

## ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE INGENIO

### ANUNCIO

#### 8.706

Habiéndose aprobado definitivamente por el Pleno Corporativo, en sesión ordinaria celebrada el 28 de junio de 2012, la modificación de las ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN DEL MUNICIPIO se publica, a tenor de lo previsto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, en su redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, el texto íntegro de las mismas con la inclusión de las modificaciones aprobadas, y que es del siguiente tenor:

### ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

#### ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

##### ÍNDICE GENERAL

#### 1. DETERMINACIONES GENERALES Y DEFINICIONES

##### 1.1 Parcela

##### 1.2 Unidad apta para la edificación

##### 1.3 Solar

##### 1.4 Finca

#### 2. CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELA

##### 2.1 Definición

##### 2.2 Superficie de Parcela

##### 2.3 Parcela Mínima

##### 2.4 Parcela Máxima

##### 2.5 Relación entre edificación y parcelas

##### 2.6 Agrupación o segregación de parcelas

#### 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

##### 3.1 Generalidades

##### 3.1.1 Definición

##### 3.1.2 Aplicación

##### 3.1.3 Elementos de referencia

##### 3.2 Referencias planimétricas de la parcela

##### 3.2.1 Linderos

##### 3.2.2 Alineación oficial, exterior o pública

3.2.3 Alineación de la edificación

3.2.4 Edificios colindantes

3.3 Referencias altimétricas de la parcela

3.3.1 Rasante

3.3.2 Cota natural del terreno

3.3.3 Cota de nivelación

3.4 Posición de edificación respecto a la alineación exterior

3.4.1 En línea

3.4.2 Fuera de línea

3.4.3 Retranqueada

3.5 Separación a linderos

3.6 Retranqueo

3.7 Fondo edificable

3.8 Chaflanes

3.9 Área de movimiento de la edificación

3.10 Referencias de la edificación

3.10.1 Cerramiento

3.10.2 Plano de fachada

3.10.3 Línea de edificación

3.10.4 Parcelas lindantes con suelo rústico

4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

4.1 Definición

4.2 Aplicación

4.3 Ocupación o Superficie Ocupada

4.4 Superficie Ocupable

4.5 Coeficiente de Ocupación

4.6 Superficie Libre de Parcela

5. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

5.1 Definición

## 5.2 Aplicación

## 5.3 Edificabilidad

## 5.4 Superficie Edificable

## 5.5 Índice de Edificabilidad

## 5.6 Clases de Edificabilidad

### 5.6.1 Edificabilidad bruta

### 5.6.2 Edificabilidad neta

## 5.7 Superficie edificada total

## 5.8 Definición de superficies

### 5.8.1 Superficie útil

### 5.8.2 Superficie construida

## 6. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN Y FORMA DE LAS EDIFICACIONES

## 6.1 Definición

## 6.2 Aplicación

## 6.3 Planta

### 6.3.1 Sótano

### 6.3.2 Semisótano

### 6.3.3 Planta baja

### 6.3.4 Plantas altas

### 6.3.5 Planta bajo cubierta

### 6.3.6 Planta azotea

## 6.4 Cota de origen y referencia.

### 6.4.1 Definición

### 6.4.2 Criterios

## 6.5 Altura de la edificación

### 6.5.1 Altura en unidades métricas

### 6.5.2 Altura en número de plantas

### 6.5.3 Medición de altura edificios con fachada sobre alineación oficial

### 6.5.4 Altura máxima

6.5.5 Altura mínima

6.5.6 Altura de piso y altura libre

6.5.7 Cota de planta piso

6.5.8 Altura a intradós

6.5.9 Altura a cumbrera

6.5.10 Altura máxima de la edificación

6.6 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima

6.7 Tipologías edificatorias

6.7.1 Edificación aislada

6.7.2 Edificación entre medianeras

6.7.3 Edificaciones agrupadas en hilera o adosada

6.7.4 Edificación pareada

7. UNIDADES APTAS PARA LA EDIFICACIÓN

7.1 Definición

7.2 Condiciones de unidades aptas para la edificación

7.2.1. Medición de la altura de la edificación

8. CONDICIONES GENERALES DE USO

8.1 Definición

8.2 Aplicación

8.3 Tipificación de los usos

8.3.1 Uso característico

8.3.2 Uso compatible

8.3.3 Usos prohibidos

8.4 Definición de usos

8.4.1 Uso residencial

8.4.2 Uso residencial Turístico y/u Hotelero

8.4.3 Uso comercial

8.4.4 Uso industrial

8.4.5 Uso dotacional

8.4.6 Sistema de espacios libres

8.4.7 Sistema viario

## 9. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS EDIFICIOS

9.1 Pieza habitable

9.1.1 Alturas

9.1.2 Iluminación/Ventilación

9.2 Pieza no vividera

9.3 Dotaciones de aparcamientos

9.3.1 En suelo urbano

9.3.2 En suelo urbanizable

9.4 Patios

9.5 Condiciones de los patios

9.5.1 Patio de parcela

9.5.2 Patio de manzana

9.5.3 Patio de fachada

9.5.4 Patio de luces

9.5.5 Patio inglés

9.5.6 Patio técnico y de instalaciones

9.6 Puerta de acceso

9.7 Circulación interior

9.8 Escaleras

9.9 Rampas

9.10 Aparatos elevadores

9.11 Servicios postales

9.12 Prevención de caídas, antepechos y barandillas

9.13 Prevención de incendios

9.14 Tendido subterráneo de las redes

9.15 Equipamientos/Dotaciones obligatorias en las edificaciones

9.16 Trasteros

## 10. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

### 10.1 Fachadas

#### 10.1.1 Aspecto exterior

#### 10.1.2 Frente edificado

#### 10.1.3 Cuerpos volados

#### 10.1.4 Instalaciones exteriores

#### 10.1.5 Cubiertas

### 10.2 Toldos, muestras y banderines

### 10.3 Cerramiento de terrazas

### 10.4 Ampliaciones en últimas plantas

### 10.5 Medianerías

### 10.6 Portales, escaparates, vitrinas y cierres metálicos

### 10.7 Espacios libres de parcelas

### 10.8 Protección de arbolado

### 10.9 Protección del mobiliario urbano, farolas, postes, papeleras, etc

## 11. TIPOS DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

### 11.1 TIPO A. VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS CON ALINEACIÓN A FACHADA

### 11.2 TIPO B. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE CON ALINEACIÓN A VÍA

### 11.3 TIPO C. VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS EN LOS CASCOS ANTIGUOS DE CARRIZAL E INGENIO

### 11.4 TIPO ©. BIENES INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

### 11.5 TIPO CH. VIVIENDAS UNIFAMILARES, AISLADAS O ADOSADAS

### 11.6 SRAR. ASENTAMIENTO RURAL

### 11.7 TIPO E. EQUIPAMIENTOS

### 11.8 TIPO I-1. INDUSTRIAL

### 11.9 TIPO I-2. INDUSTRIAL DE PEQUEÑA DIMENSIÓN

### 11.10 TIPO VA-1. REGULACIÓN DE EDIFICIO RESIDENCIAL COLECTIVO, SINGULAR EXISTENTE

### 11.11 TIPO VA-2. VIVIENDAS UNIFAMILARES, EN HILERA (PARCELA MÍNIMA 108 m<sup>2</sup>)

- 11.12 TIPO VA-3. VIVIENDAS UNIFAMILIARES, EN HILERA (PARCELA MÍNIMA 156 m2)
- 11.13 TIPO VA-4. VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS
- 11.14 TIPO VA-5. VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS
- 11.15 ED. ORDENACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN Y ESTUDIOS DE DETALLE
- 12. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
  - 12.1 Aplicación
  - 12.2 Vertidos
    - 12.2.1 Vertidos industriales
  - 12.3 Emisión gases, humos, partículas y otros
  - 12.4 Emisión de ruidos y vibraciones
- 13. NORMATIVA DEL CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO MUNICIPAL DE INGENIO
  - 13.1 Disposiciones generales
  - 13.2 Usos globales permitidos
  - 13.3 Usos pormenorizados permitidos
  - 13.4 Deberes generales de conservación
  - 13.5 Parámetros edificatorios definidos en la rehabilitación
  - 13.6 Autorización de las intervenciones y obras en las BIC y elementos catalogados
  - 13.7 Supuestos de ruina
  - 13.8 La Declaración de ruina
  - 13.9 Procedimiento y régimen jurídico de la declaración de edificación ruinosas
  - 13.10 Trámite e informe para el otorgamiento de licencia
- 14. DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y LOS SOLARES
- 15. NORMAS RELATIVAS A LOS CIERRES, VALLADOS Y MARCAJE DE PARCELAS
  - 15.1 Cierre de solares o terrenos edificados sin ocupación total de la parcela
  - 15.2 Cierre de solares sin edificar
  - 15.3 Marcaje/Amojonamiento de parcelas
- 16. EDIFICACIÓN DE PARCELAS URBANAS SIN LA CONDICIÓN DE SOLAR
- 17. VALLADO DE OBRAS
- 18. OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA

## ARTÍCULO 1. DETERMINACIONES GENERALES Y DEFINICIONES

Las Ordenanzas Municipales de Edificación de Ingenio tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitivas directamente de la edificabilidad y destino del suelo, son exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles.

Las Ordenanzas Municipales de Edificación de Ingenio asumen la definición establecida por el Texto Refundido de la Ley del Territorio de Canarias en su anexo “Conceptos fundamentales utilizados por la Ley” y a tal efecto se expresa en los siguientes términos:

### 1.1. Parcela.

Es el suelo natural clasificado como urbano o urbanizable, de dimensiones mínimas y características típicas que determine la Ordenación Territorial y Urbanística, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico previa su urbanización y afecto a dicho aprovechamiento a todos los efectos conforme a la ordenación urbanística.

### 1.2. Unidad apta para la edificación.

Es el suelo natural clasificado como suelo rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística afecto a la edificación permitida, conforme en todo caso a la legislación administrativa reguladora de la actividad que se vaya a destinar la edificación.

### 1.3. Solar.

Parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

a) Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden. No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencias suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.

d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

### 1.4. Finca.

La unidad de suelo, a los exclusivos efectos del Registro de la Propiedad, referible a un sector, una parcela o una unidad apta para la edificación.

## ARTÍCULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELA

### 2.1. Definición.

Las condiciones generales de una parcela son todas aquellas que debe de cumplir para poder ser edificable.

## 2.2. Superficie de parcela.

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

## 2.3. Parcela mínima.

Es la superficie mínima e indivisible para que una parcela pueda ser edificable, siendo las ordenanzas particulares de la zona o el planeamiento de desarrollo las que fijarán la parcela mínima y el criterio para considerar una parcela como indivisible.

## 2.4. Frente mínimo de parcela.

Es la longitud mínima e indivisible de la alineación de fachada de una parcela para que pueda ser edificable, siendo las ordenanzas particulares de la zona o el planeamiento de desarrollo las que fijarán el frente mínimo y el criterio para considerar una parcela como indivisible.

## 2.5. Parcela máxima.

Es la superficie máxima y que no puede ser agregada a otra parcela para que una parcela pueda ser edificable mediante un único proyecto determinándose la misma en las diferentes ordenanzas zonales o planeamiento de desarrollo.

## 2.6. Relación entre edificación y parcela.

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

## 2.7. Agrupación o segregación de parcelas.

Podrá realizarse la agrupación de parcelas colindantes siempre que estén afectadas por análogas ordenanzas de edificación, siendo de aplicación a la superficie resultante la ordenanza particular de la zona.

La segregación o subdivisión de parcelas podrá realizarse siempre que las parcelas resultantes de tal segregación cumplan con las superficies y anchos mínimos establecidos en cada ordenanza específica de la zona en que se ubique, y estén dotadas de acceso público, bien sea rodado o peatonal. Regirán para las parcelas resultantes de tales segregaciones, las ordenanzas particulares o específicas de la zona en cuestión.

Los retranqueos y separación a linderos serán los mismos que especifican la Ordenanza particular de la zona, pero referido a los nuevos linderos.

## ARTICULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

### 3. 1. Generalidades.

#### 3.1.1. Definición.

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

#### 3.1.2. Aplicación.

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

### 3.1.3. Elementos de referencia.

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

### 3.2. Referencias planimétricas de la parcela.

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

#### 3.2.1. Linderos.

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

Podemos dividir los linderos en:

- a) Lindero posterior el opuesto al frontal.
- b) Lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que de frente.
- c) Linderos laterales los restantes.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso a la misma.

El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario.

#### 3.2.2. Alineación oficial, exterior o pública.

Es la línea señalada por el planeamiento (a través del Plan General, Planes Especiales, por un Plan de Alineaciones o por vía de un Estudio de Detalle), para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas, si el Plan General no señalara otra y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen se considerará alineación oficial la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

#### 3.2.3. Alineación de la edificación.

Es la línea que señala el límite a partir del cual pueden levantarse las construcciones, sujetas al Plan y Ordenanzas respectivas. Las construcciones se ejecutarán en el interior del plano o planos verticales que pasan por alineación de la edificación con excepción de los salientes permitidos en esta Normativa.

#### 3.2.4. Edificios colindantes.

Son las construcciones aledañas o del entorno, cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.

### 3.3. Referencias altimétricas de la parcela.

#### 3.3.1. Rasante.

Se entiende como rasante a la línea señalada en el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas. Se distinguen tres tipos de rasantes:

1. Rasante Oficial: Es el perfil longitudinal del viario definido por un documento de planeamiento de desarrollo. Si no viniera definida expresamente será el Ayuntamiento quien la señale. En los suelos urbanos consolidados que no requieran de ningún planeamiento de desarrollo será el perfil del viario existente.

2. Rasante Natural: Es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.

3. Rasante Corregida: Es la línea de pendiente continua resultante de unir el punto medio del lindero frontal de la parcela con el lindero frontal del vial opuesto y que pasa por el punto medio de su lindero posterior. Si no existiese un vial opuesto, con el punto medio del lindero trasero en la cota natural del terreno.

### 3.3.2. Cota natural del terreno.

Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar obra alguna.

### 3.3.3. Cota de nivelación.

Es la altitud que sirve como cota +0 de referencia para la ejecución de las construcciones y medición de la altura con relación a la misma.

### 3. 4. Posición de la edificación respecto a la alineación exterior.

3.4.1- En línea: Cuando la línea de edificación es coincidente con la alineación exterior.

3.4.2- Fuera de línea: Cuando la línea de edificación es exterior a la alineación.

3.4.3- Retranqueada: Cuando la línea de edificación es interior a la alineación.

### 3.5. Separación a linderos.

La separación a los linderos es la distancia existente entre los planos de fachada de la edificación y los bordes de la parcela medida sobre una recta perpendicular desde cada punto del plano de fachada hasta el borde de la parcela.

En la ordenanza particular de cada zona se establecerá el valor mínimo de la separación a linderos.

### 3.6. Retranqueo.

Es la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y los linderos de la parcela u otro elemento de referencia que fije la norma zonal de aplicación o la ordenanza particular del planeamiento incorporado o remitido. Puede darse como valor fijo o como valor mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación de linderos.

### 3.7. Fondo edificable.

Es la dimensión máxima, medida perpendicularmente a la alineación oficial en cada punto de la misma que establece la profundidad máxima donde puede situarse la edificación.

El parámetro fondo edificable puede establecerse mediante dos procedimientos:

a) Directamente, como valor fijo expresado en metros.

b) Indirectamente, vía la fijación de un valor del retranqueo al lindero posterior de la parcela, o estableciendo la alineación de la edificación.

### 3.8. Chaflanes.

Los edificios que conformen esquina de manzanas se resolverán con chaflán. Dicho chaflán se podrá entender como una servidumbre de paso y vistas en planta siempre que se respeten las condiciones expuestas en el artículo 10.1.3. Cuerpos volados, de estas ordenanzas.

Quedarán exentos los siguientes casos:

- a) Cuando se indique expresamente en la ordenanza zonal o en las normas del planeamiento de desarrollo.
- b) Cuando la edificación dé en algunas de sus fachadas a vías peatonales o espacios libres (EL).

La medida del chaflán se establece como valor mínimo en función del ancho de las vías en la siguiente relación:

Ancho de la vía	Longitud chaflán
Igual o menor a 8,00 m	2,00 metros
De 8,00 a 10,50 m	3,00 metros
Mayor de 10,50 m	4,00 metros

La medida del chaflán se tomará sobre la perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones que confluyan en la esquina de los viales correspondientes. Si la parcela tiene linderos frontales a dos calles de distinto ancho, el chaflán será el correspondiente a la vía de mayor dimensión.

El barrio originario del Burrero, al sur del barranco de Los Aromeros, se exceptúa del cumplimiento de las longitudes expuestas en el cuadro anterior, permitiéndose mantener la longitud mayoritaria existente de 2,00 metros.

Se permitirán otras formas de resolver la esquina (redondeado, poligonal...) siempre y cuando la envolvente de dicha forma sea tangente con el interior de la línea del chaflán recto que le correspondería.

No se admitirán entradas o salidas de vehículos en los chaflanes, que se han de situar a una distancia no inferior a tres metros (3,00 m) medidos desde cada vértice del chaflán, excepto en el núcleo del Burrero al sur del barranco de los Aromeros.

En casos de imposibilidad material de cumplir con esta condición en alguna parcela se podrían autorizar separaciones menores, o incluso el acceso en chaflán, con informe favorable motivado de los servicios técnicos municipales en función del caudal de tráfico peatonal y rodado en el entorno de la parcela y sus condiciones topográficas y métricas.

### 3.9. Área de movimiento de la edificación.

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

### 3.10. Referencias de la edificación.

#### 3.10.1- Cerramientos.

1. Todos los solares (punto 1.3.) deberán cerrarse mediante cerramientos permanentes con una altura

comprendida entre los dos metros (2,00 m) y los tres metros (3,00 m), realizados en su totalidad con elementos ciegos, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y manteniendo su conservación en buen estado. Los cerramientos estarán situados sobre los linderos que delimitan las parcelas entre sí y con los viales. En su lindero con la vía pública, se rematará con una cornisa lisa de ocho (8,00) centímetros de altura y que volará un máximo de cinco (5,00) centímetros sobre la línea de fachada. Esta cornisa se enlucirá y pintará, pudiendo ser en tono blanco o cualquier otro en los denominados tonos pasteles.

En los cerramientos se dejará un hueco de paso protegido por una puerta, cuyo color será indicado en la petición de licencia y cuyo único objeto será la periódica limpieza del solar, para lo cual su máxima anchura será de tres con cincuenta (3,50) metros y podrá permitir el paso de camiones al interior.

Para aquellos casos en que esté en trámite la obtención de Licencia de Obras, o en demoliciones para posterior edificación, el Ayuntamiento, previo informe y compromiso de los promotores, podrá admitir vallados provisionales de solares.

2. Cuando una parcela (punto 1.1.) se pretenda vallar, podrá realizarse bien como los solares o bien mediante un cierre opaco de una altura máxima de uno con treinta (1,30) metros, siguiendo la alineación de la calle y con acabado propio de fachadas. Sobre dicho cierre podrá ejecutarse una celosía o instalarse rejillas que no sobrepasen la altura de dos con cincuenta (2,50) metros sobre la rasante de la vía, o terreno.

En el caso de que la rasante del terreno sea inclinada el cerramiento deberá escalonarse cada vez que el cierre opaco llegue a una altura máxima de uno con sesenta (1,60) metros.

3. Cuando se solicite el cierre de una parcela que se encuentra ubicada en suelo urbano no consolidado por la urbanización (SUNCO) o suelo urbanizable sectorizado y no ordenado (SUSNO) y no se halla iniciado el procedimiento administrativo para su transformación en urbano consolidado, de acuerdo con el artículo 61 del TRLOTLENC se admitirá el vallado de manera provisional y con un cierre metálico fácilmente desmontable compuesto de:

- Dados de hormigón en masa para cimentación de pies metálicos de 30x30x40 cm de dimensiones máximas.
- Pies metálicos de tubos de acero separados una distancia mínima de dos (2,00) metros y con un diámetro máximo de 80 mm
- Malla de alambre de acero de 50x50 mm de hueco mínimo.
- La altura máxima del vallado será de dos con veinticinco (2,25) metros sobre el terreno. No obstante, en el caso de que la rasante del terreno sea inclinada el cerramiento deberá escalonarse cada vez que el cierre llegue a una altura máxima de tres (3,00) metros.

Si la parcela da frente a una de las carreteras insulares y calles de más tráfico del municipio, se estudiará una solución de mejor resultado estético mediante acuerdo entre propietario del suelo y técnicos municipales.

### 3.10.2- Plano de Fachada.

Es el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. En la definición del plano de fachada no se considerarán los salientes ni vuelos en la misma. Se establece sólo para las partes de la edificación situadas sobre la rasante, ya sea oficial, natural o corregida.

En la ordenanza particular de cada zona se establecerá el valor máximo de retranqueo, o en su caso en el planeamiento de desarrollo.

Se establecen las siguientes normas generales:

- Se permitirán retranqueos parciales o totales de la edificación, entre un mínimo de dos (2,00 m) metros y un máximo de seis (6,00 m) metros de la alineación oficial de fachada. Si además existiesen retranqueos laterales, el frente interior a fachada deberá tener una longitud mínima de la mitad ( $\frac{1}{2}$ ) del ancho del solar.

- Las áreas de retranqueo deberán disponer, al menos, de un 20 por ciento de superficie ajardinada.

- Se exigirá la creación de una falsa fachada en las edificaciones retranqueadas, entendiéndose ésta como un elemento de la misma altura que la edificación, o la máxima de la ordenanza de aplicación menos una planta, y no menor de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) de altura, para mantener visualmente una continuidad en el lienzo de fachadas a la calle. La parte maciza de la falsa fachada debe estar comprendida entre el treinta y cinco y el setenta por ciento de la superficie total de la misma.

- En aquellas alineaciones de calles en que existan retranqueos de edificación sin falsa fachada en al menos el cincuenta por ciento (50%) de las edificaciones, o en solares que sean medianeros al menos con una edificación retranqueada, se admitirá un cierre de fachada con parte ciega inferior de entre un metro (1,00 m) y uno treinta metros (1,30 m) de altura y celosía o reja superior hasta dos cincuenta metros (2,50 m) de altura máxima.

Deberá justificarse fotográficamente en la documentación de la solicitud de licencia estos extremos.

Los edificios situados en parcelas urbanas lindantes con espacios libres de uso público podrán, previa consulta y autorización del Ayuntamiento, tratar los paramentos verticales que den al mismo como fachada (huecos de ventilación, iluminación y vista).

En general, no se permitirán accesos a edificaciones de titularidad privada desde espacios libres públicos. No obstante, en el caso de espacios libres singulares, entendiéndose como tales aquellos que contienen edificios preexistentes a la dotación, accesos previos, por la estructura parcelaria existente, dimensiones pequeñas..., se podrá tener acceso a las edificaciones previo informe técnico favorable de la Oficina Técnica municipal.

### 3.10.3. Línea de la edificación.

Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno. La línea de la edificación deberá adaptarse estrictamente a la alineación oficial, que figuran en los documentos gráficos del plan, salvo indicación expresa a través de la norma zonal correspondiente.

### 3.10.4. Parcelas lindantes con suelo rústico.

Cuando una parcela urbana linde con suelo calificado de rústico, en el cerramiento de ese lindero deberá optarse por una de las siguientes soluciones:

- Retranquear la totalidad del cerramiento una distancia mínima de 3,00 metros respecto del lindero y tratarlo como fachada.

- Tratar el muro del lindero como una falsa fachada, con empleo de materiales que no precisen mantenimiento continuado y procurando cortar la verticalidad.

- Si hubiese patios abiertos a la medianera, combinar ambas soluciones.

Será obligatorio aportar plano del acabado de estas fachadas o cerramientos, con indicación de los materiales que la compongan.

## ARTÍCULO 4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

### 4.1. Definición.

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

### 4.2. Aplicación.

Las condiciones de ocupación que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación, son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las obras que supongan nuevas ocupaciones de suelo, y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada.

Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

### 4.3. Ocupación o superficie ocupada.

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

En las zonas en que se admiten patios de parcela, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.

La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores fijados en las Ordenanzas zonales fijadas por los instrumentos de planeamiento.

### 4.4. Superficie ocupable.

Es la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.

La superficie ocupable viene determinada por la acción conjunta de los parámetros de posición de la edificación en la parcela y coeficiente de ocupación.

### 4.5. Coeficiente de ocupación.

Es la relación, expresada en términos porcentuales, entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

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

### 4.6. Superficie libre de parcela.

Es la superficie de una parcela edificable no ocupada por la edificación.

Estos espacios libres podrán ser ocupados bajo rasante a excepción del área frontal de la parcela.

La superficie libre de parcela podrá ser ocupada sobre rasante por construcciones que, por la disposición de sus cerramientos y cubierta, los materiales y el sistema constructivo empleado, garanticen que no se están consolidando volúmenes cerrados y de carácter permanente.

## ARTÍCULO 5. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

### 5.1. Definición.

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

## 5.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para determinar la edificabilidad y aprovechamiento, son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se ejecuten en los edificios que supongan alteración de la superficie total edificada. Son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación, el uso a que se destine y el lugar en que se encuentre la parcela.

Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

## 5.3. Edificabilidad.

Es el parámetro que define la cuantía de la edificación que el Planeamiento General, o los planes que lo desarrollen, atribuyan a una parcela o terreno, configurando el valor de su derecho a edificar.

La edificabilidad podrá venir determinada por:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, volumen y forma sobre la parcela.
- b) El índice de edificabilidad.
- c) Por una cantidad concreta.

A efectos de valoración o reparcelación, se tomará en todo caso como valor de la edificabilidad, el menor de los resultantes de los métodos de determinación.

## 5.4. Superficie edificable.

Es la suma de todas las superficies cubiertas, expresada en metros cuadrados, correspondientes a las plantas que tengan consideración de bajas y pisos.

También computan las superficies correspondientes a los cuerpos volados, cerrados o semicerrados, a excepción de lo especificado en el artículo 5.7.2

La superficie edificable podrá ser bruta o neta, en función del índice de edificabilidad que se utilice.

## 5.5. Índice de edificabilidad.

Es el valor, expresado en metro cuadrado edificable por metro cuadrado de suelo, de la relación entre la superficie edificable y la superficie total o parcial de una parcela, unidad de ejecución, ámbito o sector de planeamiento.

La determinación de éste índice se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de éste parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

## 5.6. Clases de edificabilidad.

Se distinguen dos clases de edificabilidad, en función de la superficie de terreno que se utilice en el cálculo del índice de edificabilidad:

### 5.6.1. Edificabilidad bruta.

Es el límite máximo de edificabilidad del área de referencia expresado en  $m^2/m^2$  (metro cuadrado de superficie edificable/ superficie total de una zona, sector, polígono, ámbito o unidad de actuación, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria).

### 5.6.2. Edificabilidad neta.

Es el límite máximo de edificabilidad de cada parcela o del área de referencia expresado en  $m^2/m^2$ , relacionando la superficie edificable con la superficie de cada parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono, ámbito o unidad de actuación, de la que se han deducido las superficies de espacios libres y viario.

### 5.7. Superficie edificada total.

Es la sumatoria de las superficies de cada una de las plantas que integran la edificación. Será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie edificable.

1. Salvo indicación expresa en sentido contrario en las ordenanzas zonales o en las normas del planeamiento de desarrollo quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada a efectos del cálculo de la edificabilidad:

a) Todas las plantas transitables del edificio situadas sobre rasante con independencia del uso a que se destinen.

b) Las terrazas, balcones y cuerpos volados, cerrados o semicerrados, con independencia de su saliente.

c) Las construcciones secundarias sobre superficies libres de parcela, siempre que de la disposición de sus cerramientos y cubierta, y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

2. Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada a efectos del cálculo de la edificabilidad materializada sobre una parcela:

a) Las plantas bajo rasante, ya sean sótanos o semisótanos.

b) Los patios interiores que no estén cubiertos.

c) Los soportales y plantas diáfnas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior. Deberán de tenerse en cuenta las porciones cerradas que se establezcan en estos elementos diáfnos.

d) Los invernaderos, pajareras, senadores y otras construcciones similares, cuando se resuelvan mediante materiales translúcidos y estructuras metálicas ligeras y desmontables, siempre que se sitúen en la superficie ocupable.

e) Las cubiertas planas, aunque sean transitables.

f) Los elementos ornamentales de remate de cubiertas, siempre que sean abiertos y carezcan de posibilidades de utilización.

g) Las terrazas, balcones y cuerpos volados abiertos (en tres de sus lados) cuyos paramentos de protección no estén contruidos con elementos opacos.

h) Los cuartos de lavado, cajas de escalera y demás construcciones realizadas en las condiciones expresadas en el apartado 6.6 de las presentes ordenanzas.

i) Los huecos de ascensores.

j) Las plantas técnicas generales de los edificios.

k) Los conductos o patinillos de instalaciones, con una superficie en planta superior a 0,50 metros cuadrados.

l) La superficie de planta baja destinada a albergar centros de transformación.

m) Los patios cubiertos en las condiciones permitidas por las normas de Habitabilidad vigentes y hasta una superficie máxima de nueve metros cuadrados (9,00 m<sup>2</sup>).”

#### 5.8. Definición de superficies.

##### 5.8.1. Superficie útil.

Se entiende por superficie útil la comprendida en el interior de los límites marcados por los tabiques delimitadores, es decir, la obtenida excluyendo los elementos compartimentadores interiores, así como instalaciones, elementos estructurales y patios.

La medición de la superficie útil se hará siempre de cara interior de sus paramentos terminados.

Quedarán excluidos los balcones y vuelos siempre que no estén techados.

##### 5.8.2. Superficie construida.

Es el resultado de añadir a la superficie útil la correspondiente a los elementos excluidos en ésta, es decir tabiques y cualquier otro elemento existente dentro del ámbito definido por los tabiques delimitadores, elementos comunes del edificio (portal, escaleras, cuartos de instalaciones...), terrazas y porches cubiertos, etc.

