

El modelo de proposición será el siguiente:

Don, mayor de edad, de estado, de profesión, vecino de, con domicilio en, con Documento Nacional de Identidad núm., expedido el, en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, en nombre propio (o en representación de), enterado de los Pliegos de Condiciones que rigen en la contratación por concurso de la obra “Residencia de la Tercera Edad de Tijarafe. III fase”, desea tomar parte en la referida licitación, a cuyos efectos hace constar:

a) Que ofrece el precio (en letra y en número) euros.

b) Que declara, bajo su responsabilidad, no hallarse incurso en ninguno de los supuestos contemplados en el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

c) Que acepta cuantas obligaciones se deriven del Pliego de Condiciones.

En, a de de 2005.

(Firma del licitador)”.

A esta proposición se acompañarán, en sobre distinto al que aquella se presente, los documentos siguientes:

a) Los documentos que justifiquen la capacidad y personalidad jurídica, según lo previsto en el artículo 15 del TRLCAP.

b) Certificado de clasificación requerido en la cláusula 5 del Pliego de Condiciones.

c) Declaración responsable de no estar incurso en las prohibiciones para contratar con la Administración conforme al artículo 20 del TRLCAP, comprendiendo expresamente la circunstancia de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

El sobre que contenga estos documentos se subtitulará externamente con la expresión “Referencias”, firmada por el licitador.

Presentación de proposiciones: de NUEVE a TRECE horas, en la Secretaría Municipal, durante el plazo de VEINTISÉIS (26) días naturales, a partir del siguiente al de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia. En caso de ser el último día de presentación inhábil, se ampliará el plazo hasta el inmediato hábil siguiente.

La apertura de plicas se verificará en la Sala de Sesión de este Ayuntamiento, a las trece horas del día

siguiente hábil al que finalice el plazo de presentación de proposiciones.

Tijarafe, a 28 de julio de 2005.

El Alcalde, Juan Manuel González Luis.

VALVERDE

A N U N C I O

10728

6907

De conformidad con lo dispuesto en el art. 49 y 70.2 de la Ley 7/85, de Bases de Régimen Local, se hace público el texto íntegro de las Ordenanzas de Edificación y Urbanización, que fueron aprobadas definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 27 de enero de 2005, no entrando en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 de dicha Ley 7/85.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Valverde, a 6 de julio de 2005.

El Alcalde, Agustín Padrón Benítez.

ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VALVERDE.

Exposición de motivos.

La figura de las ordenanzas como instrumento normativo al servicio de la Administración Local cuenta con una larga tradición en el Derecho español y se ha venido utilizando con finalidades muy diversas. La doctrina distingue entre las “Ordenanzas de Policía Urbana” y las “Ordenanzas fiscales”. Las primeras pueden regular cualquier aspecto referido al funcionamiento de la Administración, la prestación de servicios o el ejercicio de derechos y obligaciones por parte de los vecinos; en el caso que nos ocupa, el derecho a edificar y los deberes aparejados al mismo.

Las ordenanzas urbanísticas o, más precisamente, “ordenanzas sobre uso del suelo y edificación” aparecen desde antiguo en la legislación urbanística. Estaban contempladas en la Ley del Suelo de 1956 y habían sido recogidas por la reforma de 1975. El texto refundido de 1976 otorgaba esta denominación a las normas urbanísticas incluidas en los planes generales y parciales, pero también daba a entender que podía existir una figura autónoma con esta denominación, al afirmar que:

“Las normas y ordenanzas sobre uso del suelo y edificación... se formarán con arreglo al procedi-

miento que para los planes y proyectos señala el artículo precedente” (artículo 42 del TR 1976).

La doctrina¹ estaba de acuerdo en aceptar que el artículo 42 del Texto Refundido de 1976 suponía la posibilidad de dictar ordenanzas separadas de los planes de ordenación, como instrumentos independientes de regulación de actividades de urbanización y edificación. Así lo entendió también la jurisprudencia en sentencias como las de 21.11.1975, 7.04.1987, 23.2.1988, 14.4.1980, etc.

Desaparecida la referencia en la legislación estatal de 1992, en el mismo R.D.L. 1/992 aparecían otras, como en los artículos 28, 128, 134 y 304; y, en cualquier caso, las ordenanzas municipales seguían siendo posibles como normas complementarias:

“Cuando existe plan general municipal de ordenación -o normas complementarias y subsidiarias del planeamiento- las ordenanzas a que nos referimos, aunque jurídicamente independizables y jurídicamente diferenciadas de aquél, pueden coexistir y entonces tienen carácter complementario del planeamiento urbanístico...” (sentencias de 23.3.1968, 1.3.1971, 15.2.1972, 22.10.1979, 4.3.1977, 23.4.1980, 14.10.1980, 24.1.1981, 18.3.1981, etc.).

Las ordenanzas autónomas se consideraron entonces normativa complementaria, adquiriendo su mayor relevancia en supuestos de falta de previsión expresa o de insuficiente desarrollo de la normativa urbanística.

Según el Reglamento estatal de Planeamiento de 1978, que sigue estando vigente, las normas urbanísticas del suelo urbano deben tener el “carácter de ordenanzas de edificación y uso del suelo y contener la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno” (artículo 40.2). Las determinaciones normativas en suelo urbano vendrían a sustituir a las ordenanzas municipales, planteando nuevas dudas: ¿qué determinaciones pertenecen al planeamiento urbanístico y cuáles pueden tratarse de forma independiente?

La Ley de ordenación del territorio de Canarias es bien clara al respecto, porque incluye las ordenanzas municipales de edificación y urbanización entre los instrumentos de ordenación urbanística² (D.L.1/2000, artículo 28.1.c) y limita la potestad normativa de los planes:

“Los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán establecer determinaciones propias de las ordenanzas municipales de edificación y urbanización, remitiéndose a las mismas, de forma genérica o específica” (D.L. 1/2000, artículo 40.3).

Las determinaciones propias de las ordenanzas municipales de edificación -que no pueden regularse en los planes urbanísticos- son todas excepto las que definen directamente la edificabilidad y el destino del suelo:

“Las ordenanzas municipales de edificación tendrán por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles” (D.L. 1/2000, artículo 40.1).

El artículo 40.1 sintetiza el objeto de la nueva ordenanza de edificación de Valverde, que se plantea para sustituir las determinaciones -propias de ordenanzas- contenidas en las normas urbanísticas y en los anexos 3 de condiciones de edificación y 4 de condiciones de los usos del plan general de ordenación vigente.

Como es lógico, la ordenanza de edificación debe “ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los instrumentos de planeamiento de ordenación urbanística y las medidas de protección del medio ambiente urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico” (D.L. 1/1000, artículo 40.1).

Se estructura en dos capítulos, el primero de generalidades y el segundo con las ordenanzas de edificación propiamente dichas. Desarrolla el índice siguiente:

1. Generalidades.

1.1. Base legal.

1.2. Objeto.

1.3. Ámbito territorial.

1.4. Vigencia.

1.5. Efectos.

1.6. Procedimiento de aprobación y modificaciones.

2. Ordenanza de edificación.

2.1. Intervenciones en suelo rústico excepto asentamientos rurales.

2.1.1. Proyectos de explotación.

2.1.2. Condiciones de las intervenciones menores.

2.1.3. Condiciones de las intervenciones mayores (edificación de nueva planta admisible con base en proyectos de explotación).

2.1.4. Condiciones de estética.

2.2. Condiciones de la edificación en suelo rústico de asentamiento tradicional rural, suelo urbano y suelo urbanizable.

2.2.1. Condiciones de tipología.

2.2.2. Condiciones de parcela.

2.2.3. Condiciones de posición.

2.2.4. Condiciones de ocupación.

2.2.5. Condiciones de edificabilidad.

2.2.6. Condiciones de volumen y forma.

2.3. Condiciones de calidad e higiene de los edificios.

2.4. Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.

2.5. Servidumbres urbanas.

2.6. Dotación de aparcamiento y áreas de carga y descarga.

2.7. Condiciones de estética.

2.8. Habitabilidad.

2.8.1. Condiciones de habitabilidad en edificios residenciales.

2.8.2. Condiciones de habitabilidad en edificios no residenciales.

2.9. Accesibilidad y supresión de barreras físicas.

2.10. Rehabilitación de edificios con valor etnográfico o arquitectónico.

La legislación de régimen local se refiere a las ordenanzas en los artículos 5 y 49 de la Ley de bases de régimen local de 2 de abril de 1985. El artículo 5 incluye las ordenanzas entre las fuentes del derecho municipal que enumera y el 49 explica el procedimiento de tramitación, que es:

1. Aprobación inicial.

2. Información pública y audiencia a los interesados por plazo mínimo de 30 días; y

3. Aprobación definitiva.

La aprobación inicial de la ordenanza exige la concurrencia de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación (artículo 47.3.h de la Ley 7/1985 y artículo 28.1.c del D.L. 1/2000). La información pública se realiza con arreglo a las normas ordinarias de la Administración Local y la información definitiva vuelve a corresponder como es natural al Pleno de la Corporación y se ciñe a los mismos requisitos de quórum a que se ha hecho referencia en relación con la aprobación inicial. Sin embargo, si no se presentara ninguna reclamación o sugerencia, se entendería definitivamente adoptado el acuerdo, hasta entonces provisional³.

Para su entrada en vigor hace falta:

1. La comunicación del acuerdo municipal de aprobación, acompañado del texto íntegro de la ordenanza, al Cabildo Insular y a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con carácter previo a su publicación (D.L. 40.4).

2. El transcurso de quince días desde la recepción del acuerdo de aprobación por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística (artículo 196 del R.D. 2.568/1986, de 28 de noviembre, Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril).

3. La publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias (D.L. 44.2).

4. La publicación del texto completo en el Boletín Oficial de la provincia (artículo 196 del R.D. 2.568/1986, de 28 de noviembre, Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales).

Una vez vigente, cabría aplicar el principio de primacía (por tratarse de la norma más específica) para defender su aplicabilidad, incluso en el supuesto de que contradijera determinaciones normativas de planes urbanísticos que continúen vigentes. Sin embargo, conviene que las normas que rigen la edificación formen un cuerpo homogéneo y por este motivo se apunta la necesidad de corregir el plan general de ordenación y cualesquiera otros planes urbanísticos, sustituyendo las determinaciones que no les son propias por remisiones genéricas o específicas a la ordenanza correspondiente.

Texto.

1. Generalidades.

1.1. Base legal.

1. La Ordenanza Municipal de Edificación se formula con base en lo previsto en los artículos 84 de

la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local; 55 del R.D.L. 781/1986, de 18 de abril, texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local; 5 y 7 del Decreto de 17 de junio de 1955, reglamento de servicios de las corporaciones locales.

2. Las ordenanzas de edificación y urbanización se citan en los artículos 28.1.c y 40 del D.L. 1/2000, de 8 de mayo, texto refundido de las leyes de ordenación del territorio de Canarias y de espacios naturales de Canarias [en adelante D.L.].

3. Se citan también en las normas I-3.3 y I-6.5.b del plan general de ordenación vigente [en adelante PGO].

1.2. Objeto.

3. El objeto de la ordenanza de edificación es “la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles” (D.L. 40.1).

1.3. Ámbito territorial.

1. Se aplica en el municipio de Valverde.

1.4. Vigencia.

1. Para su entrada en vigor se requiere:

a. La comunicación del acuerdo municipal de aprobación, acompañado del texto íntegro de la ordenanza, al Cabildo Insular y a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con carácter previo a su publicación (D.L. 40.4).

b. El transcurso de quince días desde la recepción del acuerdo de aprobación por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística (artículo 196 del R.D. 2.568/1986, de 28 de noviembre, Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril).

c. La publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias (D.L. 44.2).

d. La publicación del texto completo en el Boletín Oficial de la provincia (artículo 196 del R.D. 2.568/1986, de 28 de noviembre, Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales).

2. Tiene vigencia indefinida (D.L. 44.3).

1.5. Efectos.

1. La entrada en vigor produce los efectos siguientes (D.L. 44.1):

- Obligatoriedad: tanto el Ayuntamiento como los demás organismos de la Administración pública y los particulares deben cumplir sus determinaciones.

- Publicidad: cualquier ciudadano puede consultarlas, obtener copia y recabar información verbal o escrita sobre su contenido y aplicación.

2. Su entrada en vigor implica la suspensión de la vigencia de las ordenanzas municipales aprobadas anteriormente, cuando traten las mismas materias.

3. Implica también la necesidad de corregir el plan general de ordenación y cualesquiera otros planes urbanísticos vigentes, sustituyendo las determinaciones que no les son propias por remisiones genéricas o específicas a la ordenanza correspondiente.

En tanto no se produzca esta corrección, el Ayuntamiento seguirá aplicando las normas de los instrumentos de ordenación urbanística, sin perjuicio de la aplicación subsidiaria o complementaria de la ordenanza, y si se producen contradicciones, las resolverá tramitando instrumentos aclaratorios o haciendo prevalecer la interpretación más restrictiva o más favorable a los intereses generales.

4. Las infracciones de la ordenanza tendrán las consecuencias previstas en la legislación aplicable.

1.6. Procedimiento de aprobación y modificaciones.

1. El procedimiento de aprobación es el previsto en los artículos 56 del R.D.L. 781/1986, de 18 de abril, texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local, y 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local:

a. Aprobación inicial por el Pleno.

b. Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

c. Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno.

En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entiende definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

Las aprobaciones inicial y definitiva requieren mayoría absoluta.

2. Las modificaciones pueden tramitarse en cualquier momento (D.L. 46.4), observando los mismos trámites (artículo 56 del R.D.L. 781/1986, de 18 de abril, texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local).

2. Ordenanza de edificación.

2.1. Intervenciones en suelo rústico excepto asentamientos rurales.

2.1.1. Proyectos de explotación.

1. La edificación nueva no provisional se admite sólo si la permiten los instrumentos de ordenación aplicables y/o si se contempla en proyectos de explotación agrícola o ganadera de fincas o conjuntos de fincas que suman una superficie igual o mayor que la unidad mínima de cultivo.

2. La edificabilidad global que puede proyectarse es la indicada en el instrumento de planeamiento aplicable.

3. La superficie edificable se reparte entre distintos edificios aislados, separados entre sí como mínimo 5 m, o se concentra en un edificio único con distintas dependencias. Los edificios no exceden de una planta, medida en cualquier punto de contacto de sus fachadas con el terreno natural. No pueden emplazarse en terrenos con pendiente natural mayor que el 50%.

4. El proyecto de explotación debe referirse a toda la unidad y debe:

a. Especificar las instalaciones y los edificios necesarios, que han de guardar proporción con la extensión y características de la finca.

b. Justificar su adecuación a las leyes y reglamentos sectoriales y a las normas urbanísticas y territoriales vigentes.

c. Incluir un análisis somero de implantación paisajística y proponer las medidas de protección y corrección de carácter ambiental adecuadas.

5. El proyecto de explotación no es necesario en el caso de intervenciones admisibles con carácter general (punto 8 del artículo 66 del D.L. 1/2000) o permitidas de forma expresa -sin exigir este requisito- por los instrumentos de ordenación aplicables, ni en intervenciones menores no prohibidas, como abanalamientos, semilleros y túneles de plástico, redes de riego de apoyo, estanques y depósitos de agua, cuartos de aperos, puestos de venta, casetas provisionales, etc.

2.1.2. Condiciones de las intervenciones menores.

1. Las intervenciones menores reguladas en esta ordenanza se permiten en la medida en que corresponden a usos autorizados o autorizables y en todo caso no prohibidos por los instrumentos de ordenación aplicables. Se aplican las condiciones siguientes:

2. Abanalamientos:

No se permite abanalar en terrenos con pendiente media mayor que el 35%.

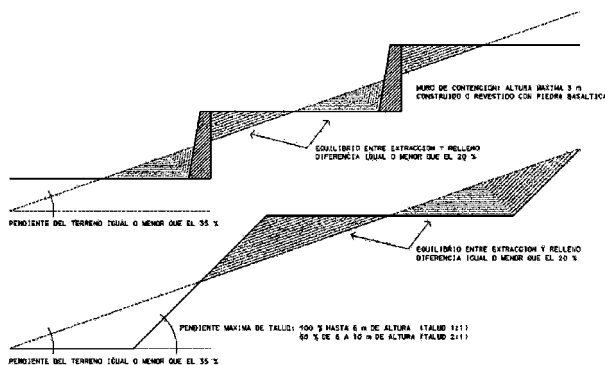
Los movimientos de tierras deben asegurar un equilibrio suficiente entre las extracciones y los rellenos, de modo que no haya una diferencia entre ambos mayor que el 20%.

El abanclado puede realizarse con muros de contención o con taludes.

Como norma general, los muros de contención tienen 3,00 metros de altura máxima. Deben construirse o revestirse con mampostería ordinaria de piedra basáltica vista.

La pendiente de los taludes es como máximo del 100% (talud 1:1) hasta 6 metros de desnivel y como máximo del 50% (talud 2:1) en desniveles de 6 a 10 metros.

ABANCLAMIENTO



3. Invernaderos:

Se prohíbe la construcción de invernaderos.

Se permite la instalación de los túneles de plástico en líneas de cultivo y de semilleros bajo plástico.

4. Redes de riego de apoyo:

Sólo se permiten las redes de riego de apoyo a cultivos de medianía (hortícolas, papa, frutales y viña) que se justifiquen para paliar los efectos de períodos de sequía.

Las redes emplean normalmente sistemas estacionarios fijos o semifijos con ramales móviles⁴. La instalación tipo consta de:

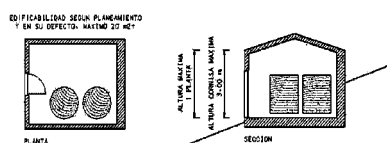
- Grupo de bombeo.
- Tuberías principales con sus hidrantes.
- Ramales o laterales de riego.
- Emisores (tuberías perforadas, difusores fijos o aspersores).

Las casetas de cabezales de riego y equipo de bombeo deben cumplir las condiciones siguientes:

Condiciones de edificabilidad: las que indique el instrumento de planeamiento urbanístico aplicable. En su defecto, la edificabilidad máxima del volumen aparente se limita a 20 m².

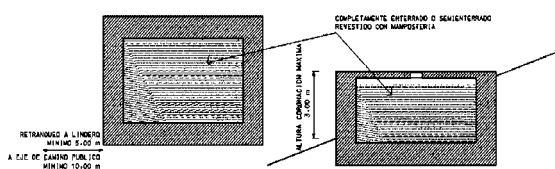
Condiciones de volumen y forma: la altura máxima es 1 planta, con una altura de cornisa máxima de 3,00 m.

CASSETAS DE BOMBEO Y CABEZALES DE RIEGO



5. Estanques y depósitos de agua:

ESTANQUES Y DEPOSITOS DE AGUA



Condiciones de posición: deben respetar un retraqueo mínimo de 5,00 m a linderos y 10,00 m a ejes de caminos públicos.

Condiciones de volumen y forma: pueden construirse completamente enterrados o semienterrados. La altura de coronación máxima es 3,00 m.

Condiciones adicionales: el volumen aparente debe revestirse con mampostería.

6. Cuartos de aperos:

Condiciones de parcela:

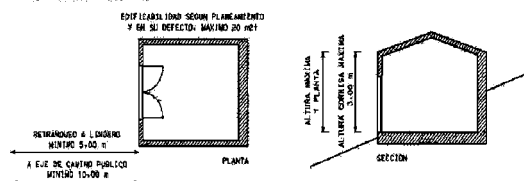
Densidad máxima, 1 ud/5.000 m²s.

Condiciones de posición: deben respetar un retraqueo mínimo de 5,00 m a linderos y 10,00 m a ejes de caminos públicos.

Condiciones de edificabilidad: las que indique el instrumento de planeamiento urbanístico aplicable. En su defecto, la edificabilidad máxima del volumen aparente se limita a 20 m².

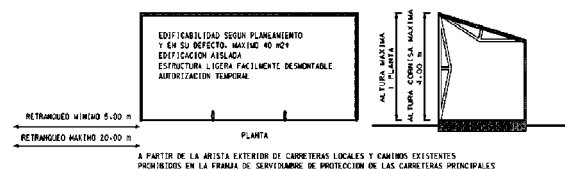
Condiciones de volumen y forma: la altura máxima es 1 planta, con una altura de cornisa máxima de 3,00 m.

CUARTOS DE APEROS



7. Casetas provisionales y puestos de venta:

CASSETAS PROVISIONALES Y PUESTOS DE VENTA



Condiciones de parcela: no se establecen.

Condiciones de posición: se prohíben en la franja de servidumbre de protección de las carreteras principales. No deben situarse a menos de 5 metros ni a más de 20 metros de la arista exterior de las carreteras locales y caminos existentes.

Condiciones de edificabilidad: las que indique el instrumento de planeamiento urbanístico aplicable. En su defecto, la edificabilidad máxima del volumen aparente se limita a 40 m².

Condiciones de volumen y forma: la edificación debe ser aislada, con todos los paramentos al descubierto tratados con calidad de fachada.

La altura máxima es 1 planta, con altura de cornisa máxima de 4,00 m.

Condiciones adicionales: debe construirse con estructura ligera fácilmente desmontable.

La autorización tiene carácter temporal.

2.1.3. Condiciones de las intervenciones mayores (edificación de nueva planta admisible con base en proyectos de explotación).

1. Las intervenciones mayores reguladas en esta ordenanza se permiten en la medida en que corresponden a usos autorizados o autorizables y en todo

caso no prohibidos por los instrumentos de ordenación aplicables. Se aplican las condiciones de la ordenanza 2.1.1 y las siguientes:

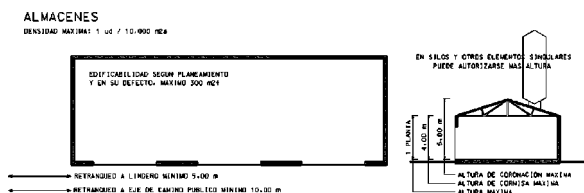
2. Almacenes:

Condiciones de parcela: densidad máxima, 1 ud/10.000 m²s.

Condiciones de posición: deben respetar un retranqueo mínimo de 5,00 m a linderos y 10,00 m a ejes de caminos públicos.

Condiciones de edificabilidad: las que indique el instrumento de planeamiento urbanístico aplicable. En su defecto, la edificabilidad máxima del volumen aparente se limita a 300 m²t.

Condiciones de volumen y forma: la altura máxima es 1 planta, con altura de cornisa máxima de 4,00 m y altura de coronación máxima de 6,00 m. En silos y otros elementos singulares puede autorizarse más altura.



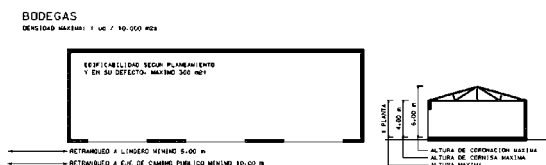
3. Bodegas:

Condiciones de parcela: densidad máxima, 1 ud/10.000 m²s.

Condiciones de posición: deben respetar un retranqueo mínimo de 5,00 m a linderos y 10,00 m a ejes de caminos públicos.

Condiciones de edificabilidad: las que indique el instrumento de planeamiento urbanístico aplicable. En su defecto, la edificabilidad máxima del volumen aparente se limita a 300 m²t.

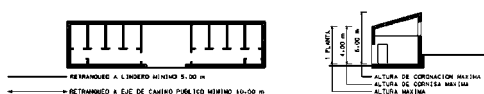
Condiciones de volumen y forma: la altura máxima es 1 planta, con altura de cornisa máxima de 4,00 m y altura de coronación máxima de 6,00 m.



4. Edificios de servicios y vestuarios:

Condiciones de parcela:	Densidad máxima 1 ud/10.000 m ² s
Condiciones de posición:	Deben respetar un retranqueo mínimo de 5,00 m a linderos y 10,00 m a ejes de caminos públicos.
Condiciones de edificabilidad:	Las que indique el instrumento de planeamiento urbanístico aplicable. En su defecto, la edificabilidad máxima del volumen aparente se limita a 100 m ² t.
Condiciones de volumen y forma:	La altura máxima es 1 planta, con altura de cornisa máxima de 4,00 m y altura de coronación máxima de 6,00 m.

EDIFICIOS DE SERVICIOS Y VESTUARIOS
DENSIDAD MÁXIMA: 1 ud / 10.000 m²s
EDIFICABILIDAD SEGUN PLANEAMIENTO Y EN SU DEFECTO, MÁXIMO 100 m²t



5. Cuadras, establos y dependencias ganaderas:

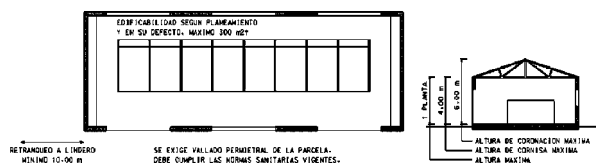
Condiciones de parcela:	Densidad máxima 1 ud/10.000 m ² s
Condiciones de posición:	Deben respetar un retranqueo mínimo de 10,00 m a linderos.
Condiciones de edificabilidad:	Las que indique el instrumento de planeamiento urbanístico aplicable. En su defecto, la edificabilidad máxima del volumen aparente se limita a: • Ganadería estabulada familiar: ... 100 m ² t • Ganadería estabulada artesanal: ... 400 m ² t • Ganadería estabulada industrial: ... 800 m ² t
Condiciones de volumen y forma:	La altura máxima es 1 planta, con altura de cornisa máxima de 4,00 m y altura de coronación máxima de 6,00 m. En elementos

Condiciones adicionales:	singulares puede autorizarse más altura, con justificación técnica suficiente. La ganadería estabulada de carácter industrial se permite sólo en fincas ganaderas, a más de 500 m de distancia al exterior de los ámbitos de suelo rústico de asentamiento rural, suelo urbano, suelo urbanizable sectorizado ordenado, equipamiento estructural y espacio libre estructural. La finca debe dar frente a un sistema general viario y disponer de: • Abastecimiento de agua y de energía eléctrica con el nivel de servicio suficiente para la explotación. • Almacenamiento de agua con capacidad suficiente para la demanda de 5 días, para conectar a la red interior si se interrumpe el abastecimiento. • Sistemas adecuados de depuración de vertidos y eliminación de residuos, con las características que exija su integración en los sistemas insulares. • Lazareto (no se permite el enterramiento de animales muertos). • Estercolero y/o depósito de excrementos, delimitado con valla metálica, estanco (impermeabilizado) y con sistema de recogida de purines o lixiviados. Su capacidad se calculará con base en la reutilización agrícola de los mismos; o, alternativamente, otros sistemas de reciclaje. • Sistema de depuración de purines y depósito de almacenamiento hasta su retirada. • Fosa séptica y pozo absorbente para el tratamiento de aguas residuales domésticas. • Comedor, servicios y vestuarios. • Vallado perimetral de la explotación. Las instalaciones de ganadería estabulada de carácter artesanal se permiten sólo en fincas ganaderas, a más de 500 m de distancia al exterior de los ámbitos de suelo rústico de asentamiento rural, suelo urbano, suelo urbanizable sectorizado ordenado, equipamiento estructural y espacio libre estructural. Dispondrán al menos de: • Lugar de enterramiento de animales muertos, delimitado con valla metálica. • Estercolero y/o depósito de excrementos, delimitado con valla metálica, estanco (impermeabilizado). • Vallado perimetral de la parcela. Las instalaciones ganaderas deben cumplir en todos los casos la normativa sanitaria aplicable.
---------------------------------	---

Guarda y custodia de animales domésticos:

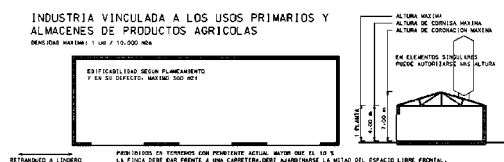
Condiciones de parcela:	Densidad máxima 1 ud/10.000 m ² s
Condiciones de posición:	La edificación debe respetar un retranqueo mínimo de 10,00 m a linderos.
Condiciones de edificabilidad:	Las que indique el instrumento de planeamiento urbanístico aplicable. En su defecto, la edificabilidad máxima del volumen aparente se limita a 300 m ² t.
Condiciones de volumen y forma:	La altura máxima es 1 planta, con altura de cornisa máxima de 4,00 m y altura de coronación máxima de 6,00 m.
Condiciones adicionales:	Las instalaciones deben contar con vallado perimetral de la parcela y cumplir la normativa sanitaria aplicable.