Se excluyen del cómputo de la superficie construida los patios que no están cubiertos, las terrazas (o partes de las mismas) que estén descubiertas y los patios cubiertos en las condiciones permitidas por las normas de Habitabilidad vigentes y hasta una superficie máxima de nueve metros cuadrados (9,00 m<sup>2</sup>)”

### ARTÍCULO 6. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN

#### 6.1. Definición.

Las condiciones de volumen y de forma, son las que definen la organización de los volúmenes y la forma de las construcciones.

Se establece mediante los parámetros que se definen en los siguientes artículos.

#### 6.2. Aplicación.

Estas condiciones son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se ejecuten en edificios que alteren las características que en este capítulo se señalan y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que se sitúe.

#### 6.3. Planta.

Es toda superficie horizontal acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

El Plan General, en función de su posición en el edificio, distingue:

- a) Plantas bajo rasante. Se incluyen en este apartado el sótano y el semisótano.
- b) Plantas sobre rasante. Se incluyen en este apartado la planta baja, plantas altas y planta bajo cubierta.

Cada una de las plantas citadas en el punto anterior queda definida de la forma.

##### 6.3.1. Sótano.

Se entenderá por sótano el espacio que pueda construirse debajo de la planta baja, y que en su totalidad su paramento de techo está situado por debajo de la cota de referencia de la planta baja.

No podrá instalarse en planta sótano ninguna pieza habitable salvo indicación expresa en las normas de uso.

La altura libre mínima viene determinada en las Normas de Uso.

#### 6.3.2. Semisótano.

Se entiende por semisótano el espacio que pueda construirse debajo de la planta más baja, no debiendo superarse nunca la distancia de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m), desde la rasante de la acera a la cara superior del piso terminado de la planta baja.

Los semisótanos con el piso terminado de planta baja a una altura mayor de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m) de la acera en todo o en una parte del frente de fachada, se considerarán a todos los efectos plantas sobre rasantes, ello sin perjuicio de mayores limitaciones que se establezcan en la normativa particular de cada zona.

El uso autorizado, en cada caso, se establecerá en las normas particulares de cada zona estando expresamente prohibido en cualquier circunstancia el uso residencial.

#### 6.3.3. Planta baja.

Se entiende por planta baja aquella cuya cota de piso es coincidente con la rasante oficial del edificio, o está situada a una altura no superior a 1,50 metros de la misma.

#### 6.3.4. Plantas altas.

Se entiende por plantas altas aquellas cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.

El valor libre de planta de piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona.

#### 6.3.5. Planta bajo cubierta.

Se entiende por planta bajo cubierta el espacio comprendido entre la cubierta inclinada y el suelo del forjado de la última planta de la edificación.

La línea de aleros no deberá sobrepasar nunca la línea de cornisa.

La posición del forjado deberá coincidir o estar por encima de la línea de aleros.

#### 6.3.6. Planta azotea.

Se entiende por planta de azotea la cubierta plana que remata la edificación.

### 6.4. Cota de referencia.

#### 6.4.1. Definición.

Es la que sirve de referencia para situar el plano de nivelación de la planta baja (situado en la cara superior del piso terminado del suelo) a partir del cual se realiza la medición de la altura del edificio y número de plantas.

#### 6.4.2. Criterios.

La cota de referencia de la planta baja se situará a un máximo de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m) por encima de la rasante de la acera, medida a cara superior del piso terminado y en el punto medio de la fachada.

Cuando por las necesidades de la edificación, o por las características del terreno en que se asienta deba escalonarse la planta baja, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la compongan, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

#### 6.5. Altura de la edificación.

La superficie edificada se podrá desarrollar en una o varias plantas, según se indique en las Ordenanzas Particulares que el Planeamiento establezca para cada zona. Las plantas de un edificio se medirán por el número mayor de niveles o pisos utilizables que corte la vertical en cualquier punto del mismo. Se excluyen los niveles de trasteros o de instalaciones propias del edificio, situados en cubierta o en sótano.

Las Ordenanzas Particulares del Planeamiento fijarán la altura máxima, o el número de plantas máximas de la edificación en cada zona. Para su medición se utilizarán los siguientes parámetros.

##### 6.5.1. Altura en unidades métricas.

Es la altura del edificio en unidades métricas, medidas en la forma que determinen las condiciones de la zona. En función del elemento de referencia, se señalan las siguientes alturas:

a. Altura de cornisa: Es la que se mide desde la rasante hasta la cara superior del piso terminado de la última planta.

b. Altura de coronación: Es la que se mide desde la rasante hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de la cubierta.

c. Altura total: Es la que se mide desde la rasante hasta el elemento más alto de las construcciones en cubierta, cajas de escalera, salas de máquina, lavaderos, etc.

##### 6.5.2. Altura en número de plantas.

Es el número de plantas sobre rasante, excluida la planta bajo cubierta.

##### 6.5.3. Medición de altura en edificios con fachada sobre alineación oficial

1. Se tomará como rasante y de forma general, la cota del bordillo en el punto de cota media entre la más alta y la más baja de la alineación (o alineaciones) de fachada.

2. Determinado el punto de cota media donde se fija la rasante, el piso terminado de la planta baja deberá estar situado, como máximo, a una cota de un metro y cincuenta centímetros (1,50 ms) sobre la rasante.

3. Cuando por la pendiente de la/s calle/s se produzca una diferencia de alturas importante en la alineación de fachada, no se podrá superar en ningún punto del piso terminado de la planta baja una altura de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) hasta la acera terminada, escalonando la edificación en los tramos que sea necesario para que nunca se supere dicha altura.

La altura en número de plantas se medirá en cada una de las cotas de referencia de la planta baja.

4. En el caso de edificios en esquina, con fachada a dos o más calles a las que corresponda la misma altura de edificación, se estará a lo dispuesto en los puntos anteriores de este artículo, desarrollando las fachadas de los viales como si fuesen una sola y tomándose como cota de referencia para la rasante, la cota media de la fachada desarrollada.

5. En el caso de parcelas con fachadas opuestas a calles de diferente altura, se mantendrá la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el punto medio de la distancia entre las alineaciones exteriores a ambas vías.

Si de la diferencia de alturas entre calles opuestas resultara un desfase de dos plantas entre ambas vías, la edificación podrá escalonarse, situando la primera planta por encima de la autorizada en la calle de menor cota con un retranqueo igual o superior a 5,00 metros y la segunda en la línea media entre las alineaciones de fachada, siempre que de ello resulte un retranqueo igual o superior a 5,00 metros de la planta inferior. Si el desfase de alturas fuese superior a las dos plantas, se planteará una alternativa de escalonamiento sucesivo de la edificación para su estudio por los técnicos municipales, partiendo del criterio antes expresado.

6. Los semisótanos computarán en la medición de la altura en unidades métricas a línea de cornisa, aunque no en la de número de plantas.

#### 6.5.4. Altura máxima.

Es la señalada por las ordenanzas zonales o normas del planeamiento de desarrollo como valor límite de la altura de edificación.

Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

#### 6.5.5. Altura mínima.

La altura mínima de edificación será, en todo caso, de una planta menos de la que señalara la ordenanza de la zona, con respecto a la altura en número de plantas.

En aquellas circunstancias, en las que en las zonas de tres plantas, se plantea la necesidad de un edificio para un uso concreto, en el que por diversos motivos únicamente es necesario el aprovechamiento de la planta baja, se deberá ejecutar una falsa fachada de al menos dos con sesenta metros (2,60 m) de altura sobre el forjado de la planta baja.

Dicha falsa fachada deberá observar una composición coherente formalmente con la propuesta del inmueble y adecuada al aspecto general de la calle donde se inserta, debiendo estar compuesta al menos en un cuarenta por ciento (40%) por cerramiento opaco. Los huecos deberán completarse mediante carpinterías o cerrajerías que guarden relación con el resto de la fachada.

#### 6.5.6. Altura de piso y altura libre.

Se entiende por altura de piso, la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

La altura libre de una planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.

La altura libre de un elemento se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y el punto más bajo de cualquier elemento situado bajo el techo (instalaciones, estructuras, falso techo, etc.).

Salvo determinación contraria expresa del Planeamiento General o de desarrollo contempladas en las normas particulares de cada zona, las alturas libres de cada planta en los edificios de nueva construcción y según posición y uso, serán los siguientes:

Planta	Uso	Altura libre "HI"(m)		Observaciones
		Mínima	Máxima	
Planta Baja	Residencial	3,00	SD	
	Oficina	3,00*	4,50	(*) Si $Sc > 300 \text{ m}^2$ , HI = 3,50
	Dotación/Equipamiento público	3,00*	SD	(*) Si $Sc > 300 \text{ m}^2$ , HI = 3,50
	Otros	3,00*	4,50	(*) Si $Sc > 300 \text{ m}^2$ , HI = 3,50
Planta Primera	Residencial	2,50	3,00	
	Oficina	2,80*	3,50	(*) Si $Sc > 300 \text{ m}^2$ , HI = 3,00
	Dotación/Equipamiento público	2,80*	SD	(*) Si $Sc > 300 \text{ m}^2$ , HI = 3,00
	Otros	3,00	3,50	
Planta 2ª y siguientes	Residencial	2,50	3,00	
	Oficina	2,80*	SD	(*) Si $Sc > 300 \text{ m}^2$ , HI = 3,00
	Dotación/Equipamiento público	2,50	SD	
	Otros	3,00	3,25	
Planta de azotea	Cuartos de lavado	2,20	2,25	
	Cajas de escaleras	2,25	2,50	
Sótano/Semisótano	Aparcamiento	2,30	SD	
	Otros, ligados a la planta baja	2,50	SD	
	Trasteros, cuarto de máquinas, o similar	2,20	SD	

Notas: SD = sin límite definido; Sc = superficie construida.

Las alturas libres definidas como máximas no implica la prohibición de crear espacios de doble o triple altura entre plantas de igual uso y en zonas concretas de una edificación.

Se admiten alturas libres menores en los casos siguientes:

- En baños y aseos de servicio a cualquier uso, hasta un mínimo de 2,20 m

- En áreas de paso interiores de viviendas, 2,20 m, y en otros usos, de 2,40 m

- En usos no residenciales se admite la reducción de la altura libre mínima de despachos y de áreas de trabajo por la colocación de falsos techos para instalaciones. En estos casos, la altura libre hasta el falso techo no será inferior a 2,50 metros siempre que no afecte a locales con una superficie útil superior a los 250 m<sup>2</sup>.

- Por paso de elementos de instalaciones o constructivos en zonas puntuales de los locales, hasta un mínimo de 2,50 m<sup>2</sup> en zonas de trabajo y de 2,20 en zonas de paso."

#### 6.5.7. Cota de planta piso.

Es la distancia vertical, medida entre la cota de referencia de la planta baja, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

#### 6.5.8. Altura a intradós.

Es la distancia vertical, medida entre la rasante y la cara inferior del forjado de la planta que se refiera.

#### 6.5.9. Altura a cumbrera.

En cubiertas inclinadas, la vertiente del tejado, no podrá rebasar el plano de cuarenta y cinco grados (45°) trazado desde el borde del alero.

La altura de la cumbrera o limatesa (intersección de mayor cota de los planos de cubierta), no podrá ser en ningún caso superior a dos metros (2,00 m) medidos desde la altura de cornisa.

#### 6.5.10. Altura máxima de la edificación.

Se estará a lo establecido en el Artículo 11 de la presente Ordenanza.

#### 6.6. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Sin perjuicio de lo dispuesto en las ordenanzas zonales o planeamiento de desarrollo, se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima:

1. Los antepechos de protección de cubiertas planas e inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de un metro y diez centímetros (1,10 m), con una tolerancia hasta un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) para la inclusión de elementos puntuales decorativos u ornamentales, que no superaran la longitud de un quinto de la longitud de la fachada.

2. Las cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones, no podrán rebasar un plano de 45° trazado a un metro de alto de la línea de cornisa. En ningún caso, estos elementos superarán la altura máxima de tres metros y setenta y cinco centímetros (3,75 m) sobre la cubierta de la última planta permitida por la ordenanza zonal. Se excluyen de esta última disposición los cuartos de máquinas de ascensores que estarán a lo dispuesto por la normativa Industria aplicable, y en especial, por el Reglamento de aparatos elevadores.

3. Cuartos de lavar, trasteros o piezas de servicio con una superficie útil máxima de cuatro metros cuadrados (4,00 m<sup>2</sup>), a razón de uno por cada vivienda del edificio, y un único cuarto de seis metros cuadrados (6,00 m<sup>2</sup>) en viviendas unifamiliares, con una altura libre interior mínima de dos (2,00 m) metros y máxima de dos metros y veinticinco (2,25 m). La altura máxima exterior de los paramentos será de tres metros con cincuenta decímetros (3,50 m). Deberán disponerse preferentemente en un solo grupo (dos o más grupos en el caso de solares irregulares), que en ningún caso deberán sobrepasar el veinticinco por ciento (25%) de ocupación de la superficie de la azotea y que se situarán al fondo de la edificación o adosados a las medianeras con un retranqueo mínimo de fachada de tres metros (3,00 m). Cuando por razones estructurales o de funcionalidad sea necesario techar en cubierta más superficie de la estrictamente necesaria por los cuartos, el exceso no superará un treinta por ciento (30%) la superficie de techo de aquellos.

4. Sólo para el caso de la Urbanización de La Longuera, por sus características especiales, se admite un cuarto de lavado con 11,05 m<sup>2</sup> construidos y 8,99 m<sup>2</sup> útiles según el modelo aprobado en su día para el conjunto.

5. Plantas de instalaciones o servicios accesorios necesarios: se permitirán, excepcionalmente, cuando el edificio tenga un uso exclusivo distinto del residencial permanente y las características de la actividad que se desarrolla o las del edificio, así lo requieran para su funcionamiento o para cumplir normas sectoriales que le afecten. Esta planta deberá resolverse como remate del conjunto arquitectónico del edificio, se retranquearán tres metros (3,00 m) como mínimo de los planos de fachada, tendrán una altura de coronación máxima de tres metros (3,00 m) y la superficie ocupada se ajustará a los mínimos necesarios.

6. Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial y las condiciones de protección ambiental y, en su defecto, el buen hacer constructivo.

7. Los paneles de captación de energía solar, térmica y/o fotovoltaica en las condiciones señaladas en Ordenanza Municipal para la Incorporación de Sistemas de Captación y Aprovechamiento de Energía Solar Fotovoltaica. Se justificarán expresamente su posición en el edificio en función de su menor visibilidad desde el espacio público o mejor integración en el espacio edificatorio.

8. Las antenas individuales, colectivas o generales, para la captación/emisión de señales radiofónicas, radioeléctricas, de televisión, de teléfonos... Se justificarán expresamente su posición en el edificio en función de su menor visibilidad desde el espacio público, mejor integración en la edificación y mayor seguridad estructural, y la altura de los mástiles, si se superasen los tres metros con setenta y cinco centímetros de altura sobre el plano de cubierta.

9. No se permitirá subdividir las cubiertas para uso privativo. Excepcionalmente, en edificios de varios portales, se podrá subdividir la azotea por portales, acotando de esta manera las distintas zonas de mantenimiento comunitario. Esta subdivisión se ejecutará mediante una pared de bloque de setenta y cinco centímetros, (0,75 m) de altura máxima. En el caso exclusivo de la Urbanización de La Longuera, se admite la elevación hasta los dos metros (2,00 m) de altura máxima de los pretilos medianeros de separación entre cubiertas de viviendas vecinas. En su encuentro con fachada, el aumento de altura del pretil formará un ángulo de cuarenta y cinco grados (45°) con la horizontal.

10. Todas las cubiertas deberán disponer al menos de un acceso para su mantenimiento. Si la cubierta no es transitable, deberá disponerse de un hueco practicable de 60x110 cm de dimensiones libres mínimas y 0,65 m<sup>2</sup> de superficie mínima, pudiendo tener acoplada una escalera plegable, siempre que quede una altura libre mínima de 2,20 m bajo ella. En edificios de viviendas plurifamiliares u otros usos exclusivos (comercial, oficinas, sanitario...), el acceso estará situado en una zona común del edificio.

11. Todos los elementos que se ubiquen en cubierta, deberán disponerse agrupados. Los depósitos e instalaciones no podrán quedar vistos, debiendo tener el conjunto un tratamiento arquitectónico adecuado que los integre en el volumen del edificio.

12. Cuando en aplicación del apartado 5 se haya realizado una planta de instalaciones o servicios sobre la cubierta y se produjese un cambio en el uso del edificio que ya no justifique esa planta, deberán desmontarse las instalaciones y demolerse las construcciones innecesarias para el nuevo uso.”

#### 6.7. Tipologías edificatorias.

En general consideraremos las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

##### 6.7.1- Edificación aislada.

Edificación aislada es aquella que se encuentra exenta en el interior de la parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.

##### 6.7.2- Edificación entre medianeras.

Edificación entre medianeras es aquella que estando construida en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

##### 6.7.3- Edificación agrupada en hilera o adosada.

Corresponde a edificaciones entre medianeras construidas en parcelas individuales o en una parcela formando una sola unidad.

#### 6.7.4- Edificación pareada.

Es aquella tipología edificatoria en la que las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero común, y la de edificación aislada en las restantes.

#### 6.7.5. Edificación en bloque.

Es aquella edificación que se desarrolla en parcelas en la que son fachada la totalidad de su perímetro por lindar con vial o espacio libre, sean de titularidad pública o privada.

#### 6.7.6. Obras e Instalaciones Fácilmente Desmontables.

A los efectos de ejecutar obras o instalaciones fácilmente desmontables, se entienden por obras o instalaciones fácilmente desmontables aquellas que:

- a. Precisen a lo sumo obras de cimentación, que en todo caso no sobresaldrán del terreno.
- b. Estén constituidas por elementos de serie prefabricados, módulos, paneles o similares, sin elaboración de materiales en obra.
- c. Se monten y desmonten mediante procesos secuenciales, pudiendo realizarse su levantamiento sin demolición y siendo el conjunto de sus elementos fácilmente transportables.
- d. Se empleen materiales duraderos en el tiempo y de fácil mantenimiento, del tipo hierro galvanizado, o similar.

### ARTÍCULO 7. UNIDADES APTAS PARA LA EDIFICACIÓN.

#### 7.1. Definición.

Las unidades aptas para la edificación son las definidas por estas ordenanzas en su artículo 1.

#### 7.2. Condiciones de las unidades aptas para la edificación.

Regirán para las unidades aptas para la edificación las mismas condiciones expresadas en los artículos 2, 3, 4, 5 y 6 de estas Ordenanzas con la siguiente puntualización:

Medición de la altura de la edificación: La altura de las unidades aptas para la edificación se medirá siempre desde la rasante natural del terreno.

### ARTÍCULO 8. CONDICIONES GENERALES DE USO.

#### 8.1. Definición.

Son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder desarrollar obras en los lugares que para ello tenga dispuesto el Planeamiento.

#### 8.2. Aplicación.

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

No serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afectarán a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en éste título.

### 8.3. Tipificación de los usos.

Los usos se tipificarán en relación a los siguientes criterios:

#### 8.3.1. Uso Característico.

Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, por ser dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considere.

#### 8.3.2. Uso Compatible.

Son aquellos que se pueden implantar en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto al característico, no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia puede ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

Los usos compatibles pueden ser:

a- Condicionados: aquellos usos cuya implantación viene delimitada por condiciones derivadas del desarrollo de la ordenación, por cláusulas ocasionales dentro de un ámbito, o por cumplimiento de relaciones específicas respecto a determinados parámetros del uso característico.

b- No condicionados: aquellos que para su implantación requieren sólo el cumplimiento de su regulación específica, de las condiciones de compatibilidad de usos y de los umbrales de control de molestias.

#### 8.3.3. Usos Prohibidos.

Son aquellos que, aún no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

También son usos prohibidos aquellos que, aún no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen la consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

### 8.4. Definición de usos.

Los usos fundamentales en la ordenación urbanística que materializan aprovechamiento son el residencial, que engloba el turístico, el comercial que engloba el de oficinas, el industrial, el dotacional y el uso de infraestructuras. La definición de estos usos es la que a continuación se expresa.

#### 8.4.1. Uso residencial.

Es el que sirve para proporcionar alojamiento a las personas, ya sea permanente, ocasional o vinculado a la actividad turística.

Según su organización, en la parcela se distinguen las siguientes categorías del uso residencial familiar:

##### a. Vivienda en edificación unifamiliar aislada.

Comprende el programa máximo que sea necesario para la familia, incluyendo despachos, estudios de profesionales liberales, así como las instalaciones de recreo familiar que puedan estar unidas a la vivienda. La

edificación constituirá una unidad de diseño. Si se incluye en el programa de la vivienda un garaje, este se diseñará conjuntamente con el resto del edificio.

b. Vivienda en edificación unifamiliar agrupada.

Se permitirá la edificación de viviendas unifamiliares agrupadas en una sola parcela, siempre que el proyecto de todas ellas constituya una unidad de diseño. Podrán distribuirse en parcela común, en parcelas individuales superiores o iguales a la mínima, e incluso en parcelas individuales con parte inseparable de una zona común. La disposición de la edificación queda libre al mejor criterio de diseño, siempre que se cumplan las restantes normas de las presentes ordenanzas.

c. Vivienda en edificación colectiva.

Comprende un conjunto de viviendas en un edificio y parcela común, de forma que participen de accesos, estructura e instalaciones comunes en el interior del propio edificio.

Dentro del uso residencial turístico, se distinguen al menos las siguientes tipologías: Hoteles, Aparta-Hoteles, conjuntos de apartamentos, bungaloes, villas y, en general, cualquier otra edificación similar destinada a uso turístico.

8.4.2. Uso Residencial Turístico y/u Hotelero:

Dentro del uso residencial turístico/hotelero se distinguen, al menos, las siguientes tipologías: Hoteles, Aparta-Hoteles, conjuntos de apartamentos, bungaloes, villas y, en general, cualquier otra edificación similar destinada a uso turístico.

8.4.3. Uso Comercial.

Es el que tiene por finalidad el intercambio de mercancías ya sea al por menor o al por mayor y a la prestación de servicios.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de las condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

8.4.3.1. Comercio.

Cuando el servicio se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

Según el carácter de los bienes con que se comercie, se distinguen dos clases de comercios:

a) Comercio alimentario.

Cuando se comercia con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, el treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta. Se distinguen los siguientes tipos:

- 1) Establecimientos con sistemas de venta tradicional.
- 2) Establecimientos con sistemas de venta en autoservicios.
- 3) Economatos y cooperativas de consumo, principalmente dedicadas a la alimentación.

b) Comercio no alimentario.

Cuando su actividad exclusiva o principal es el tráfico de mercancías no alimentarias. A su vez puede ser:

- 1) Establecimiento por secciones: grandes almacenes o galerías.
- 2) Economatos o cooperativas de consumo con predominio de artículos no alimentarios.
- 3) Establecimientos especializados, cualquiera que sea su sistema de ventas.

#### 8.4.3.2. Oficinas:

Cuando el servicio corresponda a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean estos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

Según el prestatario del servicio, se distinguirán:

- a) Oficinas privadas.

Cuando es una entidad privada la que presta servicio.

Este tipo de actividad se podrá llevar a cabo en la primera planta de edificios de viviendas, además de en la planta baja y sótano siempre que la actividad que se desarrolle no produzca molestias a los residentes del edificio.

El acceso a estos locales deberá ser independiente al de las viviendas.

La superficie máxima será de quinientos cincuenta metros cuadrados (550 m<sup>2</sup>), pudiéndose, en el caso de superficies mayores, dividirse en sectores de incendios que no superen en ningún caso los quinientos cincuenta metros cuadrados (550 m<sup>2</sup>).

Se permiten los edificios exclusivos destinados al uso de oficinas, sin limitaciones de superficies.

- b) Oficinas públicas.

Cuando es una entidad pública la que presta el servicio.

Este tipo de actividad se podrá llevar a cabo en la primera planta de edificios de viviendas, además de en la planta baja y sótano, siempre que el acceso a estos locales sea independiente al de las viviendas.

La superficie máxima será de quinientos cincuenta metros cuadrados por planta (550 m<sup>2</sup>), pudiéndose, en el caso de superficies mayores, dividirse en sectores de incendios que no superen en ningún caso los quinientos cincuenta metros cuadrados (550 m<sup>2</sup>).

Se permiten los edificios exclusivos destinados al uso de oficinas, sin limitaciones de superficies.

En los usos de oficina de carácter público quedan incluidos todos los servicios y asistencias que se generan desde las distintas administraciones públicas (Oficinas municipales, Correos, Empleo, Juzgados, etc.)

- c) Despachos profesionales domésticos.

Cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando algunas de sus piezas.

#### 8.4.3.3. Salas de reunión.

Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones de espectáculos, tales como café-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos de azar...etc.

#### 8.4.4. Uso Industrial

Comprende los espacios destinados a la elaboración y al almacenaje de productos, según las características que se definan para cada una de las siguientes categorías:

Categoría 1. Industria en polígono, que corresponde a los usos industriales y de almacenaje, que deben establecerse de forma exclusiva en polígonos industriales.

Categoría 2. Talleres de pequeña industria, que corresponden a los usos industriales compatibles con otros usos urbanos. Incluye el almacenaje de mercancías ligeras y los talleres mecánicos.

Las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia con relación a la actividad que desarrollan.

En suelo urbano y en prevención a las molestias que puedan generar estas instalaciones a la población debido a las actividades que desarrollan, se establece una franja horaria de trabajo; de ocho de la mañana (8:00 AM) a seis de la tarde (6:00 PM).

Quedarán exentas de dicho cumplimiento aquellas instalaciones que por el tipo de actividad que desarrollen justifiquen la necesidad de poder actuar en otro horario; panadería, tanatorio, estación de servicio...etc.

Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/196 Ministerio de Industria) y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

Los usos industriales localizados en las plantas sótanos, sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.

En todo caso será de obligada aplicación las Ordenanzas Regulatoras de la Protección del Paisaje y del Medio Ambiente.

#### 8.4.5. Uso dotacional.

Es el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

##### 8.4.5.1. Equipamiento:

Cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

##### a) Educación.

Comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idioma, academias, etc.) y la investigación.

b) Cultura.

Comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos...).

c) Ocio.

Comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural, tales como teatro, cinematógrafo, espectáculos deportivos, etc.

d) Asistencial / Salud.

Comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización y el cuidado de personas, incluya o no servicios médicos, con minusvalías, drogodependencias, de la tercera edad, etc. Se excluyen las que se prestan en despachos profesionales.

e) Bienestar social.

Comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria y sí mediante servicios sociales a las personas en situación de desamparo, desprotección, indigencia, drogodependencia, etc.

f) Deporte.

Cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte de los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

g) Religioso.

Comprende la celebración de los diferentes cultos.

h) Administrativo.

Son aquellas en la que el servicio es prestado por la Administración Municipal, Autonómica, del Estado o Supra-Estatal en todos los niveles.

i) Social.

Comprende el uso social los locales que sirvan de sede a Entidades o Asociaciones que tengan por finalidad el apoyo o prestación de servicios a sectores concretos de la comunidad (Asociaciones de Vecinos, ONG,s de marcada finalidad social, Centros de Acogida, Clubs de la 3ª Edad, Casas de la Mujer, etc. ...)

j) Cementerio.

Comprende los servicios relacionados con la actividad funeraria: enterramientos, cremaciones, velatorios...

8.4.5.2. Servicios urbanos.

Cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

a. Protección Civil.

b. Mercado de abastos y centros de comercio básico.

Servicio destinado a la provisión de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

c. Otros servicios urbanos.

Aquellos que cubren los servicios que salvaguarden las personas y los bienes (bomberos, policía y similares), se mantiene el estado de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

8.4.5.3. Servicios infraestructurales:

Cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras como el suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc...

8.4.6. Sistema de espacios libres.

Comprende los espacios de uso público, como parques, jardines y peatonales.

En estas zonas podrán autorizarse, si el Ayuntamiento lo considera conveniente, las instalaciones de quioscos de refrescos, periódicos, etc..., o aquellos usos públicos tales como cabinas telefónicas, depósitos de agua, etc...

Dentro de este uso cabe distinguir:

- a. Áreas verdes y públicas.
- b. Plazas.
- c. Parques.
- d. Parques infantiles.
- e. Parques urbanos.

8.4.7. Sistema viario.

Comprende los espacios de uso público de circulación rodada y rodada.

- a. Aparcamientos públicos de superficie.
- b. Viales de circulación rodada.
- c. Isletas en la vía pública.
- d. Aceras y demás zonas de tránsito peatonal.

## ARTÍCULO 9. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS EDIFICIOS

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar la salubridad de los edificios. Todas las edificaciones deberán cumplimentar las normas estatales, autonómicas y municipales sobre condiciones sanitarias e higiénicas de la vivienda.

9.1. Pieza habitable.

Toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo. Toda pieza habitable ha de disponer de ventilación natural.

Se admitirán sólo la ventilación forzada en piezas no habitables, tales como aseos, baños, despensas, trasteros

y garajes. Asimismo toda pieza destinada a estancias de personas ha de contar con luz, ya sea solar o artificial y dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior.

Toda pieza habitable cumplirá con las Normas de Habitabilidad dictadas por el Gobierno de Canarias y las contempladas en esta Ordenanza Municipal.

#### 9.1.1. Alturas.

Dentro del concepto de altura, esta ordenanza distingue entre los espacios de nueva construcción y los espacios rehabilitados.

La altura media en cuartos de estar, dormitorios, zonas comunes de estancia y patios de luz de nueva construcción será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m), y de dos metros con veinte centímetros (2,20 m) en el resto: baños, aseos, pasos interiores de viviendas, cuartos de lavado o solanas y piezas de servicio, admitiéndose alturas medias inferiores solo en piezas complementarias siempre que sean funcionales y no exista cabezada.