GUARDA Y CUSTODIA DE ANIMALES DOMESTICOS
DENSIDAD MÁXIMA: 1 ud / 10.000 m²s



7. Industria vinculada a los usos primarios y almacenes de productos agrícolas:

Condiciones de parcela:	Densidad máxima 1 ud/10.000 m ² s
Condiciones de posición:	La edificación no se emplazará en terrenos con pendiente actual de más del 10%. Debe respetar un retranqueo mínimo de 10,00 m a linderos.
Condiciones de edificabilidad:	Las que indique el instrumento de planeamiento urbanístico aplicable. En su defecto, la edificabilidad máxima del volumen aparente se limita a 300 m ³ t.
Condiciones de volumen y forma:	La altura máxima es 1 planta, con altura de cornisa máxima de 4,00 m y altura de coronación máxima de 7,00 m. En elementos singulares puede autorizarse más altura, con justificación técnica suficiente.
Condiciones adicionales:	La finca debe dar frente a una carretera. El espacio libre de parcela con frente al camino o carretera se ajardinará al menos en la mitad de su superficie y se plantará al menos 1 árbol de porte por cada 10 m de frente.

INDUSTRIA VINCULADA A LOS USOS PRIMARIOS Y ALMACENES DE PRODUCTOS AGRÍCOLASDENSIDAD MÁXIMA: 1 UD/10.000 M²S**8. Edificios vinculados a usos de artesanía y oficios artísticos y a reparación y mantenimiento de objetos domésticos:**

Condiciones de parcela:	Densidad máxima 1 ud/10.000 m ² s
Condiciones de posición:	Deben respetar un retranqueo mínimo de 10,00 m a linderos.
Condiciones de edificabilidad:	Las que indique el instrumento de planeamiento urbanístico aplicable. En su defecto, la edificabilidad máxima del volumen aparente se limita a 300 m ³ t.
Condiciones de volumen y forma:	La altura máxima es 1 planta, con altura de cornisa máxima de 4,00 m y altura de coronación máxima de 7,00 m. En elementos singulares puede autorizarse más altura, con justificación técnica suficiente.
Condiciones adicionales:	La finca debe dar frente a una carretera. El espacio libre de parcela con frente al camino o carretera se ajardinará al menos en la mitad de su superficie y se plantará al menos 1 árbol de porte por cada 10 m de frente.

EDIFICIOS VINCULADOS A USOS DE ARTESANÍA Y OFICIOS ARTÍSTICOS Y A REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE OBJETOS DOMÉSTICOSDENSIDAD MÁXIMA: 1 UD/10.000 M²S**9. Viviendas:**

Condiciones de parcela:	Densidad máxima 1 ud/vivienda
Condiciones de posición:	Deben respetar un retranqueo mínimo de 5,00 m a linderos y 10,00 m a ejes de caminos públicos.
Condiciones de edificabilidad:	Las que indique el instrumento de planeamiento urbanístico aplicable. En su defecto, la edificabilidad máxima del volumen aparente (incluidos garajes, trasteros y demás elementos auxiliares de uso residencial) se limita a 150 m ³ t.
Condiciones de volumen y forma:	La altura máxima es 1 planta.
Condiciones adicionales:	La vivienda debe estar vinculada a la explotación agrícola efectiva de la finca.

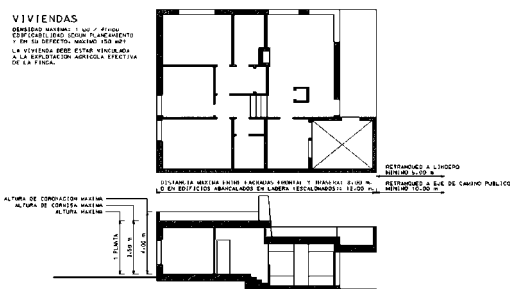
Hasta que se revisen los criterios del artículo II.3.2.1 de la normativa del plan insular de ordenación, se aplicarán las condiciones adicionales siguientes:

- Se primará la rehabilitación de la edificación existente-catalogada tradicional sobre la construcción de nueva planta.
- En la edificación residencial se adoptará la tipología de vivienda unifamiliar aislada.
- Se prohíben expresamente las tipologías de "salón y vivienda".
- Las viviendas se dispondrán en general a borde de camino, siempre sobre las vías recogidas en los instrumentos de ordenación aplicables.

Hasta que se revisen los criterios del artículo II.3.2.3 de la normativa del plan insular de ordenación, el fondo máximo de los cuerpos de edificación en las viviendas se regula como sigue:

- La altura de cornisa máxima es de 3,50 m y la altura de coronación máxima de 4,00 m.
- La distancia entre las fachadas frontal y trasera de un cuerpo de edificación debe ser igual o menor que 8,00 m.
- En edificaciones abanacadas (escalonadas) en ladera, la distancia entre estas fachadas puede aumentar hasta 12,00 m.

Estas condiciones no se aplican a las intervenciones admisibles con carácter general por aplicación del punto 8 del artículo 66 del DL 1/2000.

**2.1.4. Condiciones de estética.**

1. Las intervenciones que pueden afectar la calidad visual del suelo urbano, urbanizable o de asentamientos deben cumplir también la ordenanza 2.7.

2. Además y hasta que se revisen los criterios del artículo II.3.2.7 de la normativa del plan insular de ordenación, en la edificación no residencial se aplican las limitaciones siguientes:

- Prohibición de edificar en lugares destacados visualmente (lomos, cerros, etc.) o en los más idóneos para el cultivo.

- Máxima adaptación al perfil del terreno, a través de bancales y/o zócalos de piedra del lugar, y separación a lindero frontal de 5 m (a no ser que en las condiciones particulares que siguen se exijan un retranqueo mayor).

- Volumetría sencilla por yuxtaposición, cubiertas planas o de pendiente uniforme en torno a 20-25%.

- Altura no superior a una planta y 4 m (a no ser que en las condiciones particulares que siguen se reduzca la altura de cornisa máxima), excepto casos justificados en que ello no permita el desarrollo de la actividad.

- Fondos edificables sin merma de la funcionalidad de la actividad.

- En edificación de usos que exijan cubiertas o cerramientos ligeros, no utilización de materiales y acabados disonantes (aluminio visto, etc.).

- Se considera favorable la armonía "por contrastes" de materiales nuevos y autóctonos.

- Existencia de una sola puerta o portón y tratamiento de la ventilación a través de huecos no acristalados y a altura mayor que 1,80 m.

- En particular, las nuevas construcciones que fueran necesarias para las actividades agropecuarias o ganaderas (cuartos de aperos, establos...) se resolverán con soluciones y elementos constructivos sencillos; edificios "de tres paredes", muros ciegos, huecos rasgados, cubiertas ligeras, etc. acordes con su función, quedando prohibidas aquellas que caracterizan la edificación residencial (ventanas, terrazas, vuelos, etc.).

2.2. Condiciones de la edificación en suelo rústico de asentamiento tradicional rural, suelo urbano y suelo urbanizable.

2.2.1. Condiciones de tipología.

1. Los usos principales previstos en los instrumentos de ordenación se asocian a las tipologías de edificación siguientes:

RU-Residencial: vivienda en edificación unifamiliar	AI SLADA
RC- Residencial: vivienda en edificación colectiva	CONTINUA
I- Industrial	CONTINUA
T-Terciario	CONTINUA
ELP-Espacio libre público	AI SLADA
EQ- Equipamiento comunitario	PREDOMINANTE
DT- Dotación pública	PREDOMINANTE

2. Hasta que se revisen los criterios del artículo II.3.2.1 de la normativa del plan insular de ordenación, se aplican las condiciones adicionales siguientes:

- Se primará la rehabilitación de la edificación existente-catalogada tradicional sobre la construcción de nueva planta.

En suelo rústico de asentamiento tradicional rural:

- En la edificación residencial se adoptará la tipología de vivienda unifamiliar aislada.

- Se prohíben expresamente las tipologías de “salón y vivienda”.

- Las viviendas se dispondrán en general a borde de camino, siempre sobre las vías recogidas en los instrumentos de ordenación aplicables.

En suelo urbano⁶:

- Se recomienda el mantenimiento de los tipos tradicionales propios de cada lugar, permitiéndose justificadamente en determinadas extensiones los adosados, agrupados y pareados, que se dispondrán abancalados en los terrenos en ladera.

- Las viviendas colectivas no deben construirse en bloque abierto en ninguna de sus variantes.

- Se recomienda que los garajes se integren en la edificación principal, si ello no produce incrementos de altura o volumen disonantes con el entorno.

2.2.2. Condiciones de parcela.

1. A efectos de esta ordenanza, se denomina “parcela” cualquier finca apta para la edificación, tanto en suelo rústico de asentamiento tradicional rural como en suelo urbano o urbanizable.

2. Sólo son edificables las parcelas que cumplen las condiciones de urbanización y dimensionales que se indican y que no han sido declaradas “no edificables” en el instrumento de planeamiento urbanístico aplicable.

3. Condiciones de urbanización: las parcelas deben disponer de:

a. Acceso desde vial o espacio libre público que disponga de:

- Calzada pavimentada.
- Encintado de aceras.
- Red de abastecimiento de agua potable.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.

El acceso a las parcelas residenciales debe ser al menos peatonal y estar pavimentado.

b. Posibilidad de conectar con las redes de abastecimiento de agua, con dotación suficiente para las necesidades propias del uso y/o garantizando el suministro mediante depósitos de reserva con capacidad suficiente.

c. Posibilidad de conectar con las redes de suministro de energía eléctrica y telecomunicaciones.

d. Evacuación de aguas pluviales y residuales a red de alcantarillado o a instalación de depuración individual.

4. La superficie mínima de las parcelas edificables es la siguiente:

RU- Residencial: vivienda en edificación unifamiliar	400 m ² s
RC- Residencial: vivienda en edificación colectiva	90 m ² s
I- Industrial	200 m ² s
T- Terciario	200 m ² s
ELP- Espacio libre público	Libre
EQ- Equipamiento comunitario	Libre
DT- Dotación pública	Libre

5. Salvo en supuestos de acceso peatonal o a través de servidumbre de paso, el frente mínimo de las parcelas edificables es el siguiente:

RU- Residencial: vivienda en edificación unifamiliar	10 m
RC- Residencial: vivienda en edificación colectiva	6 m
I- Industrial	10 m
T- Terciario	10 m
ELP- Espacio libre público	Libre
EQ- Equipamiento comunitario	Libre
DT- Dotación pública	Libre

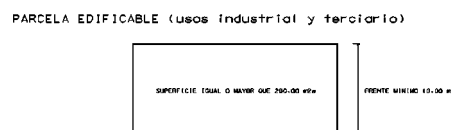
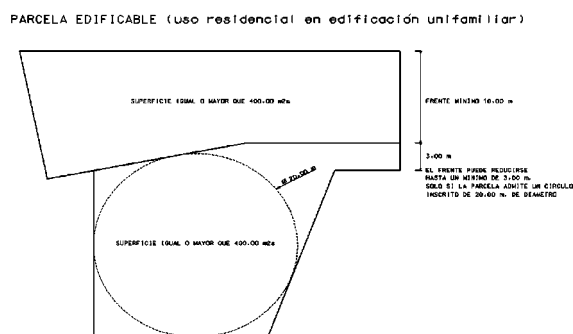
6. En las parcelas residenciales, en los casos en que se exige, el frente puede reducirse hasta un mínimo absoluto de 3 metros, sólo si la parcela admite un círculo inscrito con diámetro:

RU- Residencial: vivienda en edificación unifamiliar	20 m
RC- Residencial: vivienda en edificación colectiva	10 m

7. Las condiciones de superficie mínima y fachada mínima no se aplican en las parcelas residuales preexistentes (anteriores a la aprobación definitiva

de las ordenanzas de edificación) en áreas consolidadas, en las que se justifique la imposibilidad de cumplirlas.

8. Las segregaciones no pueden dar lugar a parcelas que incumplan las condiciones dimensionales, salvo si se reconocen como no edificables.



2.2.3. Condiciones de posición⁷.

Alineación de parcela.

1. La alineación de parcela es el límite entre una zona de ordenanza y una zona de viario o espacio libre público⁸.

2. En tipologías de edificación continua coincide con la alineación de la fachada frontal del edificio, a no ser que haya un espacio libre privado interpuesto⁹.

En tipologías de edificación aislada y de edificación continua con espacio libre privado interpuesto coincide con la alineación del cerramiento frontal de la parcela.

Alineación de fachada en zonas de edificación continua.

3. En las zonas en que predomina la edificación continua, si no hay espacio libre privado interpuesto, la fa-

chada frontal del edificio se construye sobre la alineación de parcela, que sólo puede superarse con cuerpos volados y elementos salientes.

4. Sólo se admite interponer un espacio libre frontal no obligatorio cuando no resultan ni puedan resultar en el futuro paredes medianeras ciegas al descubierto y visibles desde el espacio público¹⁰.

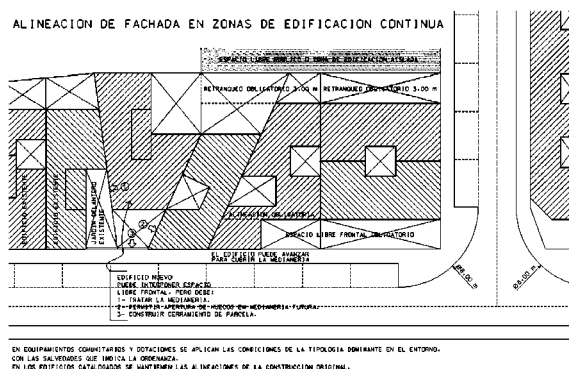
Sin perjuicio de lo anterior, todos los paramentos que queden al descubierto como consecuencia de la existencia de espacios libres frontales -obligatorios o no, en la propia finca o en la vecina- deben tratarse con calidad de fachada y, siempre que sea posible, con apertura de huecos.

5. Si el espacio libre frontal es obligatorio¹¹ y en alguno de los linderos hay una medianería ciega vista, la nueva edificación puede adosar su primera crujía a la medianería existente para cubrirla, respetando el espacio libre frontal en el resto de la fachada frontal.

Si hay medianerías ciegas vistas en ambos linderos, la nueva edificación puede adosarse a las mismas para cubrirlas, manteniendo en la fachada frontal la misma línea de edificación o, en el supuesto de que las preexistencias definan más de una línea, solicitando al Ayuntamiento las líneas de edificación que resuelven la continuidad con los edificios vecinos.

6. Cuando se proyecta espacio libre privado interpuesto, la fachada frontal de la parte de la edificación que no tiene la consideración de sótano se construye sobre el límite del espacio libre privado. Las fachadas restantes pueden alinearse con los límites de la parcela (en su caso, de otras zonas de ordenanza) o retranquearse de ellos, siempre que no resulten ni puedan resultar en el futuro paredes medianeras ciegas al descubierto.

7. En los linderos enfrentados a zonas de espacio libre público o a parcelas en las que sea obligatoria la tipología de edificación aislada debe producirse un retanqueo mínimo de tres metros ($\geq 3,00$ m). En estos casos, la franja de retanqueo no puede ocuparse con edificación sobre ni bajo rasante.



Alineación de fachada en zonas de edificación aislada.

8. En las zonas en que predomina la edificación aislada, todas las fachadas deben cumplir un retranqueo mínimo de tres metros ($\geq 3,00$ m), tanto de la alineación de parcela como de los linderos, salvo en los casos siguientes:

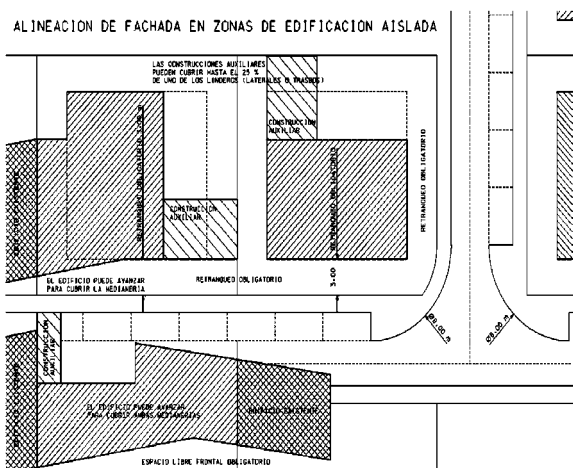
a. Las construcciones auxiliares¹² puede adosarse a uno de los linderos (laterales o trasdós), afectando como máximo al 25% de su longitud.

b. Si en alguno de los linderos hay una medianería ciega vista, la nueva edificación puede adosar su primera crujía a la medianería existente para cubrirla, respetando el retranqueo obligatorio en el resto de las fachadas.

c. Si hay más de una medianería ciega vista, la nueva edificación puede adosarse a las mismas para cubrirlas, manteniendo en la fachada frontal la misma línea de edificación o, en el supuesto de que las preexistencias definan más de una línea, solicitando al Ayuntamiento las líneas de edificación que resuelven la continuidad con los edificios vecinos.

En los casos 'b' y 'c', si el edificio o los edificios vecinos tienen uso industrial, el adosamiento se admite sólo si el edificio a construir tiene el mismo uso.

8. Los nuevos edificios con uso industrial no pueden adosarse a edificios de uso distinto.



Alineación de fachada de equipamientos comunitarios y dotaciones

9. En las zonas de dotaciones de titularidad pública y en las de equipamiento, tanto de titularidad pública como privada, se aplican las condiciones de la tipología predominante en el entorno, con las excepciones siguientes:

a. En zonas con tipología predominante de edificación continua puede admitirse el retranqueo de la fachada frontal, aunque se produzcan o puedan producirse en el futuro paredes medianeras ciegas al descubierto. En estos casos el espacio libre privado resultante debe proyectarse ajardinado y las paredes medianeras ciegas que hayan de quedar al descubierto deben tratarse con calidad de fachada.

b. En zonas con tipología predominante de edificación aislada puede permitirse el adosamiento excepcional a la alineación de parcela o a los linderos. La necesidad del adosamiento habrá de justificarse en cada caso, con base en requerimientos funcionales del equipamiento o dotación a construir.

La excepción 'b' no se aplica en el entorno de protección de las construcciones y los edificios catalogados.

Alineación de fachada de edificios catalogados.

10. Salvo disposición distinta en el Catálogo, deben mantenerse las alineaciones de fachada de la edificación o construcción original que pretende conservarse.

11. Las alineaciones de fachada actuales sólo pueden modificarse en casos excepcionales, cuando sea necesario para la mejor restauración o rehabilitación del bien catalogado¹³.

12. Los espacios libres privados existentes que limitan con construcciones o edificios catalogados no deben ocuparse con edificación de ningún tipo en la parcela que contiene el bien catalogado ni, fuera de ella, con edificación sobre rasante.

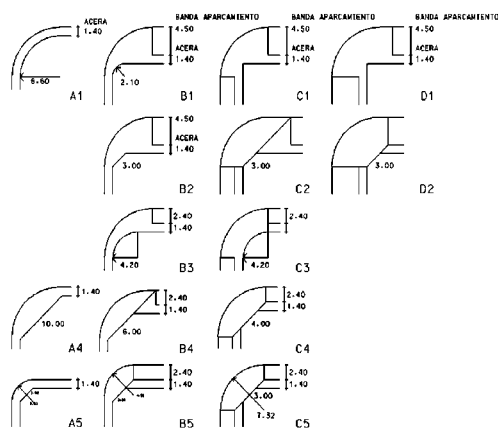
Soluciones de esquina.

13. El encuentro entre alineaciones de fachada es libre. Sin embargo, deben favorecerse las soluciones que cumplan las condiciones siguientes:

a. El bordillo de la acera debe resolverse con encuentro curvo de ocho metros de radio ($r=8,00$ m).

b. La acera debe tener un ancho libre mínimo de 1,40 m.

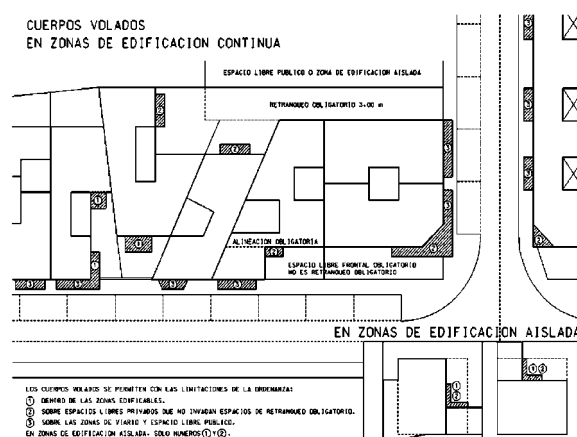
SOLUCIONES DE ESQUINA



Los esquemas gráficos son orientativos.

Cuerpos volados.

17. Los volúmenes que sobresalen de las alineaciones de fachada se consideran cuerpos volados cuando son habitables u ocupables (cerrados o abiertos) o aumentan la superficie útil de dependencias o locales interiores.



Retranqueo.

14. El retranqueo de la edificación puede ser:

a. Obligatorio con valor fijo obligado, si el instrumento de planeamiento urbanístico fija una alineación de fachada determinada.

b. Obligatorio con valor mínimo, cuando la condición de retranqueo se deduce de las ordenanzas o de la normativa sectorial aplicable.

c. Opcional, si no es obligatorio, pero está permitido por las ordenanzas.

15. En las zonas de edificación continua, los retranqueos obligatorios se aplican a las plantas de edificación que no tienen la consideración de sótano.

16. En las zonas de edificación aislada, los sótanos no pueden ocupar el espacio de retranqueo, salvo que sea necesario para el acceso o las instalaciones; y debe ser posible el ajardinamiento y la plantación de arbolado en el espacio libre privado resultante.

18. Los cuerpos volados se admiten dentro de las zonas edificables, sobre espacios libres privados y sobre zonas de viario y espacio libre público, con las condiciones siguientes:

a. Dentro de las zonas edificables (si la fachada del edificio se retranquea del límite de la zona).

b. Sobre espacios libres privados, siempre que no invadan espacios de retranqueo obligatorio y que la altura libre debajo del vuelo cumpla la altura libre mínima de la planta inferior inmediata.

c. Sobre zonas de viario y espacio libre público:

- Sólo pueden autorizarse en plantas por encima de la planta baja.

- Deben respetar una altura libre de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) sobre la rasante de la acera o del espacio libre público.

- Deben retranquearse al menos treinta centímetros (0,30 m) del bordillo de la acera, sin sobrepasar la lí-

nea paralela a la alineación de parcela, a una distancia igual al 10% del ancho mínimo de la calle en el tramo considerado.

- El saliente máximo es de un metro y diez centímetros (1,10 m).

El límite de ocupación de los cuerpos volados es el producto del número de plantas por el saliente máximo y por el 50% de la longitud de la alineación de fachada.

Cada límite lateral debe retranquearse del lindero como mínimo sesenta centímetros (0,60 m).

19. En el entorno de protección de construcciones y edificios catalogados no se admiten cuerpos volados sobre zonas de viario ni de espacio libre público.

20. No se admiten cuerpos volados sobre construcciones y edificaciones catalogados ni sobre espacios libres privados vinculados a los mismos, sobre zonas con distinto uso predominante (excepto viario y espacio libre público) ni sobre otras clases ni categorías de suelo.

Elementos salientes.

21. Los volúmenes que sobresalen de las alineaciones de fachada se consideran elementos salientes cuando no son habitables ni ocupables, ni aumentan la superficie útil de dependencias ni locales interiores.

22. Los elementos salientes se admiten sin limitación alguna dentro de las zonas edificables (si la fachada del edificio se retranquea del límite de la zona).

Se admiten también sobre espacios libres privados, zonas de viario y espacio libre público y otras clases y categorías de suelo. Excepto sobre espacios libres privados, con las condiciones siguientes:

a. Los resaltes y elementos ornamentales de la fachada (jambas, molduras, pilastras y elementos similares) pueden sobresalir de la alineación de la planta baja como máximo cinco centímetros (0,05 m) si el edificio limita con una acera pública de hasta un metro de ancho y cinco centímetros más por cada metro adicional, hasta un máximo de 20 centímetros (0,20 m) en todos los casos.

b. Pueden sobresalir como máximo veinte centímetros (0,20 m) de la alineación de las plantas altas.

c. Las cornisas y los aleros de cubierta pueden sobresalir de la alineación de edificación y de sus cuerpos volados sesenta centímetros (0,60 m) como máximo.

23. Se prohíbe que las persianas, bastidores, puertas, vidrieras y elementos análogos de las construcciones abran hacia el exterior, excepto en los casos en que queden dentro de las repisas de los balcones o de los antepechos de las ventanas y cuando se coloque ensamblaje doble en ventanas de plantas altas. No se consienten macetas ni jardineras voladas sobre la vía pública.

Portadas y escaparates.

24. La alineación exterior no puede rebasarse en planta baja con salientes mayores que los especificados con ninguna clase de decoración de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento similar.

Marquesinas y toldos fijos.

25. Las marquesinas y los toldos fijos que se dispongan sobre zonas de viario y espacio libre público deben respetar las condiciones de altura libre y retranqueo del bordillo de la acera (o línea equivalente) de los cuerpos volados.

26. Sobre ellos no pueden colocarse macetas ni otros elementos móviles que puedan afectar a la seguridad ciudadana.

Toldos móviles.

27. Todos sus elementos, tanto los de cubrición como los de estructura, deben instalarse a una altura igual o mayor que dos metros y veinte centímetros (2,20 m) sobre la cota del terreno urbanizado.

Muestras.

28. Los anuncios paralelos al plano de fachada pueden tener un saliente máximo sobre el espacio público de diez centímetros (0,10 m).

29. Las muestras luminosas sólo pueden instalarse a una altura igual o mayor que tres metros (3,00 m) sobre la cota del terreno urbanizado.

Banderines.

30. Los anuncios normales al plano de fachada pueden instalarse a una altura igual o mayor que tres metros (3,00 m) sobre la cota del terreno urbanizado. Si se instalan en planta baja, su saliente debe respetar la condición de retranqueo del bordillo de la acera (o línea equivalente) de los cuerpos volados; y si se instalan en plantas altas, el saliente máximo de las cornisas y aleros.

2.2.4. Condiciones de ocupación¹⁴.

1. La ocupación de un edificio es la proyección sobre el plano horizontal de su volumen aparente, considerando todas las superficies techadas de las plan-

tas que no tienen consideración de sótano y sin considerar la superficie de los elementos salientes.

2. La ocupación máxima no se limita¹⁵.

2.2.5. Condiciones de edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima es el valor límite de la superficie construida del volumen aparente, considerando todas las superficies techadas de las plantas que no tienen la consideración de sótano y sin considerar la superficie de los elementos salientes.

2. Para comparar con la superficie edificable máxima no computa la superficie construida de:

- Los soportales de uso público.
- Los pasajes de acceso a espacios libres públicos.
- Las plantas porticadas, excepto las porciones cerradas que haya en ellas.

d. La superficie bajo cubierta, si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

e. Los elementos autorizados por encima de la altura máxima.

3. La edificabilidad máxima es la indicada para cada zona de ordenación homogénea en el instrumento de ordenación aplicable.

4. La segregación de fincas en que existe edificación debe hacerse con indicación de la parte de edificabilidad ya consumida. La parte de la parcela afectada a la edificabilidad materializada no es segregable.

5. En las agregaciones, la edificabilidad global es la suma de las edificabilidades de cada una de las fincas originales.

2.2.6. Condiciones de volumen y forma¹⁶.

Altura reguladora máxima.

1. La altura reguladora máxima es el valor límite del número de plantas que no tienen la consideración de sótano.

2. La altura máxima es una planta en edificios industriales y dos plantas en edificios destinados a otros usos, a no ser que en los planos de ordenación del instrumento de planeamiento urbanístico aplicable se autorice una altura mayor. (La determinación gráfica de las alturas en el instrumento de planeamiento urbanístico se asume en este caso como determinación propia de las ordenanzas).

3. En las construcciones y los edificios catalogados se mantiene la altura actual, que sólo puede mo-

dificarse en casos excepcionales, si es necesario para la mejor restauración o rehabilitación del bien catalogado¹⁷.

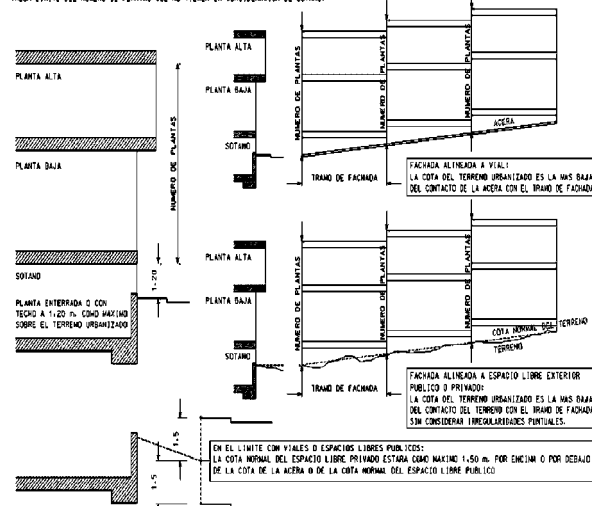
Sótanos.

4. Se consideran sótano las plantas que están completamente enterradas y las semienterradas, con techo a un metro y veinte centímetros (1,20 m) como máximo por encima del punto más bajo del contacto de sus fachadas exteriores con el terreno urbanizado.

5. Las plantas que cumplen la condición de sótano en una de sus fachadas exteriores pero no en otra u otras se consideran sótano desde la fachada enterrada hasta la línea divisoria (línea media en el caso de fachadas opuestas y bisectriz en caso de fachadas contiguas) y planta semisótano en el resto.

ALTURA REGULADORA MÁXIMA

VALOR LÍMITE DEL NÚMERO DE PLANTAS QUE NO TIENEN LA CONSIDERACIÓN DE SÓTANO.



Cotas del terreno urbanizado.

6. En zonas con tipología de edificación continua se aplican los criterios siguientes:

a. En las fachadas alineadas a vial sin espacio libre privado interpuesto, la cota del terreno urbanizado es la más baja del contacto de la acera con el tramo de fachada.

b. En las fachadas alineadas a espacio libre público sin espacio libre privado interpuesto, la cota del terreno urbanizado es la más baja del contacto del terreno con el tramo de fachada, sin considerar irregularidades puntuales.

c. En las fachadas alineadas a un espacio libre privado exterior¹⁸, la cota del terreno urbanizado es la más baja del contacto del terreno con el tramo de fachada, sin considerar irregularidades puntuales.

d. En el límite con viales o espacios libres públicos, la cota normal¹⁹ del espacio libre privado estará como máximo un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) por encima o por debajo de la cota de la acera o de la cota normal del espacio libre público.

7. En zonas con tipología de edificación aislada se aplican las letras 'c' y 'd' y del número anterior.

8. En los supuestos excepcionales en los que no puedan aplicarse los números 6 y 7 anteriores por existir condiciones topográficas singulares, la cota teórica del terreno urbanizado será la que establezca el Ayuntamiento.

Altura de cornisa.

9. La altura de cornisa es la distancia vertical entre el techo del sótano y el techo de la última planta. Si no se proyecta sótano, se mide hasta 0,40 m por debajo del pavimento de la planta baja. Si el techo de la última planta no es horizontal, se mide hasta 2,60 m por encima del pavimento terminado de la última planta.

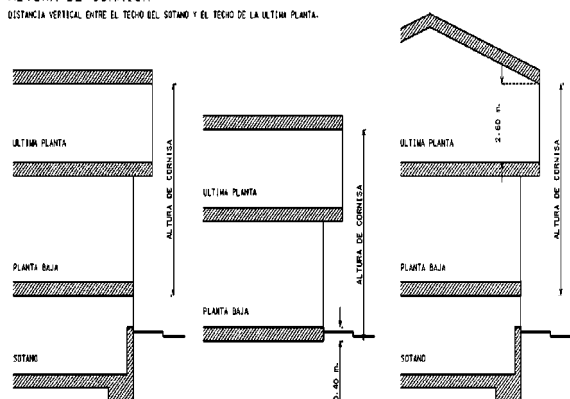
10. La altura de cornisa máxima es $H=3 \cdot n+1$, medida en metros lineales, siendo "n" el número de plantas permitido como altura máxima.

N = número de plantas (ud)	H = altura de cornisa (m)
1	4,00
2	7,00
3	10,00
n	$3 \cdot n + 1$

Los edificios industriales y los elementos singulares de edificios de otros usos tendrán la altura de cornisa que se justifique como adecuada.

ALTURA DE CORNISA

DISTANCIA VERTICAL ENTRE EL TECHO DEL SÓTANO Y EL TECHO DE LA ÚLTIMA PLANTA.



SI NO SE PROYECTA SÓTANO, SE MIDE HASTA 0,40 m. POR DEBAJO DEL PAVIMENTO DE LA PLANTA BAJA.
SI EL TECHO DE LA ÚLTIMA PLANTA NO ES HORIZONTAL, SE MIDE HASTA 2,60 m. POR ENCIMA DEL PAVIMENTO TERMINADO DE LA ÚLTIMA PLANTA.
LA ALTURA DE CORNISA MÁXIMA ES $H = 3 \cdot n + 1$ MEDIDA EN METROS LINEALES.

CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA DE CORNISA

LAS PERMITIDAS EN LA ORDENANZA. EL CONJUNTO NO DEBE OCUPAR MÁS DEL 20 % DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA DE LA ÚLTIMA PLANTA.

Construcciones por encima de la altura de cornisa.

11. Por encima de la altura de cornisa máxima se admiten sólo los elementos constructivos que forman la cubierta plana o inclinada; los núcleos de comunicación vertical (torreones o remates de escalera y ascensores); chimeneas; paneles de captación de energía solar y otras instalaciones como antenas, depósitos de agua y similares; antepechos, barandillas y remates ornamentales. Se admite también la construcción de lavaderos retranqueados a la segunda crujía y como mínimo tres metros (3 m) de cualquier alineación de fachada.

12. El conjunto de las construcciones en cubierta no debe ocupar más del 20% de la superficie construida de la última planta.

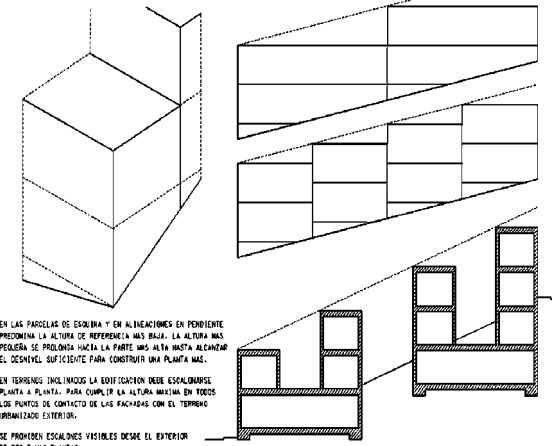
Medición de la altura.

13. El máximo número de plantas y la altura de cornisa máxima se miden en cada fachada. La condición general es $h_i \leq H$, siendo h_i la altura del edificio y H la altura de referencia.

14. En las parcelas de esquina y en alineaciones en pendiente predomina la altura de referencia más baja. Si la cubierta del edificio es horizontal, la altura más pequeña se prolonga hacia la parte más alta hasta alcanzar el desnivel suficiente para construir una planta más. Sin perjuicio de lo anterior, se admiten cubiertas inclinadas y plantas escalonadas.

MEDICIÓN DE LA ALTURA

EL MÁXIMO NÚMERO DE PLANTAS Y LA ALTURA DE CORNISA MÁXIMA SE MIDE EN CADA FACHADA.



EN LAS PARCELAS DE ESQUINA Y EN ALINEACIONES EN PENDIENTE PREDOMINA LA ALTURA DE REFERENCIA MÁS BAJA. LA ALTURA MÁS PEQUEÑA SE PROLONGA HACIA LA PARTE MÁS ALTA HASTA ALCANZAR EL DESNIVEL SUFICIENTE PARA CONSTRUIR UNA PLANTA MÁS.

EN TERRENOS INCLINADOS LA EDIFICACIÓN DEBE ESCALONARSE PLANTA A PLANTA, PARA CUMPLIR LA ALTURA MÁXIMA EN TODOS LOS PUNTOS DE CONTACTO DE LAS FACHADAS CON EL TERRENO URBANIZADO EXTERIOR.

SE PROHIBEN ESCALERAS VISIBLES DESDE EL EXTERIOR DE DOS O MÁS PLANTAS.

Los esquemas gráficos son indicativos.

15. En terrenos inclinados, la edificación debe escalonarse planta a planta, para cumplir la altura máxima en todos los puntos de contacto de las fachadas con el terreno urbanizado exterior. Se prohíben escalones visibles desde el exterior de dos o más plantas²⁰.

Paramentos al descubierto en cambios de altura.

16. Todos los paramentos que queden al descubierto como consecuencia de los cambios de altura deben tratarse con calidad de fachada y, siempre que sea posible, con apertura de huecos. En los cambios de altura de más de 1,50 m que se produzcan entre propiedades distintas, el cuerpo más alto debe ser predio dominante de una servidumbre de luces y vistas sobre el más bajo o, si no lo es, retranquearse del lindero por lo menos dos metros.

Altura mínima.

17. Sólo podrá edificarse sin alcanzar la altura máxima cuando no resulten paredes medianeras o unidas al descubierto o, si fueran inevitables, tratando sus paramentos con calidad de fachada. El Ayuntamiento puede exigir que se edifique hasta la altura máxima por razones de imagen urbana.

Longitud máxima de fachada continua.

18. Hasta que se revisen los criterios del artículo II.3.2.1 de la normativa del plan insular de ordenación se prohíbe la edificación de fachadas modulares repetitivas o planas con un desarrollo continuo mayor que:

- a. En suelo urbanizable²¹: 40 m.
- b. En suelo rústico de asentamiento tradicional rural: 25 m.

Fondo máximo de los cuerpos de edificación.

19. La profundidad edificable desde la alineación de parcela no se limita²².

20. Hasta que se revisen los criterios del artículo II.3.2.3 de la normativa del plan insular de ordenación, el fondo máximo de los cuerpos de edificación en las viviendas de nueva construcción se limita como sigue:

- a. En suelo urbanizable²³:
 - La distancia máxima entre las fachadas frontal y trasera de un cuerpo de edificación (se recomienda que no exceda de 8,00 m y) debe ser igual o menor que 12,00 m²⁴.
 - Si existen situaciones consolidadas con dimensiones mayores, los cuerpos de edificación pueden superar los 12,00 m de fondo para regularizar colindancias.
 - En terrenos con pendiente media mayor que 30° (57,7 %), la distancia máxima entre las fachadas frontal y trasera de los cuerpos de edificación con alineación de fachada paralela a la alineación de parcela

debe ser igual o menor que 10,00 m aguas arriba y 8,00 m aguas abajo del vial.

b. En suelo rústico de asentamiento tradicional rural:

- La distancia entre las fachadas frontal y trasera de un cuerpo de edificación debe ser igual o menor que 8,00 m.

- En edificaciones abancaladas (escalonadas) en ladera con una planta de altura, la distancia entre estas fachadas puede aumentar hasta 12,00 m.

2.3. Condiciones de calidad e higiene de los edificios.

Requisitos básicos.

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales e instalaciones. Los proyectos tendrán en cuenta las diversas normas tecnológicas y justificarán el cumplimiento de las normas básicas y sectoriales que sean aplicables a cada caso; como mínimo, las siguientes:

	Norma
Aislamiento térmico	NBE-CT-79
Aislamiento acústico	NBE-CA-81
Impermeabilización de cubiertas con materiales bituminosos	NBE-QB-90
Protección contra incendios	NBE-CPI-96
Accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación	D 227/1997
Infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación	R.D.L. 1/1998

Las condiciones mínimas de habitabilidad del Decreto 47/1991 se recogen en la ordenanza 2.8 y las de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación del Decreto 227/1997, en la ordenanza 2.9.

Aislamiento térmico y acústico.

2. El aislamiento en los paramentos de fachada que dan a espacio exterior o patio de las viviendas puede resolverse con una pared de bloques de hormigón vibrado de 19 cm de espesor y 270 Kp/m² de peso, revestida exteriormente con mortero de cemento y arena e interiormente con tendido de yeso²⁵.

3. El aislamiento entre viviendas y las paredes separadoras de zonas comunes interiores puede resolverse con una pared de bloques de hormigón vibrado de 19 cm (270 Kp/m²) o con doble pared de bloques de 9 cm (2*165= 330 Kp/m²) con cámara intermedia de al menos 2 cm²⁶.

4. El aislamiento de los forjados puede resolverse con un forjado unidireccional de hormigón armado

con bovedilla de hormigón, de 25 cm de espesor y masa unitaria 300 Kg/m², con solado ligero (60 Kg/m²) y enlucido de yeso²⁷.

Locales y viviendas “exteriores”.

5. Se considera que un local es exterior cuando todas sus piezas o dependencias habitables tienen huecos que abren a vial, espacio libre público, espacio libre privado o patio.

6. Se considera que una vivienda es exterior cuando cumple las condiciones del párrafo anterior y al menos dos de sus piezas habitables abren huecos a calle o espacio libre público (bien directamente o bien a través de un espacio libre privado interpuesto) o a un patio en el que pueden inscribirse cuadrados de 6 m de lado, haciendo coincidir su eje con el de cada uno de los huecos considerados.

7. Sólo se autorizan viviendas que sean exteriores.

Pieza habitable.

8. Se entiende por “pieza habitable” cualquier parte de un edificio, vivienda o local que dispone de luz solar y aireación natural suficientes para su utilización prolongada²⁸.

9. Las piezas habitables deben ser “locales exteriores” y no pueden instalarse en sótano.

10. En casos excepcionales se admite que alguno de los huecos abra al exterior o a patio a través de otra dependencia, cumpliendo las condiciones que se imponen a las “segundas luces” en las condiciones de habitabilidad (ordenanza 2.8).

11. No se consideran habitables las piezas que tienen algún paramento vertical (muro, pared) en contacto con el terreno, a no ser que se construya una cuña de drenaje o bien otro muro de al menos 15 cm de espesor a 20 cm de la pared de fondo, se ventile la cámara de aire y se recojan las aguas que provengan del terreno con una cuneta más baja que el suelo de la pieza.

Locales y piezas no habitables.

12. Las piezas no habitables en las que no se produce la estancia prolongada de personas y los locales que se componen de piezas no habitables pueden no ser exteriores, pero debe justificarse la existencia de ventilación natural o mecánica suficiente para el uso a que se destine.

Normas técnicas de calidad.

13. En defecto de normas de calidad propias de la Comunidad Autónoma de Canarias, se recomienda aplicar las Normas Técnicas de Calidad de las vi-

viendas sociales (órdenes ministeriales de 24 de noviembre de 1976 y 17 de mayo de 1977).

2.4. Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.

1. Como mínimo deben proyectarse instalaciones de:

- a. Fontanería.
- b. Saneamiento.
- c. Electricidad.
- d. Puesta a tierra.
- e. Telecomunicaciones.

2. En los edificios de más de una planta se recomienda que la canalización vertical de las instalaciones se dispongan en patinillos o conductos de instalaciones, a razón de uno por cada 150 m² o fracción de planta, con radio de influencia de 9,00 m.

3. En los edificios con planta baja no residencial deben preverse conductos de ventilación y de evacuación de los humos y gases que pueden producirse en la planta baja, a razón de uno por cada 150 m² o fracción de planta, con radio de influencia de 9,00 m.

Instalación de fontanería.

4. La instalación de fontanería debe satisfacer las necesidades de agua fría y caliente.

Las necesidades de agua fría exigen que cada aparato receptor de agua fría disponga de caudal suficiente, con un sistema de transporte adecuado, lo que implica:

- a. Acometida suficiente al edificio.
- b. Presión suficiente.
- c. Tuberías con diámetros adecuados.

Las necesidades de agua caliente suponen las mismas exigencias que las de agua fría y, además, una fuente de calor con la potencia calorífica suficiente para calentar el caudal de agua caliente hasta la temperatura de utilización adecuada.

5. La instalación debe cumplir las condiciones siguientes:

a. En la acometida, la toma de la red y la válvula de registro en arqueta pertenecen a la red municipal y se ejecutan por la entidad suministradora. El paso de la acometida al interior del edificio se hace a través de un pasamuros, con juntas que deben ser estancas a 1 atmósfera de presión. El pasamuros permite la libre dilatación del tubo.

b. El edificio debe contar con un cuarto de contadores o un armario de contadores con las dimensiones que establezca la entidad suministradora, que se ubicará en el límite de la parcela y con acceso desde

la vía pública. Si la instalación es colectiva, se admite también en la planta baja, en lugar de fácil acceso y de uso común del inmueble.

El cuarto de contadores debe proyectarse con iluminación eléctrica y toma de corriente, pavimento impermeable y desagüe sifónico a la red de saneamiento.

En el armario o cuarto de contadores se instala la válvula de paso (unión entre la acometida y la instalación interior) y el contador o sistema de contadores:

- Si la instalación es individual, el contador es individual.

- Si la instalación es colectiva, se instala un contador general y un tubo de alimentación hasta la batería de contadores individuales.

Entre la válvula de paso y el contador (individual o general) se recomienda instalar una válvula de ventosa, para eliminar las burbujas de aire que pueda haber en la red municipal.

Los contadores deben estar homologados; se colocan precintados y se instalan con un dispositivo (T de aforo) que permite su comprobación sin necesidad de desmontarlos. Los contadores individuales se instalan con válvulas de entrada y salida; la válvula de salida permite instalar un dispositivo antirretorno.

En las instalaciones colectivas, la tubería de alimentación (entre la válvula de paso y la batería de contadores individuales) debe discurrir por zonas de uso común o, cuando no sea posible, ir envainada en un tubo estanco de material plástico, con registros en los extremos y en los cambios de dirección.

A la salida de cada contador individual se instala una válvula de retención general y es recomendable instalar una válvula reductora de presión provista de filtro.

c. En la válvula del abonado, a la entrada de cada local o vivienda, el agua debe tener una presión mínima de 2 Kg/cm².

Cuando no hay presión suficiente (porque no la hay en la red municipal o porque el depósito de reserva no tiene cota suficiente), se instala un grupo de sobreelevación (grupo de presión, hidrocompresor).

d. Debe preverse uno o varios depósitos de reserva con capacidad igual o mayor que:

- 120 litros por habitante o usuario.

- 300 litros por vivienda.

- 300 litros hasta 100 m²t de superficie construida y 200 litros más por cada 100 m²t adicionales.

El depósito debe cumplir las condiciones siguientes:

- Resistencia mecánica suficiente.

- Totalmente impermeable.

- Los materiales que se emplean no alteran las características químicas del agua.

- El tubo de alimentación desemboca siempre 40 mm por encima del nivel máximo del agua.

- El aliviadero tiene la capacidad necesaria para evacuar dos veces el volumen de agua que se prevé en la entrada.

- Dispone de un sistema de detección y aviso del nivel mínimo y máximo.

- El tubo de desagüe del rebosadero no se conecta directamente al saneamiento. Su extremo queda libre para poder constatar el paso de agua.

- Si el fondo del depósito está por debajo de la rasante de la vía pública, no se adosa a los muros de contención del terreno. Alrededor de su perímetro se deja un paso de al menos 70 cm de ancho, que permite su inspección y que impide filtraciones procedentes de terrenos adyacentes.

- El interior del depósito es registrable desde un lateral; nunca por la parte superior.

6. El caudal mínimo en la acometida puede calcularse:

a. Con base en suministros tipo establecidos por la entidad suministradora.

b. A partir del número de puntos de agua, aplicando la norma NTE-IFF/1973.

c. Calculando el caudal efectivo a partir del número de aparatos y los caudales unitarios siguientes:

	c
Bañera	0,35 l/seg
Ducha	0,20 l/seg
Lavabo	0,10 l/seg
Bidé	0,10 l/seg
Retrete	0,10 l/seg
Fregadero	0,20 l/seg
Pileta/lavadero	0,15 l/seg
Lavadora de ropa	0,30 l/seg
Lavavajillas	0,30 l/seg

El caudal teórico (T) depende del número de aparatos de cada tipo (a) y del caudal unitario (c) correspondiente:

$$T = \sum a_i \cdot c_i \text{ [l/seg]}$$

El caudal efectivo (E) es el resultado de multiplicar el caudal teórico por un coeficiente de simultaneidad, que depende del número ponderado de puntos de agua (x). El proceso de cálculo es el siguiente:

El factor de ponderación de caudal (q) es el resultado de dividir el caudal más frecuente por el caudal del aparato considerado. Si el caudal más frecuente en el edificio es 0,10 l/seg, los coeficientes de ponderación de caudal son:

	q
Bañera	0,10/0,35= 0,3
Ducha	0,10/0,20= 0,5
Lavabo	0,10/0,10= 1,0
Bidé	0,10/0,10= 1,0
Retrete	0,10/0,10= 1,0
Fregadero	0,10/0,20= 0,5
Pileta/lavadero	0,10/0,15= 0,7
Lavadora de ropa	0,10/0,30= 0,3
Lavavajillas	0,10/0,30= 0,3

El número ponderado de puntos de agua (x) se calcula con el sumatorio de los factores de ponderación de caudal por el número de aparatos que tienen ese factor de ponderación:

$$x = \sum a_i \cdot q_i$$

A partir del número ponderado de puntos de agua (x) se obtiene el coeficiente de simultaneidad:

Para x = 1	k = 1
Para 2 ≤ x ≤ 26	k = 1/√(x-1)
Para x ≥ 26	k = 0,2

El caudal efectivo (E) es el resultado de multiplicar el caudal teórico por el coeficiente de simultaneidad³⁰:

$$\Sigma = k \cdot T = k \cdot \sum a_i \cdot c_i \text{ [l/seg]}.$$

7. El diámetro de la acometida puede calcularse:

a. A partir del número de puntos de agua, aplicando la norma NTE-IFF/1973.

b. A partir del caudal efectivo (E), considerando la velocidad máxima admisible en las tuberías, que no debe ser mayor que 2,50 m/seg³¹:

Diámetro Φ	Velocidad máxima m/seg	Caudal máximo l/hora
1/2	1,12	650
3/4	1,32	1.450
1	1,70	3.000
1+1/4	2,10	6.300
1+1/2	2,48	8.800

Diámetro Φ	Velocidad máxima m/seg	Caudal máximo l/hora
2	2,50	18.000
2+1/2	2,50	32.000
3	2,50	45.000
4	2,50	75.000
5	2,50	113.000
6	2,50	166.000
7	2,50	217.000
8	2,50	275.000

Instalaciones complementarias de tratamiento de aguas.

8. Cuando son necesarias, las instalaciones complementarias de tratamiento de aguas se realizan en edificio exclusivo e independiente, con ventilación natural en todos los locales en los que se almacenen o manipulen productos tóxicos y equipos de detección de posibles fugas de gas tóxico o combustible, con alarma óptica y acústica. En el acceso debe colocarse un cartel advirtiendo de los riesgos en caso de fuga, el tipo de producto, las instrucciones en caso de emergencia y las incompatibilidades con productos extintores o neutralizantes, en caso de fuego.

La conexión a la red de alcantarillado de los sumideros instalados en los locales de tratamiento debe hacerse mediante depósito intermedio, con posibilidad de tratamiento neutralizante. Se prohíbe el vertido directo a la red de alcantarillado.

Instalación de saneamiento.