Los espacios rehabilitados podrán destinarse a espacios habitables cuando los ámbitos existentes dispongan de una altura no inferior a dos metros veinte centímetros (2,20 m).

Los espacios bajo cubiertas inclinadas tendrán la consideración de habitables a partir de una altura mínima de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m).

#### 9.1.2. Iluminación/Ventilación.

Los ámbitos de iluminación y ventilación serán los exigidos por la legislación vigente para los espacios habitables, excepto cuando provengan de rehabilitaciones.

En cuanto a las escaleras y demás medios de comunicación vertical se estará a lo dispuesto en Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

Todas las piezas habitables de las edificaciones residenciales ventilarán al exterior, entendiendo por exterior vía pública o patio. Asimismo, se cumplirán las determinaciones que el C. T. E. incluye en el documento básico DB HS 3 de Calidad del Aire Interior.

Se admiten las viviendas interiores, es decir, que carecen de fachada a vía pública reconocida, siempre que el salón abra a un patio con las dimensiones siguientes:

- Veinticuatro metros cuadrados (24,00 m<sup>2</sup>) y 6,00x4,00 metros de medidas mínimas y libres de todo obstáculo, para patios al que abran hasta tres viviendas interiores por planta.

- Cuarenta y cuatro metros cuadrados (44,00 m<sup>2</sup>) y 8,00x5,50 metros de medidas mínimas y libres de todo obstáculo, para patios al que abran cuatro o cinco viviendas interiores por planta.

- Setenta metros cuadrados (70,00 m<sup>2</sup>) y 10,00x7,00 metros de medidas mínimas y libres de todo obstáculo, para patios al que abran más de cinco viviendas interiores por planta.

- Si el número total de viviendas que ventilan sólo a patios interiores supera las veinticinco, en el patio principal deberá poder inscribirse un círculo de 8,00 metros de diámetro en toda su altura y libre de todo obstáculo.

En cualquier caso, deberá garantizarse la seguridad frente a incendios de las viviendas interiores, de acuerdo con las normas vigentes al respecto.

El resto de las dependencias cumplirán con lo establecido a efectos de habitabilidad en la legislación autonómica vigente.

Las piezas habitables con uso comercial industrial o de oficinas podrán ventilar mediante extracción de aire forzada. El fondo máximo de un local para no serle exigido patio o un sistema de renovación artificial de aire será de quince metros (15,00 m) como máximo.

En aquellos locales de superficie inferior a cuatrocientos metros cuadrados (400 m<sup>2</sup>) en los que se garantice su suficiente ventilación natural e iluminación frontal, podrán prescindir de patio o de sistema de renovación artificial de aire. Cuando sea necesario por las características del uso y del local, la superficie mínima de huecos al exterior será a razón de 25 cm<sup>2</sup> por cada metro cuadrado construido.

Los huecos de iluminación darán a ámbitos libres con vistas rectas mínimas de tres metros (3,00 m). En todo caso las vistas oblicuas sobre vecinos respetarán la distancia de un metro (1,00 m) como mínimo.

Los baños y lavaderos podrán ventilar por un patio de luces de una superficie mínima en planta de cuatro metros cuadrados (4,00 m<sup>2</sup>) y medidas mínimas de 2,00 mts x 2,00 mts.

Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes de ventilación para su eliminación.

Los huecos de ventilación/iluminación de piezas vivideras de edificios residenciales podrán abrir a rampas o accesos cubiertos de garaje, siempre que se sitúen a una distancia igual o inferior a los tres metros (3,00) del plano de fachada.

## 9.2. Pieza no vividera.

Se entiende por pieza no vividera aquella en la que se desarrollan actividades desligadas de la permanencia duradera de personas. Puede ser habitación interior.

## 9.3. Dotaciones de aparcamientos.

Las edificaciones en suelo urbano y urbanizable deberán contar con una dotación de aparcamientos obligatorios que, en función de sus usos, no podrá ser inferior a:

Los usos en suelo urbano y urbanizable deberán contar con una dotación de aparcamientos obligatorios dentro de la parcela que no podrán ser inferior a:

- Uso de vivienda: una plaza de aparcamiento por vivienda.

- Otros usos:

- En edificios de uso exclusivo distinto del residencial o en plantas baja y primera de edificios con viviendas: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos y por fracción restante por encima de los 50 m<sup>2</sup>, estando exentos los primeros 400 m<sup>2</sup> construidos.

- En plantas bajas de edificios de viviendas: 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> y/o fracción restante por encima de los 50 m<sup>2</sup>, estando exentos los primeros 450 m<sup>2</sup> construidos.

- Las superficies comerciales destinadas a la alimentación (supermercados) con más de 750 m<sup>2</sup> de superficie de venta, deberán disponer de una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos comerciales, de uso exclusivo para sus clientes y con acceso independiente.

### 9.3.1. En suelo urbano.

#### 9.3.1.1. Generalidades:

a) En obras de nueva construcción o reposición (excluyendo así las obras de rehabilitación y edificios protegidos, sin perjuicio de las ordenanzas específicas de zona), será obligatoria la construcción y dotación de aparcamientos en las condiciones del punto anterior, en los siguientes casos:

- En edificaciones sobre solares de superficie superior a los 250 m<sup>2</sup>.
- En las edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares aisladas, pareadas, en hilera o entre medianeras.
- En las promociones de nueva construcción de edificios con cuatro o más viviendas.
- En las promociones de nueva construcción de edificios con locales/oficinas y tres o más viviendas.
- En las promociones de nueva construcción de edificios de uso exclusivo comercial o de oficina con más de 500 m<sup>2</sup> de superficie construida, excluidas las zonas comunes sobre rasante.

b) El aparcamiento podrá situarse:

b.1 En el interior de la parcela.

b.2 En el interior de la edificación.

b.3 Mancomunadamente y bajo rasante en patios de manzana o espacios libres privados.

b.4 En edificio exclusivo, como dotación comunal a los usuarios de un área.

En los supuestos b.1 y b.2 no podrán desligarse las plazas de aparcamiento de las viviendas o locales a cuyo uso o servicio se adscriban, haciéndose constar la situación y tamaño de aquéllas en las escrituras de transmisión de inmuebles y los contratos de alquiler.

En los casos b.3 y b.4 las plazas de aparcamiento tendrán el carácter de servidumbre y deberán ser inscritas en el Registro de la Propiedad.

c) En solares de forma irregular o con dimensiones tales que haga imposible que se pueda cumplir con la reserva de aparcamientos, se admitirá un déficit de una plaza (1) en edificios de hasta ocho (8) viviendas y de dos plazas (2) en edificios de entre nueve (9) y veinte (20) viviendas.

A estos efectos, se consideran irregulares los solares en los que se dan una de las siguientes condiciones:

- No se puede inscribir un círculo de 10,00 metros de diámetro.
- La relación entre las dimensiones de medianeras opuestas es igual o mayor a 1,40 ms.
- El solar tiene sólo tres linderos (fachada a una sola vía y dos medianerías).
- El solar tiene forma poligonal, superficie inferior a 400 m<sup>2</sup>, uno de los ángulos que forman los linderos es inferior a 45° y no se puede inscribir en su interior un rectángulo de 200 m<sup>2</sup> con 6,50 m de lado mínimo.

d) Las edificaciones que debiendo hacerlo, no dispongan de las plazas de aparcamiento que le corresponda, deberán localizar la/las plazas de aparcamiento correspondientes, en otro edificio situado en un radio de inferior a doscientos cincuenta metros (250,00 m) y hacerlo constar en la escritura de transmisión del inmueble como anexo inseparable de la vivienda.

### 9.3.1.2. Excepciones:

Quedan exentos de cumplir con la dotación de plazas de aparcamiento las obras para la ampliación y/o reforma de edificaciones terminadas en la fecha de entrada en vigor de estas ordenanzas. No podrán autorizarse reformas o ampliaciones de edificaciones en las que se eliminen o cambien el uso de plazas de aparcamiento existentes y que sean necesarias para cumplir con las dotaciones mínimas exigidas en los puntos precedentes de este apartado.

A estos efectos, la terminación de la edificación se acreditará mediante la licencia de primera ocupación y/o utilización, la declaración responsable a efectos de la primera ocupación o utilización o mediante certificado de técnico competente que acredite la terminación de las obras en fecha anterior en cinco años a la de entrada en vigor de esta ordenanza.

### 9.3.1.3. Dimensiones:

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán, en relación con las características de los vehículos, las del siguiente cuadro:

TIPO DE VEHÍCULO	LARGO (m)	ANCHO (m)
Automóviles grandes	5,00	2,50
Automóviles ligeros	4,50	2,25
Industriales ligeros	5,70	2,50
Industriales grandes	9,00	3,00
Automóvil de minusválido	5,00	3,30 (2,30+1,00)

Cuando uno de los laterales de la plaza es una pared el ancho libre mínimo de ésta se elevará a dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m). Si en ambos laterales de la plaza existen paredes, el ancho mínimo será de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m). A estos efectos, se considera pared cualquier paramento de más de un metro de longitud al fondo de la plaza o elemento estructural vertical de más de setenta centímetros (0,70 m) en cualquier punto de la plaza.

Los anchos indicados se entienden como anchos mínimos libres de todo obstáculo estructural, de cerramientos, paso de instalaciones, pasos peatonales, recorridos de evacuación, acceso a trasteros no vinculados a la plaza de aparcamiento, acceso a aljibes o cuartos de instalaciones comunes, etc.

Será obligatorio en los aparcamientos destinar una plaza para minusválidos por cada veinticinco (25) plazas. (24 + 1).

La superficie útil mínima de los garajes comunitarios será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

No se considerarán plazas de aparcamiento aquellos espacios que, aún cumpliendo las condiciones anteriores, carezcan de las suficientes condiciones de acceso libre y maniobrabilidad definidas por la legislación autonómica.

### 9.3.1.4. Rampas:

En caso de ejecutarse el acceso a aparcamientos mediante rampas, éstas se ajustarán a las determinaciones del Código Técnico de la Edificación y a las indicaciones del Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se

regulan las Condiciones de Habitabilidad de las Viviendas y el Procedimiento para la obtención de la Cédula de Habitabilidad en la comunidad autónoma canaria.

#### 9.3.2- En suelo urbanizable.

En el suelo urbanizable se cumplirán las dotaciones exigidas por la legislación urbanística vigente pudiendo el Planeamiento General o de desarrollo fijar niveles dotacionales superiores a los fijados legalmente.”

#### 9.4. Patios.

Se entiende por patio al espacio no edificado delimitado por fachadas interiores y/o linderos laterales.

A efectos de estas normas y atendiendo a su naturaleza y posición en el edificio, se distinguen los siguientes:

- a) Patio de parcela
- b) Patio de manzana
- c) Patio de fachada
- d) Patio de luces
- e) Patio inglés
- f) Patio técnico

Los patios de luces, de parcela, o de manzana no podrán ser ocupados por construcciones, salvo que expresamente lo admita la ordenanza zonal que resulte de aplicación. Los Planes Parciales o Especiales que ordenen la edificación por manzanas, podrán incluir en su diseño la localización de edificios destinados a usos dotacionales en el interior de patios de manzana.

#### 9.5. Condiciones de los patios.

##### 9.5.1. Patio de parcela.

Es el espacio libre interior a la parcela. Su dimensión puede establecerse indirectamente, como diferencia entre la profundidad de la parcela y el fondo edificado, o directamente por dimensiones mínimas o como valor del retranqueo a un lindero. A los efectos de ventilación e iluminación deberán cumplir la dimensiones de los patios de luces.

##### 9.5.2. Patio de manzana.

Es el espacio libre, central a la manzana, definido por los planos interiores de fachada. Las dimensiones del patio de manzana puede establecerse acotando su medida entre planos de fachada opuestos, o determinando la posición de los mismos como valor fijo, o mediante un fondo edificable máximo.

La dimensión de patios de manzana será la definida en la ordenanza correspondiente, o en los Planes que, en desarrollo del Plan General, actúen con soluciones de edificación formando manzanas.

En cualquier caso, estos patios tendrán unas dimensiones en cualquiera de sus plantas tales que se puede inscribir una circunferencia que cumpla las dos condiciones siguientes: que el diámetro sea igual o superior a dieciséis metros (16,00 mts) y que el diámetro supere a la mayor altura de los paramentos que encuadren el patio.

##### 9.5.3. Patio de fachada.

Es el patio donde uno de sus límites es coincidente con la alineación oficial de la parcela.

Estos patios tendrán una dimensión tal que se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro no sea inferior a cuatro metros (4,00 mts) en cualquiera de sus plantas.

Si la profundidad del patio supera los 12,00 metros, el ancho mínimo deberá ser de 6,00 metros, teniendo entonces la consideración de peatonal privado interior. En este pasaje podrán ubicarse portales de acceso a viviendas y rampas abiertas de acceso a sótano de aparcamiento, siempre que se garanticen dos pasos peatonales a ambos lados de ella y con 1,30 metros de ancho libre mínimo.

Se exigirá siempre la ejecución de una falsa fachada que garantice la correcta continuidad con la alineación oficial incluso en planta baja, y en las condiciones de relación hueco/macizo del punto 3.10.2.

#### 9.5.4. Patio de luces.

Es el espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación, destinado a obtener iluminación y ventilación. Los patios adosados a linderos con otras fincas cumplirán con idénticas condiciones, considerándose la linde como paramento frontal aunque no estuviese edificado. Cumplirán las siguientes condiciones:

1. No se permiten patios de luces abiertos, entendiéndose como tal aquellos situados en la alineación oficial, excepto si se resuelven con falsa fachada.

2. Las dimensiones específicas de los patios de luces en viviendas cumplirán con las condiciones establecidas en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas o normativa que dicte el Gobierno de Canarias en materia de habitabilidad que modifique o derogue a éste. En cualquier caso las dimensiones mínimas en piezas de estancia y trabajo, serán  $1/5$  de H (siendo H la altura del patio medido hasta el borde superior del pretil que lo cierra), con un lado mínimo de tres metros. (3,00 m)

3. En solares estrechos, entendiéndose como tales aquellos con un ancho medio inferior a nueve metros (9,00 m) se podrán admitir patios con luces rectas de dos metros (2,00 m), siempre que pueda inscribirse en la superficie del patio un círculo de diámetro dos metros (2,00 m), tengan una superficie mínima de nueve metros cuadrados (9,00 m<sup>2</sup>) y no se superen las tres plantas en la edificación.

4. En patios de luces colectivos de edificios ubicados en solares pequeños, entendiéndose como tales aquellos solares con superficie inferior a ochenta metros cuadrados (80,00 m<sup>2</sup>) se permitirán patios con luces rectas de dos metros (2,00 m), donde sea inscribible un círculo con diámetro de dos metros (2,00 m) y tengan una superficie mínima de cuatro metros cuadrados (4,00 m<sup>2</sup>). En estos casos los edificios sólo podrán tener una vivienda por planta y un número máximo de tres plantas sobre rasante.

5. En el caso de patios para oficinas, cuando son exclusivos de la oficina, y siempre que no superen las tres plantas de altura, podrán tener luces rectas de dos metros (2,00 m), se podrá inscribir un círculo de dos metros (2,00 m) de diámetro y una superficie mínima de cuatro metros cuadrados (4,00 m<sup>2</sup>). Cuando son compartidos por varias oficinas se podrán escalonar, partiendo de dos metros (2,00 m) de luces rectas en planta baja, de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) en planta primera y de tres metros de diámetro (3,00 m) en planta segunda.

6. En el caso de patios no rectangulares, su planta permitirá trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual al lado mínimo y su superficie no será inferior a las dimensiones indicadas en cada uso.

7. Las luces mínimas entre paramentos no podrán reducirse con cuerpos salientes.

8. Los patios deberán contar con acceso para su mantenimiento, bien desde el portal, caja de escaleras, espacio de uso común o desde las viviendas o locales que abran huecos a dichos patios.

9. El pavimento del patio estará, como máximo, al nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él.

10. Los patios de luces de hasta tres plantas (3) podrán cubrirse como máximo como a una altura de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) sobre el plano de cubierta, con claraboya o lucernario translúcido en al menos dos tercios (2/3) de la superficie y siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo, entre los muros del patio y el elemento de protección, que permita una superficie de ventilación mínima igual a un tercio (1/3) de la superficie del patio.

11. Los patios de luces podrán dividirse en la planta inferior por tabiques que no superen los dos metros (2,00) de altura a partir del piso de las dependencias a las que sirven, siempre que se salve la dimensión del frente mínimo de ventilación de las dependencias que den al mismo. Se exceptúan de esta regla los patios de manzana que sean de utilización pública o conjunta por la Comunidad de Propietarios, en los que no se autorizará subdivisión alguna.

#### 9.5.5. Patio Inglés.

Es el patio situado en contacto directo con una fachada de la edificación y cuyo suelo está por debajo de la rasante del terreno.

El patio inglés se sitúa siempre exteriormente al edificio, nunca en el interior del volumen edificado. Los patios ingleses deberán reunir las condiciones de patios de luces y estar dotados de cerramientos, barandillas y protecciones adecuadas. Su lado mínimo será de dos metros (2,00 mts).

#### 9.5.6. Patio técnico y conductos de instalaciones.

Se considera como patio técnico aquel de dimensiones inferiores a 2,00x2,00 m cuyo fin sea el servir de paso a conductos de instalaciones o ventilación de aseos, despensas, vestíbulos, locales, etc.

Cada vivienda, local o cualquier otra unidad de ocupación independiente deberá tener garantizado el acceso directo a estos espacios, sin constituir ningún tipo de servidumbre.

Todo edificio residencial con locales o garajes (excepto para viviendas unifamiliares, aisladas o adosadas y sin garaje comunitario) dispondrá de patinillos técnicos hasta la cubierta para el paso de las instalaciones que se precisen. Tendrán una sección mínima de 0,70 x 0,70 metros, o superficie equivalente y lado mínimo de 50 cms.

Estos patios técnicos serán de uso exclusivo del garaje o local al que se destinen y se distribuirán de la siguiente forma:

- Garajes: Un patinillo por cada trescientos cincuenta metros cuadrados (350m<sup>2</sup>) o fracción de superficie útil.
- Locales: Uno por local, siempre que tenga más de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de superficie útil.

Estos huecos, si se ubican en el recinto de otros patios, respetarán las luces mínimas de los mismos.

En edificios de usos exclusivos comerciales o industriales y situados en suelo urbano residencial, se mantiene lo expresado en apartados anteriores.

#### 9.6. Puerta de acceso.

A toda edificación deberá accederse desde la vía pública o desde un espacio libre privado colindante directamente con la vía pública, sin que en este último caso la distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada del edificio sea superior a cien metros (100,00 m).

Los edificios tendrán una puerta de acceso desde el espacio exterior cuya anchura, salvo en el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a un metro y diez centímetros (1,10 m) y de altura igual o mayor a dos metros y cinco centímetros (2,05 m).

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

#### 9.7. Circulación interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación, para uso del público en general, entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, y entre ellos y los accesos con el exterior, con los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción.

Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, se cumplirán las siguientes condiciones:

1. Los portales tendrán una anchura libre mínima de un metro con treinta centímetros (1,30 m) y una profundidad mínima de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) hasta el arranque de escaleras.

2. Los distribuidores de acceso a vivienda, locales o cualquier otra unidad de ocupación independiente tendrán un ancho mínimo de un metro y veinte centímetros (1,20 m) cuando sirvan a un número de fincas igual o inferior a seis (6), y de un metro y cuarenta centímetros (1,40 m) cuando se superen las seis fincas.

3. La circulación desde el portal a la primera meseta de embarque del ascensor en edificios con obligación de instalarlo o de prever el hueco para instalarlo, debe ser accesible y adaptado, mediante alguna de las soluciones siguientes:

- Embarque y desembarque del ascensor a cota del piso acabado del portal de acceso y en cada una de las plantas, (debiendo realizar una parada, obligatoriamente, en la cota del piso acabado del portal) entendiéndose como cota del portal la situada a una altura máxima de 12 cm. sobre la rasante de la acera, aún cuando se trate de rasantes inclinadas.

- Creación de rampas adaptadas conforme a las exigencias para rampas establecidas en el Decreto de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación vigentes.

- Instalación de plataforma salva escaleras que permita el acceso de una silla de ruedas mecanizada o motorizada. En este caso no se permitirá la reserva de espacio, debiéndose hacer efectiva la instalación del aparato y garantizándose su funcionamiento. Asimismo, cuando se opte por esta solución se deberá justificar en proyecto la idoneidad del modelo elegido de manera que se garantice que será efectivo para el transporte de sillas de ruedas mecanizadas, de mayor peso que las manuales. No se admitirá en ningún caso, instalación de sillas salva escaleras. Antes del primer peldaño y después del último, coincidiendo con el recorrido del salva escaleras, se garantizará un espacio libre donde pueda inscribirse un círculo de diámetro un metro con cincuenta centímetros (1,50 m.), que facilite el embarque y desembarque de la silla de ruedas desde la plataforma salva escaleras.

4. Independientemente de la solución adoptada para la adaptación del tramo entre el nivel de acceso al edificio y el de la planta baja, conforme a lo expuesto en los puntos anteriores, se garantizará el acceso sin resaltes ni peldaños desde la rasante de la acera hasta el interior del portal, pudiendo resolverse el encuentro mediante rebajes o rampas.

## 9.8. Escaleras.

1. El ancho útil mínimo del tramo de escalera entre el piso del zaguán de entrada al edificio y el rellano del ascensor en los edificios con obligación de instalarlo o de prever el hueco para su instalación, será de un metro (1,00 m), debiendo aumentarse este ancho cuando la ocupación del edificio así lo requiera, conforme a las exigencias de anchos de escalera que se definen en los párrafos siguientes. Este ancho, no obstante, se aumentará para permitir la instalación del salva escaleras cuando se haya optado por esta solución conforme a lo recogido en el artículo anterior, debiéndose en tal caso contar con un ancho tal que admita la instalación del salva escaleras totalmente desplegado más un metro (1,00 m) de ancho libre para el tránsito de ocupantes cuando el salva escaleras esté en funcionamiento.

2. El ancho útil de las escaleras de utilización por el público en general en edificios de hasta cuatro (4) plantas, no podrá ser inferior a un (1,00 m) metro, siempre sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en normativas del uso a que se destine el edificio o local.

3. Las viviendas unifamiliares podrán tener escaleras con una anchura mínima de ochenta y cinco centímetros (0,85 m).

4. En edificios de viviendas colectivas el ancho mínimo de las escaleras será de un metro (1,00 m) cuando por ellas se acceda a un máximo de seis (6) viviendas por planta y de un metro veinte centímetros (1,20 m) si se supera ese número de viviendas, cumpliéndose en todos los casos las determinaciones de los Documentos Básicos DB-SI y DB-SUA del CTE.

5. El rellano de escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tramo. No podrá estar partido, desarrollado helicoidalmente, tener peldaños compensados ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario. En accesos a ascensores debe poder inscribirse un círculo de diámetro un metro con cincuenta centímetros (1,50 m) delante de las puertas de acceso a los mismos.

6. El ancho de la escalera será uniforme en todo su recorrido. La altura libre de la escalera será en todo caso igual o superior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m), excepto en el tramo de acceso a cubierta, que podrá ser de dos metros veinticinco centímetros (2,25 m).

## 9.9. Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueran salvadas mediante rampas, se deberán cumplir las normas exigidas por el Código Técnico de la Edificación, el Decreto de Condiciones de Habitabilidad y el Decreto de Accesibilidad y Supresión de las Barreras Físicas y de la Comunicación vigentes.

## 9.10. Aparatos elevadores.

Se incluyen bajo este concepto los ascensores para transporte de personas, montacargas y escaleras mecánicas.

### 9.10.1. Ascensores.

1. En general, deberán instalarse ascensores en todos los edificios en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a diez metros y setenta y cinco centímetros (10,75 m) entre alturas de piso, incluyendo en el cómputo la planta sótano y/o semisótano de aparcamiento comunitario, si la hubiera, y siempre que contengan siete o más viviendas por portal.

2. La dotación de ascensor o de previsión de hueco para su posterior instalación, vendrá determinada por lo establecido en la tabla 1.1 siguiente:

Tabla 1.1. – Dotación de ascensor o hueco en edificios

	1 a 12 viviendas	De 13 a 23 viviendas	Más de 24 viviendas
Más de 3 plantas	A	A	2 A
3 plantas	H	A	2 A
2 plantas	-	A	2 A

Donde:

A = Ascensor adaptado instalado

2 A = Dos (2) ascensores adaptados instalados.

H = Hueco disponible para futura instalación de ascensor

3. En todo edificio plurifamiliar de nueva construcción donde sea obligatorio el adoptar las disposiciones técnicas, estructurales y de diseño que hagan posible la apertura del hueco y/o la instalación de un ascensor, según lo exigido por los párrafos anteriores y el Decreto de Accesibilidad y Supresión de las Barreras Físicas y de la Comunicación vigente, se exigirá la realización efectiva del hueco en la obra, no admitiéndose que quede sin abrir o que forme parte, aún cuando sea con carácter provisional, de la superficie útil de las viviendas o zonas comunes del edificio. El hueco tendrá unas dimensiones mínimas que permitan la instalación de un ascensor adaptado conforme a las exigencias de esta ordenanza y el Decreto 227/1997 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Accesibilidad y Supresión de las Barreras Físicas y de la Comunicación, estará convenientemente cerrado y se incluirá entre las zonas comunes del edificio.

4. En edificios con seis o más viviendas, el foso del ascensor no podrá quedar colgado del techo del garaje situado en sótano o semisótano; deberá llegar a la profundidad necesaria bajo la cota de piso para que el ascensor pueda usarse desde dicha planta.

5. Siempre que sea exigible la instalación de un ascensor conforme a la tabla 1.1. del artículo 9.10.1., éste deberá ser adaptado en todos los casos. Un ascensor se considerará adaptado cuando cumpla, como mínimo, las siguientes condiciones:

\* Delante de la puerta de acceso al ascensor existirá un espacio libre de obstáculos donde se pueda inscribir un círculo de diámetro un metro con cincuenta centímetros (1,50 m).

\* Frente a la puerta de acceso al ascensor existirá una franja de pavimento de color contrastado y distinta textura respecto al resto del pavimento abarcando unas dimensiones de 150x150 cm.

\* La puerta del ascensor contará con un hueco libre de paso de 80 cm. (80 cm) como mínimo, y su sistema de apertura se realizará mediante puerta corredera o telescópica automática.

\* El tiempo de mantenimiento de puerta abierta será ajustable hasta 20 segundos y dispondrá de pulsador en el interior de la cabina de cierre de puertas.

\* El color de la puerta será contrastado con el de la pared donde se ubique.

\* La cabina contará con dimensiones mínimas de:

- Cabina con 1 solo embarque: ancho: 1,10 m.; Fondo: 1,40 m
- Cabina con dos embarques a 90°: ancho: 1,40 m.; Fondo: 1,40 m
- Cabina con dos embarques a 180°: ancho: 1,10 m.; Fondo: 1,40 m

\* Si las dimensiones de la cabina no permiten inscribir un círculo de diámetro un metro con cincuenta centímetros (1,50 m), será obligatoria la instalación de un espejo en la pared ubicada en frente de la puerta de acceso que permita detectar obstáculos al salir hacia atrás con silla de ruedas. En el caso de cabinas con dos embarques a 180° el espejo se instalará en una de las paredes laterales con ligera inclinación que permita la visual de la puerta trasera.

\* El espejo no podrá llegar al suelo, debiendo estar su borde inferior a una altura entre 30 y 90 cm. del suelo para evitar confusión óptica a personas de visibilidad reducida.

\* Los botones de las botoneras (tanto interiores como exteriores) tendrán un diámetro mínimo de 3 cm., su color será bien contrastado con la pared y contará con caracteres en alto relieve y en braille.

\* La altura de los botones respecto al suelo (tanto en botoneras interiores como exteriores), estará comprendida entre 90 cm. como mínimo y 110 cm. como máximo.

\* La distancia de la botonera a las esquinas de la cabina será de 40 cm. como mínimo.

\* El botón de alarma contará con testigo luminoso para personas de audición reducida y dispondrá de enlace de voz tipo interfono y bucle de inducción magnética.

\* Existirán señales visuales en interior y exterior que indiquen la planta en que se encuentra el ascensor y sentido de desplazamiento.

\* Existirán señales sonoras en cabina que indiquen apertura y cierre de puertas, planta en que se encuentra el ascensor y sentido de desplazamiento.

\* La iluminación de la cabina se realizará necesariamente en el techo de la misma y fuera del ángulo de visión de los ojos con el fin de evitar deslumbramientos.

\* Se instalará barandilla con tubo de diámetro 5 cm. colocada en pared a 90 cm. de altura sobre el suelo.

6. Con el fin de permitir las inspecciones técnicas que resultasen procedentes, será obligatorio disponer de un hueco o acceso practicable desde zona común en cualquiera de las plantas del edificio, de manera que pueda observarse todo el interior del hueco. El acceso tendrá unas dimensiones mínimas de 40x40 cms. de lado y estará protegido por puerta o elemento de cierre que impida su apertura por personas no autorizadas.

#### 9.10.2. Escaleras Mecánicas.

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

En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

#### 9.11. Servicios postales.

Todo edificio dispondrá en el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de buzones para correspondencia, a razón de uno por vivienda; en edificios de viviendas colectivas se dispondrá uno para la comunidad. Tendrán unas dimensiones mínimas de 330x270x240 mm. , con boca de 330x25 mm.

#### 9.12. Prevención de caídas, antepechos y barandillas.

1. Los huecos en los edificios que estén abiertos directamente al exterior, sin carpintería y que presenten desniveles

iguales o superiores a cincuenta y cinco centímetros (55 cm), estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de un metro veinte (1,20 m) de altura mínima. Por debajo de la altura de protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con anchura libre superior a diez centímetros (0,10 m), ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que cinco centímetros (5 cm), ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

2. Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico.