9. La evacuación de aguas pluviales se hace mediante un sistema de recogida por bajantes hasta las conducciones de saneamiento horizontal que las conducen al alcantarillado urbano. Si no existe red de alcantarillado, las aguas pluviales se conducen por debajo de la acera hasta la cuneta.

En edificación aislada se admite el vertido libre en la propia parcela.

Las bajantes de pluviales pueden disponerse exteriormente, adosadas a la fachada del edificio. En edificación continua alineada a vial o espacio libre público, deben estar embebidas en el paramento de fachada de la planta baja.

10. La evacuación de aguas residuales se hace mediante el sistema de desagüe de cada cuarto húmedo y el sistema de recogida por bajantes hasta las conducciones de saneamiento horizontal que las conducen al alcantarillado urbano. Si no existe red de alcantarillado, las aguas residuales se conducen a un sistema de depuración individual.

En la acometida de cada uno de los aparatos o de cada cuarto húmedo a la red de desagüe debe haber un sifón o tapón hidráulico.

Los encuentros de las bajantes con la red horizontal de saneamiento debe hacerse mediante arquetas o registros.

Las bajantes deben contar con ventilación primaria (por encima de los aparatos situados en la planta más alta) desde el exterior.

Las bajantes de aguas residuales no pueden disponerse exteriormente, adosadas a fachadas del edificio que sean visibles desde viales o espacios libres públicos.

En la red horizontal, los colectores colgados deben ser de presión.

A la salida del edificio, en la acera o en el límite entre las redes municipal y particular y separado al menos 20 cm de la fachada, se construye una arqueta o pozo de registro. Si recibe aguas procedentes de garajes, aparcamientos colectivos u otros locales con actividad semejante, se dispone una arqueta separadora de fangos y grasas antes de la arqueta o pozo de registro.

La acometida a la red de alcantarillado se hace siempre a pozo de registro, con tubería homologada de diámetro mínimo 20 cm, enterrada a una profundidad igual o mayor que 60 cm.

11. La red de saneamiento interior puede calcularse aplicando la norma NTE-ISS/1973.

Instalaciones complementarias de depuración.

12. Las instalaciones complementarias de depuración son obligatorias si no existe red de alcantarillado.

13. Aunque exista red de alcantarillado, los edificios (industriales u otros) que lo precisen deben contar con dispositivos de depuración mecánicos, físicos o físico-químicos para eliminar de sus aguas residuales los elementos no inocuos.

14. Las instalaciones de depuración individual de los edificios residenciales pueden proyectarse y dimensionarse con la norma NTE- ISD/1974.

15. El vertido cumplirá lo dispuesto en la ordenanza ambiental correspondiente.

Instalación de electricidad.

16. La instalación de electricidad debe satisfacer las necesidades de alumbrado y fuerza de los receptores eléctricos del edificio.

Debe cumplir la reglamentación sectorial aplicable³².

17. La carga total del edificio puede calcularse:

a. Con base en suministros tipo establecidos por la entidad suministradora.

b. Aplicando la norma NTE-IEB/1974.

c. Desglosando las necesidades eléctricas del edificio:

Por ejemplo, en un edificio de viviendas colectivas con locales destinados a otro uso puede diferenciarse entre:

a. Necesidades eléctricas de las viviendas.

b. Necesidades eléctricas de los locales.

c. Necesidades eléctricas de los servicios generales.

La carga total de las viviendas es:

$$P = k \cdot \sum n_i \cdot p_i \text{ [kW]},$$

en donde:

n_i = número de viviendas con el grado de electrificación 'i'.

p_i = demanda máxima de una vivienda con el grado de electrificación 'i'.

K = coeficiente de simultaneidad.

Se consideran los grados de electrificación siguientes:

Grado mínimo (A): 3.000 W.

Grado medio (B): 5.000 W.

Grado máximo (C): 8.000 W.

Especial.

La norma NTE-IEB/1974 relaciona el grado de electrificación con la superficie de las viviendas:

Grado mínimo (A): $S \leq 80 \text{ m}^2$.

Grado medio (B): $80 < S \leq 150 \text{ m}^2$.

Grado máximo (C): $150 < S \leq 200 \text{ m}^2$.

Pero el grado de electrificación puede determinarse con más exactitud a partir del número y la potencia de los receptores eléctricos: puntos de luz, elementos de caldeo y motores.

El coeficiente de simultaneidad se toma del cuadro siguiente:

Número de abonados	Coeficiente de simultaneidad	
	Grados de electrificación	
	Mínimo y medio	Máximo y especial
De 2 a 4	1	0,8
De 5 a 15	0,8	0,7
De 15 a 25	0,6	0,5
> 25	0,5	0,4

A falta de criterios más exactos, la carga de los locales comerciales puede calcularse a razón de 100 W/m²u, con un mínimo de 5.000 W por abonado; la de los locales de oficinas, a razón de 30 a 35 W/m²u; y la de locales con uso industrial, a razón de 125 W/m²u.

La carga total de los servicios generales es la suma de la potencia instalada, diferenciando lo que procede en cada caso:

a. Alumbrado:

a1. En espacios libres privados.

a2. Garajes.

a3. Instalaciones (sala de calderas, cuarto de depósito de combustible, etc.).

a4. Trasteros.

a5. Otros locales de uso comunitario.

a6. Portales.

a7. Cajas de escalera.

a8. Líneas de alumbrado auxiliar (maquinaria ascensores, cabinas, antenas).

b. Fuerza:

b1. Ascensores.

b2. Montacargas.

b3. Central frigorífica (planta enfriadora, grupos bomba, torre, etc.).

b4. Grupo de presión agua potable.

b5. Grupo de presión contra incendios.

b6. Central tratamiento de agua.

b7. Central calorífica (quemadores, bombas, grupos, etc.).

b8. Sistema de ventilación de garajes.

b9. Instalaciones en cubierta.

b10. Otras necesidades de fuerza.

Se consideran las necesidades de los usos que coinciden en el tiempo.

La carga total o potencia activa se expresa en kilowatios (kW).

Caso de ser necesario³³, la potencia aparente del centro de transformación (kVA) se obtiene dividiendo la potencia activa entre el factor de potencia $\cos \phi = 0,8$:

$$\text{Potencia activa (kW)} / 0,8 = \text{Potencia aparente (kVA)}.$$

18. La instalación tipo consta de:

a. Acometida.

b. Cajas generales de protección (una por línea repartidora).

c. Líneas repartidoras.

d. Centralización de contadores.

e. Cuadros principal (general) y secundarios de alumbrado.

f. Cuadros principal (general) y secundarios de fuerza.

g. Cuadros de distribución de los locales y viviendas.

El número de cajas generales de protección y de líneas repartidoras depende de la carga total del edificio (P) y de la capacidad de transporte de las líneas repartidoras. Cada línea repartidora tiene una capacidad de transporte de 150 kW, que puede elevarse a 240 kW si el edificio cuenta con centro de transformación. Por lo tanto:

- Si $P < 50$ kW hace falta:

Una línea repartidora y una caja general de protección.

- Si $P \geq 50$ kW y no hay centro de transformación: P/150 líneas repartidoras y P/150 cajas generales de protección.

- Si $P \geq 50$ kW y hay centro de transformación: P/240 líneas repartidoras y P/240 cajas generales de protección.

La caja general de protección es el final de la instalación de la compañía suministradora y el principio de la instalación del edificio. Contiene tres fusibles, que protegen las tres fases de la línea repartidora.

El edificio debe contar con un cuarto o armario de contadores, con las dimensiones que establezca la entidad suministradora, que se ubica:

- Si la instalación es individual, en el límite de la parcela y con acceso desde la vía pública.

- Si la instalación es colectiva, en lugar de fácil acceso y de uso común del inmueble:

- En edificios de hasta 48 viviendas, en el primer sótano o la planta de acceso.

- En edificios de más de 48 viviendas puede haber varias centralizaciones, la primera en el primer sótano o la planta de acceso, y el resto donde convenga según la distribución del edificio, teniendo en cuenta que la misma centralización no puede alimentar a más de 48 viviendas.

- Si hay más de 14 viviendas por planta se admite una centralización en cada planta.

El cuarto de contadores debe proyectarse con iluminación eléctrica y toma de corriente.

Se instalan los contadores que proceden:

- De fuerza, para medir el consumo correspondiente a las necesidades de fuerza comunes del edificio. Desde el contador general de fuerza se conduce la energía hasta el cuadro general de fuerza.

- De alumbrado, para medir el consumo correspondiente a las necesidades de alumbrado comunes del edificio. Desde el contador general de alumbrado se conduce la energía hasta el cuadro general de alumbrado.

- Un contador individual³⁴ para cada usuario (locales y viviendas). Desde cada uno de los contadores individuales parte la derivación individual hasta el cuadro de distribución del local o de la vivienda correspondiente.

Del cuadro general de fuerza parten los circuitos de fuerza, que alimentan los cuadros secundarios de fuerza:

- Ascensores y montacargas.

- Central frigorífica.

- Central calorífica.

- Ventilación de garajes.

- Instalaciones en cubierta.

- Otras necesidades de fuerza.

De cada cuadro secundario de fuerza parte la línea eléctrica que alimenta los receptores eléctricos correspondientes.

Del cuadro general de alumbrado parten los circuitos de alumbrado, que alimentan los cuadros secundarios de alumbrado:

- Espacios libre privados, portales, escaleras y líneas de alumbrado auxiliar.

- Garajes.

- Cuartos de instalaciones.

- Locales de uso comunitario.

- Otras necesidades de alumbrado.

De cada cuadro secundario de alumbrado parte el circuito correspondiente.

Los cuadros principal y secundarios de fuerza y alumbrado están alojados en envoltentes, generalmente metálicas, que contienen los elementos y mecanismos de:

- Medición.

- Mando (conmutadores).

- Arranque.

- Protección (interruptores diferencial y magnetotérmicos).

- Señalización (pilotos).

- Identificación (letreros).

De los cuadros de distribución parten los circuitos de fuerza y alumbrado interiores, propios de cada local o vivienda. Cada cuadro de distribución contiene los mecanismos siguientes:

- Un interruptor diferencial³⁵.

- Un interruptor magnetotérmico por cada circuito.

- Un interruptor limitador (si lo exige la compañía suministradora ³⁶).

Los interruptores diferenciales protegen contra contactos directos e indirectos³⁷. Se definen por su sensibilidad (que debe ser 0,03A= 30 mA) y su intensidad (en las viviendas es de 16, 32 y 40 A para los grados de electrificación mínimo, medio y máximo).

Se prohíben los interruptores diferenciales de ejecución combinada (que no requieren instalar interruptores magnetotérmicos). Deben ser de ejecución simple y estar complementados con interruptores magnetotérmicos.

Los interruptores magnetotérmicos protegen contra intensidades superiores a las normales (sobrecargas y cortocircuitos). Se definen por la intensidad del circuito que protegen:

- Alumbrado y tomas de corriente de alumbrado: 10 A.
- Tomas de corriente otros usos: 16 A.
- Electrodomésticos: 20 A.
- Cocina eléctrica: 25 A.

El interruptor limitador viene definido por la intensidad permite pasar según la potencia contratada.

19. La instalación interior de una vivienda se compone de un cuadro de distribución y de una serie de circuitos que alimentan los distintos receptores.

El número mínimo y la constitución de los circuitos depende del grado de electrificación:

	Grado de electrificación		
	Mínimo 3.000 W	Medio 5.000 W	Máximo 8.000 W
Número mínimo de circuitos	2	4	6
Constitución de los circuitos:			
Circuitos para puntos fijos de alumbrado y tomas de corriente para alumbrado (2*1,5 mm ² en Ø13 mm; magnetotérmico 10 A)	1	1	2
Circuitos para tomas de corriente destinadas a otros usos (3*2,5 mm ² en Ø13 mm; magnetotérmico 16 A)	1	1	2
Circuitos para grandes electrodomésticos: lavavajillas, lavadora, secadora, calentador de agua, etc. (3*4 mm ² en Ø16mm; magnetotérmico 20 A)	-	1	1
Circuitos para cocina eléctrica (3*6 mm ² en Ø23 mm; magnetotérmico 25 A)	-	1	1

El número mínimo de receptores es el siguiente:

	Grado de electrificación		
	Mínimo 3.000 W	Medio 5.000 W	Máximo 8.000 W
Sala de estar de superficie S (m ² u)	1 ϕ S/6 $\frac{W}{10A}$	1 ϕ S/6 $\frac{W}{10A}$	Los mismos puntos de luz y tomas de corriente que en el caso de electrificación media, pero incorporando en cada habitación tomas de corriente con toma de tierra, si se prevé la instalación de calefacción o acondicionadores de aire cuya alimentación haya de hacerse a través de tomas de corriente.
Dormitorios	1 ϕ 2 $\frac{W}{10A}$	1 ϕ 3 $\frac{W}{10A+TT}$	
Cocina	1 ϕ 3 $\frac{W}{10A+TT}$	1 ϕ 2 $\frac{W}{10A+TT}$	
		1 ϕ 10A de corte bipolar	
		1 ϕ 16A+TT	
		1 ϕ 16A+TT	
		1 ϕ 25A de corte tripolar	
Baño o aseo	1 ϕ 1 $\frac{W}{10A+TT}$	1 ϕ 1 $\frac{W}{10A+TT}$	
		1 ϕ 16A+TT	
Pasillo de longitud L (m)	L/5 ϕ L/5 $\frac{W}{10A}$	L/5 ϕ L/5 $\frac{W}{10A}$	
Vestíbulo de superficie S (m ² u)	1 ϕ 1 $\frac{W}{10A}$	1 ϕ S/12 $\frac{W}{10A}$	

Instalación de puesta a tierra.

20. Se exige la puesta a tierra de los elementos siguientes:

- Hierros de la construcción.
- Conductores de protección de las instalaciones eléctricas.
- Guías metálicas de aparatos elevadores.
- Tuberías metálicas que penetran en el edificio.
- Depósitos metálicos.
- Antenas colectivas.
- Cualquier masa metálica importante que sea accesible (por ejemplo, las bañeras de chapa metálica y otras masas metálicas en aseos y baños).
- Pararrayos (que se conectan a puntos de puesta a tierra exclusivos).

21. La instalación puede proyectarse con base en la norma NTE-IEP/1973.

22. Las partes esenciales de la instalación de puesta a tierra son las siguientes:

- a. Tomas de tierra: constituidas por electrodo, línea de enlace con tierra y punto de puesta a tierra.
- b. Líneas principales de tierra: parten de los puntos de puesta a tierra; a ellas llegan las derivaciones para la puesta a tierra de las masas, generalmente por medio de conductores de protección.

c. Derivaciones de las líneas principales de tierra: unen las líneas principales de tierra con los conductores de protección o con las masas.

d. Conductores de protección: unen las masas con la línea principal de tierra, por medio de derivaciones de las líneas principales de tierra.

En las tomas de tierra se utilizarán sólo electrodos artificiales: placas, picas y conductores enterrados.

23. En los circuitos de puesta a tierra se prohíbe intercalar seccionadores, fusibles o interruptores (sólo se admite la disposición de elementos de corte en los puntos de puesta a tierra, para permitir la medida de la resistencia de la toma de tierra).

Los conductores de tierra no atraviesan nunca un interruptor diferencial.

Se prohíbe la "puesta a neutro" o puesta a tierra a través de neutro.

Pararrayos.

24. Según la norma NTE-IPP/1973, la instalación de pararrayos es obligatoria:

a. En estructuras con más de 43 m. de altura.

b. En edificios e instalaciones en los que se manipulen sustancias tóxicas, radiactivas, explosivas o fácilmente inflamables.

c. Cuando el índice de riesgo, calculado con la norma NTE-IPP/1973, es mayor que 27 unidades.

25. Los órganos de captación pueden ser de tipo reticular o con cabeza de captación de puntas. El sistema de puntas es adecuado para estructuras en las que prevalece la altura sobre la planta; y el sistema de captación por red es adecuado en el caso contrario.

Se prohíben los pararrayos con cabeza radiactiva.

26. Si el sistema elegido es el de puntas, el mástil se sujeta preferentemente en muros o elementos de fábrica que sobresalgan de la cubierta. Su altura estará comprendida entre 2 y 4 metros. En el sistema reticular, la red conductora se tiende preferentemente por las aristas de la cubierta.

En ambos casos, la conexión entre el sistema de captación y los puntos de puesta a tierra se realiza por las aristas de la cubierta (red de cubierta) y por el exterior de los muros de fachadas y patios (red vertical). Las bajadas irán lo más distanciadas posible, siempre que la longitud del conductor entre dos de ellas no sea mayor que 30 m.

En el sistema de puntas se proyectan tantas bajadas como cabezas de captación tenga el edificio, con un mínimo de dos bajadas. Cada pararrayos va conectado a dos bajadas como mínimo. En el sistema reticular se colocan como mínimo dos bajadas independientes por los primeros 100 m² de planta cubierta por la red y una más por cada 300 m² o fracción que exceda de aquellos. En edificios con redes a diferentes niveles, se conectan las inferiores a las bajadas de las superiores.

El cable conductor es de cobre rígido, de 50 mm² de sección. Las uniones entre cables se hacen mediante soldadura por sistema aluminotérmico. Las curvas tienen un diámetro mínimo de 20 cm y una abertura de ángulo máxima de 60°. Las bajadas deben disponer de un punto de seccionamiento accesi-

ble. En su base inferior se dispone un tubo de protección de acero galvanizado de 40 mm de diámetro.

Instalaciones eléctricas complementarias.

27. Se entiende por instalaciones eléctricas complementarias las auxiliares para producción de energía eléctrica (como los grupos electrógenos), almacenamiento (cuartos de baterías) o transformación (centros de transformación).

28. Los grupos electrógenos deben cumplir las condiciones siguientes:

a. El grupo electrógeno y el almacenamiento de combustible se ubican en locales independientes y distintos; ambos, con acceso diferenciado desde vial o espacio libre público; en su caso, a través de espacio libre privado.

b. Ambos locales cuentan con ventilación natural directa, dimensionada de forma que se garantiza no sólo el suministro de oxígeno para la combustión del motor, sino también la correcta renovación de aire del local; en todo caso, impidiendo que se produzcan fenómenos de depresión, especialmente en la puesta en marcha del equipo.

c. Ambos locales cuentan con sumidero, conectado a la red mediante cámara intermedia.

d. El local del grupo está insonorizado y la maquinaria se apoya sobre una bancada con elementos elásticos antivibratorios.

e. El grupo motor cuenta con evacuación directa de gases de combustión al exterior, con conducto reglamentario y silenciador de salida.

29. Los cuartos de baterías y los locales de almacenamiento de productos químicos para éstas serán independientes. Contarán con ventilación natural directa. Sus paramentos serán lavables y todos los elementos metálicos descubiertos (soportes, herrajes, etc.) estarán tratados con productos anticorrosivos. Contarán con sumidero, conectado a la red mediante cámara intermedia.

30. En los locales, edificios o agrupaciones de locales o edificios con potencia aparente mayor que 50 kVA debe preverse un local independiente para instalar un centro de transformación, con las dimensiones y características que demande la compañía suministradora y como mínimo las siguientes:

a. Si el centro de transformación es subterráneo, será de obra de fábrica debidamente impermeabilizada y contará con drenaje por gravedad. Su ventilación será por tiro natural, a través de rejillas dimensionadas para garantizar un mínimo de seis renovaciones de aire por hora, en régimen de plena potencia. Las rejillas de salida de aire caliente estarán a una distancia mínima de 2 metros de cualquier hueco de fachada.

b. Si se sitúa en un local del edificio, sólo puede instalarse en la planta baja o en el primer sótano (en plantas por encima de la planta baja sólo se permiten transformadores secos). En los paramentos de separación de locales habitables o donde existan puestos fijos de trabajo, la insonorización garantizará que no se transmita ruido por encima de los valores máximos reglamentarios.

Los accesos serán preferentemente desde el exterior del edificio o, si no fuera posible, desde zonas de fácil acceso y de uso común. En edificios industriales pueden comunicar con locales destinados a otros usos, disponiendo vestíbulo de aislamiento con doble puerta de cierre automático. Si se comunican con un garaje deben contar con una salida de emergencia independiente.

No se permiten transformadores con aislamiento combustible. Si se utilizan pirolenos o similares, este hecho debe anunciarse en el acceso.

En la comunicación del sumidero con la red de saneamiento existirá un depósito intermedio, con la capacidad mínima que indiquen las normas de la compañía suministradora.

La ventilación puede ser natural o forzada. En caso de ventilación natural, las rejillas de salida de aire caliente deben estar a una distancia mínima de 2 metros de cualquier hueco de fachada. En caso de ventilación forzada, la distancia mínima se amplía a 5 metros. Si se comparte una red de ventilación del edificio deben preverse rejillas cortafuegos en admisión y en expulsión.

c. Las transfocabinas de superficie (prefabricadas o no) pueden situarse en espacios libres privados, siempre que no formen parte de retranqueos obligatorios. Dispondrán de transformador con aislamiento no combustible y, caso de emplearse piroleno, debe anunciarse claramente en los accesos. Las rejillas de ventilación deben contar con dispositivos antivandálicos y estarán construidas de forma que, en supuestos de ataque con líquidos, el vertido sea hacia el exterior en todo caso. Se cimentarán sobre losa de hormigón autoportante, atravesada únicamente por los conductos para paso de cables y evacuación de aguas; los elementos estructurales se anclarán en la losa, formando un conjunto homogéneo. A este tipo

de transformadores no se permite el acceso de líneas aéreas, ni a través de poste sustentador. La entrada y salida de los cables será subterránea.

d. Si en un edificio o una parcela existe un centro de transformación, debe colocarse una placa anunciadora de esta circunstancia en un lugar visible del acceso, para advertir a los servicios de bomberos y de protección civil en caso de siniestro. La placa describirá el tipo de centro, su ubicación dentro del edificio y/o parcela y las tensiones primarias y secundarias del centro.

31. En los núcleos de población se prohíben los centros de transformación de intemperie.

Energía solar.

32. Los edificios residenciales y cualesquiera otros en los que exista la necesidad de producir agua caliente para uso humano⁴⁵ contarán con pre-instalación de energía solar térmica⁴⁶. Esta exigencia se aplica también a las reformas o rehabilitaciones integrales de edificios e instalaciones existentes.

33. Los colectores solares térmicos se orientan lo más cerca posible del sur geográfico (180°)⁴⁷ y en todo caso entre 155° y los 205° ; y se instalan con un ángulo de inclinación a ser posible de 25° , en todo caso entre 18° y 38° ⁴⁸.

Se disponen alineados, en filas paralelas y con el mismo número de elementos. La superficie mínima necesaria para la instalación oscila entre 1,5 y 1,7 veces la superficie de los colectores. Debe estar libre de sombras arrojadas entre las 09:00 y las 15:00 horas durante el solsticio de invierno.

La estructura que soporta los colectores debe soportar vientos de 120 Km/hora, sin desprendimiento de las placas ni deformaciones permanentes.

34. La sala de máquinas debe permitir la instalación de los dispositivos de acumulación, regulación, bombeo y distribución para el precalentamiento del agua en los colectores solares. El conjunto puede ocupar una superficie de $1,00 \times 1,00$ m en planta y 2,50 m de altura para instalaciones de hasta 10 colectores y no más del doble para instalaciones mucho mayores (que no serán usuales). Si se utilizan equipos compactos tipo termosifón, la sala de máquinas no es necesaria.

Energía eólica.

35. Se admite la instalación de equipos para el aprovechamiento de la energía eólica. Las unidades cumplirán las normas generales sobre instalación de equi-

pos industriales y su instalación será objeto de aprobación expresa por el Ayuntamiento.

Instalación común de telecomunicaciones (ICT).

36. En los edificios que tengan que acogerse al régimen de propiedad horizontal deben proyectarse instalaciones comunes de acceso a los servicios de telecomunicación, para:

a. Captar, adaptar y distribuir hasta los puntos de conexión de las señales de radiodifusión sonora y televisión terrenal y por satélite susceptibles de ser captadas.

b. Proporcionar a todas las viviendas y locales acceso al servicio telefónico básico y al servicio de telecomunicaciones por cable.

37. La instalación de captación, adaptación y distribución de señales de radiodifusión sonora y televisión (procedentes de emisiones terrenales y de satélite) se compone de:

a. Conjunto de elementos de captación de señales: antena, mástil, sistemas de sujeción y elementos activos y pasivos encargados de adecuar las señales para ser entregadas al equipamiento de cabecera.

b. Equipamiento de cabecera: conjunto de dispositivos en cargados de recibir las señales de los conjuntos captadores y adecuarlas para su distribución a los usuarios en las condiciones de calidad y cantidad deseadas. El conjunto de señales se entrega a la red de distribución.

c. Red, estructurada en tres tramos:

c1. Red de distribución: parte de la red que enlaza el equipo de cabecera con la red de dispersión. Comienza a la salida del dispositivo de mezcla que agrupa las señales (equipamiento de cabecera) y termina en los derivadores, que permiten la segregación de las señales a la red de dispersión.

c2. Red de dispersión: comienza en los derivadores y finaliza en los puntos de acceso al usuario (PAU).

Debe haber un PAU por cada usuario final.

c3. Red interior de usuario: comienza en el PAU y lleva las señales hasta las bases de acceso de terminal (BAT) o tomas de usuario.

En cada vivienda o local debe haber al menos una BAT por cada dos piezas habitables o fracción (se excluyen baños y trasteros) y como mínimo dos.

38. La instalación para el acceso a los servicios de telefonía y de telecomunicaciones por cable se compone de:

a. Redes de alimentación: El enlace de cada una de las redes entre el operador y el edificio se hace mediante canalizaciones externas, desde la arqueta de entrada hasta los registros de enlace o puntos de entrada general.

De los registros de enlace parten las canalizaciones de enlace, que llegan a los registros principales, ubicados en el recinto de instalaciones de telecomunicación “inferior” (RITI), donde se sitúan los puntos de interconexión.

Los puntos de interconexión o puntos de terminación de red conectan las redes de alimentación del operador y las de distribución de la ICT del inmueble⁴⁹.

b. Redes de distribución (que debe ser única para cada uno de los servicios, con independencia del número de operadores que presten servicio en el inmueble): Parten de los puntos de interconexión situados en los registros principales (en el RITI) y, a través de las canalizaciones principales, enlazan con las redes de dispersión en los puntos de distribución situados en los registros secundarios⁵⁰.

Los puntos de distribución conectan las redes de alimentación con las de dispersión.

c. Redes de dispersión: Parten de los puntos de distribución y enlazan con las redes interiores de usuario en los puntos de acceso al usuario (PAU), situados en los registros de terminación de red. Debe haber un PAU para cada servicio y por cada usuario final.

d. Redes interiores de usuario: Cada una de ellas comienza en el PAU y finaliza en las bases de acceso de terminal (BAT) situadas en los registros de toma⁵¹.

39. La instalación común de telecomunicaciones (ICT) debe cumplir las especificaciones técnicas mínimas que exija la reglamentación aplicable⁵². Requiere un proyecto técnico específico, suscrito por técnico titulado competente⁵³.

Evacuación de humos y gases.

40. Para la evacuación de humos y gases se estará a lo dispuesto en las condiciones de seguridad y en las ordenanzas ambientales. Se recomienda la adecuación a la norma NTE-ISH/1974.

Clima artificial.

41. La previsión de instalar aire acondicionado no se traducirá en la inexistencia de ventanas o en el incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso. Ambos sistemas, naturales y mecánicos, serán complementarios.

42. La salida de aire caliente de las instalaciones de refrigeración no debe hacerse sobre la vía pública, salvo en casos excepcionales debidamente justificados, y en ningún caso a menos de tres metros de altura sobre la rasante.

Residuos sólidos.

43. Los locales para cubos de basura no son obligatorios. Si se disponen, deben estar dotados de iluminación eléctrica, instalación de agua, sumidero sifónico, desagüe y conducto de ventilación exclusivo hasta la cubierta del edificio. Los paramentos verticales deben revestirse con material impermeable, vítreo o vitrificado y de color claro. El pavimento debe ser igualmente impermeable y de fácil limpieza, y formar pendiente hacia el sumidero.

44. Se prohíben los trituradores de basura o residuos con vertido a la red de alcantarillado, salvo casos muy especiales y previo informe del servicio municipal correspondiente.

45. Si las basuras u otros residuos no pueden (o, por sus características, no deben) ser recogidos por el servicio domiciliario, deben trasladarse por cuenta del titular de la actividad al lugar de vertido adecuado.

46. La gestión de los residuos debe cumplir lo dispuesto en la Ley 1/1999, de 29 de enero, de Residuos de Canarias.

Instalaciones de seguridad.

47. Las medidas físicas de seguridad, tales como puertas blindadas, rejas, controles de paso, etc., se diseñarán de forma que su instalación no suponga una disminución de las medidas previstas para la evacuación de personas en caso de emergencia.

48. Se admite la instalación de avisadores acústicos y ópticos de alarma, visibles desde espacios libres de uso público o vías públicas, cumpliendo lo previsto en la ordenanza ambiental de ruidos y vibraciones.

49. La instalación de equipos detectores activos tales como barreras de microondas o infrarrojos, radares o ultrasonidos, no debe perturbar las instalaciones de telecomunicación ni, en su funcionamiento en estado de vigilancia, causar molestias a personas ni animales domésticos. El radio de acción de estos equipos debe limitarse todo lo posible, a fin de reducir al máximo las situaciones de disparos falsos por acción de fenómenos atmosféricos o por el paso de personas o animales por zonas contiguas a las protegidas.

2.5. Servidumbres urbanas.

Señalización.

1. Los edificios deben estar señalizados exteriormente para su identificación. Los servicios municipi-

pales pueden indicar los lugares en que debe exhibirse el nombre de la calle y el número del edificio.

2. Los edificios deben disponer de las señalizaciones interiores y exteriores precisas para la orientación de las personas, la acción de los servicios de protección ciudadana y la evacuación en caso de accidente o siniestro.

Servidumbres urbanas.

3. El Ayuntamiento puede instalar modificar o suprimir a su costa los soportes, las señales y cualesquiera otros elementos al servicio de la comunidad que estén o deban estar instalados en las parcelas o sobre los edificios. Si estos elementos se ven afectados por obras particulares, el mantenimiento provisional durante las obras y su reposición a la terminación de éstas se hace con cargo al propietarios de las mismas.

Acceso de los servicios de protección ciudadana.

4. En los edificios de uso colectivo debe ser posible el acceso hasta su entrada de los servicios de ambulancia.

5. El espacio de acceso debe cumplir las condiciones del apéndice 2 (accesibilidad y entorno de los edificios) del R.D. 2.177/1996, de 4 de octubre, norma básica NBE-CPI/1996 de condiciones de protección contra incendios.

2.6. Dotación de aparcamiento y áreas de carga y descarga.

Aparcamiento.

1. Los edificios de nueva construcción en suelo urbano y suelo urbanizable dispondrán de plazas de aparcamiento interiores (garaje) o exteriores (área de aparcamiento), con el número de plazas y la superficie mínima siguiente:

		Dotación mínima	
		pl/100m ² t	m ² u/m ² t
Recreativo	Esparcimiento en espacios edificados	1	0,20
Dotacional	Educativo	1	0,20
	Cultural	1	0,20
	Sanitario	2	0,40
	Asistencial	2	0,40
	Deportivo	2	0,40
	De esparcimiento	2	0,40
	De la administración pública	2	0,40
	De defensa, seguridad y mantenimiento	1	0,20
	Otros	1	0,20
Industrial	Producción industrial	1	0,20
	Almacenes y comercio mayorista	1	0,20
	Artesanía y oficios artísticos	1	0,20
	Reparación y mantenimiento de objetos domésticos	1	0,20
	Talleres de reparación de vehículos	4	0,80
Terciario	Comercio minorista	1	0,20
	Hostelería	1	0,20
	Oficina	2	0,40
Turístico	Establecimiento turístico convencional	4	0,80
Residencial	Vivienda unifamiliar	1	0,20
	Agrupación de viviendas unifamiliares	1	0,20
	Vivienda en edificación colectiva	1	0,20
	Residencia comunitaria	1	0,20

La dotación mínima se mide en número de plazas de aparcamiento y en m²u de superficie útil de garaje o área de aparcamiento (incluyendo las plazas propiamente dichas y el espacio de acceso y manobra), por cada m²t de superficie construida utilizable (no destinada a garaje, trasteros, instalaciones técnicas ni similares) de todas las plantas del edificio, tengan o no la consideración de sótano.

2. La condición anterior puede no exigirse:

a. Si la única posibilidad de acceder al edificio es a través de una calle o senda peatonal.

b. En el recinto delimitado como centro histórico y en el entorno próximo de los edificios catalogados.

c. Cuando la dotación mínima se garantice en otro u otros edificios, situados a menos de 500 m de distancia, que dispongan de plazas sobrantes.

El Ayuntamiento puede considerar cumplida la dotación obligatoria de aparcamiento contabilizando plazas disponibles en el viario o en espacios públicos.

Carga y descarga.

3. Los edificios industriales y los de almacenaje y comercio mayorista dispondrán cada uno de una zona de carga y descarga como mínimo de 0,15 m²u/m²t de superficie construida utilizable (no destinada a garaje, trasteros, instalaciones técnicas ni similares) de todas las plantas del edificio, tengan o no la consideración de sótano.

2.7. Condiciones de estética.

Salvaguarda de la estética urbana.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora corresponde al Ayuntamiento, tanto en lo que se refiere a los edificios como a los espacios no edificadas.

2. Cualquier actuación que pueda afectar a la percepción del espacio urbano debe ajustarse a los criterios debidamente contrastados que el Ayuntamiento mantenga al respecto. Con base en ellos, el Ayuntamiento puede condicionar las licencias a que los proyectos introduzcan las modificaciones que se consideren necesarias, así como, en los edificios existentes o en construcción, las pertinentes para el mejor ornato público.

3. Las obras de nueva edificación deben proyectarse considerando la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición respecto a cornisas, hitos u otros elementos singulares, el impacto visual de la edificación sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de los edificios colindantes y,

en cuanto a su relación con el espacio público, la adecuación de la solución formal a las tipologías y materiales característicos del área y a los demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

4. En supuestos excepcionales en los que la singularidad de la solución formal, el tamaño relativo o la incidencia previsible de una nueva edificación o instalación así lo aconsejen, el Ayuntamiento puede abrir un período de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona al respecto.

Deber de conservación.

5. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificios y/o carteles deben mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento puede ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar tales condiciones.

Fachadas.

6. Las fachadas de los edificios públicos y privados y las medianerías o paredes unidas al descubierito, sean o no visibles desde el espacio público, deben conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética.

7. Todos los paramentos visibles desde el espacio público deben tratarse con materiales similares y de la misma calidad que las fachadas.

8. La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas, la calidad de los revestimientos y el despiece, textura y color de los mismos. En la composición de las fachadas se utilizarán sólo materiales que no desentonen con los de los edificios contiguos. Todos los materiales a emplear vendrán expresa y detalladamente definidos en el proyecto, sin que quepa modificación posterior en el transcurso de las obras.

9. Los cuerpos contruidos sobre la cubierta de los edificios: torreones de escalera, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas, etc., quedarán integrados en la composición del edificio u ocultos. Se procurará especialmente la integración, ocultándolas o empotrándolas en los paramentos, de las líneas de conducción de energía eléctrica y de las redes de telecomunicación; y, asimismo, que las antenas de TV-FM no sean visibles desde el espacio público.

Edificación residencial, métodos compositivos.

10. Hasta que se revisen los criterios del artículo II.3.2.2 de la normativa del plan insular de ordenación se recomiendan los métodos compositivos siguientes:

- Los edificios se adaptarán a la sección del terreno, evitando los movimientos de tierra que alteren bruscamente la topografía, aprovechando bancales; no existirán elementos que violenten la naturalidad del terreno, excepto para minimizar el impacto visual.

- Se situarán al abrigo de los vientos y con la mejor orientación posible del lugar. En ordenaciones en ladera, la disposición de la edificación dará lugar a miradores, patios, plazas o espacios libres que garanticen la apertura visual hacia el mar o el paisaje abierto.

- Los edificios serán de volúmenes sencillos y sobrios, con módulos yuxtapuestos, agregándose a partir de un elemento principal que ordene el conjunto.

- Las plantas serán en general de geometría elemental (rectángulos, cuadrados...) y se compondrán con esquemas de organización eficaces y sencillos (en L, en C, en U). Los espacios exteriores (porches, galerías, patios) se dispondrán como elementos de articulación y relación espacial entre las dependencias.

- Las cubiertas serán planas o inclinadas preferentemente a dos aguas, con pendiente uniforme menor que 30° y sin quiebras en los faldones.

- Las fachadas se compondrán con criterios y soluciones sencillas, no debiendo existir elementos arquitectónicos ni constructivos falsos o disonantes con el paisaje.

- Los huecos estarán "dibujados" en el plano de fachada y no serán en general profundos, tendiendo a composiciones predominantemente verticales.

Edificación residencial, sistemas constructivos.

11. Hasta que se revisen los criterios del artículo II.3.2.4 de la normativa del plan insular de ordenación se recomiendan los sistemas constructivos siguientes:

- Se adoptarán soluciones constructivas sencillas, resueltas mediante suma de técnicas simples en sí mismas.

- Se reutilizarán técnicas abandonadas de grandes posibilidades económico-funcionales, primándose aquellas que introduzcan y vuelvan a emplear con veracidad métodos tradicionales.

- Se primará la rehabilitación de viviendas y edificaciones en los núcleos rurales y cascos tradicionales.

- Las edificaciones de vivienda no emplearán sistemas constructivos de baja inercia térmica.

- En edificios de dos plantas o en los de ladera, se primarán las soluciones con planta baja y/o muros de contención a modo de zócalo corrido en piedra.

- Se utilizarán y primarán las soluciones de cubierta que favorezcan el máximo aprovechamiento del agua de lluvia.

Edificación residencial, materiales.

12. Hasta que se revisen los criterios del artículo II.3.2.5 de la normativa del plan insular de ordenación se recomienda la consideración de los materiales siguientes:

- Se utilizará la piedra, los revocos y enfoscados exteriores pintados en la rica variedad de matices tonales de los suelos y paisajes herreños y la arquitectura popular canaria; gama cromática de las tierras del lugar: negro, gris, añil, pardos, ocre, sienas, y también el blanco.

En suelo rústico de asentamiento tradicional rural no se permiten los terminados en bloque visto de hormigón, ni el hormigón visto como material dominante.

- Las carpinterías pueden ser de cualquier material, pero siempre se realizarán con despieces geométricos sencillos y se pintarán al barniz, el esmalte o el óleo, buscando contraste o adecuación tonal a la fachada.

En suelo rústico de asentamiento tradicional rural y en actuaciones de rehabilitación de turismo rural o edificios catalogables se primarán las exteriores en madera y barnices naturales.

- No se utilizarán materiales aplacados cerámicos o sus derivados (vitrificados, esmaltados, etc.) ni la piedra artificial en fachada o en cualquier elemento exterior.

- No se admitirán cubiertas de pizarra y en modo alguno láminas impermeabilizantes de aluminio vistas.

- La piedra empleada no será artificial ni en lo posible natural importada y en ningún caso se utilizará como aplacado que desvirtúe su sentido constructivo.

- Se primarán las cubiertas de colmo en aquellas situaciones en que estén obligados o sean recomendables.

Edificación residencial, ornamentación.

13. Hasta que se revisen los criterios del artículo II.3.2.6 de la normativa del plan insular de ordenación se recomienda la consideración de los criterios sobre ornamentación siguientes:

- No se ornamentarán las fachadas con tejadillos o impostas que fraccionen la unidad compositiva, ni elementos decorativos superfluos, chimeneas con remates de teja, balaustradas moldeadas, etc.

- No se dispondrán aleros volados, barandillas corridas y antepechos ciegos volados sobre plano de fachada.

- Se recomienda utilizar colores complementarios al del soporte para reforzar las esquinas cuando las viviendas vayan enfoscadas.

- Se prohíbe la utilización de piedra lávica en las construcciones.

Edificación no residencial.

14. En la edificación no residencial se aplicarán en lo posible los mismos criterios tipológicos, compositivos, edificatorios y constructivos. Las alteraciones se justificarán con base en la no adecuación y la funcionalidad del uso que vaya a implantarse.

Anuncios publicitarios.

15. Se prohíbe pegar o fijar anuncios directamente sobre las fachadas de los edificios, salvo en muestras y banderines y, excepcionalmente, sobre el vallado de los solares, en bastidores rectangulares exentos, realizados con materiales resistentes a la intemperie, de 6 m de ancho y 3 m de altura como máximo.

Medianerías.

16. Los paños medianeros al descubierto deben tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

17. Las licencias que comporten dejar medianerías o paredes unidas vistas (por derribo de edificio o porque no se agote la altura máxima) han de incluir las condiciones relativas al tratamiento de las mismas a cargo del titular de la licencia. Excepto en estos supuestos, es responsabilidad de los propietarios del edificio más alto decorar y conservar los paños medianeros que aparezcan al descubierto sobre parcelas no edificables o sobre edificaciones contiguas más bajas, al menos en la parte que excede de la altura máxima permitida por la ordenanza.

18. En casos justificados y por razones de ornato público, el Ayuntamiento puede asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías visibles desde espacios públicos de singular importancia.

Cerramientos.

19. Los solares y los terrenos que indique el Ayuntamiento deben cerrarse en la alineación de parcela con fábrica o materiales de estabilidad y conservación garantizada.

20. El cerramiento de las parcelas puede alcanzar tres metros (3,00 m) de altura máxima.

21. En las zonas de edificación aislada se limita la altura máxima de la parte ciega del cerramiento a un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) por encima de la cota más baja del espacio libre público o de la rasante de la calle en el contacto. La altura restante puede completarse con protecciones diáfanos o pantallas vegetales.

22. El número anterior puede no aplicarse en casos excepcionales de edificios aislados que requieran medidas de seguridad especiales.

23. Se prohíbe el remate de los cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

Protección del arbolado.

24. El arbolado existente en los espacios públicos debe ser protegido y conservado. Las pérdidas deben ser repuestas de forma inmediata con cargo a los causantes de las mismas. La reposición debe hacerse con especies iguales y/o del mismo porte que las desaparecidas o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación de arbolado.

Si la reposición fuera imposible, se exigirá la plantación de cinco árboles por cada uno talado, en el lugar y con las condiciones que señale el Ayuntamiento.

25. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas es preceptivo plantar especies vegetales preferentemente arbóreas, exceptuando sólo el espacio que se destine a acceso rodado y aparcamiento de vehículos.

26. Los patios y espacios libres ajardinados existentes deben conservar y mantener en buen estado sus plantaciones de cualquier porte.

27. Si una obra puede afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, la licencia debe condicionarse a que en el transcurso de la misma se dote al tronco de un recubrimiento rígido adecuado, que impida su lesión o deterioro, hasta una altura mínima de 1,80 metros.

28. Salvo que resulte ineludible para la realización de canalizaciones en el subsuelo, no se permite realizar excavaciones cerca de ejemplares arbóreos existentes en el espacio exterior público, a menos de 5 veces el diámetro del árbol a la altura de un metro, ni a menos de 50 centímetros; ni la apertura de zanjas ni hoyos cerca de ejemplares arbóreos, fuera de las épocas de reposo vegetal.

Con carácter previo debe dotarse al tronco de un recubrimiento rígido y si como consecuencia de la

excavación o cualquier otra obra resultasen alcanzadas raíces de grueso mayor que 5 centímetros, se cortarán con hacha dejando cortes limpios y lisos, que se cubrirán con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado. El retapado se hará antes de los tres días de la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

29. En el espacio público se prohíbe depositar basura o escombros en los alcorques del arbolado; verter ácidos, jabones o cualquier otra clase de producto nocivo para el arbolado en los alcorques o cerca de éstos; utilizar los árboles para clavar carteles, sujetar cables o cualesquiera otras finalidades análogas que puedan perjudicarles.

Conservación de espacios libres privados.

30. Los espacios libres privados abiertos o no a la vía pública y los patios interiores deben estar debidamente conservados por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones y, en caso de que no se efectuasen correctamente, podrá realizar la conservación con cargo a los responsables.

2.8. Habitabilidad.

2.8.1. Condiciones mínimas de habitabilidad en edificios residenciales y (supletoriamente) en establecimientos hoteleros y extrahoteleros.

Legislación aplicable.

1. Los edificios residenciales de nueva planta y las viviendas creadas por reconversión, reforma o rehabilitación de vivienda antiguas (cuando se modifique su destino o su forma) deben cumplir las condiciones de habitabilidad del Decreto 47/1991, de 25 de marzo, que regula en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de las cédulas de habitabilidad; o bien la legislación o reglamentación que las sustituya.

2. Los establecimientos hoteleros y extrahoteleros se rigen por las mismas disposiciones en todo aquello que no contradice su normativa específica.

3. La calificación definitiva, así como el régimen disciplinario de las viviendas sometidas a regímenes de protección pública, se rigen por su legislación específica⁵⁴.

Ordenanzas.

4. Las presentes ordenanzas resumen lo dispuesto en la legislación aplicable y en ocasiones recomiendan condiciones adicionales.

5. Condiciones de las zonas comunes.

Reglamentación vigente	Recomendaciones
------------------------	-----------------

El acceso desde el viario o espacio libre público hasta las viviendas puede hacerse a través de espacios privativos de cada vivienda o a través de zonas comunes. El itinerario de acceso no debe dar servicio a otros locales, salvo los vinculados a las viviendas y los de uso comunitario.

Si el desnivel desde el punto de acceso es igual o mayor que 10,75 m, el sistema de acceso debe contar con ascensor homologado.

El sistema de acceso debe contar con ascensor si el desnivel desde el punto de acceso es igual o mayor que 10,75 metros o si un núcleo de comunicación vertical (escaleras, rampas) sirve a más de 12 viviendas por encima o por debajo de cualquier punto de acceso.

Reglamentación vigente	Recomendaciones
------------------------	-----------------

El itinerario de acceso hasta la vivienda debe ser practicable (se estará a lo dispuesto en la ordenanza 4.6).

El itinerario de acceso debe permitir el paso de un rectángulo de 1,90*0,50 m, dispuesto en posición horizontal.

Las escaleras deben cumplir las condiciones siguientes:

- Se prohíben mesetas en ángulo o partidas y escaleras compensadas.

ESCALERAS COMUNES

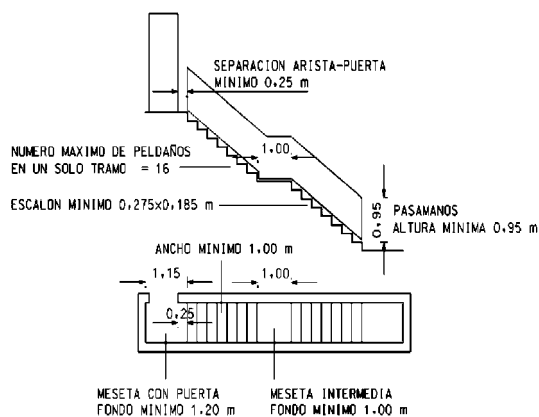
Deben disponerse al menos dos ascensores si el núcleo de comunicación vertical sirve a más de 24 viviendas por encima o por debajo de cualquier punto de acceso.

Los puntos de acceso a considerar son los de acceso peatonal, tanto desde el espacio exterior como desde la planta de garaje, caso de que las plazas de garaje estén vinculadas a las viviendas.

En la entrada al portal colectivo debe poderse inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro, libre de desniveles y barridos de puertas.

Los desniveles de poca altura y los escalones aislados en áreas pisables deben resaltarse con cambios de color y material.

Los tramos debe tener pendiente constante.



- Número máximo de peldaños en un solo tramo..... 16
- Longitud mínima de peldaño 1,00 m
- Anchura mínima de huella sin vuelo 0,275 m
- Altura máxima de contrahuella 0,185 m
- Altura mínima del pasamanos en la vertical de la arista exterior de la huella.. 0,95 m
- Fondo mínimo de las mesetas intermedias 1,00 m
- Fondo mínimo de las mesetas con puertas de acceso 1,20 m
- Distancia mínima entre puertas y aristas de peldaño 0,25 m

Reglamentación vigente	Recomendaciones
- Superficie de ventilación natural mínima en cada planta 400 cm² - Superficie de iluminación natural mínima en cada planta 1,00 m² - En edificios de hasta cuatro plantas se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital mediante lucernario, con las condiciones siguientes: - Superficie mínima en planta del lucernario 2/3 de la superficie de la caja de escalera. - Superficie mínima de ventilación del lucernario 1,00 m² - Ancho mínimo del hueco central de la escalera 0,60 m	El itinerario de acceso debe estar iluminado con un nivel de iluminación mínimo de 100 lux. Las zonas comunes que requieran limpieza dispondrán de vertedero o sumidero sifónico y, en su caso, ducha y retrete.

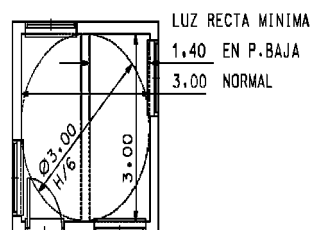
.6

Patios

Reglamentación vigente	Recomendaciones
La dimensión mínima del patio es 3,00 m o H/6, siendo H la distancia vertical entre el pavimento de la vivienda más baja y la línea de coronación del paramento más alto que lo encuadra.	Los patios comunitarios deben tener acceso desde zonas comunes. La sección mínima del patio debe ser constante en toda su altura. En la sección mínima pueden admitirse instalaciones adosadas a las paredes, con saliente máximo de 0,20 m y sección conjunta no mayor que el 5% de la superficie del patio.

PATIOS

DIMENSION MINIMA 3,00 m. o H/6.

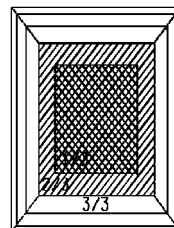
ACCESO DESDE ZONAS COMUNES
EN PATIOS COMUNITARIOS

La luz recta mínima en el eje de un hueco. El patio puede dividirse entre las viviendas de necesario para la ventilación e iluminación es la planta más baja, siempre que cada parte

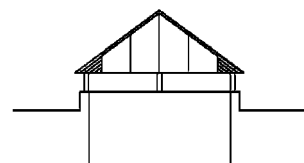
Reglamentación vigente	Recomendaciones
3,00 m. Excepcionalmente, en la planta más baja de un patio puede reducirse a 1,40 m.	tenga una superficie mínima de 4,00 m² u y permita inscribir un círculo con diámetro igual o mayor que 1,40 m. La altura de los muros de separación no debe ser mayor que la de la planta.
Los patios de hasta cuatro plantas pueden estar cubiertos con un lucernario, con superficie en planta igual o mayor que 2/3 y superficie de ventilación igual o mayor que 1/3 de la superficie del patio.	Los patios de hasta cuatro plantas pueden cubrirse a cualquier altura, siempre que el hueco de ventilación sea practicable desde zonas comunes. En su caso, la cubrición se hará con un lucernario construido con estructura ligera y material traslucido (transmisión mínima de 0,7), paso neto de luz en proyección vertical igual o mayor que el 80% y hueco de ventilación igual o mayor que el 50% de la superficie del patio.

PATIOS

HASTA 4 PLANTAS
SE ADMITE CUBRICION CON LUCERNARIO



MINIMO 2/3 SUPERFICIE TRASLUCIDA
MINIMO 1/3 SUPERFICIE DE VENTILACION
VENTILACION SUPERIOR O LATERAL



Patios adosados a linderos y patios mancomunados.

7. Los patios adosados a linderos deben cumplir las condiciones dimensionales de los patios interiores.

8. Para que un patio adosado a lindero pueda considerarse común a dos parcelas colindantes debe haberse constituido la mancomunidad o el derecho real de servidumbre entre ambas propiedades, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar las dimensiones mínimas.

Patios abiertos a fachada.

9. Los patios abiertos a fachada deben proyectarse cerrados con un cuerpo de edificación (que puede limitarse a una terraza o a una galería/corredor) o una falsa fachada, que se ejecutará si así lo requiere el Ayuntamiento.

Contando con la posibilidad de ejecutar este elemento, el espacio interior debe cumplir las condiciones dimensionales de los patios interiores.

10. No tienen consideración de patio abierto a fachada los retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada, no sea superior a 1,50 metros.

.11

Viviendas

Reglamentación vigente	Recomendaciones
------------------------	-----------------

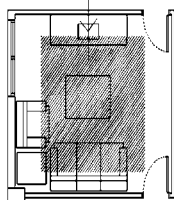
La vivienda mínima se compone de estancia/cocina, baño y trastero (que puede ser exterior). Si hay más piezas, al menos una de ellas debe proyectarse como dormitorio doble. Se considera una ocupación mínima de dos personas. Las piezas no habitables interiores no pueden superar el 25% de la superficie total interior.

Dimensiones mínimas de las piezas:

	Superficie útil (m ² u)	Dimensiones mínimas (m)
Estancia	14 ³⁸	2,70*3,00

ESTANCIA

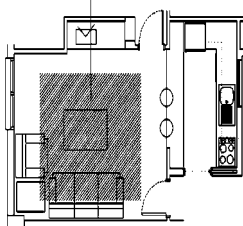
DIMENSION MINIMA
SUPERFICIE UTIL MINIMA 14 m²
RECTANGULO INSCRITO 2,70 x 3,00 m.