3. Si las barandillas de las escaleras están constituidas por elementos verticales, la distancia libre entre ellos no será superior a diez centímetros (10 cm).

4. En todo caso, se cumplirán las determinaciones del Código Técnico de la Edificación.

#### 9.13. Prevención de incendios.

Las construcciones deberán cumplir con las condiciones establecidas en las Normas que estén vigentes en la materia.

#### 9.14. Tendido subterráneo de las redes.

Las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefónica, Telecomunicaciones, etc..., se harán por tendido subterráneo y tanto para ellas como para las instalaciones transformadoras y de impulsión que fuera preciso colocar, se establecerán las correspondientes servidumbres sobre los elementos declarados comunes y a favor del titular urbanizador o persona natural o jurídica que la sustituyere en el suministro de estos servicios, siendo a cargo de los mismos, la conservación de dichas redes distribuidoras.

Los propietarios de las parcelas quedan obligados a permitir el paso por las mismas de los servicios comunes para urbanización de la zona, sin perjuicio de las indemnizaciones correspondientes si las hubiere.

#### 9.15. Equipamientos/Dotaciones obligatorias en las edificaciones.

1. Todas las viviendas deberán disponer de solana/cuarto de lavado, con una superficie mínima de dos metros con cinco decímetros cuadrados (2,05 m<sup>2</sup>) y donde se pueda inscribir un rectángulo de dimensiones mínimas de uno con veinte por uno con setenta metros (1,20x1,70 m).

2. Todas las viviendas dispondrán de una reserva de agua potable, en aljibe o depósito/s, para prever fallos en el suministro. La capacidad mínima de estos aljibes o depósitos será la resultante de multiplicar quinientos litros (500 l) por el número total de ocupantes de las viviendas del edificio que las contenga.

3. Todos los locales comerciales deberán disponer de un aseo, con al menos un inodoro y un lavamanos, que cumpla en sus dimensiones con las condiciones de habitabilidad vigentes.

4. Los locales sin uso definido y con superficie útil superior a doscientos metros cuadrados (200,00 m<sup>2</sup>), independientemente de la actividad a la que se destine en el futuro, se dotarán de dos aseos, uno masculino y otro femenino, debiendo ejecutarse una tercera cabina de aseo adaptada para personas de movilidad reducida, pudiéndose optar por adaptar la cabina de aseo femenino para su uso mixto por personas de movilidad reducida.

5. Los locales sin uso definido y con superficie útil comprendida entre 200,00 m<sup>2</sup> y 500,00 m<sup>2</sup>, independientemente de la actividad a la que se destine en el futuro, deberán disponer de aseo masculino, aseo femenino y aseo adaptado para personas de movilidad reducida independiente a los anteriores, no admitiéndose, en este caso, que el único aseo adaptado sea de uso compartido con los otros aseos.

6. En locales con superficie útil superior a 500,00 m<sup>2</sup> será de aplicación lo establecido en el cuadro de niveles de accesibilidad exigible en edificios o establecimientos de uso público que establece la norma E.1. del Decreto de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación vigente.

7. Los inodoros que se instalen en las edificaciones, independientemente del uso de las mismas, dispondrán obligatoriamente de mecanismo de cisterna de doble descarga.

8. Los edificios de uso distinto del residencial o los locales para uso distinto en edificios residenciales deberán disponer también de una reserva de agua potable para prever fallos en el suministro, en aljibe o depósito/s. La capacidad mínima de estos aljibes o depósitos será de mil quinientos litros (1.500 l) por cada doscientos cincuenta metros cuadrados construidos (250,00 m<sup>2</sup>).

9. El Ayuntamiento de la Villa de Ingenio no garantiza el suministro de agua a los edificios a una altura superior a los seis metros sobre la rasante; los aljibes o depósitos que se ubiquen por encima de esa altura deberán disponer de los medios auxiliares de bombeo para la elevación del agua.

Las dotaciones definidas en los párrafos anteriores de este artículo tienen consideración de dotaciones mínimas, sin perjuicio de que cuando en un local sin uso definido se instale alguna actividad, se deberá cumplir lo establecido en la norma E.1 del Decreto de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación vigente, ampliando las necesidades de adaptación que conlleven la implantación de la nueva actividad, pero manteniendo siempre, como mínimo, las dotaciones previstas en esta ordenanza.

#### 9.16. Trasteros.

Todos los trasteros estarán vinculados al uso principal, los accesos a los mismos se realizarán a través de zonas comunes del edificio y su superficie útil será, como máximo, el 20% de la superficie útil de la finca mayor a la que pueda estar vinculado.

#### 9.17. Dotaciones urbanísticas obligatorias en las edificaciones.

1. Los promotores de las edificaciones que se realicen en el suelo urbano consolidado que carezca de alguno o la totalidad de los servicios urbanísticos exigidos por la legislación vigente a dicha categoría de suelo, están obligados a realizar a su costa las obras necesarias para completar dichos servicios.

2. En este caso, se aportará como anejo al proyecto de edificación el correspondiente proyecto de finalización de la urbanización.

3. Las obras necesarias para dotar a la parcela de los servicios urbanísticos propios del suelo urbano no se limitarán al tramo de vial al que da al frente de parcela, sino que también contemplarán el conexionado del acceso rodado y las aceras con el vial más próximo, así como las redes de servicio en los puntos de enganche que indiquen las diferentes entidades o compañías suministradoras. La misma exigencia será aplicable a las parcelas con dos o más fachadas a vía pública.

### ARTÍCULO 10. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA

El fomento y defensa de la imagen urbana, corresponde al Ayuntamiento. Por tanto, cualquier actuación que afecte a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente, lesiva para la imagen y función de la ciudad, o antiestética, en lo relativo a la solución de las fachadas, de cubiertas, del ritmo de los huecos, a los materiales empleados, al modo en que se utilicen, a su calidad o a su color.

### 10.1. Fachadas.

La composición y materiales se justificarán desde el Proyecto Básico, con total definición y con la documentación necesaria para su ejecución precisa.

El Ayuntamiento exigirá cuanta documentación complementaria necesite al objeto de permitir la valoración más precisa del edificio en el entorno.

Las cubiertas se consideran como una fachada más con respecto a lo expresado en el apartado anterior.

#### 10.1.1. Aspecto exterior.

1. Queda expresamente prohibido la utilización de fábricas de materiales comunes, bloques de hormigón vibrado, ladrillo cerámico, etc., sin su correspondiente revestimiento, tanto en fachadas a espacios libres, como en aquellas medianerías que provisionalmente hayan de quedar vistas, salvo que los materiales empleados sean fabricados especialmente para ser vistos, en cuyo caso deberán tratarse con el aparejo apropiado.

2. Queda expresamente prohibido en los acabados de fachada el uso de materiales como el mortero acristalado y los alicatados cerámicos, excepto los que cumplan las siguientes condiciones:

- Ausencia de dibujos geométricos, figurativos o abstractos.
- Acabado mate, sin brillos.
- Las juntas entre plaquetas no presentan resaltes, rebajes, alabeos, etc.
- Imiten acabados en piedra natural o ladrillo natural.

Excepcionalmente se admitirán aplacados cerámicos con junta vista tipo “Gresite” o “ferrogrés”, siempre que figuren en el proyecto base de la licencia y formen parte intrínseca de la composición y diseño de la fachada.

3. No se permitirán en los exteriores de los edificios colores que supongan notas discordantes en la imagen característica del entorno urbano o rural en que se integren. Existe una CARTA DE COLORES municipal que debe ser consultada antes de proceder a pintar los exteriores de edificios de cualquier tipo, incluidas las viviendas unifamiliares.

4. En el caso de empresas que soliciten el empleo de colores ajenos a la carta citada por razones de imagen corporativa o de marca consolidada en el mercado, deberán obtener autorización expresa para ello con carácter previo a la concesión de la licencia de obras.

5. La modificación de fachadas en plantas bajas requerirá la toma en consideración y adecuación al conjunto del edificio, tanto en lo que atañe a diseño, como en materiales y solución constructiva.

6. Como norma general, no se permitirán los entrantes en planta baja (porches, galerías, etc.) No obstante podrán autorizarse, de manera justificada y atendiendo a razones compositivas, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales siempre y cuando se garantice la durabilidad de la solución en el tiempo y el correcto tratamiento de las medianeras.

7. Los tendedores y patios del edificio, si dieran a vistas a vías públicas, deberán cerrarse mediante una falsa fachada, entendiéndose ésta como un elemento de la misma altura de la máxima menos una planta, en ella se deberá de abrir una serie de huecos capaces de ofrecer visualmente una continuidad con el lienzo de fachadas a la calle, en las condiciones del apartado 3.10.2 de las presentes ordenanzas.

8. Los huecos de fachada podrán ser de libre composición y tamaño siempre que no incumplan ninguno de los condicionantes de seguridad.

9. En los casos concretos en que las conducciones eléctricas e instalaciones en general (red trenzada de baja tensión, telefonía, alumbrado público, telecomunicaciones, etc.) no puedan ir enterrados, deberán ocultarse en la fachada bajo tubo, moldura o similar. También podría colocarse sobre moldura o elemento continuo en la fachada, siempre que tenga la entidad suficiente para cubrir de vistas desde la calle el cableado.

10. Toda edificación deberá contar con una placa que especifique el número de gobierno que le corresponda. Si se desconociera, deberá solicitarse la numeración en el Il. Ayuntamiento de Ingenio. Esto será condición de obligado cumplimiento a la hora de tramitar la Licencia de Primera Ocupación. Si el edificio dispone de más de un portal, deberá diferenciarse la numeración de cada uno de los portales de acceso.

#### 10.1.2. Frente edificado.

Las fachadas de edificaciones entre medianeras no podrán tener una longitud superior a los cincuenta metros (50,00 m). En el supuesto de superarse esta longitud, habrán de articularse tantos tramos de fachada como sea necesario y con composiciones o diseños diferenciados.

En el caso de fachadas de manzanas completas si podrán tratarse como un volumen compositivo único.

El frente de fachada mínimo que se establece es de seis metros (6,00 m).

#### 10.1.3. Cuerpos volados.

Son las partes de una edificación que sobresalen de su/s plano/s de fachada/s. Para ser considerado cuerpo volado, éste deberá sobresalir de la fachada más de veinte centímetros (20 cm). Hasta esa medida, tendrá la consideración de resalte decorativo, que podrá realizarse siempre con la única limitación de no situarse por debajo de los tres metros (3,00 m) de altura sobre la acera.

Si sobresalen más de 20 centímetros del plano de fachada, independientemente de si son decorativos, cerrados, semicerrados, abiertos, habitables u ocupables, y excepto en los ámbitos de los Cascos Históricos de Carrizal e Ingenio, los cuerpos volados se regirán por los siguientes parámetros:

- No se admitirán en ningún caso cuerpos volados a menos de tres con cincuenta metros (3,50 m) de altura sobre la acera y, por regla general, los vuelos cerrados sólo serán admisibles en fachadas con frente a ámbitos libres de ocho o más metros ( $\geq 8,00$  m).

- En calles de ancho inferior a ocho metros (8,00 m) entre alineaciones de fachada de edificación, sólo se permiten cuerpos volados de hasta cincuenta centímetros (0,50 m) de vuelo máximo y con tipología de balcón abierto.

- Si una parcela abre a calle que la separe de una zona verde o espacio libre público, podrán realizarse vuelos cerrados con un máximo de noventa centímetros (90 cm) o el ancho de la acera menos veinte centímetros.

- La longitud de los cuerpos volados no rebasará la de  $2/3$  de la longitud total de la fachada en el que se encuentren situados.

- Los cuerpos volados no rebasarán en su vuelo la menor de las siguientes medidas:

- Un metro (1,00 m)

- Un décimo ( $1/10$ ) del ancho de la vía

- El ancho de la acera menos veinte centímetros (0,20 m).

En todos los casos, los vuelos quedarán separados de los edificios colindantes en una longitud igual al vuelo y nunca inferior a sesenta centímetros (60 cm).

En edificación aislada, se permitirán las cornisas y aleros decorativos, medidos desde el plano de fachada, fuera de la zona obligatoria de retranqueo con un vuelo máximo de treinta centímetros (30 cm).

Las marquesinas decorativas o de protección podrá ser corridas a lo largo de la fachada con un grueso que deberá ir en disminución desde la base hasta la punta, manteniendo una sección media de veinte centímetros (0,20 m) y vuelo máximo de un metro (1,00 m) sin sobrepasar nunca 1/10 del ancho de la calle y deberá situarse a una altura mínima de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m). Deberá ejecutarse preferente con materiales ligeros y no tendrá posibilidad de acceso desde la planta alta.

#### 10.1.4. Instalaciones exteriores.

No podrán instalarse en fachadas ningún tipo de materiales o elementos que puedan suponer riesgo para los viandantes.

Como regla general, los equipos de extracción o evacuación de humos no podrán tener sus salidas en la fachada de los edificios; deberán conducirse hasta la planta de cubierta aplicándose lo expuesto en el artículo 12.3. de la presente ordenanza.

De forma exclusiva y en aquellos casos en que, por motivos justificados por el interesado y autorizados por la Oficina Técnica Municipal, no sea posible que la extracción o evacuación tenga su salida en la cubierta se podrán admitir en fachada huecos de extracción forzada de locales, sótanos o semisótanos (extracción o admisión), siempre que no se trate de extracciones o evacuaciones de ambientes afectados por malos olores, humos, polvo, gases, cenizas, vapores o ninguna otra forma de contaminación o molestias. En el caso de extracciones contaminantes como las definidas se estará a lo dispuesto en el artículo 12.3. de esta Ordenanza.

No se admitirán conductos de ventilación que discurran adosados a fachadas o medianeras vistas.

La instalación de aparatos de climatización del aire (motores o similares) se realizará siempre en las cubiertas de las edificaciones, admitiéndose su instalación en balcones y volados sólo para las consolas independientes de climatización, cuando no sean visibles desde cualquier punto de la vía pública y respeten la estética y tipología de la fachada. En este caso se requerirá el visto bueno de los servicios técnicos del ayuntamiento de Ingenio.

En las cubiertas transitables de edificios de viviendas colectivas o que no tengan restringido el acceso para otros usos, los motores de aire acondicionado o ventilación ubicados a una altura inferior al metro con ochenta centímetros (1,80 m) sobre el piso de la cubierta, estarán protegidos en su perímetro por malla metálica rígida o similar. Dicha protección garantizará la imposibilidad de accidentes por contacto de personas con la carcasa de los motores, sus partes móviles, conexiones eléctricas o cualquier otro de sus elementos, y disminuirá la posibilidad de accidentes y averías por la acción de animales. Se dejará para ello la separación necesaria entre la protección y el motor.

En el caso de optarse, cuando sea posible, por la salida de los conductos de ventilación en fachada se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- No podrán ocuparse, total o parcialmente, los huecos de ventanas o puertas con los conductos o sus bocas de salidas y entradas de aire.

- El hueco deberá ejecutarse de manera que se cause el menor impacto posible en fachada.

- La parte más baja de la instalación se situará a una altura mínima de dos metros con sesenta centímetros (2,60 m) sobre la acera.

- Las bocas de entrada o salida de aire se ocultará o mimetizarán en las fachadas, disponiendo las rejillas o los elementos acordes a la carpintería predominante en aquellas que sean necesarios, sin perjuicio de su funcionamiento ni de la estética de la fachada.

- En calles de ancho inferior a 6,00 m no se permitirán salidas de extracción forzada que queden enfrentadas a huecos de otras edificaciones o solares edificables, salvo que se instalen, dentro de la línea de fachada, elementos que permitan dirigir el flujo de aire hacia otras zonas donde no se produzcan molestias o perjuicios a los vecinos y/o viandantes.

- Se requerirá estudio de la fachada del edificio, de manera que se garantice la mejor solución posible de su ubicación.

#### 10.1.5. Cubiertas.

Las cubiertas deberán respetar las tipologías tradicionales del sector donde se ubique la edificación.

#### 10.2. Toldos, muestras y banderines.

Los toldos móviles estarán, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre rasante de la acera de dos metros con sesenta centímetros (2,60 m) en el punto más desfavorable, y su saliente serán inferior al ochenta por cien (80%) de la anchura de la acera, sin sobrepasar los dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) de vuelo desde la fachada.

Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo respecto a ésta de veinticinco centímetros (25 cm) con una longitud máxima del 70% de la longitud de la fachada de la finca que se pretende anunciar y a una altura mínima de dos metros y medio (2,50 m) sobre cualquier punto de la acera.

En todo caso será de obligada aplicación la Ordenanza Municipal Reguladora de Instalaciones y Actividades Publicitarias que regula todo tipo de actividades publicitarias (carteles, placas, pancartas, rótulos, banderolas, toldos, publicidad sonora, etc.), incluso las condiciones de mantenimiento, responsabilidades, licencias, protección de edificios históricos, etc.

#### 10.3. Cerramiento de terrazas.

Se autorizará el cerramiento de terrazas existentes antes de la aprobación de las presentes Normas de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

En ningún caso podrán cerrarse zonas de terrazas que no estuvieran cubiertas en su parte superior en el proyecto con el que obtuvo la licencia. El cerramiento será siempre con superficies verticales.

En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir la adecuación de las mismas a fin de ajustarlas a una solución de proyecto unitario.

En el caso específico de la Urbanización de La Longuera, donde las viviendas tienen dos terrazas descubiertas en planta primera, debido a circunstancias derivadas de su ubicación y construcción, se admite el techado de las terrazas citadas, siempre que se realice con materiales ligeros (aluminio, madera, acero, ...), tanto en la estructura como en el acabado. No se admite en ningún caso el techado mediante forjado, losa o cualquier otro elemento constructivo de hormigón armado, ni el cierre frontal mediante cualquier tipo de fábrica, material o cristalera. (...)"

#### 10.4. Ampliaciones en últimas plantas.

Se permitirá el cerramiento de áticos existentes antes de la aprobación de las presentes Normas siempre que no supere la ordenanza zonal en relación a alturas.

El cerramiento se hará de acuerdo con las determinaciones de un proyecto unitario para todo el edificio.

El cerramiento habrá de ser de carácter permanente, tratándose el ático como coronación del inmueble que armonice su conjunción con la fachada y los huecos del edificio.

En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de áticos, el Ayuntamiento podrá requerir la adecuación de las mismas a fin de ajustarlas a una solución de proyecto unitario.

#### 10.5. Medianerías.

Siempre que queden en obras de nueva edificación paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean dignos como los de fachadas.

Cuando una obra de nueva edificación colinde con una medianería o quede vista incluso como consecuencia de la misma obra, el promotor de la nueva obra asumirá el coste del tratamiento adecuado del paramento medianero.

Cuando una obra de nueva edificación deje medianeras vistas con carácter temporal, deberá dar al paramento medianero un tratamiento adecuado según lo expresado en el apartado uno de este artículo.

Cuando una obra de nueva edificación linde con edificio/s protegido/s, parcela/s calificada/s como dotación o servicio, en casos de transiciones en zonas de ordenanza o cualquier otro caso que pudiera generar medianeras con carácter permanente, deberá resolverse el encuentro con los colindantes de tal manera que se eviten las medianeras. Si de ello se derivasen reducciones sustanciales del aprovechamiento urbanístico, podrá autorizarse puntualmente hasta una planta más de la ordenancista previa justificación mediante un Estudio de Incidencia Ambiental.

#### 10.6. Portadas, escaparates, vitrinas y cierres metálicos.

La alineación oficial no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a cinco centímetros (5 cm), valor que regirá para decoraciones de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

En aceras de ancho inferior a un metro (1,00 m), la fachada no podrá tener ningún saliente en planta baja respecto a la alineación oficial.

El saliente de decoraciones de planta baja, no podrá rebasar la cota de la cara superior del forjado de suelo de la primera planta.

#### 10.7. Espacios libres de parcelas.

Los espacios libres de parcela deberán estar dedicados a plantación de especies vegetales al menos en un veinticinco por ciento (25%) de su superficie, debiendo existir un árbol de porte por cada siete metros (7,00 m) de fachada o fracción, excepto disposición contraria en la ordenanza zonal específica.

Se recomienda que las especies vegetales a utilizar sean preferentemente de raíz vertical, para evitar daños en las redes de instalaciones urbanas enterradas.

El plano de espacios libres de la parcela no podrá superar la altura de un metro (1,00 m) por encima de la rasante de la calle.

Si una edificación en régimen de división horizontal y/o de comunidad de vecinos, no tuviese agotada su edificabilidad y existiesen espacios libres de parcela privativos de alguna vivienda, para edificar sobre aquellos será obligatoria la autorización de los co-propietarios y/o de la Comunidad, ya que la nueva edificación puede afectar a la configuración estética, la estructura, las instalaciones o derechos subjetivos de los vecinos (vistas, paso...).

#### 10.8. Protección del arbolado.

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

En las parcelas con arbolado existente en las vías de acceso, se deberán evitar las entradas y salidas de vehículos coincidentes con los mismos, salvo causas de fuerza mayor, donde en tal caso, y previo a la solicitud de la licencia de obras, deberá ser autorizado por el Ayuntamiento, y ser costeadado por el Promotor, todo el proceso de recuperación del o de los árboles afectados, transporte y trasplante en los términos que determine el Ayuntamiento.

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

En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de arbolado, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de la calzada de circulación.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. Será el promotor de la obra el que se responsabilice del mantenimiento del árbol afectado, mientras dure la obra, responsabilizándose de los daños que pudieran surgir durante el transcurso de dicha obra. En estos casos se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de uno con ochenta (1'80) metros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. En todo caso, la tala de un árbol o grupo de árboles, aún siendo privados, cuando sean de porte, estará sujeta a licencia municipal.

La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida; serán sustituidas, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otras similares a las tradicionalmente habituales en la localidad, con porte igual, evitando aquellas especies, como eucalipto, laurel de Indias, etc., que les haga incompatibles con el necesario equilibrio ecológico del área.

#### 10.9. Protección del mobiliario urbano, farolas, postes, papeleras, etc.

El mobiliario existente en el espacio viario, deberá ser protegido y conservado.

En las parcelas con mobiliario existente en las vías de acceso, se deberán evitar las entradas y salidas de vehículos coincidentes con los mismos, salvo causas de fuerza mayor, donde en tal caso, y previo a la solicitud de la licencia de obras, deberá ser autorizado por el Ayuntamiento.

Será costeadado por el Promotor, todo el proceso de cambio de los elementos afectados, transporte y reubicación en los términos que determine el Ayuntamiento.

### ARTÍCULO 11. TIPOS DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

La regulación de las directrices para la ordenación urbanística de los distintos tipos de suelo implica una interrelación entre las características morfológicas del espacio urbano (público, y privado) y el establecimiento de tipos de ordenación de la edificación regulados a través de la fijación de los parámetros que se concretan en el presente capítulo de estas Ordenanzas.

La regulación de las condiciones de la edificación se establece mediante la asignación a los espacios resultantes de un código alfabético que se corresponde con los siguientes tipos de ordenación:

TIPO A. VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS CON ALINEACIÓN A FACHADA.

TIPO B. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE CON ALINEACIÓN A VÍA.

TIPO C. VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS EN EL CASCO ANTIGUO.

TIPO ©. BIENES INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

TIPO CH. VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

TIPO AR. VIVIENDAS EN ASENTAMIENTOS RURALES.

TIPO E. EDIFICACIÓN DESTINADA A EQUIPAMIENTO.

TIPOS I1 e I2. EDIFICACIONES DE USO INDUSTRIAL.

Se incluyen además de las ordenanzas que regulan con carácter general la edificación en totalidad del territorio municipal cinco ordenanzas específicas para la regulación del ámbito de Suelo Urbano de la Urbanización de Vista Alegre

ORDENANZAS ESPECÍFICAS DEL ÁMBITO DE VISTA ALEGRE (VA):

TIPO VA-1. REGULARIZACIÓN DE EDIFICIO RESIDENCIAL COLECTIVO EXISTENTE.

TIPO VA-2. VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN HILERA (PARCELA MÍNIMA 108 m<sup>2</sup>).

TIPO VA-3. VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN HILERA (PARCELA MÍNIMA 156 m<sup>2</sup>).

TIPO VA-4. VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS.

TIPO VA-5. VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS.

11.1. TIPO A. VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS CON ALINEACIÓN A FACHADA.

- Descripción.

Este tipo comprende la forma más utilizada en el proceso de conformación del Municipio de Ingenio. Su característica fundamental es la de formar ciudad a partir de manzanas cerradas con alineación a fachada sin ningún tipo de transición entre los volúmenes edificados y las vías urbanas. Históricamente, esta variedad se ha desarrollado en su modalidad de vivienda unifamiliar con o sin bajo comercial. Recientemente y principalmente en los cascos de Ingenio y Carrizal surgen bloques de viviendas colectivas en manzana cerrada que diversifica la imagen de la ciudad.

- Criterios de la ordenación.

Es objeto de esta ordenanza mantener el valor de la alineación de la calle conformada por planos edificados en los que se posibilita la inserción de volúmenes y balcones salientes respecto a este plano. La edificación se dispondrá siempre entre medianeras

- Condiciones de la edificación.

Las obras de ampliación, sustitución y construcción de nueva planta, cumplirán las siguientes condiciones:

#### 11.1.1. Parcela mínima:

Las parcelas deberán tener como mínimo cien metros (100 m<sup>2</sup>) de superficie, seis metros (6,00 m) de frente mínimo de fachada y que se pueda inscribir en su interior un círculo de seis metros de diámetro.

No obstante, también podrán segregarse y/o edificarse solares con dimensiones inferiores a estos valores si se cumple con los siguientes requisitos:

a) el solar se encuentra catastrado como finca independiente con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General

b) tiene carácter residual dentro de una manzana

#### 11.1.2. Alineación:

La línea de edificación será la fijada en los planos de regulación de suelo urbano de este documento.

#### 11.1.3. Retranqueos:

Serán los permitidos en la Ordenanza de Edificación.

#### 11.1.4. Ocupación máxima:

No se establece coeficiente de ocupación, debiendo respetarse en todo caso los parámetros de edificabilidad máxima y las condiciones de habitabilidad contenida en las Ordenanzas Municipales y en las disposiciones emitidas por el Gobierno de Canarias.

#### 11.1.5. Fondo máximo edificable:

No se establece

#### 11.1.6. Número máximo de Plantas y Alturas:

Se establecen cuatro áreas de zonas diferenciadas para la regulación de alturas:

Ordenanza	Nº máx. de plantas sobre rasante	Altura máxima (m)
A2	2	7,90
A3	3	11,15
A4	4	14,40
A5	5	17,65

No se establece un número máximo de plantas bajo rasante.

Cuando en una zona de ordenanza “A3” se quiera edificar en una parcela con una o más fachadas a vial peatonal de ancho inferior a seis metros (6,00 m), la tercera planta sobre rasante deberá retranquearse en las fachadas a dicho/s peatonal/es en una distancia mínima de tres metros (3,00 m) de la/s alineación/es oficial/es del vial o viales.

Cuando en una zona de ordenanza “A2” se quiera edificar en una parcela con una o más fachadas a vial peatonal

de ancho inferior a seis metros (6,00 m), la segunda planta sobre rasante deberá retranquearse en la/s fachada/s a dicho/s peatonal/es en una distancia mínima de tres metros (3,00 m) de la/s alineación/es oficial/es del vial o viales.

En ambos casos, la caja de escalera no podrá ocupar la zona de retranqueo de fachada ni sobresalir de un plano que forme 45° con la horizontal trazado desde la línea de intersección del plano de fachada con otro horizontal a un metro con diez centímetros (1,10 m) sobre la línea de cornisa de la edificación.

En el suelo urbano de Interés Cultural e incluido en los ámbitos de los Planes Especiales de Reforma Interior de los Cascos Históricos de Ingenio y Carrizal, donde la red viaria es un elemento fundamental de la estructura origen no es preceptivo el retranqueo de fachadas a peatonales.”

#### 11.1.7. Edificabilidad.

Zona A2	1'90 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Zona A3	2'80 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Zona A4	3'60 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Zona A5	4'40 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s

En solares en esquina o con fachada a dos o más calles se podrá superar la edificabilidad máxima permitida.

#### 11.1.8. Volados:

Se admiten cuerpos volados, que se regirán por lo dispuesto en el artículo 10.1.3 de las presentes Ordenanzas de Edificación de Ingenio.

#### 11.1.9. Chaflanes:

Se achaflanarán las esquinas de parcelas que den a dos viales de tráfico rodado. La dimensión de los chaflanes se regirá por lo dispuesto en el apartado 3.8 del artículo 3 de estas Ordenanzas de Edificación de Ingenio.

#### 11.1.10. Garajes:

Será de obligado cumplimiento la ubicación de plazas de aparcamiento en las edificaciones tal y como estipula el artículo 9.3., de las Ordenanzas de Edificación.

#### 11.1.11. Régimen de usos.

Uso Característico: Residencial unifamiliar o colectivo entre medianeras.

Usos Compatibles: Comercial al por menor, oficinas, asistencial, dotacional, cultural, educativo o social, sin limitación de superficie y con una potencia máxima instalada de 20 Kw en maquinaria generadora de ruidos, vibraciones, etc., en plantas baja, baja y primera o en edificio de uso exclusivo.

Talleres artesanos y pequeñas industrias, con una superficie útil máxima de cuatrocientos metros cuadrados (400 m<sup>2</sup>) y con una potencia máxima instalada de 20 Kw en maquinaria generadora de ruidos, vibraciones, etc., exclusivamente en planta baja de edificios. Oficinas, despachos profesionales y otros servicios, plantas baja, baja y primera o en edificio de uso exclusivo.