Reglamentación vigente	Recomendaciones
Estancia/cocina	20 ³⁶ 2,70*3,00

ESTANCIA/COCINA

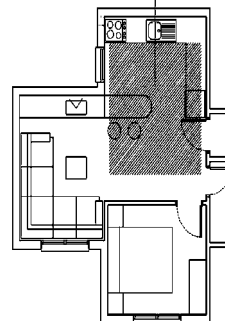
DIMENSION MINIMA
SUPERFICIE UTIL MINIMA 20 m²
RECTANGULO INSCRITO 2,70 x 3,00 m.



Estancia/cocina/dormitorio 30 2,70*3,00

ESTANCIA/COCINA DORMITORIO

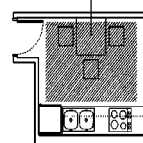
DIMENSION MINIMA
SUPERFICIE UTIL MINIMA 30 m²
RECTANGULO INSCRITO 2,70 x 3,00 m.



Cocina 7³⁷ 1,70*2,50

COCINA

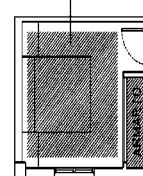
DIMENSION MINIMA
SUPERFICIE UTIL MINIMA 7 m²
RECTANGULO INSCRITO 1,70 x 2,50 m.



Reglamentación vigente	Recomendaciones
Dormitorio doble	10 ³⁸ 2,50*2,50

DORMITORIO DOBLE

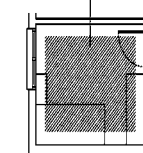
DIMENSION MINIMA
SUPERFICIE UTIL MINIMA 10 m²
RECTANGULO INSCRITO 2,50 x 2,50 m.



Dormitorio individual.. 6³⁹ 1,90*2,50

DORMITORIO INDIVIDUAL

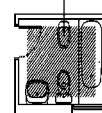
DIMENSION MINIMA
SUPERFICIE UTIL MINIMA 6 m²
RECTANGULO INSCRITO 1,90 x 2,50 m.



Baño 6⁴⁰ 1,40*1,90

BAÑO

DIMENSION MINIMA
RECTANGULO INSCRITO 1,40 x 1,90 m.



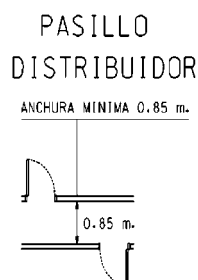
Reglamentación vigente	Recomendaciones
Aseo - ⁶¹ 1,00*1,50	



Vestibulo - 1,10*1,10	
-----------------------------	--



Pasillo/distribuidor - 0,85	
----------------------------------	--



Solana/tendedero - 1,70*1,00	
------------------------------------	--



Reglamentación vigente	Recomendaciones
Galería/corredor - 0,90	
Piezas con uso no definido 6 ⁶² -	

En estancias y dormitorios se computa el espacio barrido por la apertura de puertas y ventanas, pero no la superficie de estrangulamientos de menos de 1,40 m. La altura libre será en general igual o mayor que 2,50 m. En baños y piezas complementarias en las que se prevea falso techo, puede reducirse hasta 2,20 m. Los espacios con altura libre menor que 1,90 m no computan en el cálculo de la superficie útil mínima. El ancho libre mínimo de los huecos de paso es 0,82 m en la puerta de acceso; 0,62 m en las puertas de baños y aseos y 0,72 m en el resto.

En toda vivienda debe poderse situar en alto un contenedor de seguridad para medicamentos y sustancias tóxicas domésticas, de dimensiones 0,60*0,60*0,60 m o similares.

Las puertas abatibles tendrán un giro libre de 90° y espacios de acceso a ambos lados del hueco con fondo igual al ancho libre mínimo. El garaje de una vivienda unifamiliar debe tener 14 m² de superficie útil mínima. La plaza de aparcamientos debe tener 2,50*4,80 m de dimensiones mínimas y al menos 2,00 m de altura libre de elementos constructivos e instalaciones. El ancho libre mínimo del hueco de acceso desde el exterior es 2,50 m.

Reglamentación vigente	Recomendaciones
Las escaleras deben cumplir las condiciones siguientes:	Los tramos deben tener pendiente constante.
- Se permiten escaleras compensadas.	
- Número máximo de peldaños en un solo tramo.....	16
- Longitud mínima de peldaño.....	0,85 m
- Anchura mínima de huella sin vuelo.....	0,275 m
- Altura máxima de contra-huella.....	0,185 m
	En los tramos curvos, la huella mínima medida a 40 cm del pasamanos interior es de 25 cm.
- Altura mínima del pasamanos en la vertical de la arista exterior de la huella.....	0,95 m
- Fondo mínimo de las mesetas intermedias.....	0,95 m
- Distancia mínima entre puertas y aristas de peldaño..	0,25 m
...	
...	
...	
...	
...	
...	
...	

Reglamentación vigente	Recomendaciones
ESCALERAS INTERIORES	
	SEPARACION ARISTA-PUERTA MINIMO 0.25 m
	NUMERO MAXIMO DE PELDAÑOS EN UN SOLO TRAMO = 16
	ESCALON MINIMO 0.275x0.185 m
	PASAMANOS ALTURA MINIMA 0.95 m
	ANCHO MINIMO 0.85 m
	MESETA INTERMEDIA FONDO MINIMO 0.95 m

Condiciones de iluminación y ventilación:

Todas las piezas (excepto baños, aseos, vestibulo, pasillo-distribuidor, despensa y trastero) deben tener al menos un hueco abierto al exterior.

Todas las piezas habitables y como mínimo el 75% de las piezas de la vivienda recibirán primeras o segundas luces.

Los huecos de iluminación se distribuirán, dimensionarán y equiparán de forma que se facilite el bienestar, la evasión visual y el control de la luminosidad y la insolación, tanto por defecto como por exceso, en particular en las piezas de permanencia o trabajo diurno.

Para el mantenimiento de la calidad del aire y el bienestar respiratorio y olfativo en los espacios cerrados de la vivienda, se deberá poder alcanzar sin asistencia mecánica 0,5 renovaciones de aire por hora. Para conseguirlo es conveniente distribuir los huecos teniendo en cuenta la procedencia del viento dominante y de forma que se facilite la ventilación cruzada, en el orden siguiente: EXTERIOR → PIEZA HABITABLE → CIRCULACION, BAÑO, COCINA → EXTERIOR.

La luz recta mínima en el eje de un hueco necesario para la ventilación e iluminación es 3,00 m. Excepcionalmente, en la planta más baja de un patio puede reducirse a 1,40 m. Condición de fondo máximo: El hueco no estará a más de 8 m del punto más alejado de la pieza.

La máxima profundidad admisible de iluminación y ventilación en una pieza habitable es 8 m desde la proyección vertical exterior del edificio sobre el hueco.

Reglamentación vigente	Recomendaciones
ILUMINACION LUZ RECTA MINIMA 3.00 m. FONDO MAXIMO 8.00 m.	
SI HAY VUELO SUPERIOR SE MIDE DESDE EL VUELO. IGUAL O MENOR QUE 8.00 m	

La superficie de iluminación mínima es 1/10 de la superficie útil de la pieza.

La superficie de ventilación mínima es 1/20 de la superficie útil de la pieza.

La ventilación de baños y aseos puede ser forzada, a través de un conducto activado estática o mecánicamente, siempre que se cumplan las condiciones de homologación del sistema. En ambos casos se dispondrán en alto y bajo rejillas de ventilación de 100 cm².

La ventilación de despensas y trasteros puede limitarse a la disposición en alto y bajo rejillas de ventilación de 100 cm².

En las cocinas, sobre el emplazamiento del aparato de cocción, debe preverse un sistema de evacuación de humos activado estática o mecánicamente, con conducto independiente. En las cocinas incorporadas a zonas de estancia la ventilación debe reforzarse con un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/hora.

En toda vivienda la suma de huecos de iluminación será equivalente al menos al 5% de su superficie interior.

En toda vivienda la suma de huecos de ventilación será equivalente al menos al 2,5% de su superficie interior.

Los conductos de ventilación de cuartos higiénicos serán para este uso exclusivo.

Reglamentación vigente	Recomendaciones
Las chimeneas de ventilación estática serán enteramente verticales, con altura y disposición sobre la cubierta tal que no se produzca la inversión en el tiro. Los calentadores de agua instantáneos a gas estarán instalados al exterior o en piezas de servicio con ventana suficiente o con huecos de ventilación natural permanente próximos a suelo y techo, de 100 cm ² cada uno como mínimo. Las botellas de gas combustible de peso superior a 25 Kg estarán situadas fuera del cerramiento de las viviendas. No podrán instalarse aparatos de combustión con llama libre (estufas, cocinillas, chimeneas francesas) en piezas ciegas, techos o no ventilación mecánica.	
Las piezas complementarias de una vivienda tales como terraza-balcón, solana-tendedero o galería-corredor, puede utilizarse para iluminación y ventilación de otras piezas a través de las mismas, aprovechando su contacto con el exterior al menos en una de sus caras y siempre que se cumplan las condiciones de fondo y hueco siguientes:	
- El hueco de contacto con el exterior debe cumplir las condiciones de iluminación y ventilación, considerando la superficie útil total: suma de las superficies de las distintas piezas que iluminan y ventilan a través de la misma, incluida la superficie útil de la pieza complementaria. - Ambas piezas, la complementaria y la que ilumina y ventila a través de ésta se consideran integradas a efectos del cumplimiento de las condiciones de fondo máximo y estrangulamientos. - Si el hueco de la pieza a iluminar y ventilar es paralelo al hueco en contacto con el exterior, la distancia máxima entre ambos es H; y si es ortogonal, H/2, siendo H la altura del hueco en contacto con el exterior.	

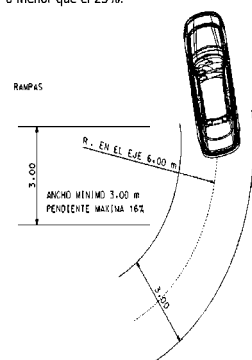
Reglamentación vigente	Recomendaciones
Condiciones de los servicios: La vivienda debe contar con los servicios mínimos siguientes: - Electricidad para alumbrado y usos domésticos. - Fontanería para agua fría y caliente.	
- Saneamiento de aguas pluviales y fecales. - Telefonía e interfonía. - Audiovisuales.	
Estas instalaciones deben cumplir las normas básicas y reglamentos aplicables y, en su caso, las especificaciones técnicas legales que dicten las empresas suministradoras.	
Las puertas de garaje de viviendas unifamiliares tendrán en su base y en la parte alta huecos de ventilación permanente al exterior, de 100 cm ² cada uno como mínimo.	
Los aparatos de aseo personal y fregado dispondrán de agua caliente sanitaria.	
La vivienda contará también con toma de tierra y se preverá la utilización de formas de energías alternativas: solar térmica o fotovoltaica o eólica.	

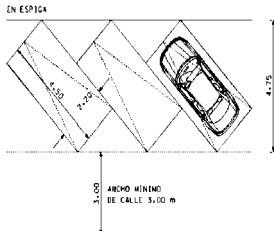
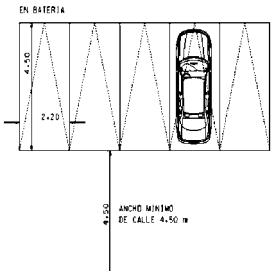
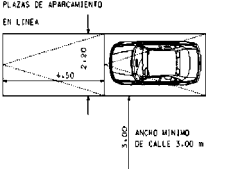
Reglamentación vigente	Recomendaciones
Las instalaciones tendrán registros suficientes para permitir el mantenimiento, la reparación y la reposición de sus componentes principales, sin que sea necesario demoler elementos constructivos.	
En los sumideros de agua se preverá un sistema eficaz de sifonamiento.	
En lo posible, se evitará la imposición de servidumbres de instalaciones privativas de una vivienda sobre otras.	
Las instalaciones eléctricas y de gas estarán ejecutadas de acuerdo con las normas sectoriales vigentes y con las reglas de la buena construcción, y sus materiales y aparatos dispondrán al menos del marcado AENOR correspondiente.	
Los materiales situados encima o contiguos a aparatos de cocción o que funcionen con llama será de reacción al fuego clase M1 (UNE 23 727).	

.12

Garaje colectivo

Reglamentación vigente	Recomendaciones
El garaje debe disponer como mínimo de 20 m ² por plaza de aparcamiento. Esta superficie incluye la de plazas, vías de maniobra y accesos. No incluye la superficie de servicios ni núcleos de comunicación vertical.	
El acceso peatonal desde un núcleo de comunicación vertical debe producirse mediante vestíbulo de independencia, con ancho mínimo de 1,10 m y puerta cortafuegos.	
El hueco de acceso debe tener un ancho mínimo de 3,00 m. Si el garaje tiene más de 100 plazas, el ancho mínimo es de 5,00 m o 3,00 m si se dispone más de un acceso.	
El ancho libre mínimo de una rampa es de 3,00 m.	
En el eje de una rampa curva el radio de giro será igual o mayor que 6,00 m y la pendiente, igual o menor que el 16%.	
El garaje debe disponer como mínimo de 20 m ² y como máximo 30 m ² por plaza de aparcamiento. Esta superficie incluye la de plazas, vías de maniobra y accesos. No incluye la superficie de servicios ni núcleos de comunicación vertical.	
El hueco de acceso será como mínimo de 3,00 m de ancho y 2,00 m de alto. Si el garaje tiene más de 100 plazas, el ancho mínimo es de 5,00 m o 3,00 m si se dispone más de un acceso.	
La pendiente de las rampas rectas será igual o menor que el 25%.	



Reglamentación vigente	Recomendaciones
El ancho libre mínimo de las vías de maniobra depende de la forma de distribución de las plazas de aparcamiento: - En línea 3,00 m - En batería 4,50 m - En espiga 3,00 m	EN ESPIGA  EN BATERÍA  En los lados de la plaza que limiten con pared debe preverse un sobrecanto de 0,20 m. Las plazas de aparcamiento tendrán como mínimo una altura de 2,00 m libre de cualquier elemento constructivo o de las instalaciones.
La dimensión mínima de las plazas de aparcamiento depende de su forma de distribución: - En línea 2,20*4,50 m - En batería 2,20*4,50 m - En espiga 2,20*4,75 m	PLAZAS DE APARCAMIENTO EN LÍNEA 

.13

Estanqueidad**Recomendaciones**

Se procurará una adecuada protección contra la radiación solar directa y se cuidará la estanqueidad ante la humedad atmosférica, en especial en las cubiertas, fachadas y huecos expuestos al viento dominante, adoptando soluciones adecuadas de impermeabilización, aislamiento y contra la fisuración, así como contra las salpicaduras en la base de las fachadas. Los huecos de fachada dispondrán de goterón, vierteaguas y carpintería con drenaje directo de la humedad interior de condensación (o soluciones equivalentes) y dispondrán o admitirán directamente sistemas de oscurecimiento y maniobra accesibles como máximo a 1,40 m del suelo.

Recomendaciones

El piso de las piezas de la vivienda o de zonas comunes que incluyan puntos de consumo de agua será impermeable; y los espacios interiores o exteriores susceptibles de inundación (como azoteas, patios, garajes, terrazas) dispondrán de drenaje o adecuada evacuación de aguas.

Seguridad**Recomendaciones**

La seguridad estructural de los edificios se alcanzará por la observación de las normas e instrucciones vigentes para el sector. La vivienda y el entorno dependiente de ella deben concebirse, proyectarse y construirse procurando minimizar las circunstancias de peligro durante su uso en condiciones normales y en situaciones de emergencia, facilitando el acceso a los medios de socorro y la rápida evacuación de los ocupantes. Los desniveles de poca altura o escalones aislados en áreas pisables deben resaltarse con cambio de color y material. Todo desnivel de más de 60 cm en el interior del edificio o en zonas transitables de la fachada o cubierta

o del exterior dependiente contará con protección contra caídas accidentales mediante barandilla de altura no menor que 1,00 m y resistencia al empuje horizontal igual o mayor que 120 Kp/m en su parte alta, no escalable por niños ni traspasable en ningún punto por una esfera de 12 cm de diámetro.

El acristalamiento de ventanas y balcones instalado a menos de 1,00 m del piso interior será de seguridad, armado o laminado, y tendrá la resistencia al empuje horizontal antedicha o contará con barandilla de protección.

El acristalamiento de los huecos situados a más de 1,50 m de altura sobre el piso exterior debe poderse limpiar y sustituir desde el interior del edificio. Su apertura contará con mecanismos de seguridad, accesibles como máximo a 1,40 m del suelo.

Los pavimentos susceptibles de uso en mojado serán razonablemente antideslizantes.

2.8.2. Condiciones de habitabilidad en edificios con otros usos.

1. Las condiciones mínimas del apartado anterior se aplicarán por analogía en los casos en que proceda.

2.9. Accesibilidad y supresión de barreras físicas.

Legislación aplicable.

1. Los edificios de nueva planta⁶³ de uso público o privado deben cumplir las disposiciones de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, y su Reglamento (Decreto 227/1997, de 18 de septiembre); o bien la legislación o reglamentación que las sustituya.

Itinerarios de acceso.

2. En los itinerarios de acceso, las condiciones mínimas dependen de que sea obligatorio o no instalar un ascensor⁶⁴.

Ascensor obligatorio.

3. Si la instalación del ascensor es obligatoria, se aplica el artículo 26:

a. El ascensor debe ser practicable.

b. Debe disponerse un itinerario practicable que garantice:

b1. La comunicación de las viviendas, locales, despachos o cualquier otra modalidad de ocupación independiente con el exterior y con las áreas o dependencias de uso comunitario que estén a su servicio.

b2. La comunicación de la edificación con la vía pública y con edificaciones o servicios anexos de uso comunitario.

b3. El acceso al menos a un aseo en cada vivienda, local, despacho o cualquier otra modalidad de ocupación independiente.

.14

Ascensor no obligatorio.

4. Si la instalación del ascensor no es obligatoria, si el edificio tiene tres o más plantas de altura y no se trata de una vivienda unifamiliar, se aplica el punto 1 del artículo 27:

a. Deben adoptarse las disposiciones técnicas y de diseño que hagan posible la instalación (futura) de un ascensor practicable.

b. Debe disponerse un itinerario practicable que garantice:

b1. La comunicación de las viviendas, locales, despachos o cualquier otra modalidad de ocupación independiente con el exterior y con las áreas o dependencias de uso comunitario que estén a su servicio.

b2. La comunicación de la edificación con la vía pública y con edificaciones o servicios anexos de uso comunitario.

5. En los edificios de hasta seis viviendas o entidades de ocupación independiente en los que la instalación del ascensor no es obligatoria se aplica el punto 2 del artículo 27:

a. En los planos de cimientos, estructura, distribución y sección del proyecto debe grafarse la posible ubicación de un ascensor practicable, justificando que su instalación futura no operaría en detrimento de las normas vigentes en materia de construcción.

b. En los planos de distribución y sección del proyecto debe señalarse un itinerario practicable que garantice:

b1. La comunicación de las viviendas, locales, despachos o cualquier otra modalidad de ocupación independiente con el exterior y con las áreas o dependencias de uso comunitario que estén a su servicio.

b2. La comunicación de la edificación con la vía pública y con edificaciones o servicios anexos de uso comunitario.

6. En los edificios de más de seis viviendas o entidades de ocupación independiente en los que la instalación del ascensor no es obligatoria se aplica el punto 3 del artículo 27. Deben cumplirse las condiciones del punto 2 y los requisitos siguientes:

a. El espacio dispuesto para alojar el ascensor practicable debe tener la consideración de elemento común del edificio. La documentación de la declaración de obra nueva y escritura de división horizontal debe contener una cláusula de servidumbre que permita su uso como hueco de ascensor.

b. Y debe estar previsto de forma que en el momento de la instalación no sea necesario modificar los cimientos, la estructura ni las instalaciones existentes; y que las obras puedan hacerse desde el espacio comunitario del edificio, sin tener que actuar nunca en el interior de alguna entidad. Todo lo cual quedará recogido en la documentación del proyecto, con su justificación constructiva.

Viviendas sometidas a regímenes de protección pública.

7. En las promociones de viviendas sometidas a regímenes de protección pública, los promotores privados deben reservar para personas en situación de limitación al menos el 3% del número total de viviendas y como mínimo una por promoción⁶⁵. Si existiesen aparcamientos o garajes, se reservarán para minusválidos tantas plazas como viviendas adaptadas tenga el proyecto (punto 1 del artículo 30). En estos casos se aplica lo previsto en el artículo 28:

a. El ascensor debe ser practicable.

b. Debe disponerse un itinerario practicable que garantice:

b1. La comunicación de las viviendas reservadas con el exterior y con el exterior y con las áreas o dependencias de uso comunitario que están a su servicio.

b2. La comunicación de la edificación con la vía pública y con edificaciones o servicios anexos de uso comunitario.

c. El interior de las viviendas reservadas debe ser adaptado.

Itinerarios practicables.

8. Los itinerarios practicables (y en su caso los ascensores practicables) deben cumplir las condiciones de la norma E.2.1.2:

a. Anchura mínima de 0,90 m (0,85 m en interior de vivienda). Altura libre de obstáculos en todo el recorrido de 2,10 m.

b. En los cambios de dirección (excepto en interior de vivienda) la anchura de paso permite inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro.

c. A ambos lados de cualquier puerta (excepto en el interior de la cabina del ascensor y de la vivienda) hay un espacio libre, no barrido por la apertura de la puerta, en el que se puede inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro.

d. Las puertas o pasos entre dos espacios tienen una anchura mínima de 0,80 m (0,70 m en interior de vivienda) y una altura mínima de 2,00 m. Si la puerta tiene dos o más hojas, una de las hojas tiene una anchura mínima de 0,80 m.

e. Las manecillas de las puertas se accionan mediante mecanismos de presión o de palanca.

f. En el itinerario accesible no hay tramos de escalera.

g. En edificios sin obligación de instalar ascensor puede haber escalones aislados, siempre que a ambos lados de cada uno de ellos haya un espacio libre llano con una profundidad mínima de 1,20 m. La altura máxima de cada escalón es 0,14 m.

h. En edificios con obligación de instalar ascensor no puede haber escalones aislados intermedios. Se admite sólo uno de 0,12 m de altura máxima, en el acceso desde el exterior.

i. Puede haber rampas con pendiente longitudinal máxima del 12%. Si las rampas son exteriores se admite una pendiente transversal máxima del 2%. En ambos casos, el pavimento es antideslizante.

j. La longitud máxima de un tramo de rampa es 10 m. Al inicio y al final de cada tramo de rampa hay un rellano mínimo de 1,20 m en la dirección de circulación.

k. Como mínimo, a cada lado de la rampa existe un pasamanos a una altura entre 0,90 y 0,95 m.

l. La cabina del ascensor tiene unas dimensiones mínimas de 1,20 m en el sentido del acceso y 0,90 m en sentido perpendicular, con una superficie mínima de 1,20 m².

m. Las botoneras, tanto de cabina como de rellano, se colocan a una altura entre 1,00 y 1,40 m respecto del suelo.

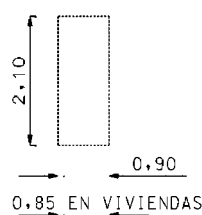
n. Las puertas de la cabina del ascensor son automáticas. Las del recinto pueden ser manuales. Ambas tienen una anchura mínima de 0,80 m.

o. Delante de cada puerta del ascensor hay un espacio libre, no barrido por ninguna puerta, en el que se puede inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro.

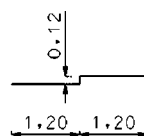
p. En el espacio previsto para el ascensor practicable no se permite instalar ningún ascensor no practicable.

q. Previa justificación de su idoneidad, pueden instalarse mecanismos elevadores especiales para personas con movilidad reducida.

AMBITO DE PASO

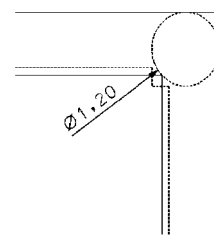


DESNIVEL MAXIMO EN ACCESO

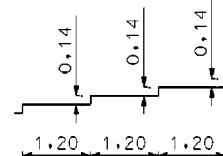


SI ES OBLIGATORIA LA INSTALACION DE ASCENSOR

CAMBIOS DE DIRECCION

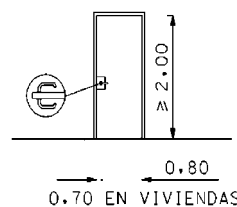


DESNIVELES MAXIMOS EN ACCESOS

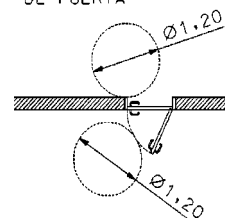


SI NO ES OBLIGATORIA LA INSTALACION DE ASCENSOR

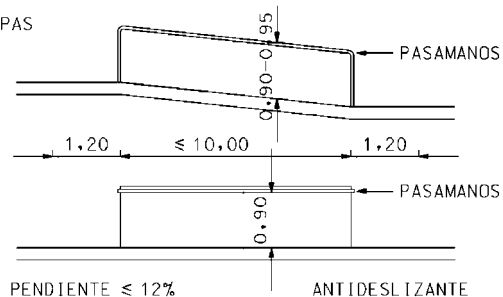
PUERTAS



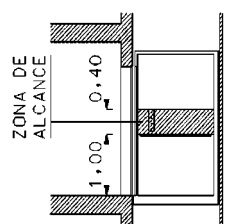
ESPACIO A AMBOS LADOS DE PUERTA



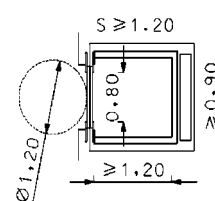
RAMPAS



ASCENSOR, SECCION



ASCENSOR, PLANTA



Viviendas adaptadas.

9. Las viviendas adaptadas deben cumplir las condiciones de la norma E.2.4:

a. Todas las puertas y huecos de paso tienen una anchura mínima de 0,80 m y una altura no inferior a 2,00 m.

b. Las manecillas de las puertas se accionan mediante mecanismos de presión o de palanca.

c. Los pasillos tienen una anchura mínima de 1,10 m.

d. En los recorridos interiores de la vivienda hay espacios libres, no barridos por ninguna puerta, en los que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m de diámetro (giro completo de una silla de ruedas).