Se autorizan locales comerciales, almacenes y pequeñas oficinas en semisótanos o primer sótano de edificios, siempre que estén vinculados a la actividad que se desarrolle en el local de la planta baja inmediatamente superior,

debiendo unirse a éste por amplias escaleras y aberturas cuya superficie de contacto sea, como mínimo, el 15 % de la planta sótano. Se deberá asegurar la suficiente ventilación de los sótanos en los que se desarrollen actividades complementarias.

Serán autorizables los edificios destinados de forma exclusiva a usos comerciales, culturales, educativos, de oficina, de aparcamiento o asistenciales. En ningún caso para los usos industriales o de almacenaje.

Usos Condicionados: los locales para el culto religioso y los que admiten actuaciones musicales puntuales. Serán permisibles en plantas bajas de edificaciones residenciales siempre y cuando se garantice una adecuada insonorización.

Se autorizará la producción de energía eléctrica mediante la instalación de sistemas de captación y aprovechamiento de energía solar fotovoltaica en la cubierta de los edificios o en la cubierta de la última planta construida si no estuviera agotado el número de plantas máximas permitidas por la ordenanza de edificación, y con las condiciones establecidas en la “Ordenanza Municipal de Sistemas de Captación de Energía Solar Fotovoltaica”.

Usos Prohibidos: Los restantes, especialmente las actividades nocivas y peligrosas.

#### 11.1.12. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las determinaciones del artículo 10 de las presentes Ordenanzas de Edificación.

### 11.2. TIPO B. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA EN BLOQUE CON ALINEACIÓN A VÍA.

#### 11.2.1. Descripción.

Corresponde este proceso a una reutilización del concepto de “centralidad” construida fundamentalmente a base de “bloques” longitudinales de corta crujía. En general, el bloque se ha venido utilizando en localizaciones periféricas, con trazados viarios autónomos, y donde éste no mantiene ninguna relación con los espacios libres. Se trata ahora de utilizar el bloque como elemento fundamental de conformación de los espacios libres, calles y plazas, y en situaciones de centralidad urbana.

El objetivo de esta tipología es la reutilización del bloque lineal de altura media como elemento de gran rigidez en la construcción de la ciudad, en cuanto corresponde a actuaciones de gestión unitaria y gran dimensión, para el trazado de espacios libres, avenidas y plazas.

#### 11.2.2. Criterios de la ordenación.

Es objeto de esta ordenanza mantener el valor de la alineación de la calle conformada por planos edificados en los que se posibilita la inserción de volúmenes y balcones salientes respecto a este plano. La edificación se dispondrá siempre en unidades completas.

#### 11.2.3. Condiciones de la edificación.

Las obras de ampliación, sustitución y construcción de nueva planta, cumplirán las siguientes condiciones:

1. Parcela mínima: La parcela mínima será la señalada en los planos de ordenación del planeamiento general.
2. Alineación: La línea de edificación será la fijada en los planos de regulación de suelo urbano del planeamiento general o de desarrollo. El frente mínimo de fachada será el señalado en planos para cada una de las unidades de edificación.
3. Retranqueos: La alineación de la edificación se situará obligatoriamente sobre los linderos laterales y frontales.

Opcionalmente se permitirá un retranqueo frontal de entre dos (2,00 m) y cuatro metros (4,00 m), de la planta baja, para soportales. El lindero trasero deberá retranquearse al menos 4 metros con objeto de permitir la circulación peatonal. Las plantas, primera a cuarta deben retranquearse en el lindero trasero respecto de la baja un mínimo de cuatro metros.

4. Ocupación máxima y edificabilidad máxima: La ocupación se entiende del 100% referida a la parcela neta señalada en los planos de ordenación. La edificabilidad máxima de aplicación será de 3,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta ocupada.

5. Fondo máximo edificable: con carácter genérico 20 m excepto que, por razones de afección de cauce público se deba reducir el mismo.

6. Número de Plantas: Se establece una altura máxima de la edificación de cinco plantas en cualquier punto de la rasante natural del terreno y un máximo de dos plantas bajo rasante, equivalente a una altura máxima de 17 metros.

7. Volados: Se admiten cuerpos volados, que se registrarán por lo dispuesto en las presentes Ordenanzas de Edificación de Ingenio.

8. Chaflanes: Se achaflanarán las esquinas de parcelas que den a dos viales de tráfico rodado. La dimensión de los chaflanes se registrará por lo dispuesto en el artículo 3.8., de las Ordenanzas de Edificación de Ingenio.

9. Garajes: Será de obligado cumplimiento la dotación de plazas de aparcamiento tal y como estipulan las presentes Ordenanzas de Edificación, como mínimo una plaza por vivienda.

#### 11.2.4. Régimen de usos.

Uso característico: Residencial colectiva en bloque.

Usos Compatibles: Comercial al por menor, oficinas, asistencial, dotacional, cultural, educativo o social, sin limitación de superficie y con una potencia máxima instalada de 20 Kw en maquinaria generadora de ruidos, vibraciones, etc., en plantas baja, baja y primera o en edificio de uso exclusivo.

Se autorizan usos comerciales en sótanos, que no podrán ser independientes del local inmediato superior y debiendo unirse a éste por amplias escaleras y aberturas cuya superficie de contacto cumpla al menos con las normas de evacuación del vigente Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (DB SI) del Código Técnico de la Edificación.

Usos Condicionados: Se autorizará la producción de energía eléctrica mediante la instalación de sistemas fotovoltaicos de captación y aprovechamiento de energía solar en la cubierta de los edificios o en la cubierta de la última planta, si no estuviera agotado el número de plantas máximas permitidas por la ordenanza de edificación, y con las condiciones establecidas en la "Ordenanza Municipal de Sistemas de Captación de Energía Solar Fotovoltaica".

Usos prohibidos: Los restantes.

#### 11.2.5. Condiciones estéticas.

Se atenderán a las expresadas en el artículo 10 de las presentes Ordenanzas de Edificación y Urbanización.

### 11.3. TIPO C. VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS EN LOS CASCOS ANTIGUOS DE CARRIZAL E INGENIO.

#### 11.3.1. Descripción.

Regula esta ordenanza la edificación en parcelas de los cascos antiguos de Carrizal e Ingenio, de forma transitoria

hasta que se aprueben los Planes Especiales de Protección y Reforma correspondientes, y siempre que no afecte a edificios protegidos por el Catálogo Arquitectónico, en cuyo caso se aplicarán las determinaciones que en el se indiquen.

#### 11.3.2. Criterios de la ordenación.

Es objeto de esta ordenanza mantener el valor de los cascos antiguos del Municipio asegurando la continuidad formal y el respeto a los valores tradicionales e históricos existentes.

#### 11.3.3. Condiciones de la edificación.

Las obras de ampliación, sustitución y construcción de nueva planta, cumplirán las siguientes condiciones:

##### 1. Parcela mínima:

Las parcelas deberán tener como mínimo 90 m<sup>2</sup> de superficie y 5,50 ms. de longitud de fachada.

No obstante, también podrán segregarse y/o edificarse solares con dimensiones inferiores a estos valores si se cumple con los siguientes requisitos:

a) el solar se encuentra catastrado como finca independiente con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General

b) tiene carácter residual dentro de una manzana

c) se halla en una de las circunstancias que legalmente lo permiten.

2. Ocupación máxima y edificabilidad máxima: La ocupación se entiende del 100% referida a la parcela neta señalada en los planos de ordenación del planeamiento general. La edificabilidad máxima de aplicación será de 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta ocupada.

3. Condiciones de las edificaciones incluidas en el catálogo de edificios protegidos: En las edificaciones contenidas en el catálogo de edificios protegidos de los cascos antiguos de Carrizal e Ingenio, solo se permitirán las obras correspondientes al grado de intervención que tengan asignados en la ficha correspondiente.

4. Condiciones de edificaciones no incluidas en el catálogo de edificios protegidos o de los solares existentes en los cascos antiguos de Carrizal e Ingenio: Cualquier edificación ubicada en los cascos antiguos no catalogada o solar, deberá formular Estudio de Detalle que asegure las siguientes condiciones:

#### 11.3.4. Alineación:

Será fijada por el estudio de detalle con relación a la trama existente.

#### 11.3.5. Numero máximo de plantas:

Dos plantas sobre rasante y una bajo rasante, que será sótano; queda prohibido el semisótano. Si por la pendiente de la calle el cierre frontal del sótano superase total o parcialmente la rasante de la parcela, no podrán aparecer huecos de iluminación/ventilación.

#### 11.3.6. Altura de la edificación:

Se definirá por el estudio de detalle teniendo en cuenta la altura de las edificaciones colindantes y/o la media del tramo de fachada de la manzana donde se ubique. En ningún caso la altura máxima superará los ocho metros y veinticinco centímetros (8,25 mts) a la cara superior del forjado. Se admiten cubiertas inclinadas con una pendiente máxima del 30%.

### 11.3.7. Condiciones estéticas:

La carpintería exterior de la edificación deberá ser, preferentemente, de madera. Se puede emplear un material de calidad que imite a la madera (PVC, aluminio o acero), previa autorización expresa de la oficina técnica municipal. La medida, forma y proporción de los huecos será la del entorno de acuerdo al lugar donde se ubique el edificio debiéndose aportar fotografías que lo acrediten. No se admitirán materiales y formas inexistentes en el entorno inmediato ni la instalación de rótulos, marquesinas o toldos no adecuados con el entorno. Se presentará obligatoriamente un estudio gráfico de cómo queda integrada la edificación en el conjunto de fachadas que componen la manzana.

### 11.3.8. Cuerpos Volados:

Se admiten tan solo balcones abiertos que no superen los 50 cms. de vuelo, con antepecho de protección de madera o forja, y una longitud máxima del cincuenta por ciento (50%) de la longitud de la fachada.

### 11.3.9. Régimen de usos.

Uso característico: Residencial entre medianeras.

Usos permitidos: Talleres artesanos, pequeña industria, restauración y comercio al por menor, siempre en bajos comerciales y con una potencia máxima instalada de 20 Kw en maquinaria y aparatos generadores de molestias por vibraciones, ruidos, golpes, etc. Oficinas, en plantas bajas y primera, con acceso independiente a usos residenciales, o en edificio de uso exclusivo. Despachos profesionales, igual que las oficinas y en viviendas unifamiliares.

Usos Condicionados: Se autorizará la producción de energía eléctrica mediante la instalación de sistemas fotovoltaicos de captación y aprovechamiento de energía solar en la cubierta de los edificios o en la cubierta de la última planta con las siguientes condiciones:

1. Si la instalación es únicamente para autoconsumo.
2. Si la edificación figura en el Catálogo Arquitectónico y Etnográfico, sólo con las condiciones impuestas a este tipo de edificaciones.
3. Si no estuviera agotado el número de plantas máximas permitidas por la ordenanza de edificación, y con las condiciones establecidas en la "Ordenanza Municipal de Sistemas de Captación de Energía Solar Fotovoltaica".
4. Si la cubierta es plana. En cubiertas inclinadas se prohíbe la colocación de paneles fotovoltaicos en edificios que no tengan la obligación de instalarlos según el Código Técnico de la Edificación.

Usos prohibidos: Los restantes

## 11.4. TIPO ©. BIENES INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

Reguladas por el ARTÍCULO 15 de esta normativa.

## 11.5. TIPO CH. VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS O ADOSADAS.

### 11.5.1. Descripción.

Pretende regular tanto manzanas del casco del Municipio donde existen viviendas unifamiliares retranqueadas respecto a la alineación del vial, e incluso con algún retranqueo lateral, manzanas ex-novo propuestas desde este Plan General, incluidas en su mayor parte en Unidades de Actuación, y recoger la ordenanza del Plan Parcial "La Longuera" e integrarla como ordenanza CH2 de este Plan.

### 11.5.2. Criterios de la ordenación.

Es objeto de esta ordenanza crear un paisaje urbano donde el retranqueo de la edificación genera pequeños jardines delanteros de fachada y/o en el resto de los linderos con el consiguiente valor ambiental para la calle.

### 11.5.3. Condiciones de la edificación.

Las obras de ampliación, sustitución y construcción de nueva planta, cumplirán las siguientes condiciones:

1. Parcela mínima: La parcela mínima será de noventa metros cuadrados (90,00 m<sup>2</sup>) para la ordenanza CH1 y de cien metros cuadrados (100,00 m<sup>2</sup>) para la ordenanza CH2.

2. Alineación: La línea de fachada será la fijada en los planos de regulación de suelo urbano de este documento. El frente mínimo de fachada será de seis metros (6 m) con posibilidad de poderse inscribir un círculo de seis metros (6 m) de diámetro en su interior.

3. Retranqueos: Serán los siguientes en cada caso:

- CH1: Será obligatorio retranquear el plano de fachada delantero y trasero al menos tres metros (3,00 m) de la alineación. Podrá disponer de retranqueos laterales siendo éste de tres metros (3,00 m) de ancho mínimo y destinándose el espacio resultante a jardín o aparcamiento descubierto. Los muros medianeros que deban quedar al descubierto se tratarán con la misma calidad que las fachadas, pero no podrán abrirse en ellos huecos de ventilación.

- CH2: Será obligatorio retranquear el plano de fachada delantero al menos dos metros (2,00 m) de la alineación. En el resto de linderos pueden hacerse retranqueos, siempre con un ancho mínimo de tres metros y dando acabado de fachada a los muros medianeros que queden al descubierto.

4. Edificabilidad:

- CH1: máxima: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- CH2: máxima: 1,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

5. Número de Plantas: Dos plantas máximo.

6. Altura Máxima:

- Cubierta plana: 7,00 m.

- Cubierta inclinada: 8,60 m.

7. Plantas bajo rasante: Sólo se permiten semisótanos, cuya superficie no excederá de la proyección en planta de lo edificado sobre rasante ni en posición ni en cantidad.

8. Fondo máximo edificable: No se establece.

9. Volados: No se admiten cuerpos volados a las zonas de retranqueo. Si existieran, podrán ser cerrados y habrán de respetar la distancia mínima de retranqueos a linderos ó entre bloques.

10. Cubiertas:

- CH1: Serán obligatoriamente no transitables. Si fueran planas, el pretil no superará la altura de 0,50 ms.

- CH2: Pueden ser transitables.

11. Chaflanes: Se achaflanarán las esquinas que así consten en los planos de regulación de suelo urbano del Plan General de Ingenio. La dimensión de los chaflanes se regirán por las Ordenanzas Municipales de Ordenación y Edificación de Ingenio.

12. Garajes: Será obligatoria la creación de al menos una plaza de aparcamiento dentro de los límites de la parcela o en semisótano.

13. Cierre de parcelas: Los cerramientos de parcela cumplirán lo establecido al efecto en las Ordenanzas de Edificación y Urbanización de Ingenio. No obstante, el planeamiento de desarrollo de sectores de suelo urbanizable del municipio puede proponer en su normativa urbanística un tipo de cierre de parcela, tanto a calle como al resto de linderos, distinto a lo dispuesto en estas ordenanzas y acorde con sus objetivos ambientales y urbanísticos.

14. Agrupación de Parcelas: Se admite la promoción conjunta de parcelas debiendo respetarse los siguientes criterios:

- CH1: Se respetará el retranqueo mínimo frontal y trasero. Si la promoción diese a dos vías paralelas o sensiblemente paralelas, con viviendas compartiendo el lindero trasero, el retranqueo trasero podrá ser compartido, fijándose una separación mínima de tres metros (3,00 m) entre alineaciones traseras de viviendas.

- CH2: La superficie de la actuación no podrá ser inferior al producto del número de viviendas por la parcela mínima, incrementada en la superficie necesaria para los servicios comunes, si éstos existiesen.

#### 11.5.4. Régimen de usos.

Uso global: Residencial unifamiliar.

Usos Complementarios: Oficinas y despachos profesionales vinculados con la residencia y en una superficie útil no superior al 20 % de ésta.

Usos Prohibidos: Los restantes.

### 11.6. AR. ASENTAMIENTO RURAL

#### Suelo Rústico Asentamientos Rurales

El Planeamiento General categoriza como Suelo Rústico de Asentamiento Rural los siguientes suelos:

ASENTAMIENTO RURAL	SUPERFICIE (ha)	ORDENANZA	OBSERVACIONES
CERCADO GRANDE	0.4015	AR-1	
MALFÚ	0.3820	AR-1	
LOMO ORTEGA	0.8805	AR-1	
LA LONGUERA	0.3180	AR-1	
EL PASTEL	0.6341	AR-1	
MONTAÑA LAS TIERRAS	3.0470	— — —	Normas de Conservación Monumento Natural de Barranco de Guayadeque

LA PASADILLA	2.8900	AR-2	
LA ERETA	0.0943	---	Plan Director Reserva Natural Especial Los Marteles
EL SURCO	0.2280	---	
TOTAL	8.8754		

TIPO AR-1: Asentamiento Rural de carácter suburbano

TIPO AR-2: Asentamiento Rural en entorno natural

Las condiciones de edificación en los Asentamientos se especifican en las Normas Urbanísticas del Suelo Rústico en el Plan General de Ordenación de Ingenio.

### 11.7. TIPO E. EQUIPAMIENTOS.

#### 11.7.1. Descripción.

Corresponde a parcelas adecuadas para la construcción de edificios destinados a equipamientos, que se podrán disponer de forma aislada, adosada o entre medianeras según la zona donde se localicen.

#### 11.7.2. Condiciones de la edificación.

Las edificaciones destinadas a equipamientos cumplirán las siguientes condiciones:

1. Parcela mínima: No se establece ninguna limitación en cuanto a la superficie mínima de parcela.
2. Alineación: La línea de edificación será la fijada en los planos de regulación de suelo urbano del planeamiento general. El frente mínimo de fachada estará supeditado al resto de condiciones de la edificación.
3. Retranqueos: La edificación podrá disponerse entre medianeras, aislada o adosada en relación a los linderos, siguiendo en todo caso la alineación prevista de la ordenación, tanto en lo que se refiere a la fachada como al cerramiento de la parcela y demás condiciones que le sean aplicables por las Ordenanzas Municipales y las del Planeamiento que lo desarrolle.
4. Fondo máximo edificable: No se establece
5. Número de Plantas: Tres plantas máximo.
6. Volados: Se admiten cuerpos volados, que se regirán por lo dispuesto en las Ordenanzas de Edificación de Ingenio.
7. Chaflanes: Se achaflanarán las esquinas que así consten en los planos de regulación de suelo urbano del planeamiento general. La dimensión de los chaflanes se regirán por las presentes Ordenanzas de Edificación de Ingenio.
8. Garajes: Será de obligado cumplimiento en los equipamientos de índole comercial la ubicación de plazas de aparcamiento tal y como estipula la Ordenanza Municipal, al menos una por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. En el resto de equipamientos no será obligatorio, debiendo, no obstante, estudiarse la posibilidad de incluir las plazas máximas posibles.

#### 11.7.3. Régimen de usos.

Uso característico: Dotacional y equipamiento

Usos Compatibles: Se tolerará la existencia de una vivienda destinada al vigilante, con la excepción de las zonas sujetas a servidumbres aeronáuticas.

Usos Condicionados: La producción de energía eléctrica mediante la instalación de paneles solares fotovoltaicos en cubierta, con las condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal de Sistemas de Captación de Energía Solar Fotovoltaica.

Usos Prohibidos: Los restantes.

## 11.8. TIPO I-1. INDUSTRIAL. EDIFICIOS PARA MEDIANA Y GRAN INDUSTRIA.

### 11.8.1. Descripción.

Corresponde a parcelas adecuadas para la construcción de edificios industriales, dentro de los suelos industriales del Municipio en el polígono industrial de Las Majoreras y su entorno.

### 11.8.2. Condiciones de la edificación.

Las edificaciones destinadas a este uso e incluidas dentro de la urbanización del Polígono Industrial de Las Majoreras, cumplirán las condiciones de uso, parcelación, alineación, edificabilidad, retranqueos, etc., definidas en las Ordenanzas de Edificación del Plan Parcial que lo creó. El resto de edificaciones industrial se regirán por la presente ordenanza.

### 11.8.3. Condiciones generales del uso Industrial.

Es de aplicación este artículo a las parcelas con uso global Industrial. El uso Industrial podrá incluir el uso residencial siempre y cuando dicho uso pormenorizado se destine a vivienda de guarda de la actividad y con la excepción de aquellos sectores que estén afectados por servidumbres aeronáuticas. La superficie útil de la vivienda no superará en ninguno de los casos 90 m<sup>2</sup> útiles.

El uso Industrial podrá incluir el uso de oficinas cuando la actividad así lo requiera para su normal desarrollo.

Todas las actividades Industriales deberán estar autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas según el decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre, cumpliendo siempre las Normas de Seguridad e Higiene en el trabajo.

Dimensiones: Por cada puesto de trabajo se deberá disponer un mínimo de 2 m<sup>2</sup> de superficie y un volumen de 10 m<sup>3</sup>. Deberá tener iluminación y ventilación natural con huecos de superficie no inferior a 1/8 de la superficie del local.

Aseos: Dispondrá de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un inodoro, un urinario, un lavabo y una ducha por cada veinte operarios o fracción.

Aparcamientos: Se dispondrán aparcamientos resultantes de aplicar una plaza por cada diez puestos de trabajo, las cuales podrán ubicarse en el interior de la parcela o en el interior de la edificación.

Carga y descarga: La carga y descarga se realizará siempre en el interior de las parcelas sea cual sea la dimensión de las mismas.

Depuración y vertido: Será totalmente obligatoria la depuración y la decantación previa al vertido a la red general de saneamiento de la urbanización en aquellas industrias que así lo considerara el Ayuntamiento de Ingenio en función de las características del vertido. Se considera obligatorio este tratamiento para todos los usos vinculados con el automóvil (talleres de reparaciones, gasolineras...)

#### 11.8.4. Condiciones generales del uso comercial-dotacional.

Es de aplicación este artículo a las parcelas con uso Comercial, así como aquellas que desarrollen usos comerciales compatibles con el Industrial definidos por esta Normas.

Condiciones: Deberá tener iluminación y ventilación natural con huecos de superficie no inferior a 1/8 de la superficie del local.

Aseos: Sea cual fuera la actividad, dispondrá de servicios separados por sexos.

#### 11.8.5. Condiciones estéticas.

El Ayuntamiento velará expresamente por la imagen de las áreas industriales pudiendo denegar cualquier actuación que resulte inconveniente para la imagen y función de los sectores, especialmente en los cercanos al futuro Parque Aeroportuario de Actividades Económicas. En aras de conseguir una imagen homogénea visual de las construcciones a implantar en la zona se establece lo siguiente:

1. Los cerramientos verticales de las naves industriales deberán conjugarse como mínimo con dos colores diferentes en una proporción del 50% dispuestas en bandas horizontales o verticales de entre cincuenta y ciento cincuenta (50 y 150 cm) de ancho.

2. Todas las naves industriales poseerán un zócalo en la fachada principal de dos metros de altura construido con piedra natural.

3. Las cubiertas serán obligatoriamente inclinadas con una pendiente máxima del 30 %, autorizándose la cubierta de directriz curva. Los pretilos de las fachadas laterales se subirán un metro por encima del encuentro de la cubierta con el paramento vertical de cara a ocultar los faldones. La cubierta inclinada deberá retranquearse un mínimo de seis metros (6,00 ms) de la fachada principal.

4. Será obligatorio el ajardinamiento de un 25% del retranqueo frontal de la parcela con vegetación permanente, garantizándose su adaptación al medio.

5. Las condiciones estéticas anteriormente expuestas son de obligado cumplimiento debiendo presentarse un estudio de detalle pormenorizado de la volumetría de la nave a construir, si su superficie construida excede de 1.500 m<sup>2</sup>.

6. Las empresas con imagen de marca consolidada en el mercado podrán emplear los colores corporativos, aunque no se ajusten a ordenanzas municipales, siempre previa aprobación de la Oficina Técnica Municipal.

#### 11.8.6. Normas Particulares de la edificación Industrial y Comercial.

Es de aplicación este artículo a las parcelas con uso Industrial (incluye el complementario comercial).

1. SUPERFICIE MÍNIMA DE LA PARCELA: 850 m<sup>2</sup>.

2. FRENTE MÍNIMO DE LA PARCELA: 18 mts. en general y 20 mts. en aquellas parcelas de superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

3. ALINEACIÓN: la definida en los planos. La alineación de la línea de cierre de las parcelas que lindan con canalizaciones de barrancos, se retranquearán obligatoriamente seis metros contados a partir de la cara interior del deslinde del cauce público, dejando totalmente libre esta servidumbre de paso de cualquier tipo de construcción.

4. LÍNEA DE EDIFICACIÓN: la que se deduce del retranqueo.

## 5. RETRANQUEOS:

a) Cinco metros (5 m) a fachada y tres metros (3 m) al resto de los linderos en parcelas de superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup>. En parcelas de esquina, el retranqueo de cinco metros se producirá siempre en las fachadas que den a calles principales, pudiendo ser de tres metros en las fachadas a viales secundarios.

b) En las parcelas de superficie menor de 1.000 m<sup>2</sup> serán de cinco metros (5,00 m) a viales principales y tres metros (3,00 m) a lindero trasero. A estos efectos, en las parcelas en esquina se considera lindero trasero el opuesto al frente a calle no principal. No será obligatorio el retranqueo a linderos laterales.

6. OCUPACIÓN: La ocupación máxima de parcela será la definida por los retranqueos, tanto para plantas sobre la rasante como para sótanos o semisótanos, que deberán ajustarse al perímetro de la edificación en planta baja. Las áreas libres resultantes de los retranqueos no podrán ocuparse con edificación alguna, debiendo quedar como zonas de evacuación y/o jardines, y sólo se permitirán rampas de acceso a semisótano.

7. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,938 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para las parcelas de superficie inferior a 1.000 m<sup>2</sup>, y 0,885 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el resto.

8. ALTURA DE CUMBRERA: 12 mts. máximo y 7 mts. mínimo.

9. NÚMERO DE PLANTAS: dos sobre rasante y una bajo rasante.

10. MUROS DE CIERRE DE PARCELAS: Tendrán una altura máxima de 2,50 m., con 1,25 m. de parte de ciega y el resto de celosía de hormigón o valle metálica.

11. AGRUPACIÓN/SEGREGACION: No se admitirán actuaciones de las que resulten naves ubicadas dentro de parcelas de superficie menor a la mínima establecida.

### 11.9. TIPO I-2. INDUSTRIAL DE PEQUEÑA DIMENSIÓN.

#### 11.9.1. Descripción.

Se trata de promover la posibilidad de desplazamiento de las pequeñas actividades industriales y artesanales actualmente en convivencia con el uso residencial en los suelos urbanos consolidados, para su concentración en los nuevos suelos urbanizables con destino industrial de pequeña dimensión.

#### 11.9.2. Condiciones de la edificación.

Las edificaciones destinadas a este uso cumplirán las condiciones siguientes:

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| 1. SUPERFICIE DE PARCELAS:   | MÍNIMA: 300 m <sup>2</sup>                  |
|                              | MÁXIMA: 800 m <sup>2</sup>                  |
| 2. EDIFICABILIDAD MÁXIMA:    | 1,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>         |
| 2. FRENTE MÍNIMO DE PARCELA: | 10,00 m.                                    |
| 3. RETRANQUEO FRONTAL:       | 5,00 m.                                     |
| 4. FONDO MÍNIMO EDIFICABLE:  | 11,00 m.                                    |
| 5. NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS: | 2 Plantas sobre rasante y una bajo rasante. |

6. **ALTURA MÁXIMA:** Ocho metros y medio (8,50 m) medidos a la cara superior del último forjado en cubiertas planas y 9,75 m a cumbre en cubiertas inclinadas o curvadas.

7. **OCUPACIÓN:** Libre, respetándose siempre el retranqueo frontal. La planta sótano se ajustará al perímetro de la planta sobre rasante.

8. **AGRUPACIÓN/SEGREGACIÓN:** En ambos supuestos las parcelas resultantes, se mantendrán dentro de las superficies de parcelas máximas y mínimas establecidas.

Las industrias establecidas con anterioridad al planeamiento, podrán regularizarse, manteniendo sus condiciones urbanísticas previas. En caso de ampliación de sus instalaciones, deberán adaptarse a lo establecido en estas Normas.

#### 11.10. TIPO VA-1. REGULARIZACIÓN DE EDIFICIO RESIDENCIAL COLECTIVO SINGULAR EXISTENTE

##### 11.10.1. Condiciones generales. Definición:

Se aplica la ordenanza de edificación VA-1, a la parcela del PLAN ESPECIAL grafiada con este código. El objetivo de la ordenanza VA-1 es la de ordenar el edificio existente

##### 11.10.2. - Condiciones particulares de la edificación sujeta a la ordenanza “VA-1”

1. **PARCELA MÍNIMA:** 100 m<sup>2</sup>.

2. **FRENTE MÍNIMO DE PARCELA:** 8 m con la posibilidad de inscribir un círculo de 8 m dentro del perímetro de la parcela

3. **ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:** La alineación de la fachada del edificio sujeta a la ordenanza VA-1 se situarán sobre la alineación de la parcela con el vial al que de frente obligatoriamente. No se permiten patios abiertos a fachada, especialmente en los testeros de las manzanas.

4. **FONDO MÁXIMO EDIFICABLE:** 11.00 m.

5. **EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** Se establece exclusivamente a efectos de reposición de la edificación existente: 2.6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

6. **NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS:** 3 Plantas.

7. **ALTURA MÁXIMA:** Diez metros cincuenta centímetros (10,50 m) medidos a la cara superior del último forjado.

8. **OCUPACIÓN MÁXIMA y NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:** 54 viv.

9. **VOLADOS:** Se admiten cuerpos volados siempre que el vuelo de los mismos no supere 0,70 m de vuelo y su longitud no supere 1/2 de la longitud de la fachada. El vuelo se retranqueará de los linderos laterales al menos 0,50 m.

10. **RÉGIMEN DE USOS:** El uso de todas las parcelas sujetas a la Ordenanza VA-1 es el residencial. Se autorizará la instalación de paneles fotovoltaicos de captación de energía solar condicionada al cumplimiento de la Ordenanza Municipal de Captación de Energía Solar Fotovoltaica.