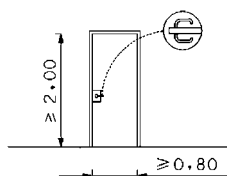
e. La vivienda dispone como mínimo de un aseo adaptado, con lavabo, retrete y bañera o ducha.

f. En la cocina hay, entre 0 y 0,70 m de altura respecto del suelo, un espacio libre no barrido por ninguna puerta que permite inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro. El espacio de aproximación a fregadero, cocina y nevera tiene una anchura mínima de 0,90 m.

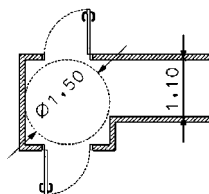
g. Los grifos se accionan mediante mecanismos de presión o de palanca.

h. Todos los accesorios y mecanismos (llaves de paso, interruptores, cuadros generales, portero automático, etc.) se colocan a una altura no superior a 1,40 m ni inferior a 0,40 m.

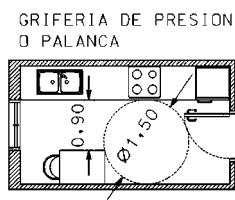
PUERTAS



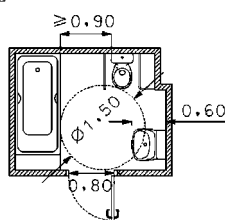
PASILLOS



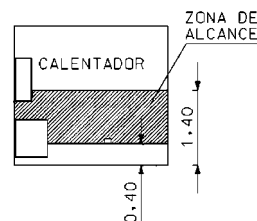
COCINA



ASEO



ACCESORIOS Y MECANISMOS



Aseo adaptado.

10. Los aseos adaptados deben cumplir las condiciones de la norma E.2.2.3:

a. Las puertas tienen una anchura mínima de 0,80 m, abren hacia el exterior o son correderas. Las manecillas se accionan mediante mecanismos de presión o de palanca.

b. Entre 0 y 0,70 m de altura respecto del suelo hay un espacio libre, no barrido por ninguna puerta, que permite inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro.

c. El espacio de aproximación lateral a retrete, bañera, ducha y bidé, y el de aproximación frontal al lavabo tiene una anchura mínima de 0,90 m.

d. El lavabo no tiene pie ni mobiliario inferior y dispone de un fondo mínimo de 0,60 m.

e. Los espejos tienen su canto inferior a una altura de 0,90 m sobre el suelo.

f. Retrete y bidé disponen de dos barras de soporte a una altura entre 0,70 y 0,75 m del suelo, que permiten cogerse con fuerza en la transferencia lateral. La barra situada en el lado del espacio de aproximación es abatible.

g. El espacio de uso de la ducha tiene unas dimensiones mínimas de 0,80 m de anchura por 1,20 m de profundidad. Su base queda enrasada con el pavimento colindante. La grifería se sitúa en el centro del lado más largo, a una altura entre 0,90 y 1,20 m. Dispone, como mínimo, de una baranda de soporte horizontal a una altura entre 0,70 y 0,75 m del suelo, colocada sobre el lado más largo.

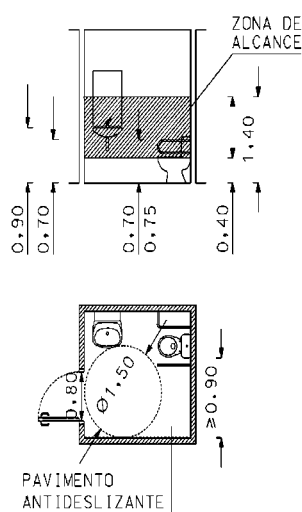
h. Todos los accesorios y mecanismos se colocan a una altura no superior a 1,40 m ni inferior a 0,40 m.

i. Los grifos se accionan mediante mecanismos de presión o palanca.

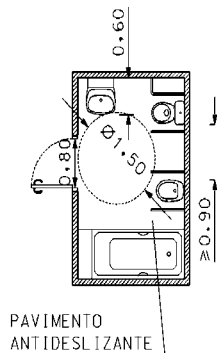
j. La grifería de las bañeras se coloca en el centro (nunca en los extremos).

k. El pavimento es antideslizante.

ASEO ADAPTADO



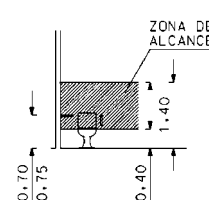
BAÑO ADAPTADO



GRIFOS DE PRESION O PALANCA COLOCADOS EN EL CENTRO



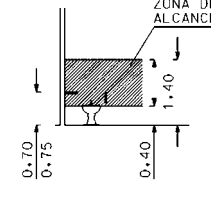
ESPACIO DE USO DEL INODORO



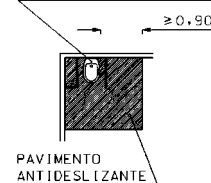
GRIFOS DE PRESION O PALANCA COLOCADOS EN EL CENTRO



ESPACIO DE USO DEL BIDET



GRIFOS DE PRESION O PALANCA COLOCADOS EN EL CENTRO



Plazas de aparcamiento para minusválidos.

11. Las plazas de aparcamiento para minusválidos deben cumplir las condiciones de la norma E.2.2.1:

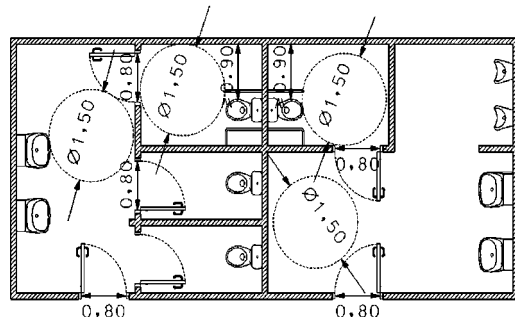
a. Tiene unas dimensiones mínimas para el vehículo de 2,30 m por 5,00 m.

b. Dispone de un espacio de aproximación de 1,00 m de anchura (que puede ser compartido entre dos plazas), que permite inscribir un círculo de 1,50 m de diámetro delante de la puerta del conductor. Este espacio puede solaparse como máximo 0,20 m con la anchura de la plaza.

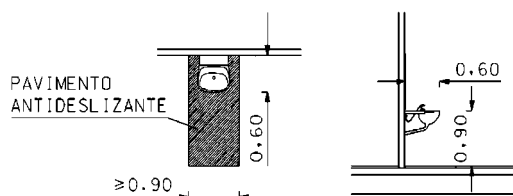
c. El espacio de aproximación está comunicado con un itinerario adaptado de uso comunitario.

d. La plaza está identificada con el símbolo de accesibilidad en el suelo y con una señal vertical en lugar visible con el mismo símbolo y la inscripción correspondiente.

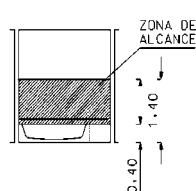
NUCLEO DE SERVICIOS ADAPTADO



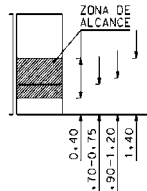
ESPACIO DE USO DEL LAVABO



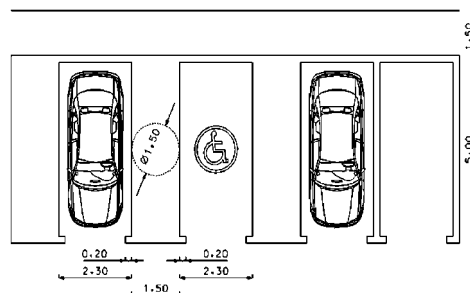
ESPACIO DE USO EN LA BAÑERA

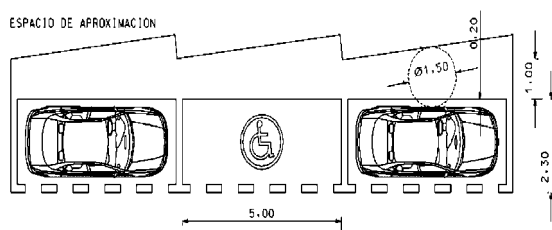


ESPACIO DE USO EN LA DUCHA



ESPACIO DE APROXIMACION COMPARTIDO





2.10. Rehabilitación de edificios con valor etnográfico o arquitectónico.

1. La rehabilitación de edificios con valor etnográfico o arquitectónico no está sujeta a las condiciones de edificación (ordenanzas 2.1 y 2.2) ni a las de dotación de aparcamiento (ordenanza 2.6); y, salvo disposición distinta en el planeamiento de protección o el Catálogo, puede incluir las obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad (ordenanza 2.8) o de accesibilidad y supresión de barreras físicas (ordenanza 2.9).

¹ J. Arroyo y otros: "Comentarios a la Ley del Suelo y sus reglamentos" (Ed. Abella, Madrid, 1987). J. González Pérez: "Comentarios a la Ley del Suelo" o E. García de Enterría: "Dictamen sobre la legalidad de las ordenanzas municipales sobre uso del suelo y edificación" (Revista de Administración Pública, nº 50, pág. 316 y siguientes).

² Los instrumentos de ordenación urbanística son las normas e instrucciones técnicas del planeamiento urbanístico; los planes urbanísticos y catálogos y las ordenanzas municipales de edificación y urbanización. Los instrumentos de planeamiento urbanístico o planes urbanísticos son los planes generales de ordenación y los planes de desarrollo: planes parciales de ordenación, planes especiales de ordenación y estudios de detalle (DL 1/2000, artículo 31).

³ Párrafo añadido por Ley 11/1999, de 21 de abril (BOE número 96 de 22 de abril; corrección de errores en BOE número 184 de 3 de agosto).

⁴ Tubería principal enterrada, con un conjunto de hidrantes o tomas para la conexión de ramales porta-aspersores móviles (laterales o alas de aspersores).

⁵ En tanto que los planes competentes no establezcan otros parámetros distintos, se adscriben al nivel "artesanal" las instalaciones que superan las 10 cabezas de bovino o las 5 madres de porcino o, si cuentan con ambas cabañas, aquellas en las que la suma del doble del número de cerdas madres y el número de cabezas bovinas sea mayor que 10; y al nivel "industrial" las que superen las 76 cabezas de bovino o las 38 madres de porcino o, si cuentan con ambas cabañas, aquellas en las que la suma del doble del número de cerdas madres y el número de cabezas bovinas sea mayor que 76.

⁶ No son directamente aplicables (PIOEH I.1.3.2), pero se recomienda aplicar los criterios del artículo II.3.2.1 de la normativa del plan insular de ordenación.

⁷ Las condiciones de posición pueden variarse mediante estudio de detalle.

⁸ Está grafiada en los planos de ordenación del instrumento de planeamiento urbanístico aplicable. Puede no coincidir (y en muchas ocasiones no coincide) con el lindero frontal de la finca.

⁹ Bien porque se impone una alineación de edificación distinta de la alineación de parcela o bien porque se permite que la edificación esté retranqueada. El espacio libre privado es siempre "exterior", en el sentido de que está situado entre las fachadas exteriores del edificio y los linderos (fachada, laterales y trasdós) de la finca.

¹⁰ En algunos supuestos de retranqueo frontal no es fácil garantizar la ausencia de paredes medianeras ciegas "futuras" en la edificación de la parcela vecina, que puede tener derecho a no retranquearse de la alineación de parcela ni de los linderos laterales. La solución puede estar en la construcción de una falsa fachada en la alineación de parcela; en la constitución de una servidumbre de luces y vistas (la finca en la que se pretende construir el edificio retranqueado sería el predio sirviente) o en acuerdos debidamente documentados entre propietarios.

¹¹ Porque el planeamiento urbanístico determina una alineación de la edificación que no coincide con la alineación de parcela.

¹² Salvo en casos singulares en los que por razones topográficas no pueda ser de otra forma, no se consideran "construcciones auxiliares" los garajes ni otras dependencias (trastero, bodega, etc.) comunicadas directamente con la vivienda. Este concepto se utiliza en referencia a edificios independientes vinculados al espacio libre privado, como casetas para útiles de jardinería, cabaña para juego de niños o pérgolas, que no consumen edificabilidad y normalmente están contruidos con estructuras ligeras fácilmente desmontables.

¹³ La norma contempla la posibilidad de que con venga reconstruir cuerpos de edificación desaparecidos o eliminar añadidos que falseen la construcción original.

¹⁴ Las condiciones de ocupación pueden variarse mediante estudio de detalle siempre que no se aumente la ocupación máxima (DL 38.1.e).

¹⁵ Resulta de la aplicación de las condiciones de edificabilidad máxima y altura máxima.

¹⁶ Las condiciones de volumen y forma pueden variarse mediante estudio de detalle siempre que no se aumente la altura máxima (DL 38.1.e).

¹⁷ La norma contempla la posibilidad de que convenga reconstruir cuerpos de edificación desaparecidos o eliminar añadidos que falseen la construcción original.

¹⁸ No se consideran los patios ni los espacios libres privados interiores, aunque estén en contacto con espacios libres privados exteriores, siempre que se prevea la solución de continuidad adecuada.

¹⁹ Sin considerar irregularidades puntuales.

²⁰ Las diferencias de altura pueden ser mayores sólo con respecto a patios y espacios libres privados interiores, que pueden dar luz y ventilación a todas las plantas del edificio, incluidas las de sótano.

²¹ A pesar de lo dispuesto en el artículo I.1.3.2 de la normativa del plan insular de ordenación, se recomienda la aplicación de esta ordenanza también en suelo urbano.

²² La topografía de algunas parcelas puede hacer aconsejable disponer los edificios con la alineación de la fachada frontal perpendicular a la alineación de la parcela. En estos casos no se limita la profundidad edificable desde la alineación de la parcela, aunque sí el fondo edificable de los cuerpos de edificación.

²³ A pesar de lo dispuesto en el artículo I.1.3.2 de la normativa del plan insular de ordenación, se recomienda la aplicación de esta ordenanza también en suelo urbano.

²⁴ En edificación residencial debe tenerse en cuenta que, con fondos de edificación entre 8 y 12 m, las viviendas pueden resolverse sin patios interiores y con una superficie mínima de pasillos distribuidores; la distribución es más correcta y el coste de construcción es más bajo.

²⁵ Considerando 2 cm de enfoscado de mortero y 1 cm de yeso, el valor del coeficiente útil de transmisión térmica K del cerramiento resulta 1,41 kcal/h.m².oC, menor que el máximo previsto en la tabla 2 del artículo 5 de la NBE-CT-79 (1,55 kcal/h.m².oC). El aislamiento acústico global a ruido aéreo de la fábrica de bloque de hormigón de 19 cm es 47 dBA, mayor que el mínimo que exige el artículo 14 de la NBE-CA-81 (45 dBA).

La solución de fachadas con fábrica con bloque de hormigón vibrado de 20 cm de espesor es la más habitual en Canarias.

²⁶ El aislamiento acústico global a ruido aéreo de dos tabiques de bloque de hormigón de 9 cm separados por una cámara de al menos 2 cm es 50 dBA, mayor que el

mínimo que exigen los artículos 11 y 12 de la NBE-CA-81 (45 dBA).

²⁷ El aislamiento acústico global a ruido aéreo de este elemento horizontal es 53 dBA y el nivel de ruido de impacto en el espacio subyacente es 82 dBA, en ambos casos mayores que los mínimos que exigen los artículos 14 y 15 de la NBE-CA-81 (45 y 80 dBA).

²⁸ Por ejemplo, en una vivienda deben ser piezas habitables la estancia, el comedor, la cocina, los dormitorios y, en su caso, el despacho doméstico; y pueden no serlo los cuartos de baño o aseos, pasillos, pasos, distribuidores, vestíbulo, armarios empotrados o despensa.

²⁹ Por ejemplo: garaje, trasteros, cuartos de instalaciones.

³⁰ Por ejemplo, en una vivienda en la que se proyectan 2 bañeras, 2 lavabos, 1 bidé, 2 retretes, 1 fregadero, 1 pileta, 1 lavadora de ropa y 1 lavavajillas, resulta: $T=2,15$ l/seg. $x=7,4$. $k=0,395$. $E=0,85$ l/seg.

³¹ En el ejemplo anterior, $E=0,85$ l/seg= 3.060 l/hora. La acometida debe ser de $1+1/4$ ".

³² En la actualidad, el RD 842/2002 de 2 de agosto de 2002, nuevo Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión. En las obras de reforma, rehabilitación, modificación, reparación, cambios de tensión, unificación de suministros cambios de titular o subrogación, reactivación de contratos y aumentos de potencia de instalaciones eléctricas de baja tensión autorizadas antes del 18/09/2003 se tendrá en cuenta la circular número 03/BT de 28/11/2003 de la Dirección General de Industria y Energía, Consejería de Industria, Comercio y Nuevas Tecnologías del Gobierno de Canarias.

³³ Si la carga total del edificio es mayor que 50 kVA ($P \geq 50$ kVA), la compañía suministradora tiene derecho a la cesión gratuita de un local adecuado para la instalación de un centro de transformación. Si no se ejerce, este derecho prescribe al cabo de un año.

³⁴ Si lo permite la compañía suministradora, es conveniente instalar dos contadores, uno para fuerza y otro para alumbrado.

³⁵ Si se ha previsto un contador para fuerza y otro para alumbrado, es preferible prever dos interruptores diferenciales. En instalaciones con distintos aparatos a proteger, la solución ideal es prever un interruptor diferencial para cada uno de ellos, adecuado a la intensidad del receptor y a la sensibilidad fijada por la tensión de contacto máxima admisible y la resistencia de la instalación de tierra disponible.

³⁶ La compañía suministradora puede exigir que el interruptor limitador se instale en la centralización de contadores.

³⁷ Sin embargo, el interruptor diferencial no protege a una persona (aunque esté perfectamente aislada de tierra) que tenga contacto con dos conductores activos, porque no hay corriente diferencial.

³⁸ Según la capacidad y la disposición de la cocina.

³⁹ Para el frigorífico y otros pequeños aparatos eléctricos de uso común en la cocina.

⁴⁰ Para el calentador de agua, si es eléctrico y está prevista su instalación en la cocina.

⁴¹ Para la lavadora, si está prevista su instalación en la cocina.

⁴² Para la secadora, si está prevista su instalación en la cocina.

⁴³ Para la cocina eléctrica.

⁴⁴ Para la lavadora, si está prevista su instalación en baño o aseo.

⁴⁵ Destinados a usos agrícolas, ganaderos, asistenciales, de restauración, deportivos, docentes, hoteleros, culturales, recreativos, etc.

⁴⁶ Se entiende por preinstalación el conjunto de las obras de fábrica, canalizaciones, conducciones, soportes y conexiones que permiten que, al ponerse en uso, sea posible dotarlos de una instalación para la producción, acumulación, almacenamiento y utilización de agua caliente sanitaria, sin más obra ni trabajo que la mera conexión y puesta en funcionamiento de los equipos precisos.

⁴⁷ La orientación óptima es el sur magnético, que aquí se supone equivalente al Sur geográfico: 180º (el error es despreciable).

⁴⁸ En la mayor parte del término municipal, cada metro cuadrado de colector solar térmico a baja temperatura, con 0º de inclinación y orientado al Sur geográfico (180º), proporciona entre 1.865 y 2.280 Kcal/día. Esta aportación debe corregirse con factores correctores que dependen del ángulo de inclinación y de la orientación geográfica del panel, según las tablas siguientes:

Ángulo de inclinación °	Factor de corrección		Ángulo de orientación °	Factor de corrección
0	1,000		180	1,000
5	1,029	No cumple	175/185	0,996
10	1,055		170/190	0,984
15	1,073		165/195	0,965
20	1,081		160/200	0,939
25	1,086		155/205	0,906
30	1,080		150/210	0,866
35	1,070		145/215	0,819
40	1,052		140/220	0,766
45	1,027		135/225	0,707
50	0,994		130/230	0,642
55	0,955	Cumple	125/235	0,573
60	0,911		120/240	0,500
65	0,860		115/245	0,422
70	0,804		110/250	0,342
75	0,742		105/255	0,258
80	0,677		100/260	0,173
85	0,605		95/265	0,087
90	0,535		90/270	0,000

⁴⁹ El diseño, dimensionado, la realización y el mantenimiento de las redes de alimentación corresponden a las entidades operadoras.

⁵⁰ Para el servicio de telefonía se considera una demanda mínima de dos líneas por vivienda, con un coeficiente de seguridad de 1,4. Siendo "v" el número de viviendas, el número de líneas o pares de telefonía básica es un número entero mayor que $n = 2,8 \cdot v$; se requieren "n" pares para telefonía básica y otros "n" pares para RDSI. Si $2 \cdot n$ es menor que 25, el punto de distribución puede estar situado en el registro principal; si es mayor que 25, hay que prever red de distribución y puntos de distribución en registros secundarios.

⁵¹ Para el servicio de telefonía, en cada vivienda o local debe haber al menos una BAT por cada dos piezas habitables o fracción (se excluyen baños y trasteros) y como mínimo dos.

⁵² En la actualidad, el RDL 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación; su reglamento (RD 279/1999, de 22 de febrero) y las órdenes de 26/10/1999 y 07/06/2000, que lo desarrollan.

⁵³ Según la instrucción de 12/01/2000, las titulaciones adecuadas son las de Ingeniero de Telecomunicación o Ingeniero Técnico de Telecomunicación, con la especialidad correspondiente.

⁵⁴ Ordenanzas provisionales de diseño para las viviendas de protección oficial, aprobadas por Orden Ministerial de 20 de mayo de 1969, y sus sucesivas ampliaciones y modificaciones.

⁵⁵ La superficie mínima de 14 m²u se refiere a un programa de un dormitorio y debe incrementarse con 2 m²u más por cada dormitorio de más que exista.

⁵⁶ La superficie mínima de 20 m²u se refiere a un programa de dos dormitorios y debe incrementarse con 4 m²u más por dos dormitorios o fracción de más que existan.

⁵⁷ La superficie mínima de 7 m²u puede dividirse en 5 m²u para cocina y 2 m²u para lavadero anexo. La cocina debe disponer de una bancada en la que se puedan situar los aparatos de refrigeración, fregado y cocción. Dispondrá también de una superficie de almacenaje con fondo mínimo 0,50 m y superficie mínima 0,30 m²u/persona, que no computa en el cálculo de la superficie útil mínima.

⁵⁸ En el cálculo de la superficie mínima de 10 m²u no se consideran los armarios.

⁵⁹ En el cálculo de la superficie mínima de 6 m²u no se consideran los armarios.

⁶⁰ El baño dispondrá como mínimo de retrete, lavabo y bañera o ducha.

⁶¹ El aseo dispondrá como mínimo de retrete y lavabo.

⁶² Además de la superficie de almacenaje de la cocina, la vivienda debe disponer de una superficie de almacenaje general con fondo mínimo 0,50 m y superficie mínima 0,50 m²/persona, que no computa en el cálculo de las superficies útiles mínimas.

⁶³ No se considera edificación de nueva planta la adición de viviendas, locales, despachos o cualquier otra modalidad de ocupación independiente sobre construcciones de dos o más plantas, construidas antes del 21/11/1997 (entrada en vigor del Decreto 227/1997; artículo 26.4.a).

⁶⁴ Según las condiciones de habitabilidad vigentes, la instalación del ascensor es obligatoria en los edificios residenciales cuando el recorrido de acceso a cualquier vivienda suponga ascender o descender un desnivel igual o mayor que 10,75 metros.

El nivel en el que se halla una vivienda, local, despacho o cualquier otra modalidad de ocupación independiente se corresponde con el de su acceso, con independencia de que tenga desniveles interiores (Decreto 227/1997, artículo 26.4.b).

⁶⁵ A no ser que opten por sustituir la realización física de la adaptación interior de viviendas por el depósito de un aval bancario o contrato de caución, en los términos previstos en el punto 2 del artículo 30.

ORDENANZA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VALVERDE.

Exposición de motivos.

La figura de las ordenanzas como instrumento normativo al servicio de la Administración Local cuenta con una larga tradición en el Derecho español y se ha venido utilizando con finalidades muy diversas. La doctrina distingue entre las “ordenanzas de policía urbana” y las “ordenanzas fiscales”. Las primeras pueden regular cualquier aspecto referido al funcionamiento de la Administración, la prestación de servicios o el ejercicio de derechos y obligaciones por parte de los vecinos; en el caso que nos ocupa, el derecho a edificar y los deberes aparejados al mismo.

Las ordenanzas urbanísticas o, más precisamente, “ordenanzas sobre uso del suelo y edificación” aparecen desde antiguo en la legislación urbanística. Estaban contempladas en la Ley del Suelo de 1956 y habían sido recogidas por la reforma de 1975. El texto refundido de 1976 otorgaba esta denominación a las normas urbanísticas incluidas en los planes generales y parciales, pero también daba a entender que podía existir una figura autónoma con esta denominación, al afirmar que:

“Las normas y ordenanzas sobre uso del suelo y edificación... se formarán con arreglo al procedimiento que para los planes y proyectos señala el artículo precedente” (artículo 42 del TR 1976).

La doctrina¹ estaba de acuerdo en aceptar que el artículo 42 del texto refundido de 1976 suponía la posibilidad de dictar ordenanzas separadas de los planes de ordenación, como instrumentos independientes de regulación de actividades de urbanización y edificación. Así lo entendió también la jurisprudencia en sentencias como las de 21.11.1975, 7.04.1987, 23.2.1988, 14.4.1980, etc.

Desaparecida la referencia en la legislación estatal de 1992, en el mismo R.D.L. 1/1992 aparecían otras, como en los artículos 28, 128, 134 y 304; y, en cualquier caso, las ordenanzas municipales seguían siendo posibles como normas complementarias:

“Cuando existe plan general municipal de ordenación -o normas complementarias y subsidiarias del planeamiento- las ordenanzas a que nos referimos, aunque jurídicamente independizables y jurídicamente diferenciadas de aquél, pueden coexistir y entonces tienen carácter complementario del planeamiento urbanístico...” (sentencias de 23/3/1968, 1/3/1971, 15/2/1972, 22/10/1979, 4/3/1977, 23/4/1980, 14/10/1980, 24/1/1981, 18/3/1981, etc.).

Las ordenanzas autónomas se consideraron entonces normativa complementaria, adquiriendo su mayor relevancia en supuestos de falta de previsión expresa o de insuficiente desarrollo de la normativa urbanística.

Según el Reglamento estatal de Planeamiento de 1978, que sigue estando vigente, las normas urbanísticas del suelo urbano deben tener el “carácter de ordenanzas de edificación y uso del suelo y contener la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno” (artículo 40.2). Las determinaciones normativas en suelo urbano vendrían a sustituir a las ordenanzas municipales, planteando nuevas dudas: ¿qué determinaciones pertenecen al planeamiento urbanístico y cuáles pueden tratarse de forma independiente?.

La Ley de ordenación del territorio de Canarias es bien clara al respecto, porque incluye las ordenanzas municipales de edificación y urbanización entre los instrumentos de ordenación urbanística² (D.L. 1/2000, artículo 28.1.c) y limita la potestad normativa de los planes:

“Los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán establecer determinaciones propias de las ordenanzas municipales de edificación y urbanización, remitiéndose a las mismas, de forma genérica o específica” (D.L. 1/2000, artículo 40.3).

Las determinaciones propias de las ordenanzas municipales de urbanización -que no pueden regularse en los planes urbanísticos- son todas excepto las que definen directamente la edificabilidad y el destino del suelo:

“Las ordenanzas municipales de edificación tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Incluirán también los criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos” (D.L. 1/2000, artículo 40.2).

El artículo 40.2 sintetiza el objeto de la nueva ordenanza de urbanización de Valverde, que se plantea para sustituir las determinaciones -propias de ordenanzas- contenidas en el anexo 2 de condiciones de urbanización, del plan general de ordenación vigente.

Como es lógico, la ordenanza de urbanización debe “ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos y, en su caso, a las Normas e Instrucciones Técnicas del Planeamiento Urbanístico³” (D.L. 1/1000, artículo 40.2).

Se estructura en dos capítulos, el primero de generalidades y el segundo con el mismo texto que el anexo 2 del plan general de ordenación. Desarrolla el índice siguiente:

1. Generalidades.

1.1. Base legal.

1.2. Objeto.

1.3. Ámbito territorial.

1.4. Vigencia.

1.5. Efectos.

1.6. Procedimiento de aprobación y modificaciones.

2. Ordenanza de urbanización.

2.1. Supresión de barreras físicas.

2.2. Condiciones mínimas de la red viaria.

2.3. Condiciones mínimas del abastecimiento y de las redes de distribución de agua potable.

2.4. Redes contraincendios.

2.5. Redes de riego del sistema viario.

2.6. Redes e instalaciones de riego en espacios libres.

2.7. Condiciones mínimas de las redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.

2.8. Condiciones mínimas de las redes de suministro de energía eléctrica.

2.9. Redes de alumbrado público.

2.10. Condiciones de acondicionamiento de los espacios libres.

La legislación de régimen local se refiere a las ordenanzas en los artículos 5 y 49 de la Ley de bases de régimen local de 2 de abril de 1985. El artículo 5 incluye las ordenanzas entre las fuentes del derecho municipal que enumera y el 49 explica el procedimiento de tramitación, que es:

1. Aprobación inicial;

2. Información pública y audiencia a los interesados por plazo mínimo de 30 días; y

3. Aprobación definitiva.

La aprobación inicial de la ordenanza exige la concurrencia de la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación (artículo 47.3.h de la Ley 7/1985 y artículo 28.1.c del D.L. 1/2000). La información pública se realiza con arreglo a las normas ordinarias de la Administración Local y la información definitiva vuelve a corresponder como es natural al Pleno de la Corporación y se ciñe a los mismos requisitos de quórum a que se ha hecho referencia en relación con la aprobación inicial. Sin embargo, si no se presentara ninguna reclamación o sugerencia, se entendería definitivamente adoptado el acuerdo, hasta entonces provisional⁴.

Para su entrada en vigor hace falta:

1. La comunicación del acuerdo municipal de aprobación, acompañado del texto íntegro de la ordenanza, al Cabildo Insular y a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con carácter previo a su publicación (D.L. 40.4).

2. El transcurso de quince días desde la recepción del acuerdo de aprobación por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística (artículo 196 del R.D. 2.568/1986, de 28 de noviembre, Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril).

3. La publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias (D.L. 44.2).

4. La publicación del texto completo en el Boletín Oficial de la provincia (artículo 196 del R.D. 2.568/1986, de 28 de noviembre, Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales).

Texto.

1. Generalidades.

1.1. Base legal.

1. La ordenanza municipal de urbanización se formula con base en lo previsto en los artículos 84 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local; 55 del R.D.L. 781/1986, de 18 de abril, Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local; 5 y 7 del Decreto de 17 de junio de 1955, reglamento de servicios de las corporaciones locales.

2. Las ordenanzas de edificación y urbanización se citan en los artículos 28.1.c y 40 del D.L. 1/2000, de 8 de mayo, Texto Refundido de las leyes de ordenación del territorio de Canarias y de espacios naturales de Canarias [en adelante D.L.].

3. Se citan también en las normas I-3.3 y I-6.5.b del plan general de ordenación vigente [en adelante PGO].

1.2. Objeto.

3. El objeto de la ordenanza de urbanización es la regulación de "aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización". Incluyendo "criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos" (D.L. 40.2).

1.3. Ámbito territorial.

1. Se aplica en el municipio de Valverde.

1.4. Vigencia.

1. Para su entrada en vigor se requiere:

a. La comunicación del acuerdo municipal de aprobación, acompañado del texto íntegro de la ordenanza, al Cabildo Insular y a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con carácter previo a su publicación (D.L. 40.4).

b. El transcurso de quince días desde la recepción del acuerdo de aprobación por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística (artículo 196 del R.D. 2.568/1986, de 28 de noviembre, Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril).

c. La publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias (D.L. 44.2).

d. La publicación del texto completo en el Boletín Oficial de la provincia (artículo 196 del R.D. 2.568/1986, de 28 de noviembre, Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales).

2. Tiene vigencia indefinida (D.L. 44.3).

1.5. Efectos.

1. La entrada en vigor produce los efectos siguientes (D.L. 44.1):

- Obligatoriedad: Tanto el Ayuntamiento como los demás organismos de la Administración pública y los particulares deben cumplir sus determinaciones.

- Publicidad: Cualquier ciudadano puede consultarlas, obtener copia y recabar información verbal o escrita sobre su contenido y aplicación.

2. Su entrada en vigor implica la suspensión de la vigencia de las ordenanzas municipales aprobadas anteriormente, cuando traten las mismas materias.

3. Implica también la suspensión de la vigencia del anexo 2 (condiciones de urbanización) del plan general de ordenación de Valverde.

4. Las infracciones de la ordenanza tendrán las consecuencias previstas en la legislación aplicable.

1.6. Procedimiento de aprobación y modificaciones.

1. El procedimiento de aprobación es el previsto en los artículos 56 del R.D.L. 781/1986, de 18 de abril, Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local, y 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local:

a. Aprobación inicial por el Pleno.

b. Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

c. Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno.

En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entiende definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

Las aprobaciones inicial y definitiva requieren mayoría absoluta.

2. Las modificaciones pueden tramitarse en cualquier momento (D.L. 46.4), observando los mismo trámites (artículo 56 del R.D.L. 781/1986, de 18 de abril, texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local).

2. Ordenanza de urbanización.

2.1. Supresión de barreras físicas.

1. Los proyectos de obras de urbanización de vías públicas, parques y demás espacios de uso público, instalaciones de servicios y mobiliario urbano justificarán las soluciones de detalle de supresión de las barreras físicas que puedan limitar la accesibilidad de personas en situación de limitación o con movilidad reducida.

Justificarán el cumplimiento del decreto 227/1997, de 18 de septiembre, reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, o la legislación o reglamentación que lo sustituya.

2.2. Condiciones mínimas de la red viaria.

1. Se proyectará con las dimensiones y características que especifique o se deriven del planeamiento urbanístico aplicable, de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.

2. La anchura mínima de los carriles para tránsito rodado será de:

3,50 metros, el primer carril, cuando se trate de un vial con un solo sentido de circulación; y

3,00 metros, los carriles siguientes (segundo, etc.) de un vial con un solo sentido de circulación, admitiéndose esta medida también, desde el primer carril en cada sentido, en calles de doble dirección.

3. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del 1% y máxima del 8%. Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a. Para pendientes inferiores al 1%, cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

b. Para pendientes superiores al 8%, cuando se resuelva la acera con escalonamientos, cumpliendo en todo caso la normativa de accesibilidad.

4. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito; las bandas de aparcamiento y el carril de circulación inmediato a éstas tendrán las anchuras mínimas siguientes:

Tipos de aparcamiento	Bandas de aparcamiento (m)	Ancho mínimo del carril colindante (m)
En línea	2,20	3,00
En batería	5,00	4,00
En espina	4,00	4,00

Los aparcamientos para vehículos que transporten minusválidos tendrán una anchura mínima de 3,30 metros y estarán debidamente señalizados.

5. En calles de nuevo trazado se preverán aceras a ambos lados, con el ancho mínimo que determine el planeamiento o, en su defecto, de un metro y cuarenta centímetros (1,40 m). La separación entre las áreas dominadas por el peatón, la bicicleta y/o el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas o sólo peatonales, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

6. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones no presentará obstáculos a la circulación de las personas ni de los vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquéllas que pueden ser atravesadas ocasionalmente por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal, sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

7. Los alcorques que se formen alrededor de los árboles plantados en zonas peatonales se cubrirán con rejillas de 2 centímetros de abertura máxima. Las tapas de arquetas, registros, rejillas o cualquier otro elemento colocado sobre el pavimento para acceder a la canalización de servicios subterráneos, se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

8. Todos los equipamientos que se instalen sobre las aceras: papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por medio de espárragos atornillados con tuercas visibles, de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desea mover.

2.3. Condiciones mínimas del abastecimiento y de las redes de distribución de agua potable.

1. Se considerarán potables las aguas que reúnan las condiciones de potabilidad química y bacteriológica que determina el Real Decreto 1.723/1982 de 18 de junio, Reglamentación técnico-sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público.

En defecto de abastecimiento de agua procedente de una red municipal de agua potable o cuando existan indicios de que dicha red pueda ser fácilmente

contaminada, se dispondrá una instalación automática de depuración, por lo menos bacteriológica, que garantice que el agua tratada poseerá las condiciones previstas para el abastecimiento de poblaciones.

2. La red de distribución podrá ser ramificada o mallada:

a. Se utilizará preferentemente la red mallada.

b. Excepcionalmente, podrá admitirse la red ramificada en la distribución a zonas cuya configuración urbana sea básicamente lineal, cuya población no supere los 1.000 habitantes, con ramales que no superen los 1.000 metros de longitud. En estos casos se preverán fases sucesivas en que la red habrá de ir completando mallas, una al menos por cada 300 viviendas existentes y/o a construir.

3. La red de distribución se diseñará siguiendo el trazado viario o a través de espacios libres de uso público, situando las conducciones bajo las aceras y separadas de los conductos de otras instalaciones las siguientes distancias mínimas:

Distancia mínima a otras conducciones	Horizontal (cm)	Vertical (cm)
Electricidad alta tensión	30	30
Electricidad baja tensión	30	30
Telefonía.....	30	30
Gas	50	50
Alcantarillado	60	50

4. Las conducciones de agua potable discurrirán siempre por encima de las de alcantarillado. La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías del tráfico rodado y de otras cargas exteriores, así como de las variaciones de temperatura. La profundidad bajo calzadas desde la generatriz superior de las tuberías no será inferior a 1,00 metro; bajo las aceras, el recubrimiento mínimo puede reducirse hasta 0,60 metros.

5. Los proyectos de urbanización especificarán el acople a las redes existentes. La presión en el acople no será inferior a tres ni superior a ocho atmósferas. Si no se consiguen estas condiciones, se estudiará la construcción de depósitos de regulación.

6. Las tuberías, piezas y accesorios de la red principal serán siempre de fundición dúctil. La conexión entre las redes principal y terciaria se hará con conducciones de fundición dúctil, colocando en las aceras válvulas de compuerta de cierre elástico PN-16 de fundición dúctil, hasta diámetros de 350 mm, o de mariposa, con dispositivo desmultiplicador de maniobra, para diámetros superiores. Para cada red terciaria se preverán por lo menos dos tomas de diámetro mínimo 60 mm.

7. Las tuberías de las redes terciarias serán de polietileno de PN-16, con accesorios de latón estampado o fundición dúctil o, previa justificación, de otro

material. Las arquetas de alojamiento de válvulas y de acometidas serán como mínimo de 0,25*0,25 metros para válvulas de una o dos pulgadas y de 0,12*0,12 metros para válvulas de menos de una pulgada.

8. Las acometidas se realizarán a costa de los particulares interesados, previa obtención de licencia.

2.4. Redes contraincendios.

1. Los hidrantes contraincendios se preverán en su caso de 80 mm, colocados a una distancia máxima de 200 metros y alimentados por una red realizada con tubería de fundición de diámetro no inferior a 100 mm, capaz de admitir un caudal de 500 o 1.000 litros por minuto durante dos horas.

2. Las redes contraincendios pueden utilizar aguas con bajas condiciones de potabilidad e incluso -sólo en casos extremos- del mar.

2.5. Redes de riego del sistema viario.

1. Los proyectos de urbanización preverán bocas de riego para la limpieza del sistema viario, en las aceras, cada 100 metros y próximas al bordillo, admitiéndose su colocación al tresbolillo en aceras enfrentadas cuando el ancho entre alineaciones sea igual o inferior a 15 metros.

2. Las redes de riego del sistema viario pueden utilizar aguas con bajas condiciones de potabilidad.

2.6. Redes e instalaciones de riego en espacios libres.

1. Las redes de riego en zonas ajardinadas tendrán capacidad suficiente para un consumo diario mínimo de 20 metros cúbicos por hectárea.

2. Podrán utilizar aguas con bajas condiciones de potabilidad y agua depurada. En el último supuesto, se exigirá que las concentraciones de DBO₅, MES y coliformes sean como máximo 35 mg/l, 35 mg/l y 5.000 Fcoli/100 cm³ respectivamente. Sólo podrán regarse con agua depurada especies vegetales susceptibles de consumo humano, si son de porte alto.

3. Salvo en el caso de jardines hasta 1.000 m² de superficie, el agua de riego deberá ser extraída de pozos, acequias de riego, canales, etc., y en ningún caso de la red de suministro de los núcleos de población.

4. En aquellos casos en que la presión de agua se consiga por medio de grupos motobombas, deberán proyectarse grupos hidroneumáticos de presión no inferior a 3 atmósferas ni superior a 5, que serán del tipo "monobloc" y tendrán garantizada la máxima protección. Los cuartos de motores serán subterráneos, con las dimensiones suficientes para albergar

las máquinas, así como para montarlas, desmontarlas y repararlas cómodamente.

Estos fosos contarán con desagüe de fondo al vertido y, en caso de que la red tuviera un nivel superior al del suelo del foso, deberá verter a un pozo auxiliar en el que se instalará un grupo automático de vaciado con sondas de nivel. Los fosos estarán correctamente ventilados: para volúmenes inferiores a 8 m³ se admite la ventilación con tubo de fondo y techo, por corriente térmica; si el volumen es superior a 8 m³ deben instalarse aspiradores que fuercen la corriente de aire.

2.7. Condiciones mínimas de las redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.

1. La evacuación de aguas residuales se realizará normalmente mediante redes de alcantarillado, cumpliendo lo previsto en la ordenanza ambiental de aguas residuales.

2. Las acometidas serán siempre a pozo de registro -prohibiéndose expresamente la perforación de conductos- y se harán a costa de los particulares interesados, previa obtención de licencia.

3. Las redes de alcantarillado se diseñarán siguiendo el trazado viario o a través de espacios libres públicos. Se utilizará preferentemente el sistema separativo, con imbornales o sumideros para el agua de lluvia, a menos de 50 metros de distancia y con una superficie de recogida no mayor de 600 metros cuadrados; y disponiendo aliviaderos para las aguas pluviales antes de la entrada a la estación depuradora.

4. Las pendientes se determinarán de acuerdo con los caudales y, siempre que sea posible, se adaptarán a la del terreno o calle. La pendiente mínima será del 1%. La velocidad del efluente no será inferior a 0,5 m/seg. ni superior a 3 m/seg.

5. La sección mínima será de 0,30 metros. En calles de más de 10 metros de ancho se instalarán redes secundarias bajo las aceras, con tuberías de diámetro mínimo 0,20 metros. El alcantarillado discurrirá siempre por debajo de las conducciones de agua potable, con las separaciones mínimas indicadas en la norma A2-4.

6. Se colocarán cámaras de descarga automática con capacidad mínima de 0,60 m³ en las cabeceras de los ramales, adosadas al primer pozo de registro del tramo.

7. Se colocarán pozos de registro visitables al menos cada 50 metros y siempre que se produzcan encuentros de conductos, cambios de pendiente, de sección o de dirección, y en los acoples de sumideros y acometidas. En cambios de cota mayores de 0,80 metros se dispondrán pozos de resalto.

8. Los sumideros se construirán a ambos lados de la calzada, junto al bordillo, conectados directamente al pozo de registro más próximo, y se modificará la calzada a su alrededor de forma que se facilite la entrada de agua.

9. No se autorizará el vertido al terreno de aguas no depuradas.

10. Los vertidos industriales que no requieran tratamiento previo, por ser susceptibles de tratamiento biológico, podrán acometer directamente a la red municipal. En el supuesto contrario se garantizará el tratamiento adecuado antes de la acometida.

11. Las depuradoras de aguas residuales se adaptarán a lo previsto en legislación o reglamentación sectorial comunitaria, estatal o autonómica vigente.

2.8. Condiciones mínimas de las redes de suministro de energía eléctrica.

1. Salvo que se justifique cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de suministro de energía serán subterráneas. Excepcionalmente, en áreas donde la densidad de población sea baja, podrán autorizarse tendidos aéreos y líneas de distribución aéreas en baja tensión, justificando adecuadamente su escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

2. Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, estarán bajo cubierta en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se prevean en terrenos destinados a tal fin y cumplan las instrucciones de seguridad que se señalen.

3. La profundidad mínima de la instalación de conductores, enterrados directamente o dispuestos en conductos, será de 0,60 metros, salvo en los cruces o en casos especiales, justificando siempre las distancias apropiadas a otras redes de infraestructura y en especial a la de abastecimiento de agua, según la norma A2-4.

2.9. Redes de alumbrado público.

1. La instalación de las redes de alumbrado público podrá ser subterránea o sobre fachadas (sólo cuando se prevean brazos murales). En el primer caso, los conductores se situarán a una profundidad mínima de 0,40 metros y su sección no será inferior a 6 mm². En el segundo caso se cuidará especialmente el trazado de la instalación, que deberá ser extremadamente respetuosa con las edificaciones a las que se adose; y la sección mínima de los conductores será de 2,5 mm².

2. Según el tipo de espacio urbano se considerarán los siguientes valores orientativos del nivel medio de iluminación y del factor de uniformidad a adoptar:

Espacio urbano	Iluminación media (lux)	Factor de uniformidad
Vial principal y accesos a poblaciones.....	20	0,20-0,25

Espacio urbano	Iluminación media (lux)	Factor de uniformidad
Calles de tráfico rodado.....	7,5-15	0,15-0,25
Calles compartidas y peatonales.....	5-10	0,15-0,25
Plazas	8-12	0,20-0,25
Paseos	12-16	0,25
Parques y jardines	2	0,25

3. Las instalaciones de alumbrado y/o iluminación en espacios libres exteriores o interiores, públicos o privados, cumplirán lo dispuesto en los puntos anteriores, así como las instrucciones específicas del organismo administrativo competente y las normas de la casa suministradora. Salvo autorización expresa, todas las conducciones serán subterráneas.

2.10. Condiciones de acondicionamiento de los espacios libres.

1. El estudio de la jardinería especificará los tipos de plantaciones y las especies adecuadas, tanto de arbustos como de árboles, de fácil arraigo y (preferiblemente) de crecimiento rápido, así como plantas ornamentales. En lo posible, se evitará la utilización de especies importadas. El proyecto incorporará la previsión del mantenimiento necesario en cuanto a necesidades de riego y limpieza de los espacios pavimentados.

2. En las obras de acondicionamiento de parques, jardines y zonas de recreo y expansión de uso público se observarán las condiciones generales siguientes:

a. En parques y jardines de espacios exteriores accesibles se dispondrán caminos o sendas de 1,80 metros de anchura mínima, pavimentados con material duro o antideslizante.

b. Las plantaciones de árboles y la colocación de elementos verticales se efectuarán de modo que ni éstos, ni las ramas o troncos inclinados, invadan los caminos o sendas por debajo de una altura libre de 2,10 metros.

c. Todos los desniveles se salvarán mediante rampas, sin perjuicio de la existencia de escaleras o gradas, con una pendiente máxima recomendada del 6% y que no superará en ningún caso el 8%.

3. En los parques urbanos se mantendrá la primacía de la zona forestada o en estado natural (o seminatural) sobre la acondicionada mediante urbanización. Dispondrán de los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos de preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado.

4. Los jardines se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas pa-

ra la estancia de las personas (arbolado manifestando ejes y perspectivas, cultivos de flores). Se considerarán componentes básicos de los jardines los siguientes:

a. Juegos infantiles, formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.

b. Juegos de preadolescentes, formados por mobiliario, áreas de juegos no estandarizados, áreas de arena y láminas de agua.

c. Juegos libres: campos de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc.

d. Áreas de deporte no reglado para el ejercicio informal de deportes sin requerimientos dimensionales reglamentarios.

e. Áreas de plantación y ajardinamiento.

f. Islas de estancia, acondicionadas para el reposo y recreo pasivo.

g. Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento, para el aislamiento de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

5. La disposición de parques y jardines deberá formar en algunos lugares zonas verdes de tránsito, destinadas a comunicar localmente entre sí espacios verdes significativos. Los componentes básicos a considerar son:

a. Paseos de uso exclusivamente peatonal o de tránsito en bicicleta, con tratamiento de áridos (arena y empedrados).

b. Zonas de defensa, bandas de protección ambiental contra sonidos y contaminación.

c. Mobiliario, constituido por elementos urbanos emplazados en las áreas estanciales que salpiquen el trayecto.

Los pasillos verdes evitarán cruces a nivel con el tráfico o se diseñarán con pasos preferenciales.

¹ J. Arroyo y otros: "Comentarios a la Ley del Suelo y sus reglamentos" (Ed. Abella, Madrid, 1987). J. González Pérez: "Comentarios a la Ley del Suelo" o E. García de Enterría: "Dictamen sobre la legalidad de las ordenanzas municipales sobre uso del suelo y edificación" (Revista de Administración Pública, nº 50, pág. 316 y siguientes).

² Los instrumentos de ordenación urbanística son las normas e instrucciones técnicas del planeamiento urbanístico; los planes urbanísticos y catálogos y las ordenanzas municipales de edificación y urbanización. Los instrumentos de planeamiento urbanís-

tico o planes urbanísticos son los planes generales de ordenación y los planes de desarrollo: planes parciales de ordenación, planes especiales de ordenación y estudios de detalle (D.L. 1/2000, artículo 31).

³ En la actualidad no existen Normas ni Instrucciones Técnicas aprobadas.

⁴ Párrafo añadido por Ley 11/1999, de 21 de abril (B.O.E. número 96 de 22 de abril; corrección de errores en B.O.E. número 184, de 3 de agosto).

VILLA DE ADEJE

Negociado de Sanciones

A N U N C I O

10729**6850**

Se le comunica que en fecha 15.02.05, se ha procedido por parte del Instructor del Expediente a dictar la siguiente propuesta de resolución:

Visto el expediente núm. A11O402F, instruido a DON/DOÑA YVONNE JANET SMITH, con domicilio en Lugar Los Cuchillitos, 11, en calidad de responsable de una infracción de la legislación reguladora de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias, resulta:

Antecedentes de hecho.

Primero. Que de los datos obrantes en este Ayuntamiento se le atribuye a don/doña Yvonne Janet Smith, provisto de Tarjeta de Residencia nº X0711757E, domicilio en Lugar Los Cuchillitos, 11, Tijoco Bajo, Adeje, la realización de los siguientes hechos: ejecución de ampliación de vivienda, de unos 80 metros cuadrados, dando lugar a la resolución de disciplina urbanística 073/DÚ, de 29.03.04, careciendo de licencia urbanística para ello. Los hechos se constatan en el domicilio indicado.

Segundo. Visto que por el órgano competente se acordó la incoación del presente expediente sancionador mediante acuerdo de fecha 12.07.04, en el que se contenía la identidad de la autoridad competente para resolver el expediente y la del Instructor del procedimiento.

Tercero. Visto que por el Instructor del expediente, con fecha 30.07.04, se notificaron los hechos imputados, las infracciones cometidas y las sanciones que en su caso podían recaer, con objeto de que en el plazo de quince días, o en cualquier momento anterior a dictarse esta propuesta de resolución, pudiera el infractor contestar la acusación realizada, tomar audiencia y vista del expediente, proponer pruebas y alegar cuanto tuviera por conveniente en orden a la mejor defensa de su derecho y dentro del plazo es-

tablecido, se ha presentado escrito de descargo y alegaciones al acuerdo de iniciación.

Fundamentos jurídicos.

Primero. Visto que la Alcaldía es el órgano es competente para resolver este expediente sancionador en virtud de las competencias atribuidas en los artículos 4.1 f) y 21.1 k) de la ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local; de la misma manera, el artículo 190.1 a), del Decreto 1/2000 ya citado, establece que: "la competencia para iniciar, instruir y resolver los procedimientos sancionadores, no disciplinarios, corresponderá al Alcalde, por infracciones de normas municipales y de la ordenanza urbanística; y que el procedimiento seguido ha observado todos los trámites legales y reglamentarios establecidos así como los principios informadores de la potestad sancionadora, respetando los derechos del presunto responsable y teniendo en cuenta las circunstancias adversas y favorables al infractor.

Segundo. Considerando que el alegato realizado por el inculcado no desvirtúan la acusación realizada, ni el fundamento de la imputación, por cuanto que:

1) Por el inculcado no se ha efectuado alegación alguna, tendente a probar que los hechos que se le imputan en la providencia de inicio del expediente no son ciertos, ni se ha solicitado el recibimiento del procedimiento a prueba, por lo que los hechos contenidos en el mismo adquieren veracidad, al estar formulados en dos denuncias realizadas por agentes de la Policía Local, que tienen la condición de agentes de la autoridad municipal.

2) Los hechos descritos, y su imputación, quedan por tanto probados en el presente expediente.

3) Las únicas alegaciones vertidas por el inculcado, se encaminan a indicar la necesidad de urgencia de las obras ejecutadas, y que se ha instado la calificación territorial previa a la concesión de la licencia de obras, sin que se haya demostrado que se ha obtenido esta calificación previa.

Tercero. De la instrucción del expediente así como de la práctica de los medios de prueba realizados se consideran como hechos probados que en el lugar y fecha indicado en los antecedentes de este escrito, por parte del inculcado, se ha procedido a ejecutar una obra mayor careciendo de Licencia Municipal para ello.

Cuarto. Considerando que los hechos probados son constitutivos de infracción administrativa del artículo 202.3 b) del Decreto 1/2000, de 8 de mayo, que establece como infracción grave: "la realización de actos y actividades de transformación del suelo mediante la realización de obras, construcciones, edi-