11. **APARCAMIENTOS:** Será obligatorio la dotación de una plaza de garaje por vivienda en el interior de la parcela (condiciones para la reposición).

12. **CONDICIONES ESTÉTICAS:** Se tendrá especial cuidado en la composición de las fachadas utilizando correctamente materiales y colores como se especifica en las normas generales del Plan Especial.

En especial no se permitirán lienzos ciegos en los testeros de las manzanas sujetas a la Ordenanza VA-1, debiendo inexcusablemente tratarse estos como si de fachadas principales se tratase.

#### 11.11. TIPO VA-2. VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN HILERA (PARCELA MÍNIMA 108,00 m<sup>2</sup>)

##### 11.11.1. Condiciones generales. Definición:

Se aplica la Ordenanza de edificación VA-2, a las parcelas residenciales que se localizan al norte y noroeste de la intervención. El objetivo de esta ordenanza es del promover viviendas unifamiliares en dos plantas y con zonas ajardinadas.

##### 11.11.2. Condiciones particulares de la edificación sujeta a la ordenanza VA-2.

1. **PARCELA MÍNIMA:** 108 m<sup>2</sup>.

2. **FRENTE MÍNIMO DE PARCELA:** 6 m con la posibilidad de inscribir un círculo de 6 m de diámetro dentro del perímetro de la parcela

##### 3. **ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:**

La alineación frontal y posterior de los edificios sujeta a la ordenanza VA-2 es la grafiada en el plano de alineaciones, siendo obligado un retranqueo de cinco metros al lindero frontal y de tres metros mínimo al posterior. Los linderos laterales de la edificación se situarán obligatoriamente sobre la alineación de la parcela.

4. **FONDO MÁXIMO EDIFICABLE:** 10 m en todas a excepción de las parcelas B1, B2 y B3 que será de 12 m.

5. **EDIFICABILIDAD:** La edificabilidad máxima es la resultante de aplicar las condiciones geométricas y el número de plantas expresadas en el cuadro resumen de parcelas residenciales, con un máximo de 1,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

6. **NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS:** 2 Plantas. En ningún punto de la parcela se permitirá más de dos plantas.



7. **ALTURA MÁXIMA:** 7,50 metros medidos a la cara superior del último forjado y 8,80 mts. a la línea de cumbrera en el caso de que se desarrollen cubiertas inclinadas. El espacio resultante entre el forjado de la última planta y la cumbrera de la cubierta no será habitable.

8. **NUMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:** Según cuadro resumen de parcelas residenciales.

9. **VOLADOS:** Se admiten cuerpos volados siempre que el vuelo de los mismos no supere 0,70 m. de vuelo y su longitud no supere 1/2 de la longitud de la fachada. El vuelo se retranqueará de los linderos laterales al menos 0,50 mts.

10. **RÉGIMEN DE USOS:** El uso de las parcelas afectadas con el código VA-2 es exclusivamente el residencial.

Únicamente se tolera el uso de oficinas vinculado a la vivienda en un 20% de su superficie y siempre que este sea compatible con el uso doméstico. Se autorizará la instalación de paneles fotovoltaicos de captación de energía solar condicionada al cumplimiento de la Ordenanza Municipal de Captación de Energía Solar Fotovoltaica.

11. APARCAMIENTOS: Será obligatorio la dotación de una plaza de garaje por vivienda en el interior de la parcela.

#### 11.12. TIPO VA-3. VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN HILERA (PARCELA MÍNIMA 156 m<sup>2</sup>)

##### 11.12.1. Condiciones generales. Definición:

Se aplica la Ordenanza de edificación VA-3, a las parcelas residenciales que se localizan al oeste de la intervención. El objetivo de esta ordenanza es del promover viviendas unifamiliares en hilera, de dos plantas y con zonas ajardinadas y con parcelas mínima superior a las de ordenanza VA-2.

##### 11.12.2. Condiciones particulares de la edificación sujeta a la ordenanza VA-3.

1. PARCELA MÍNIMA: 156 m<sup>2</sup>.

2. FRENTE MÍNIMO DE PARCELA: 10 m con la posibilidad de inscribir un círculo de 10 m de diámetro dentro del perímetro de la parcela. En la Parcela G1 será de 11,00 m.

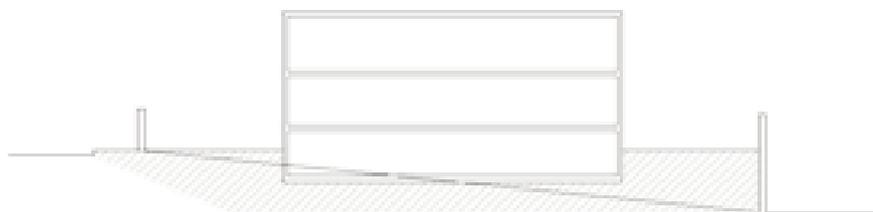
##### 3. ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

La alineación frontal y posterior de los edificios sujeta a la ordenanza VA-3 es la grafiada en el plano de alineaciones, siendo obligado un retranqueo de cinco (5) metros al lindero frontal y de tres (3) metros mínimo al posterior. Los linderos laterales de la edificación se situarán obligatoriamente sobre la alineación de la parcela.

4. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: ocho (8) mts en todas a excepción de la parcela G1, que será de nueve (9) mts.

5. EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima es la resultante de aplicar las condiciones geométricas y el número de plantas expresadas en el cuadro resumen de parcelas residenciales, con un máximo de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

6. NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS: Dos (2) Plantas. En ningún punto de la parcela se permitirá más de dos plantas.



7. ALTURA MÁXIMA: 7,50 metros medidos a la cara superior del último forjado y 8,80 m a la línea de cumbra en el caso de que se desarrollen cubiertas inclinadas. El espacio resultante entre el forjado de la última planta y la cumbra de la cubierta no será habitable.

8. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: Según cuadro resumen de parcelas residenciales.

9. VOLADOS: Se admiten cuerpos volados siempre que el vuelo de los mismos no supere 0,70 m. de vuelo y su longitud no supere 1/2 de la longitud de la fachada. El vuelo se retranqueará de los linderos laterales al menos 0,50 m.

10. RÉGIMEN DE USOS: El uso de las parcelas afectadas con el código VA-3 es exclusivamente el residencial. Únicamente se tolera el uso de oficinas vinculado a la vivienda en un 20% de su superficie y siempre que este sea compatible con el uso doméstico. Se autorizará la instalación de paneles fotovoltaicos de captación de energía solar condicionada al cumplimiento de la Ordenanza Municipal de Captación de Energía Solar Fotovoltaica.

11. APARCAMIENTOS: Será obligatorio la dotación de una plaza de garaje por vivienda en el interior de la parcela.

### 11.13. TIPO VA-4. VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS

#### 11.13.1. Condiciones generales. Definición:

Se aplica la Ordenanza de edificación VA-4., a las parcelas residenciales que se localizan hacia el sur de la intervención. El objetivo de esta ordenanza es del promover viviendas unifamiliares pareadas, de dos plantas y con zonas ajardinadas.

#### 11.13.2. Condiciones particulares de la edificación sujeta a la ordenanza VA-4.

1. PARCELA MÍNIMA: 215 m<sup>2</sup>.

2. FRENTE MÁXIMO DE PARCELA: 8 m con la posibilidad de inscribir un círculo de 8 m de diámetro dentro del perímetro de la parcela, en la parcelas C6, C5, C4 y H3. En la Parcela G3 será de 10,00 m. En el resto viene determinado por los retranqueos.

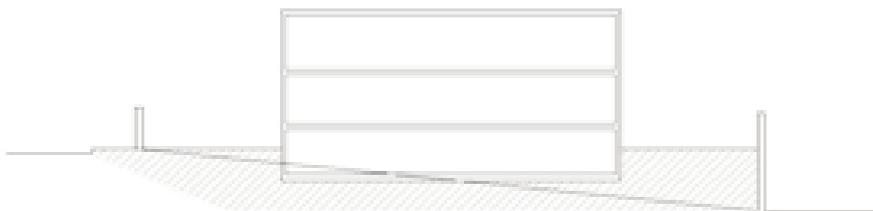
#### 3. ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

La alineación frontal y posterior de los edificios sujeta a la ordenanza VA-4. es la grafiada en el plano de alineaciones, siendo obligado un retranqueo de cinco metros al lindero frontal y de tres metros mínimo al posterior. Una de las paredes medianeras se colocará sobre el borde de la parcela y la otra respetará una distancia mínima al lindero lateral de tres metros (3 m). El Ayuntamiento de Ingenio, previa consulta urbanística, fijará el lindero lateral sobre el que ha de situarse la edificación.

4. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: Será el que venga determinado por los retranqueos frontal y posterior, menos para las parcelas H2, H3 y J1 que será de 12 m, para la parcela H1, 15 m y para la K1, 13 m.

5. EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima es la resultante de aplicar las condiciones geométricas y el número de plantas expresadas en el cuadro resumen de parcelas residenciales, con un máximo de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

6. NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS: 2 Plantas. En ningún punto de la parcela se permitirá más de dos plantas.



7. ALTURA MÁXIMA: 7,50 metros medidos a la cara superior del último forjado y 8,80 m a la línea de cumbrera en el caso de que se desarrollen cubiertas inclinadas. El espacio resultante entre el forjado de la última planta y la cumbrera de la cubierta no será habitable.

8. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: Según cuadro resumen de parcelas residenciales.

9. VOLADOS: Se admiten cuerpos volados siempre que el vuelo de los mismos no supere 0,70 m de vuelo y su longitud no supere 1/2 de la longitud de la fachada. El vuelo se retranqueará de los linderos laterales al menos 0,50 m.

10. RÉGIMEN DE USOS: El uso de las parcelas afectadas con el código VA-4. es exclusivamente el residencial. Únicamente se tolera el uso de oficinas vinculado a la vivienda en un 20% de su superficie y siempre que este sea compatible con el uso doméstico. Se autorizará la instalación de paneles fotovoltaicos de captación de energía solar condicionada al cumplimiento de la Ordenanza Municipal de Captación de Energía Solar Fotovoltaica.

11. APARCAMIENTOS: Será obligatorio la dotación de una plaza de garaje por vivienda en el interior de la parcela.

#### 11.14. TIPO VA-5. VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS

##### 11.14.1. Condiciones generales. Definición:

Se aplica la Ordenanza de edificación VA-5, a las parcelas residenciales que promueven viviendas aisladas, es decir con retranqueos a todos sus linderos.

##### 11.14.2. Condiciones particulares de la edificación sujeta a la ordenanza VA-5.

1. PARCELA MÍNIMA: No se establece

2. FRENTE MÁXIMO DE PARCELA: 7 m con la posibilidad de inscribir un círculo de 7 m de diámetro dentro del perímetro de la parcela.

##### 3. ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

La alineación frontal y posterior de los edificios sujeta a la ordenanza VA-4. es la grafiada en el plano de alineaciones, siendo obligado un retranqueo de cinco metros al lindero frontal y de tres metros mínimo al posterior. El retranqueo a los linderos laterales será también de 3 m mínimo.

4. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE: Será de 12 m para la parcela J2 y de 13 para la K2.

5. EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima es la resultante de aplicar las condiciones geométricas y el número de plantas expresadas en el cuadro resumen de parcelas residenciales, con un máximo de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

6. NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS: 2 Plantas. En ningún punto de la parcela se permitirá más de dos plantas.



7. ALTURA MÁXIMA: 7,50 metros medidos a la cara superior del último forjado y 8,80 m a la línea de cumbrera en el caso de que se desarrollen cubiertas inclinadas. El espacio resultante entre el forjado de la última planta y la cumbrera de la cubierta no será habitable.

8. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: Según cuadro resumen de parcelas residenciales.

9. VOLADOS: Se admiten cuerpos volados siempre que el vuelo de los mismos no supere 0,70 m de vuelo y su longitud no supere 1/2 de la longitud de la fachada. El vuelo se retranqueará de los linderos laterales al menos 0,50 m.

10. RÉGIMEN DE USOS: El uso de las parcelas afectadas con el código VA-5 es exclusivamente el residencial. Únicamente se tolera el uso de oficinas vinculado a la vivienda en un 20% de su superficie y siempre que este sea compatible con el uso doméstico. Se autorizará la instalación de paneles fotovoltaicos de captación de energía solar condicionada al cumplimiento de la Ordenanza Municipal de Captación de Energía Solar Fotovoltaica.

11. APARCAMIENTOS: Será obligatorio la dotación de una plaza de garaje por vivienda en el interior de la parcela.

11.15. ED. ORDENACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN Y ESTUDIOS DE DETALLE.

Las manzanas sujetas a Estudio de Detalle por el planeamiento general, que se reseñen en los planos de ordenación bajo el código ED, estarán sujetas, además, a las particularidades de los convenios urbanísticos establecidos.

## ARTÍCULO 12. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

### 12.1. Aplicación.

Las condiciones de protección ambiental se imponen a las construcciones y parcelas, cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones, con objeto de que de su utilización no se deriven agresiones al exterior por emisión de ruido, vibraciones, calor, deslumbramientos, gases, humos o partículas, olores o vertidos.

Las siguientes condiciones vienen a complementar las actuales Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente, las cuales son de obligada aplicación.

### 12.2. Vertidos.

Se atenderá a lo dispuesto en la Ordenanza de Gestión Reguladora del Uso y Vertidos a la Red de Alcantarillado.

Se prohíben el vertido de basuras al alcantarillado y el vertido simple en vertederos incontrolados.

Se prohíbe el vertido de aguas pluviales a la red de alcantarillado. Estas deberán verterse obligatoriamente a la red de pluviales allí donde exista y, donde no, verterán directamente a la calzada, preferiblemente a la acera y a una altura sobre ella de entre cinco y quince centímetros (5 cm/15 cm) como máximo.

Deberán hacerse tantas salidas de pluviales a la acera como sea necesario para que, por cada uno de los desagües, viertan las aguas recogidas por trescientos cincuenta metros cuadrados (350 m<sup>2</sup>), como máximo, de cubiertas o patios.

#### 12.2.1. Vertidos industriales.

Los residuos sólidos procedentes de procesos industriales e instalaciones no domésticas serán almacenados en el mismo lugar de producción hasta su transporte y vertido en el Vertedero Municipal.

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del particular.

Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los vertidos de Aguas Residuales.

Las aguas residuales procedentes de procesos industriales e instalaciones que puedan perjudicar al proceso normal de depuración biológica se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento.

#### 12.3. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

No se permitirá la emisión de ningún tipo de gases, humos, cenizas, polvo, vapores ni ninguna otra forma de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes públicos o privados, o deterioren las condiciones del entorno urbano o rústico.

Las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos o polvo, deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario. No podrán instalarse motores fijos o grupos electrógenos en comercios, viviendas, edificios ni locales públicos en general, cualquiera que sea su potencia, sin la previa autorización municipal, incluyendo las instalaciones de aireación y refrigeración mecánicas. Los conductos de chimeneas, salidas de ventilación forzada, o cualquier otro sistema que pueda evacuar humos o malos olores, debe sacarse, necesariamente hacia la cubierta del edificio, sobrepasando un mínimo de dos metros (2,00mts), sobre el nivel de la cubierta más alta de las viviendas colindantes o de la propia cubierta del edificio. Para cubiertas no transitables se permite una salida a menor altura, pero siempre se prolongará el conducto dos metros (2,00 mts) sobre cubiertas colindantes que si sean transitables.

#### 12.4. Emisión de ruidos y vibraciones.

Serán de obligada aplicación las actuales Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente, Ruidos y Vibraciones y la Ley del Ruido (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, (BOE 18/11/2003), siempre que no se contradiga la ley.

Las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telefónica, telecomunicaciones, etc..., se harán por tendido subterráneo y para ellas, así como para la instalaciones transformadoras y de impulsión que fuera preciso colocar, se establecen las correspondientes servidumbres sobre los elementos declarados comunes y a favor del titular urbanizador o persona natural o jurídica que la sustituyere en el suministro de estos servicios, siendo a cargo de los mismos, la conservación de dichas redes distribuidoras.

Los propietarios de las parcelas quedan obligados a permitir el paso por las mismas de los servicios comunes para urbanización de la zona, sin perjuicio de las indemnizaciones correspondientes si las hubiere.

### ARTÍCULO 13. NORMATIVA DEL CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO MUNICIPAL DE INGENIO

#### 13.1. Disposiciones generales.

Las condiciones de protección ambiental se imponen a las construcciones y parcelas, cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones, con objeto de que de su utilización no se deriven agresiones al exterior por emisión de ruido, vibraciones, calor, deslumbramientos, gases, humos o partículas, olores o vertidos.

a. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, se fijan para los bienes o elementos catalogados los siguientes grados de protección.

##### Integral.

Es aquel grado cuya finalidad es la protección de la totalidad del bien o elemento catalogado en él incluidos, y en Concreto comprende lo siguiente:

1. Todos aquellos elementos o bienes que, por sus valores arquitectónicos y/o históricos, quedan sujetos al nivel máximo de protección, ya que representan hitos fundamentales para la identificación e imagen del Municipio de Ingenio. Su pérdida o alteración produciría un daño irreparable sobre los valores que representan.

2. Las edificaciones de valor histórico y/o arquitectónico que por su calidad, antigüedad o representatividad de un periodo significativo, deben ser conservadas en todas sus características, tanto exteriores como de distribución interior, ya que lo tipológico y constructivo tiene en ellas un valor principal, conteniendo componentes cuya especial protección -en su caso- se indica en las instrucciones de la ficha correspondiente. Estos componentes pueden ser fachadas y patios interiores, escaleras, artesonados, solados, elementos de carpintería y otros acabados.

El tipo de intervención permitido se establece específicamente en las fichas individuales. En general en este tipo de edificación se permite la Conservación, Restauración y Consolidación.

Ambiental.

Es aquel grado que protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles.

Como Norma general, todo bien arquitectónico o etnográfico con el grado de protección Ambiental incluido en el Catálogo se le permitirá los tipos de intervención de Conservación, la Restauración, Consolidación y/o Rehabilitación y en casos concretos la Remodelación.

Cuando se establece la tipología como parte a proteger, ésta se considera aplicable no sólo a sus fachadas sino también a su distribución interior. Por ello se permite la Rehabilitación como intervención general ya que, tal y como establece la Ley, ésta actuación permite la redistribución interior de la vivienda pero conservando sus elementos arquitectónicos por los cuales se reconoce ese tipo de edificio o arquitectura.

Parcial.

Es aquel grado que protege los elementos específicos del elemento o bien catalogado. Se incluye en este grado de protección, las edificaciones de valor arquitectónico con fachada y escala urbana que deben conservarse, por su aportación al ambiente urbano, siendo su interior de valor secundario o de mal estado de conservación, por lo que sólo se protegen la fachada y el volumen.

El tipo de intervención permitido en este tipo de elementos podrá ser cualquiera de los especificados por la Ley: Conservación, Restauración, Consolidación, Rehabilitación y Remodelación.

b. En la mayoría de las fichas individuales se establece la restauración como intervención autorizada, ya que permite el mantenimiento de las edificaciones sin un alto coste y no supone importantes alteraciones al inmueble.

c. En general, la restauración se complementa con otro tipo de intervención que será considerado como el de menor orden de los permitidos. Así, en el caso de una vivienda para la que se establezca el tipo de intervención la remodelación se entiende que están permitidos todos los demás. Cuando se establece la rehabilitación, se permiten todos a excepción de la remodelación, y así sucesivamente. Siempre teniendo en cuenta el orden establecido por la Ley:

1. Conservación.

2. Restauración.

3. Consolidación.

4. Rehabilitación.

5. Remodelación.

Se hace remisión expresa, para su definición, al apartado que regula las obras de los edificios en el Artículo 14 de la presente Ordenanza.

### 13.2. Usos globales permitidos.

1. El uso global de los bienes arquitectónicos es el Residencial.
2. El uso global de los bienes etnográficos es aquel determinado por su naturaleza.
3. Se permitirá el cambio de uso del bien etnográfico cuando éste cumpla con las condiciones de forma y volumen para el uso global residencial.

### 13.3. Usos pormenorizados permitidos.

#### 1. Los usos pormenorizados de los bienes arquitectónicos son:

##### a) Uso pormenorizado general en suelo urbano y suelo rústico de asentamiento rural:

- Turístico (turismo rural).

##### b) Usos pormenorizados en planta baja:

###### b.1. En suelo urbano y suelo rústico de asentamiento rural:

- Administrativo, comercial, industrial (con una emisión sonora inferior los 40 decibelios y una potencia total contratada de sus motores que no sobrepase los 10 Caballos.

- Talleres artesanales y pequeños almacenes « 150 m<sup>2</sup>) vinculados a la actividad.

###### b.2. En suelo rústico:

Los usos permitidos por la categoría del suelo rústico en el que esté localizado, talleres artesanales y pequeños almacenes vinculados a la actividad.

#### 2. En general no se permiten usos pormenorizados en los bienes etnográficos.

3. Únicamente se permitirán los usos pormenorizados descritos en el apartado 1. a) del Artículo 3 en los bienes etnográficos en las condiciones establecidas en el apartado 3 del artículo 2 de esta Normativa.

### 13.4. Deberes generales de conservación.

1. La catalogación de edificios o elementos de interés histórico-artístico comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se derivan de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y, en su caso, a la Administración, en la parte que le corresponda.

2. La catalogación de una edificación implica, para sus propietario, obras requeridas en la ficha correspondiente del Catálogo, para su adecuación a las condiciones estéticas y ambientales, sin perjuicio de su derecho a beneficiarse de las ayudas, subvenciones, excepciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo apruebe, asegurando el mantenimiento de las particulares que hubieren sido determinadas en cada caso por su catalogación, o la de promover las actuaciones necesarias para alcanzar tales condiciones.

3. Los deberes de conservación y rehabilitación de los propietarios de edificaciones alcanzan hasta el importe de los trabajos correspondientes que no rebasen el límite del contenido normal de aquellos, representado por el 50% del coste de una construcción de nueva planta con similares características e igual superficie construida.

4. La catalogación de un bien o elemento implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que expresamente se regule.

5. Los elementos a que hace referencia el punto anterior existentes sobre bienes o elementos catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse, con excepción de aquellos que estuvieren autorizados expresamente, estableciendo el Ayuntamiento un diseño específico que deberá tomarse como referencia tanto en lo que implica al modelo como a la colocación en la fachada.

6. Sólo podrá otorgarse licencia de demolición para edificaciones no catalogadas, no protegidas y que no sean objeto de un procedimiento tendente a su catalogación o protección integral.

### 13.5. Parámetros edificatorios permitidos en la rehabilitación.

1. La rehabilitación de los bienes arquitectónicos y etnográficos en las disposiciones establecidas en el artículo 1 de esta Normativa podrá incluir obras de ampliación indispensables para el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

2. En el supuesto del apartado 1 del artículo 5 de esta Normativa, las condiciones de volumen y forma de las obras de ampliación serán las mínimas que estipule el Decreto 47/1991 de 25 de marzo del Gobierno de Canarias para el cumplimiento de las Condiciones de Habitabilidad y respete la composición, el diseño y la alineación de las fachadas del bien rehabilitado.

3. Se permitirá la apertura de huecos como justificación del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad sin cambiar el diseño y la composición de las fachadas. El diseño de estos huecos será acorde con los del bien rehabilitado.

4. A la hora de pintar las fachadas deberá consultarse, en las Oficinas Municipales, la tabla de colores aprobada por el Ayuntamiento

5. Las intervenciones generales prohibidas en el bien catalogado como su ampliación son:

a). En molduras y zócalos:

Se prohíbe los enfoscados de mortero vitrificado, la tirolesa y aplacados con azulejos o similar. Sólo se descubrirá la piedra de cantería ornamental y no se permitirá la disposición en almadrado.

b). En cubierta:

Prohibición de canalones de recogida de aguas pluviales, el sistema a utilizar será el tradicional del lugar (en el caso de cubierta de tejas con doble o triple teja en cornisa y conformando la lozanía para la caída del agua de lluvia a la calzada).

c). Si en la ampliación del bien rehabilitado se colocara cubierta de tejas, tendrá las mismas condiciones de forma y volumen que la del inmueble catalogado.

### 13.6. Autorización de las intervenciones y obras en los Bienes de Interés Cultural y elementos catalogados.

Será competencia del Cabildo Insular, previo informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, la autorización de las obras y usos que se realicen en los Bien de Interés Cultural, sin embargo, el Ayuntamiento será competente para la autorización directamente de las obras que afecten a los siguientes bienes:

a) Inmuebles que no hayan sido catalogados como BIEN DE INTERES CULTURAL.

b) Inmuebles que no tengan, incoado expediente administrativo de BIEN DE INTERÉS CULTURAL.

c) Inmuebles que no estén comprendidos en el entorno de protección de un BIEN DE INTERÉS CULTURAL.

### 13.7. Supuestos de ruina.

De acuerdo con lo dispuesto en el TRLotc-Lenac se declarará el estado ruinoso cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a una edificación manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su habitabilidad y uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación, en los términos del artículo 153.2 de este Texto Refundido.

### 13.8. La declaración de ruina.

1. Si un edificio que estuviere en estado ruinoso tuviera algún grado de catalogación, la declaración de ruina no necesariamente llevará aparejada el acuerdo de demolición, sino que se estará a lo dispuesto en el artículo 4.3 de la presente normativa y en el artículo 155.3.b.1º del TRLotc-Lenac.

2. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

3. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

### 13.9. Procedimiento y régimen jurídico de la declaración de edificación ruinosas.

Los expedientes de ruina que afecten a inmuebles declarados bienes de interés cultural o incluidos en un catálogo arquitectónico municipal, se regirán en todo caso por lo dispuesto en los artículos 58 y siguientes de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

### 13.10. Trámite e informe para el otorgamiento de licencia.

1. El trámite e informe para obtener la licencia será:

a) Los proyectos de conservación, restauración y consolidación se regirán por la normativa sectorial aplicable y la legislación de Régimen Local, previa solicitud a la Concejalía de Patrimonio del Ayuntamiento y posterior informe positivo.

b) Los proyectos de rehabilitación y ampliación se regirán por:

b.1- En suelo urbano: Por la normativa sectorial aplicable y la legislación de Régimen Local previa solicitud a la Concejalía de Patrimonio del Ayuntamiento y posterior informe positivo.

b.2- En suelo rústico de asentamiento rural: Por la normativa sectorial aplicable y la legislación de Régimen Local, previa solicitud a la Concejalía de Patrimonio del Ayuntamiento y posterior informe positivo. El proyecto incluirá un estudio para la evaluación del impacto ecológico.

b.3- En suelo rústico, si cumple con las condiciones establecidas en el Artículo 66.8 del TRLotc-Lenac, se acogerá a lo establecido en el apartado b.2 del artículo 7 de esta Normativa.

2. Documentación mínima necesaria para la solicitud de Licencia.

Además de la descripción volumétrica y constructiva de la obra a realizar, convenientemente definida mediante anteproyecto, para la emisión del informe, se exige la siguiente Documentación Mínima:

a) Memoria justificativa de las obras a realizar.

- b) Levantamiento a escala conveniente cuando se trate de Conjuntos y Yacimientos Arqueológicos.
- c) Descripción fotográfica del área de intervención catalogada.
- d) Montaje fotográfico indicativo del resultado de la ejecución de la obra.

#### ARTÍCULO 14. DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y LOS SOLARES.

Para la regulación de este apartado se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y Reglamentos que la desarrollen, teniendo en consideración las siguientes especificidades, siempre que no contradigan esa normativa:

##### A). Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

Se entenderán como condiciones mínimas:

En urbanizaciones:

1. El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.
2. En urbanizaciones particulares, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

En construcciones:

1. Condiciones de seguridad: Mantener, en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso de agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
2. Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.
3. Condiciones de ornato: La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparaciones o reposición de sus materiales de revestimiento.

Las condiciones señaladas en el apartado anterior, serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

##### B). Conservación de solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

1. Vallado: Todo solar deberá estar cerrado mediante una valla o cerca de las determinadas en esta Ordenanza.
2. Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

3. Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada y sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadores o transmisoras de enfermedades o producir malos olores o representen peligro de incendio.

En todos los terrenos que tengan la consideración de solar y hasta que no se solicite una licencia de edificación, podrán autorizarse con carácter provisional, los usos de carácter público que se indican a continuación:

- De recreo de infancia.
- De esparcimiento, con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
- De aparcamiento de vehículos.

La dedicación del solar a estos usos provisionales exigirá la preparación y/o tratamiento de su superficie para que se puedan realizar en buenas condiciones de seguridad para los usuarios.

La dedicación del solar a usos provisionales no impide la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

## ARTÍCULO 15. NORMAS RELATIVAS A LOS CIERRES, VALLADOS Y MARCAJE DE PARCELAS.

### 15.1. CIERRE DE SOLARES O TERRENOS EDIFICADOS SIN OCUPACIÓN TOTAL DE LA PARCELA:

Cuando se quiera cerrar o completar el cerramiento de una parcela que ya está edificada, la cerca de cierre en línea de fachada o en lindero a suelo rústico tendrá que ajustarse, de forma genérica, a las siguientes características:

1) Una parte inferior ciega, cuya altura máxima será de uno con cincuenta metros (1,50 m). En el caso que exista desnivel en la fachada, la cota de altura no será inferior a cincuenta centímetros (50 cm) ni superior a dos metros (2,00 m).

2) Una parte superior realizada con elementos semidiáfanos y hasta una altura total máxima de tres con cincuenta metros (3,50 m) de altura. Se realizará con una verja de madera, aluminio, hierro o acero, o con celosías de piezas prefabricadas de hormigón o cerámica.

Si el cierre se ejecutase en parcela procedente del desarrollo de un Plan Parcial o afectada por un Plan Especial, la cerca deberá ajustarse a las características que fijen sus ordenanzas.

Los proyectos de edificación, tanto de obra nueva como para reforma/ampliación de edificaciones existentes, que conlleven el cerramiento de parcela, deberán reflejar mediante los detalles constructivos y de acabado que fuesen necesarios, las características de la cerca en el proyecto de construcción del inmueble con todo detalle.

### 15.2. CIERRE DE SOLARES SIN EDIFICAR:

Los solares sin edificar deben cerrarse para la salvaguardia de la seguridad de las personas, la salubridad y el ornato públicos. Sus propietarios deberán vallarlos en el plazo de DOS AÑOS a contar desde la entrada en vigor de la presente Ordenanza, ejecutándose en caso contrario de forma subsidiaria por este Ayuntamiento y a costa del obligado.

El vallado de cierre de los solares se realizará mediante una pared ciega con una altura mínima de dos metros (2,00 m) y máxima de tres metros (3,00 m), que se enlucirá en su paramento exterior, albeándose en color blanco. También deberán enlucirse y albearse en blanco aquellos paramentos interiores que por su cota respecto a la calle fuesen visibles desde la vía pública.

En su lindero con la calle, el cierre se rematará con una cornisa lisa que tendrá cinco centímetros (5 cm) de altura mínima y que volará un máximo de cinco centímetros (5,00 m) sobre la línea de fachada. Esta cornisa se enlucirá y pintará, pudiendo ser en tono blanco o en cualquier otro entre los denominados tonos pasteles.

Además, se dejará un hueco de paso protegido por una puerta, cuyo color será indicado en la petición de licencia y cuyo único objeto será la periódica limpieza del solar. Su anchura mínima será de ochenta centímetros (80 cm) y la máxima de tres con cincuenta metros (3,50 m); la altura mínima de paso será de dos metros (2,00 m).

### 15.3. MARCAJE/AMOJONAMIENTO DE PARCELAS:

Los propietarios de parcelas en el municipio podrán marcar o amojonar su propiedad en cualquier momento.

En el suelo urbano, el marcaje y amojonamiento de parcelas se realizará por cualquiera de los sistemas tradicionales: yeso, cal, pintura, cuerdas...

En el suelo rústico no se permitirá el vallado de fincas para delimitar propiedades. Si se quieren marcar los límites de una parcela rústica, deberá hacerse mediante barras de acero hincadas en el terreno en los cambios de dirección de los linderos y separados diez metros (10) como mínimo, en los tramos rectos. Estas barras sobresaldrán del terreno entre diez (10) y treinta (30) centímetros y se pintarán en rojo o blanco.

Cuando por la naturaleza del suelo sea imposible hincar las barras, se permitirá anclarlas con una pella de mortero que no superará los veinte centímetros (20) de altura sobre el terreno y de diámetro.

### ARTÍCULO 16. EDIFICACIÓN DE PARCELAS URBANAS SIN LA CONDICIÓN DE SOLAR.

Las parcelas que se encuentran en suelo clasificado de urbano consolidado por el planeamiento general (SUICO y SUIC), tienen que tener la condición de solar para ser edificables. Esa condición se adquiere por tener dos características esenciales:

- Disponer de fachada y acceso a vial público.

- Que ese vial disponga de todos los servicios urbanísticos exigidos al suelo urbano consolidado en los artículos 50 y 51 del TRLOTENC.

Para poder edificar en las parcelas que carecen de una o de las dos características señaladas, deberán seguirse las siguientes normas:

#### 1. Parcela sin acceso y fachada a vial público.

Para poder edificar una parcela que carezca de fachada/s a vial/es público/s, el promotor de las obras debe conseguir (si no es de su propiedad) y ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Ingenio, mediante la formalización del documento jurídico correspondiente, los terrenos destinados a vial que no sean del patrimonio municipal y que resulten necesarios para su apertura, desde su conexión con el vial de uso público más próximo hasta el frente de fachada/s de la parcela.

En estos casos, junto a la solicitud de licencia urbanística de edificación deberá solicitarse simultáneamente licencia urbanística para la urbanización, acompañada del correspondiente proyecto de urbanización.

#### 2. Parcela con acceso público que carece de alguno o varios de los servicios urbanísticos.

Para poder edificar en estas parcelas, además de la licencia de edificación deberá solicitarse simultáneamente licencia urbanística de finalización de la urbanización aportándose para ello la documentación necesaria, que puede consistir desde un simple anejo al proyecto de edificación hasta uno o varios proyectos completos de urbanización o de instalación, según la magnitud y el tipo de obras de infraestructuras a realizar.

## ARTÍCULO 17. VALLADOS DE OBRAS.

1. Los vallados de las obras, destinados a proteger a las personas y los bienes particulares de la caída de materiales, golpes por entrada y salida de personal y material de la obra, etc., durante su ejecución, ocuparán como máximo 2/3 del ancho de la acera, medida desde la fachada a la cara exterior del bordillo, sin que ese ancho pueda sobrepasar uno con cincuenta (1,50) metros, ni quedar un espacio disponible para la circulación del peatón inferior a sesenta y cinco (65) centímetros de ancho, libre de obstáculos (postes, alcorques, etc.).

2. La longitud del vallado podrá abarcar la totalidad de la longitud de la/s fachada/a en obras. Con autorización de los propietarios colindantes podrá ampliarse la longitud del vallado en una distancia máxima de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m).

3. Si la acera contase con ancho reducido, tal que no pueda aplicarse lo anteriormente expuesto, se tomarán otras medidas alternativas que garanticen el paso de peatones y del tráfico de forma segura, debiendo ser autorizadas dichas medidas por los técnicos municipales y la policía local.

4. Cuando el vial sea peatonal, el vallado ocupará como máximo 2/3 del ancho entre alineaciones de fachada, sin rebasar el metro con cincuenta centímetros (1,50) y dejando libre de obstáculos una zona de paso de un metro con treinta centímetros de ancho mínimo (1,30 m).

5. Todo vuelo sobre la calzada (andamios, voladizos, protectores, grúas, etc.) en una anchura superior al vallado de obra deberá ser autorizado por el Ayuntamiento de la Villa de Ingenio previa solicitud del promotor o el constructor aportando informe justificativo del vuelo.

6. Los constructores planificarán la ejecución de las obras de forma que las que afecten a la seguridad y funcionalidad de los viales, se concluyan en el plazo más breve posible.

## 18. OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA.

1. La ocupación de la vía pública por vehículos, casetas de obra, acopios de materiales, maquinaria auxiliar, etc., durante la ejecución de obras de edificación y por un plazo superior a las veinticuatro horas (24 h), no podrá tener un ancho superior a un tercio (1/3) de la distancia entre alineaciones de fachada ni a cuatro metros (4,00 m) desde la alineación de la obra.

2. En cualquier caso, debe quedar libre un ancho mínimo de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) de la calzada para mantener la funcionalidad del vial.

3. Cuando por circunstancias especiales e insalvables se hiciera necesaria la ocupación de más ancho, deberá presentarse ante el Ayuntamiento un informe pormenorizado de la necesidad de la ocupación y un plan de alternativa al tráfico rodado y peatonal que pueda verse afectado, para su estudio por los técnicos municipales y la policía local.

4. Cuando el vial sea peatonal, la ocupación de la vía ocupará como máximo 2/3 del ancho entre alineaciones de fachada y dejando libre de obstáculos una zona de paso de un metro con treinta centímetros de ancho mínimo (1,30 m).

5. La ocupación de las vías por un tiempo limitado, nunca superior a las veinticuatro horas, deberá comunicarse con una antelación mínima de cuarenta y ocho horas (48 h) tanto en las oficinas municipales como en la sede de la policía local, para planificar adecuadamente posibles interrupciones de tráfico, eliminación temporal de aparcamientos, desvíos, etc.

---

## ORDENANZAS REGULADORAS DE LA URBANIZACIÓN

### ÍNDICE ORDENANZAS MUNICIPALES EN OBRAS DE URBANIZACIÓN

#### Artículo 1. OBRAS DE URBANIZACIÓN. GENERALIDADES

#### Artículo 2. CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES

##### 2.1 VIALES

###### 2.1.1 Condiciones generales

###### 2.1.2 Trazado

- a) Distribución del viario
- b) Conexiones con los sistemas generales
- c) Trazado en planta
- d) Trazado en alzado

###### 2.1.3 Dimensionado

- a) Estudios previos
- b) Ancho de calzada
- c) Paquete de firme
- d) Aparcamientos
- e) Aceras
- f) Bermas
- g) Pasos peatonales
- h) Fondos de saco
- i) Viario de calles locales
- j) Viario de barrios con edificación consolidada

###### 2.1.4 Definición de distintos elementos

- a) Pavimento en aceras
- b) Bordillos
- c) Vados
- d) Alcorques
- e) Escaleras
- f) Paradas de vehículos de transporte público

g) Detalles constructivos

## 2.2 SANEAMIENTO

### 2.2.1 Condiciones generales

#### 2.2.2 Cálculo de la red

a) Dimensionado de la red

b) Dotaciones

c) Velocidad del fluido

d) Pendientes

#### 2.2.3 Trazado de la red

a) Trazado en planta

b) Trazado en alzado

#### 2.2.4 Elementos de la red

a) Elementos de ventilación

b) Pozos de Registro

c) Acometidas

#### 2.2.5 Impulsión de aguas residuales

#### 2.2.6 Vertidos

#### 2.2.7 Materiales a utilizar en las redes de saneamiento

a) Conductos

b) Trampillones de pozos de registro

c) Pates

d) Arquetas de acometidas

#### 2.2.8 Zanjas

a) Cama de asiento

b) Relleno

#### 2.2.9 Separación con otras instalaciones

#### 2.2.10 Pruebas de la tubería instalada

#### 2.2.11 Detalles constructivos

#### 2.2.12 Mantenimiento y Limpieza de la Red

## 2.3 AGUAS PLUVIALES

### 2.3.1 Condiciones generales

### 2.3.2 Cálculo de la red

a) Parámetros a utilizar en el cálculo

b) Caudales de cálculo

c) Velocidad del fluido

d) Pendientes

e) Dimensionado mínimo

### 2.3.3 Trazado de la red

a) Trazado en planta

b) Trazado en Alzado

### 2.3.4 Elementos de la red

a) Pozos de Registro

b) Imbornales ó sumideros

c) Acometidas a la red general

d) Bermas

### 2.3.5 Vertidos

### 2.3.6 Definición de materiales

a) Conducciones

b) Trampillones de pozos de registro

c) Pates

d) Rejillas imbornales

e) Arquetas de acometidas

### 2.3.7 Zanjas

a) Cama de asiento

b) Relleno

### 2.3.8 Separación con otras instalaciones

### 2.3.9 Pruebas de la tubería instalada

### 2.3.10 Detalles constructivos

2.3.11 Mantenimiento y limpieza de la red

2.3.12 Previsión de servicios futuros a terceros

2.4 REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y CONTRAINCENDIO.

2.4.1 Condiciones generales

2.4.2 Disposiciones generales

2.4.3 Dimensionado de la red

a) Caudales de Cálculo

b) Dotación mínima

c) Presiones de servicio

d) Método de cálculo

2.4.4 Diseño de la red

2.4.5 Clasificación de las redes

a) Red de distribución

b) Arteria

c) Conducciones viarias

d) Acometida domiciliaria

2.4.6 Elementos de la red

a) Tuberías

b) Válvulas

c) Piezas especiales

d) Hidrantes contraincendios

e) Unidad de control de sector

f) Bidas y tornillería

g) Arquetas

h) Desagüe

i) Ventosa

j) Válvulas reductoras de presión

2.4.7 Pruebas de la tubería instalada

2.4.8 Separación con otros servicios

2.4.9 Terreno de ocupación

2.4.10 Detalles constructivos

2.4.11 Condiciones de montaje

2.4.12 Condiciones de recepción

## 2.5 RED DE RIEGO

2.5.1 Condiciones generales

2.5.2 Disposiciones generales

2.5.3 Dotaciones

2.5.4 Elementos de la red

a) Tuberías

b) Válvulas

2.5.5 Piezas especiales

a) Bocas de riego

b) Contador de sector

c) Bridas y tornillería

2.5.6 Arquetas

2.5.7 Pruebas de la tubería instalada

2.5.8 Detalles constructivos

## 2.6 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

2.6.1 Condiciones generales

2.6.2 Diseño de la red

2.6.3 Trazado

2.6.4 Tuberías

2.6.5 Canalizaciones

## 2.7 SUMINISTRO ELÉCTRICO

2.7.1 Condiciones Generales

2.7.2 Disposición de las líneas de conducción

2.7.3 Estaciones transformadoras

2.7.4 Conducciones

2.7.5 Detalles constructivos

2.8 OBRAS DE TELECOMUNICACIONES

2.8.1 Condiciones generales

2.8.2 Instalaciones terrestres

2.8.3 Instalaciones aéreas

2.8.4. Canalizaciones

2.9 RESIDUOS SÓLIDOS

2.10 AMUEBLAMIENTO URBANO

2.11 ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

2.11.1 Condiciones generales

2.11.2 Ubicación de las plantaciones

2.11.3 Espacios verdes

2.11.4 Superficies de tránsito en espacios libres

2.11.5 Superficies ajardinadas

2.11.6 Áreas de juegos infantiles

2.11.7 Conservación

2.12 OBRAS EN LA VÍA PÚBLICA

2.13 TENDIDO DE CANALIZACIONES EN LA VÍA PÚBLICA

2.14 EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

2.14.1 Proyectos de Urbanización

2.14.2 Finalización de la Urbanización en suelo urbano consolidado

DISPOSICIONES ADICIONALES

DISPOSICIÓN FINAL

ANEJO: DETALLES CONSTRUCTIVOS

ARTÍCULO 1. OBRAS DE URBANIZACIÓN. GENERALIDADES

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo de forma que alcance la condición de suelo urbano consolidado por la urbanización definido en os artículos 50 y 51 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC), en ejecución de lo determinado por el Plan General de Ordenación y por los Planes Parciales de desarrollo.

Los proyectos de urbanización pueden tener por objeto la finalización de la urbanización de un vial en el suelo

urbano consolidado, generalmente asociado a una licencia de edificación, o la apertura y urbanización, en una o varias fases, de los viales incluidos en un sector de Suelo Urbanizable, una Unidad de Actuación o un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización.

Los denominaremos de ahora en adelante Proyectos de Finalización de Urbanización para el suelo urbano consolidado y Proyectos de Urbanización para el no consolidado y el urbanizable.

En ambos casos, los proyectos deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyecten con los sistemas generales a los que conecten, para lo cual se verificará que estos tienen la suficiente dotación o capacidad.

Cualquier obra que se desarrolle en el T.M. de Ingenio habrá de cumplir la normativa legal vigente aplicable en cada caso, en función de la materia que se trate (carreteras, obras hidráulicas, marítimas, depuración, etc.), el reglamento de accesibilidad y supresión de las barreras físicas y de la comunicación y las condiciones técnicas particulares exigidas en las presentes normas para los distintos capítulos.

En los Planes Parciales que desarrollen sectores de suelo urbanizable previstos por el Plan General, se deberán cumplir las siguientes normas:

- No se admitirán calles para tráfico rodado con ancho inferior a nueve metros (9,00 m) entre alineaciones de fachada. Por debajo de ese ancho, las calles tendrán carácter de vial peatonal.

- No se admitirán viales peatonales con un ancho inferior a cuatro metros (4,00 m) de ancho.

En los Proyectos de Urbanización que desarrollen planes parciales o ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización, se deberán cumplir las siguientes normas:

- Se incluirá el mayor número de alcorques posible en las aceras, respetando siempre que no se inutilice o dificulte la funcionalidad de las mismas, de las parcelas y de las instalaciones.

- Se deberán prever los espacios necesarios para los sistemas de recogida de basura urbana mediante contenedores enterrados, con la dimensión suficiente para permitir la recogida selectiva de residuos, comprendiendo como mínimo los espacios para contenedores de plásticos, cartones, vidrios y basura orgánica.

## ARTÍCULO 2. CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES

### 2.1. VIALES

#### 2.1.1. Condiciones generales

Los capítulos de viales son los destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General, o de los Planes que lo desarrollan, en lo referente a los espacios reservados por aquellos para el desplazamiento, la comunicación y el transporte de personas y bienes.

Comprenden estos capítulos el estudio y definición de las obras necesarias para la ejecución de las calzadas para vehículos, su señalización, aceras, aparcamientos, anexos a las vías y sendas para los peatones, plazas y demás espacios del uso previamente descrito, así como los proyectos de obras concretas como enlaces, puentes, túneles, vías de acceso, etc.

Para el correcto diseño del trazado y del dimensionado del firme de los viales se seguirán las determinaciones de las Instrucciones de Carreteras 3.1.I.C y 6.1.I.C vigentes, o las que las sustituyan. Cuando los viales sean de relevancia a juicio de los técnicos municipales, deberá realizarse un estudio de regulación y ordenación del tráfico según las Normas 8.1.I.C, 8.2.I.C y 8.3.I.C de las citadas Instrucciones.

En cualquier caso y cuando sean de aplicación, deberán seguirse las Normativas vigentes del Servicio de Carreteras adscrito a la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Canarias en aras de conseguir que las vías reúnan las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito.

#### 2.1.2. Trazado

##### a) Distribución del viario

El sistema viario que se proyecte para una zona o sector deberá estar jerarquizado, con las funciones perfectamente definidas para cada tipo de vía, de acuerdo con las condiciones siguientes.

##### b) Conexiones con los sistemas generales

El acceso directo de una red interior de tráfico rodado a los sistemas generales viarios se realizará en los puntos y de la forma que expresamente señale el vigente Plan General.

Excepcionalmente se permitirán otras conexiones previa justificación y aprobación por el organismo oficial competente.

##### c) Trazado en planta

El sistema viario de carácter rodado será compatible con otro sistema de vías peatonales, que será independiente del anterior y que tendrá garantizada su continuidad en toda la extensión territorial afectada. Los puntos de cruce o conflicto entre ambos sistemas serán mínimos, regulados y con preferencia en todos los casos para el peatón.

Los radios mínimos de las curvas estarán en función del tipo de vía y del tipo de terreno, si bien no serán nunca inferiores a veinticinco metros (25,00 m) para tráfico rodado en viales de primer orden.

##### d) Trazado en alzado

Las condiciones del trazado se adecuarán a la topografía del terreno si bien no deberán sobrepasar pendientes superiores al ocho por ciento (8%) para el tráfico rodado. Excepcionalmente, podrán autorizarse para dicho tráfico pendientes superiores, siempre que la topografía lo demande y se dote a la vía de carriles adicionales para la circulación del tráfico lento, si bien, en ningún caso podrán autorizarse pendientes superiores al doce por ciento (12%). A efectos de facilitar la evacuación de aguas superficiales la pendiente mínima de las vías no deberá ser inferior al uno y medio por ciento (1,50%).

Las sendas peatonales no superarán en ningún caso la pendiente del doce por ciento (12%). Si por razones de topografía de los terrenos se supera ese porcentaje, deberán resolverse con escaleras y un adecuado sistema de rampas para el acceso a personas de movilidad reducida.

El perfil longitudinal de cualquier vía no deberá contener puntos bajos que en caso de emergencia no permitan una salida natural de las aguas a través de zonas públicas. Si por la topografía de una zona se produjeran inevitablemente puntos bajos en las vías, se deberá prever un adecuado sistema de evacuación, con rejillas o aliviaderos que deriven el agua a cauces públicos.

#### 2.1.3. Dimensionado

##### a) Estudios previos

Para la determinación del tráfico previsto para un vial habrá de realizarse, si la importancia del mismo lo requiere a juicio del servicio técnico del ayuntamiento, un completo estudio en el que se tendrán en cuenta los nuevos flujos determinados por el tráfico generado y el inducido por la nueva situación.

## b) Ancho de calzada

El ancho de los viales estará en función del tráfico previsto para ellos y para su correcto dimensionado se seguirá la vigente normativa de carreteras aprobada por la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Canarias. En cualquier caso, el ancho de circulación para un vial rodado, libre de cualquier impedimento, no deberá ser inferior a los siguientes valores.

Tipo urbanización	Categoría de la vía	Calzada de 1 carril	Calzada de 2 carriles
RESIDENCIAL	Principal	4 m	7 m
	Secundaria	3 m	6 m
INDUSTRIAL	Principal	5 m	10 m
	Secundaria	4 m	8 m

En las intersecciones, el ancho del pavimento de calzada entre bordillos nunca será inferior a cinco metros (5).

## c) Paquete de firme

La sección tipo del vial se calculará de acuerdo con la vigente Instrucción de Carreteras.

Deberá justificarse adecuadamente, a juicio del servicio técnico municipal, cualquier sección que cumpla con la instrucción de carreteras.

Se distinguirán claramente las secciones de las vías rodadas de las peatonales.

## d) Aparcamientos

Los aparcamientos ligados a las vías de tráfico rodado deberán localizarse en las vías locales, distribuidoras o de servicios. Los anchos mínimos en aparcamientos serán los siguientes:

- Aparcamiento en línea:
  - 2,00 m para calles hasta 9,00 ms. de ancho.
  - 2,25 m para el resto
- Aparcamiento en batería:
  - 30° = 4,50 m
  - 45° = 4,75 m
  - 60° = 5,00 m
  - 90° = 5,50 m

En los casos de aparcamientos a 60° y 90° los anchos mínimos de la calzada (unidireccional) para que sirva de espacio de maniobra deberán ser de cinco con cincuenta (5,50 m) metros y siete (7,00 m) metros respectivamente.

En cumplimiento del artículo 12 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de las Barreras Físicas y de la Comunicación se reservarán las plazas de aparcamientos adaptadas para afectados del aparato locomotor en la forma y número que en él se especifican, ubicándolas en zonas próximas a los accesos de peatones para PMR.

Para que un aparcamiento se considere adaptado deberá cumplir las condiciones previstas en la Norma U.1.4. del anexo 1 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de las Barreras Físicas y de la Comunicación.

#### e) Aceras

Las aceras cumplirán las exigencias de la norma U.1.2.1 del Anexo 1 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de las Barreras Físicas y de la Comunicación.

El ancho de las aceras se determinará en función de lo siguiente:

1. En los proyectos de urbanización que desarrollen planes parciales de sectores de suelo urbanizable, el ancho de cada una de las aceras de los viales será igual o superior a un octavo (1/8) del ancho de la calzada, adoptándose como valores mínimos libres de obstáculos e incluido el bordillo, los siguientes:

- Calles de 9,00 a 11,50 m de ancho: uno con cincuenta metros (1,50 m).

- Calles de más de 11,50 m de ancho: dos metros (2,00 m), para viales residenciales secundarios. En viales principales se podrán plantear aceras de mayor ancho, en función de la separación entre líneas de fachada, densidad de tráfico, necesidades de aparcamiento, carácter de la zona, etc.

- Las calles peatonales (de ancho inferior 9,00 m) no llevarán aceras, situándose el espacio del peatón al mismo nivel que la calzada.

2. En los proyectos de urbanización de viales en suelo urbano, tanto consolidado (SUC) como no consolidado (SUNCO), se aplicará lo siguiente:

- En las calles de ocho metros (8,00 m) que ya estén parcialmente urbanizadas, sean prolongación de viales existentes o tengan ese ancho en el planeamiento y no estén urbanizadas, se podrán colocar aceras de 1,25 metros de ancho, incluido el bordillo. No obstante se estudiará cada caso en particular por la Oficina Técnica Municipal, pudiéndose optar razonadamente por otro ancho de acera.

- En las calles de 10,00 de ancho entre alineaciones de fachada, el ancho mínimo de aceras será de 1,50 m.

- En las calles de ancho igual o superior a 12,00 m entre alineaciones de fachada, el ancho mínimo de aceras será de 2,00 m.

- Se admitirá un margen de error de hasta un 5,00 por ciento en los límites de anchos de vía establecidos, optándose por la solución de acera que corresponda por encima o por debajo de ellos, según criterio de los técnicos municipales.

- En los viales peatonales no se realizarán aceras, situándose el espacio del peatón al mismo nivel que la calzada.

En las aceras de ancho igual o superior a tres con cincuenta (3,50 ms) metros podrá destinarse parte de las mismas a zonas ajardinadas, respetando un ancho pavimentado de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 ms) libres de obstáculos para el tránsito de peatones. Estas zonas ajardinadas deberán establecerse como separación del tráfico rodado y el peatonal.

#### f) Bermas

Los bordes de explanación, tanto en taludes de desmonte como de terraplén, deberán separarse un mínimo de un metro (1,00 m) del borde exterior de las aceras correspondientes.

#### g) Pasos peatonales

Los pasos peatonales cumplirán las exigencias de la norma U.1.2.10.1., U.1.2.10.2. y U.1.2.10.3. del anexo 1 del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de las Barreras Físicas y de la Comunicación, dependiendo de su tipología: paso al mismo nivel, paso elevado o paso subterráneo, respectivamente.

En las vías peatonales se permitirá la circulación de vehículos exclusivamente para entrada y salida a garajes, pudiéndose colocar para ello bolardos de protección, prohibiéndose los aparcamientos en superficie.

Excepcionalmente y si la dimensión del vial lo permite, se podrán habilitar zonas de carga y descarga de horario limitado.

#### h) Fondos de saco

Deberán evitarse vías con terminación en “fondo de saco”. Si se estimara imprescindible la creación de un vial con esa característica, su longitud será como máximo de cien metros (100,00 m).

La dimensión de las calzadas en los fondos de saco permitirá inscribir un círculo de quince metros (15,00 m) de diámetro.

#### i) Viario de calles locales

Se entenderán por calles locales aquellas que terminan en fondo de saco o solamente sirven como acceso a unos determinados predios, es decir, por los que no transita tráfico de paso. El sistema viario de dichas calles adaptará sus características a las definidas en el apartado anterior, admitiéndose, sin embargo, las condiciones mínimas siguientes:

- Las pendientes máximas para vías de tráfico rodado y peatonal no superarán nunca el 12%.
- El ancho de los carriles será de tres metros (3,00 m) como mínimo.
- Longitud de los aparcamientos en batería:

0° a 45° = 4,50 m.

45° a 90° = 5,00 m.

#### j) Viario de barrios con edificación consolidada

El sistema viario que se proyecte para este tipo de zonas adoptará sus características en lo posible a las definidas en el apartado anterior y, en todo caso, cumplirá las condiciones extremas siguientes:

- Las pendientes máximas para vías de tráfico rodado y peatonal no superarán nunca el 16%.
- El ancho mínimo entre alineaciones de los fondos de saco permitirá inscribir un círculo de doce metros (12,00 m) de diámetro.
- El ancho mínimo entre alineaciones para vías de tráfico peatonal será de cuatro metros (4,00 m), excepto sectores urbanos protegidos, que merezcan ser protegidos o con alineaciones consolidadas.

### 2.1.4. Definición de distintos elementos

#### a) Pavimento en aceras

El pavimento en aceras será duro y antideslizante. Cumplirá las exigencias de la norma U.1.2.2. del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de las Barreras Físicas y de la Comunicación.

En cuanto al tipo, diseño y color de pavimento que se incluyan en el proyecto de red viaria deberán ser los normalizados o aprobados, en su caso, por el Ayuntamiento de Ingenio, estableciéndose como criterio general que las aceras con ancho comprendido entre los dos metros (2,00 m) y uno con veinticinco metros (1,25 m) se solarán con pavimento de terrazo para exteriores.

El pavimento de zonas peatonales será estudiado por el Ayuntamiento de Ingenio en cada caso en particular.

#### b) Bordillos

Los bordillos a emplear como elemento delimitador entre la calzada y la acera serán prefabricados de hormigón, del tipo bicapa y colocados sobre una solera adecuada. Las piezas serán de cincuenta (50) centímetros de longitud y su ancho el que sea más habitual en la zona donde se coloquen. El modelo a emplear en nuevas urbanizaciones se consensuará entre la dirección facultativa y la Oficina Técnica Municipal en aras a facilitar su futuro mantenimiento.

La sección transversal de los bordillos será uniforme en todo el recorrido del encintado, incluso en tramos curvos. En general, la altura libre del bordillo será de veinte (20) centímetros en todas las calles de nueva creación, pudiendo llegarse a un mínimo de siete (7) centímetros en accesos a garajes.

En casos puntuales, justificados y aprobados por los servicios técnicos municipales, podrán admitirse alturas y longitudes diferentes.

En las calles de ancho superior a doce metros (12,00 m), se habilitarán caces o ríogolas.

#### c) Vados

Desde el punto de vista urbanístico, se denominan “vados” a las zonas de acera en que se han introducido determinadas modificaciones para facilitar el movimiento peatonal y también el acceso de vehículos a garajes y aparcamientos.

Deberán cumplir con los requisitos recogidos en la Norma U.1.2.4. del anexo I del Reglamento de la Ley 8/1.995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación.

Antes y después del vado se dispondrán dos bandas de un metro de ancho soladas con pavimento especial señalizador, normalizado o aprobado, en su caso, por el Ayuntamiento de Ingenio.

#### d) Alcorques

Deberán cumplir con los requisitos recogidos en la Norma U.1.2.5. del anexo I del Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

Las plantaciones de arbolado en los alcorques habrán de realizarse de modo que no disminuya la eficacia del Alumbrado Público.

#### e) Escaleras

En los peatonales que superen la pendiente del doce por ciento (12 %) se construirán, conjuntamente y siempre que se pueda, escalera y rampa adaptadas.

Deberán cumplir con los requisitos recogidos en las Normas U.1.2.7. y U.1.2.8. del anexo I del Reglamento de la Ley 8/1.995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación.

#### f) Paradas de vehículos de transporte público

Los proyectos de urbanización deberán contemplar zonas de parada necesarias para los vehículos de transporte público en los lugares que indique el servicio técnico municipal.

#### g) Detalles constructivos

Todos los detalles de elementos incluidos en los proyectos deberán estar normalizados o aprobados por el Ayuntamiento de Ingenio.

Los muros de contención o de protección de viales que limitan con suelo rústico irán revestidos con piedra natural de la zona. Si la altura de los mismos superase los cuatro metros y medio (4,50 ms) podrá plantearse otra solución de acabado y cuya admisión deberá ser valorada por los técnicos municipales.

## 2.2. SANEAMIENTO

### 2.2.1. Condiciones generales

Son los proyectos destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollan en lo referente a las instalaciones que hacen posible la recogida, tratamiento, eliminación de las aguas residuales.

Comprenden dichos proyectos las obras necesarias desde los puntos de vertido de las parcelas hasta su conexión en la red principal o vertido a los cauces abierto, en cuyo caso contendrán también el proyecto de las obras e instalaciones requeridas al efecto (Estación Depuradora, Emisario Submarino, etc.).

Este proyecto específico recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de saneamiento, abarcando las de alcantarillado, depuración y reutilización o vertido de las aguas residuales, de modo que en ningún caso puedan verse afectadas las fincas o propiedades situadas aguas debajo de los puntos de vertido.

Con carácter previo a la redacción de un proyecto de urbanización habrá de solicitarse del Ayuntamiento y de la empresa prestataria del servicio (siempre que éste no sea prestado por la Corporación Municipal), la información necesaria sobre el punto de conexión a la red existente para evacuar las aguas residuales.

La red de saneamiento ha de ser separativa. La recogida y vertido de las aguas pluviales ha de realizarse por separado de la de fecales.

Los conflictos sobre las presentes normas para los proyectos de saneamiento y otras disposiciones se resolverán a favor de las de mayor competencia específica cualquiera que sea su rango, primando, en cualquier caso, aquellas disposiciones que aseguren una mayor calidad de las instalaciones y del servicio. Todas las dudas que puedan plantearse en esta materia serán resueltas por los servicios técnicos municipales o de la empresa prestataria del servicio, en su caso.

### 2.2.2. Cálculo de la red

#### a) Dimensionado de la red

La red se dimensiona para un caudal máximo que corresponde al caudal punta sanitario, y para un caudal mínimo que corresponde al caudal mínimo de aguas sanitarias.

La formulación a utilizar será la siguiente:

$$Q_p = K_p \times P \times D$$

$$Q_{\text{mín}} = K_{\text{mín}} \times P \times D$$

donde:

$$Q_p = \text{caudal punta}$$

$Q_{\text{mín}}$  = caudal mínimo

$K_p$  = coeficiente punta

$K_{\text{mín}}$  = coeficiente reductor

$P$  = población (o superficie)

$D$  = dotación.

Los cálculos se realizarán mediante la aplicación de cualquiera de las fórmulas sancionadas por la práctica, con velocidades comprendidas entre las productoras de erosiones y sedimentaciones, según el tipo de material de los colectores.

Se confeccionará una tabla de dinámica de la red en la que se recojan las características de cada tramo calculado: longitud, cota de pozo inicial y final, diámetro, caudal transportado total, caudal propio, pérdida de carga, velocidad y pendiente.

El diámetro a utilizar será mayor o igual que el de cálculo y en cualquier caso, a la hora de dimensionar la red de alcantarillado se han de tener en cuenta los siguientes considerandos:

- El diámetro mínimo admisible para acometidas domiciliarias es de 160 mm.
- El diámetro mínimo admisible para colectores es de 300 mm.
- La sección será circular para diámetros inferiores a 400 mm; para diámetros superiores a 450 mm se recomienda el uso de ovoides que deberán someterse a la aprobación de los servicios técnicos municipales.

#### b) Dotaciones

Zonas industriales: En las zonas industriales se estimará una dotación mínima de 20 m<sup>3</sup>/Hectárea x día.

Zonas residenciales: Los caudales de aguas residuales a considerar serán iguales a los de abastecimiento de agua potable para usos domésticos y, en cualquier caso, la dotación mínima a considerar es la de:

$$q = 210 \text{ ls/hab x día}$$

Considerando :

Coeficiente punta = 2,4

Población de cálculo = 4,2 hab/viv.

#### c) Velocidad del fluido

Las redes de evacuación de aguas residuales deberán dimensionarse procurando que las aguas que circulen en horas punta a alta velocidad sean capaces de arrastrar a los sólidos depositados en periodos de baja velocidad.

Estos valores deben situarse dentro de los márgenes técnicamente admisibles que eviten fenómenos de erosión y de sedimentación.

La combinación del diámetro y de la pendiente de los colectores ha de ser tal que aseguren velocidades mínimas superiores a 0,65 m/s y velocidades máximas inferiores a 4,50 m/s.

#### d) Pendientes

Las pendientes de los conductos estarán determinadas por las condiciones orográficas y por las velocidades que se pretenden obtener. Por ello, las pendientes mínimas y máximas para alcantarillas de redes sanitarias serán aquellas que produzcan unas velocidades comprendidas entre 0,65 m/s y 4,5 m/s para caudales mínimos y caudales máximos admisibles de aguas residuales, tal y como indica el apartado anterior.

#### 2.2.3. Trazado de la red

##### a) Trazado en planta

Los trazados de la red han de estudiarse de modo que permitan el más rápido alejamiento de los efluentes por los menores recorridos posibles.

Los colectores y demás elementos de la red, deberán disponerse en zonas de dominio público, preferiblemente por viales, debiendo evitarse su ubicación en las aceras, por las afecciones que cualquier reparación acarrea al resto de las canalizaciones de los demás servicios urbanos públicos que suelen situarse en ellas.

El trazado de los colectores deberá estar constituido por tramos rectos entre pozos de registro, no admitiéndose los tramos curvos.

##### b) Trazado en alzado

Todo proyecto de alcantarillado deberá aportar los perfiles longitudinales de la red proyectada. En cada perfil se indicará su número, numeración de los pozos, distancia desde origen, así como las cotas de rasante de la calzada y de la generatriz inferior de conducto; se indicará la pendiente de las tuberías y la sección de la conducción.

No se permitirán pendientes en los colectores inferiores al uno con cincuenta por ciento (1,50%), salvo excepciones muy justificadas.

La profundidad mínima de la arista superior de los colectores será de uno con veinte metros (1,20 m). En aquellos tramos en los que, por causas justificadas, quede a menos de ochenta centímetros (80 cm) de profundidad, se hormigonará por completo la zanja del colector.

#### 2.2.4. Elementos de la red

##### a) Elementos de ventilación

Se dispondrán de chimeneas o elementos análogos de ventilación de la red general, de forma que la distancia entre ellos no sea superior a trescientos metros (300,00 m).

##### b) Pozos de Registro

Son elementos de acceso a la red para inspección, mantenimiento, limpieza, desinsectación, desratización, etc. Los pozos de registro se colocarán en los puntos de enlace de colectores, y en los de cambio de pendiente, dirección y sección.

La distancia máxima entre pozos será de cincuenta metros (50,00 m).

Los pozos podrán ser de hormigón en masa HM-20 o de cualquier otro material que cumpla con las normas vigentes y sea aceptado por los servicios técnicos municipales.

En el caso de pozos de hormigón, tendrán paredes y solera de 20 cm de espesor. Constarán de una parte fija

de sección troncocónica asimétrica de ochenta centímetros (80 cm) de altura, y de una parte variable cilíndrica de ciento sesenta centímetros (160 cm) de diámetro exterior, como mínimo, con revocado de uniones con mortero de cemento impermeable. El interior de los pozos estará impermeabilizado con un revestimiento elástico de polímeros en emulsión acuosa, previamente aceptado por el/los competentes. Los detalles constructivos del pozo y sus elementos se ajustarán a los normalizados por los servicios técnicos municipales.

En la solera del pozo se formarán los canales de fondo necesarios para mantener la misma sección hidráulica de los colectores que a él confluyen. En los pozos de confluencia, el conducto de menor caudal verterá sobre la cama del pozo, por lo tanto, a mayor cota que el conducto principal. En los pozos de cambio de dirección se construirá una transición de forma que se facilite hidráulicamente el giro. La solera de los pozos de cambio de sección tendrá igualmente forma de transición y llevará pendiente de manera que las generatrices superiores de los conductos se encuentren a la misma altura.

En los pozos de más de cuatro metros (4,00 m) de profundidad habrá que disponer de elementos partidores de altura cada tres metros (3,00 m) como máximo.

En casos justificados y previa aceptación del Ayuntamiento de Ingenio, se podrán sustituir los pozos de registro por arquetas de hormigón en masa HM-20 o de cualquier otro material que cumpla con las normas vigentes y aceptado por los servicios técnicos municipales, de cuarenta centímetros (40,00 cm) de diámetro mínimo y con tapas de fundición tipo D-400.

Los detalles constructivos de la arqueta de inspección y sus elementos se ajustarán a los normalizados por el Ilustre Ayuntamiento de Ingenio.

### c) Acometidas

Son las conducciones que enlazan la arqueta de registro de la edificación con el colector principal. La arqueta de registro se construirá en el límite o separación entre la red de alcantarillado municipal y la red interior privada.

El diámetro del colector a utilizar será mayor o igual que el de cálculo y en cualquier caso, a la hora de dimensionar la acometida se ha de tener en cuenta que el diámetro mínimo admisible para acometidas domiciliarias será de:

- Ø 160 mm en viviendas unifamiliares.
- Ø 250 mm en viviendas colectivas.
- Ø 250 mm en equipamientos y naves industriales.

En general, en los proyectos de nueva urbanización de viales se ejecutará una acometida para cada dos parcelas cuando éstas se destinen a viviendas unifamiliares y, cuando se puedan construir edificios de viviendas colectivas, una acometida cada quince metros (15,00 m) de longitud de fachada o por cada 20 viviendas.

Las acometidas de parcelas se conectarán directamente por gravedad al colector principal por medio de pozos, arquetas de inspección o por piezas especiales en "Y" o en "T", siempre que el ángulo de acometida entre ambas sea inferior a cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°).

Las tuberías procedentes de bombas de sótanos, deberán de acoplarse a la arqueta de acometida del edificio, y nunca directamente al pozo de registro o tubería de la red de alcantarillado.

En las parcelas ya existentes, con longitud de fachada superior a los quince metros y en las que puedan construirse edificios de viviendas plurifamiliares, se exigirá una acometida cada veinte viviendas o fracción, con un margen de hasta seis viviendas más siempre que se ubiquen en calles sobre suelo clasificado de urbano consolidado por el planeamiento y con la red de saneamiento ejecutada y en funcionamiento.

En todo caso, no se permitirá la conexión a una arqueta de acometida de colectores que recojan las aguas fecales de más de veintiséis viviendas.

Si fuese necesaria la realización de la acometida y conexión a la red por carecer de ella la parcela o en aplicación de lo anteriormente expresado, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- La zanja realizada para ejecutar la conexión habrá de rellenarse con hormigón y rematarse con una capa de asfalto igual a la existente.

- Previamente al relleno de la zanja, la conexión a la red municipal de alcantarillado deberá ser revisada y aprobada por el servicio técnico municipal, para lo cual habrán de ser avisados con tiempo suficiente.

- Las obras de apertura de zanja, conexión a la red y el relleno de zanjas habrán de realizarse en días laborables, no permitiéndose que permanezcan abiertas zanjas de acometida los domingos y días de fiesta.

- La acera afectada por la acometida será repuesta utilizando un pavimento igual al existente. En el caso de que sea imposible obtenerlo, serán los servicios municipales los que determinen el tipo de pavimento que debe colocarse.

No se podrán realizar nuevos ramales o acometidas a la red de saneamiento en vías públicas de reciente apertura o de reasfaltado hasta transcurrido el plazo de garantía de las mismas.

#### 2.2.5. Impulsión de aguas residuales

Las bombas y equipos deberán estar homologados y se ajustarán a las normalizadas por el Ilustre Ayuntamiento de Ingenio.

Los depósitos de las impulsiones de aguas residuales deberán estar impermeabilizados y separados como mínimo cinco metros (5 m) de los aljibes de agua potable.

Será obligatorio el uso de una rejilla de desbaste, una rejilla para plásticos y un desarenador en la entrada de la conducción a la estación de bombeo. La estación dispondrá de una caseta, con lavabo y depósito de agua potable de doscientos litros (200 l) como mínimo. El diseño y la ubicación de la estación se hará de acuerdo con las recomendaciones del servicio técnico municipal.

#### 2.2.6. Vertidos

Siendo el sistema de alcantarillado el separativo, se prohíbe expresamente el vertido de aguas pluviales a la red de alcantarillado procedentes de viales, edificios, parcelas, etc. Deberá preverse un sistema separativo que vierta dichas aguas directamente a barranqueras naturales, la calle o a red de pluviales existente, tal y como se describe en el apartado correspondiente.

El vertido de las redes de saneamiento se realizará a colectores existentes o al mar, previa depuración, mediante el uso de emisarios submarinos y con la tramitación previa de las autorizaciones administrativas que legalmente correspondan.

En este último caso, deberá acreditarse documentalmente la posibilidad de vertido al mar, mediante autorización expedida por el organismo competente, donde, de existir ya el colector, habrá de especificarse el caudal máximo de vertido adicional permitido.

No serán permitidos vertidos de aguas negras a cauces que permanezcan normalmente secos, ni aún previamente depurados.

Se deberá cumplir con lo estipulado en la Ley y Reglamento de Costas.

Estará totalmente prohibido el vertido a la red de alcantarillado de aceites o grasas minerales, detergentes no biodegradables y, en general, cualquier tipo de fluido o sólido que pueda afectar el buen funcionamiento del servicio público de saneamiento, ya sea en sus redes de alcantarillado, estaciones de bombeo o estaciones depuradoras de las aguas residuales urbanas.

Tampoco se podrán verter aguas residuales impulsadas, cuyo tiempo de retención en el depósito hayan favorecido el inicio de un proceso de anaerobiosis, con el consiguiente desprendimiento de gases malolientes que afecten a la sanidad pública de la zona. A tal fin, se dimensionarán los depósitos y las bombas de manera que las aguas residuales impulsadas se mantengan suficientemente oxigenadas.

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

#### 2.2.7. Materiales a utilizar en las redes de saneamiento

##### a) Conductos

Preferentemente se empleará tubería de PVC corrugado de doble pared, de rigidez circunferencial mínima de 8 KN/m<sup>2</sup>. Podrá autorizarse el empleo de otros materiales previa justificación mediante ensayos del cumplimiento del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones.

Los tubos se identificarán mediante el marcado de los mismos longitudinalmente, de forma indeleble, como mínimo una vez cada metro y medio de longitud de tubo y constando la marca de: Nombre comercial, diámetro nominal, referencia del material, año y día de fabricación.

Todas las tuberías y piezas especiales a emplear en las urbanizaciones deberán poseer los certificados de conformidad de AENOR y cumplir la norma española UNE y la internacional ISO.

##### b) Trampillones de pozos de registro

Siendo éstos el conjunto de tapa y marco que cierran un pozo de registro, estarán contruidos en fundición dúctil D-400, con leyenda "SANEAMIENTO" y escudo y leyenda de "Ilustre Ayuntamiento de Ingenio", normalizados según Norma EN-124 UNE 41-300, de diámetro sesenta y tres centímetro (63 cm). Las tapas circulares serán del tipo ventilada o con aireación, deberán ajustarse perfectamente al cuerpo de la obra y quedarán a ras de la calzada en las zonas urbanas y a 0,50 metros sobre el terreno en las zonas rurales.

La fundición presentará en su fractura grano fino, regular, homogéneo y compacto. No deberán observarse defectos, tales como poros, sopladuras, grietas y manchas, que perjudiquen a la resistencia o a la continuidad del buen material y al buen aspecto de la superficie del producto obtenido. Las paredes interiores y exteriores de las piezas deben estar cuidadosamente acabadas, limpias y desbarbadas.

Las tapas irán provistas de refuerzos, cerraduras sólidas y deberán ajustarse bien a sus marcos por medio de una junta de elastómero o de polietileno.

##### c) Pates

Los pozos llevarán empotrados en el hormigón pates de polipropileno, antideslizantes y anticorrosivos, en forma de "U", con los lados paralelos entre 15 y 20 cm y el travesaño entre 30 y 40 cm.

#### d) Arquetas de acometidas

Las arquetas estarán ubicadas obligatoriamente en la acera, fuera de la línea de fachada de la propiedad. No se permitirá la ejecución de las mismas en garajes, zonas comunes o cualquier otra zona comprendida dentro de la línea de fachada.

Se realizarán, preferentemente, con tubo de hormigón centrifugado diámetro 400 mm colocado en vertical. El servicio técnico municipal podrá aceptar el empleo de otros materiales y formas, previa justificación de los mismos, y siempre que éstos cumplan, en lo que sea de aplicación, el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones.

Las tapas serán de fundición dúctil C250, de 40x40 cm, con la leyenda "Acometida de Saneamiento" estampada.

#### 2.2.8. Zanjas

##### a) Cama de asiento

La zanja para estas conducciones se realizará con una cama de arena nivelada para apoyo de la tubería.

##### b) Relleno

Se rellenará con arena o polvillo de cantera, hasta 20 cm por encima de la generatriz superior del tubo y, a partir de esta cota, con relleno de la excavación exento de árido superior a 40 mm y hasta la cota de sub-base, compactando en tongadas sucesivas, con un grado de compactación no inferior al 95% del Próctor normal.

#### 2.2.9. Separación con otras instalaciones

En el caso de cruces con la red de media tensión, las conducciones de saneamiento se dispondrán en un plano inferior a éstas, con distancias vertical y horizontal entre una y otra no menor a veinticinco centímetros (25,00 cms), medido entre planos tangentes. Esta separación será de veinte centímetros (20,00 cms) con el resto de servicios.

La conducción de saneamiento irá siempre por debajo de la red de abastecimiento de agua.

#### 2.2.10. Pruebas de la tubería instalada

Como sea que por definición toda la red de saneamiento debe ser estanca, para evitar tanto la exfiltración como infiltración de caudales, será necesario realizar la correspondiente prueba de estanqueidad en zanja. Ésta se realizará al menos en el 10% de longitud total de la red, una vez colocada la tubería en cada tramo, construidos los pozos y antes del relleno de la zanja.

Las pruebas se realizarán obturando la entrada de la tubería en el pozo de aguas abajo y cualquier otro punto por el que pudiera salirse el agua; se llenará completamente de agua la tubería y el pozo de aguas arriba del tramo a probar.

Transcurridos treinta minutos (30) del llenado se inspeccionarán los tubos, las juntas y los pozos, comprobándose que no ha habido pérdida de agua.

Terminadas todas las obras del saneamiento, se volverá a realizar una segunda prueba de estanqueidad de la red, pues es normal que se produzcan roturas de las tuberías ya instaladas (sin estar en servicio), por los trabajos normales de las obras.

### 2.2.11. Detalles constructivos

Todos los detalles constructivos de la red de saneamiento se ajustarán a los normalizados por los servicios técnicos municipales.

### 2.2.12. Mantenimiento y limpieza de la red

La limpieza y conservación de las redes de saneamiento serán por cuenta del promotor hasta la recepción definitiva de la urbanización. Cumplido el periodo de garantía, el servicio lo prestará el Ayuntamiento o la empresa prestataria del servicio.

Las tapas de acceso a registro deberán reponerse en el plazo máximo de veinticuatro horas (24) de conocida su destrucción o desaparición. Se usarán todos los medios materiales y humanos necesarios para el buen funcionamiento de la red.

## 2.3. AGUAS PLUVIALES

### 2.3.1. Condiciones generales

Es el capítulo destinado a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollan, en lo referente a las instalaciones que hacen posible la recogida y eliminación de las aguas provenientes de las lluvias. Abarcan estas obras a todos los trabajos que sean necesarios para canalizar el agua procedente de la lluvia que cae o atraviesa el área de actuación considerada hasta su evacuación a redes principales o cauces abiertos.

Se buscarán las soluciones precisas para encauzar las aguas a cauces naturales o artificiales destinados a tal fin, de modo que en ningún caso puedan verse afectadas fincas y propiedades situadas aguas abajo de los puntos de vertido.

Con carácter previo al estudio de la red, habrá de solicitarse al Ayuntamiento la información necesaria sobre el punto más aconsejable para realizar la evacuación de las aguas pluviales y solicitar, si esto fuese necesario, la autorización pertinente al organismo oficial competente.

Si se planteara algún conflicto entre las presentes directrices, los proyectos de pluviales y otras disposiciones, se resolverá a favor de las de mayor competencia específica cualquiera que sea su rango, primando, en cualquier caso, aquellas disposiciones que aseguren una mayor calidad de las instalaciones y del servicio. Todas las dudas que puedan plantearse en esta materia serán resueltas por los servicios técnicos municipales.

Con carácter general, para el cálculo de la escorrentía se empleará el método hidro-meteorológico propuesto por la vigente instrucción de carreteras, si bien podrá usarse cualquier otro método sancionado por la práctica y previa aprobación de los servicios técnicos municipales.

Se confeccionará una tabla de dinámica de la red en la que se recojan las características de cada tramo calculado: longitud, cota de pozo inicial y final, diámetro, caudal transportado total, caudal propio, pérdida de carga, velocidad y pendiente.

En ningún caso podrán verterse a la red de saneamiento las aguas pluviales.

### 2.3.2. Cálculo de la red.

#### a) Parámetros a utilizar en el cálculo.

El valor de la precipitación pluviométrica se estimará en base a los datos hidrológicos de la zona, adoptándose como valor mínimo el de 50 mm/hora.

El periodo de retorno a adoptar será, como mínimo, de cinco años (5) y estará en función del tipo de actuación a considerar.

Se considerará un tiempo máximo de concentración de diez (10) minutos.

Los coeficientes de escorrentía a considerar dentro de las zonas urbanizables serán los siguientes:

a) Cubiertas y pavimentos asfálticos	0,9
b) Otros pavimentos con juntas cementadas impermeables	0,8
c) Otros pavimentos con juntas no cementadas	0,5-0,7
d) Jardinería, según la vegetación, pendiente y naturaleza del terreno	0,3-0,5
e) Zonas cultivadas	0,2-0,4
f) Zonas arboladas y bosque	0,1-0,2

b) Caudales de cálculo

Los caudales que afectan a la red son los que corresponden a las aguas pluviales que se recogen en las acometidas domiciliarias de pluviales y en los imbornales de calzada, ambos por escorrentía natural, ya sean individuales o colectivas, de un grupo de viviendas o equipamiento.

La red se dimensiona con el caudal máximo de aguas de lluvia que corresponde al caudal punta.

La fórmula de aplicación al cálculo de caudales de referencia desaguados por la red de pluviales es la que se acompaña:

$$Q = C \times I \times A / 300$$

Siendo:

Q = caudal máximo previsible (m<sup>3</sup>/s).

C = coeficiente de escorrentía.

A = superficie de aportación (Ha).

I = intensidad media de precipitación para los datos de concentración y retorno (mm/h).

c) Velocidad del fluido

Estos valores deben situarse dentro de los márgenes técnicamente admisibles que eviten fenómenos de erosión y de sedimentación.

La combinación del diámetro y de la pendiente de los colectores ha de ser tal que aseguren velocidades mínimas superiores a 0,65 m/s y velocidades máximas inferiores a 4,5 m/s.

d) Pendientes

Las pendientes de los conductos estarán determinadas por las condiciones orográficas y por las velocidades que se pretenden obtener. Por ello, las pendientes mínimas y máximas para redes de pluviales serán aquellas

que produzcan unas velocidades comprendidas entre 0,65 m/s y 4,5 m/s para los caudales mínimo y máximo admisibles.

#### e) Dimensionado mínimo

El diámetro a utilizar será mayor o igual que el de cálculo y en cualquier caso, a la hora de dimensionar la red de aguas pluviales se han de tener en cuenta los siguientes considerandos:

- El diámetro mínimo admisible para la conexión de rejillas imbornales y de acometidas domiciliarias es de 200 mm.

- El diámetro mínimo admisible para los colectores es de 400 mm.

- La sección será circular para diámetros comprendidos entre 400 y 600 mm. Para diámetros superiores a 650 mm. se recomienda el uso de ovoides que deberán someterse a la aprobación de los servicios técnicos municipales.

Los cálculos se realizarán mediante la aplicación de cualquiera de las fórmulas sancionadas por la práctica, con velocidades comprendidas entre las productoras de erosiones y sedimentaciones, según el tipo de material de los colectores.

### 2.3.3. Trazado de la red.

#### a) Trazado en planta

Los trazados de la red han de estudiarse de modo que permitan una rápida evacuación del agua a través de los recorridos más cortos posibles.

Los colectores y demás elementos de la red deberán discurrir por zonas de dominio público, preferiblemente bajo viales, debiendo evitarse su ubicación en las aceras por las afecciones que cualquier reparación podría acarrear al resto de las canalizaciones de los demás servicios urbanos públicos que suelen situarse en ellas.

El trazado de los colectores estará constituido por tramos rectos entre pozos de registro, no admitiéndose en ningún caso tramos curvos.

#### b) Trazado en Alzado

Los colectores de pluviales tendrán una pendiente igual o superior al uno y medio por ciento (1,50%). Si esto no pudiera ser tendría que plantearse el problema a los servicios técnicos municipales y solicitar autorización para rebajar la pendiente.

La profundidad mínima de la arista superior de los colectores será de uno veinte metros (1,20 ms). Si por razones topográficas, de calidad del firme, de preexistencias, etc., no pudiera alcanzarse esa cota, habrá de solicitarse autorización a los servicios municipales para disminuir la profundidad fijada y, de ser favorable, reforzar convenientemente con hormigón el colector.

### 2.3.4. Elementos de la red.

#### a) Pozos de Registro

Son elementos de acceso a la red para inspección, mantenimiento, limpieza, desinsectación, desratización, etc. Los pozos de registro se colocarán en los puntos de enlace de colectores, y en los de cambio de pendiente, dirección y sección.

La distancia máxima entre pozos será de cincuenta metros (50,00 m).

Los pozos podrán ser de hormigón en masa HM-20 o de cualquier otro material que cumpla con las normas vigentes y sea aceptado por los servicios técnicos municipales.

En el caso de pozos de hormigón, tendrán paredes y solera de 20 cm de espesor. Constarán de una parte fija de sección troncocónica asimétrica de ochenta centímetros (80 cm) de altura, y de una parte variable cilíndrica de ciento sesenta centímetros (160 cm) de diámetro exterior, como mínimo, con revocado de uniones con mortero de cemento impermeable. El interior de los pozos estará impermeabilizado con un revestimiento elástico de polímeros en emulsión acuosa, previamente aceptado por el/los competentes. Los detalles constructivos del pozo y sus elementos se ajustarán a los normalizados por los servicios técnicos municipales.

En la solera del pozo se formarán los canales de fondo necesarios para mantener la misma sección hidráulica de los colectores que a él confluyen. En los pozos de confluencia, el conducto de menor caudal verterá sobre la cama del pozo, por lo tanto, a mayor cota que el conducto principal. En los pozos de cambio de dirección se construirá una transición de forma que se facilite hidráulicamente el giro. La solera de los pozos de cambio de sección tendrá igualmente forma de transición y llevará pendiente de manera que las generatrices superiores de los conductos se encuentren a la misma altura.

En los pozos de más de cuatro metros (4,00 m) de profundidad habrá que disponer de elementos partidores de altura cada tres metros (3,00 m) como máximo.

En casos justificados y previa aceptación del Ayuntamiento de Ingenio, se podrán sustituir los pozos de registro por arquetas de hormigón en masa HM-20 o de cualquier otro material que cumpla con las normas vigentes y aceptado por los servicios técnicos municipales, de cuarenta centímetros (40,00 cm) de diámetro mínimo y con tapas de fundición tipo D-400.

Los detalles constructivos de la arqueta de inspección y sus elementos se ajustarán a los normalizados por el Ilustre Ayuntamiento de Ingenio.

#### b) Imbornales ó sumideros

Los imbornales de recogida de aguas pluviales, se colocarán, preferentemente, en los puntos bajos, en las encrucijadas de las calles, a ambos lados de la calzada junto a los bordillos, o bien en la limahoya formada entre los aparcamientos y la calzada. Constarán de una cubeta de hormigón HM 20 y una rejilla de fundición dúctil EN-124, del tipo articulado, antirrobo, con marco reforzado y con barrotes en diagonal “antibicicleta”.

Cuando la distancia entre cruces sea mayor de setenta (70) metros o la pendiente de la calle superior al tres por ciento (3%) se colocarán parejas de rejillas a distancias tales que cada rejilla recoja el agua caída en una superficie de trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>).

En los cruces de las calles, las rejillas irán colocadas de tal forma que no entorpezcan la circulación y no resulte antiestética su ubicación.

El diámetro mínimo admisible para la conducción comprendida entre el imbornal y el colector será de 200 mm. Se conectará a este último directamente por gravedad, por medio de pozos o por piezas especiales en “Y” o en “T” con un ángulo de ataque inferior a los 45°.

En el caso de que la conexión de la rejilla de recogida de pluviales se realice a una red unitaria existente, esta conexión deberá efectuarse a través de un pozo imbornal. Las rejillas serán preferentemente del tipo abatible.

En calles de ancho igual o superior a doce metros (12,00 m) entre líneas de fachada, se realizarán caces o cunetas que alojarán las rejillas previa consulta al Ayuntamiento de su ubicación.

### c) Acometidas a la red general

Son las conducciones que enlazan la arqueta de acometida de la edificación con el colector principal.

Las arquetas de acometida se construirán en el límite o separación entre la red de pluviales municipal y la red interior privada. Estarán ubicadas obligatoriamente en la acera, fuera de la línea de fachada de la propiedad, no permitiéndose la ejecución de las mismas en garajes, zonas comunes o cualquier otra zona comprendida dentro de la línea de fachada.

El diámetro a utilizar será mayor o igual que el de cálculo, con un diámetro mínimo admisible para acometidas domiciliarias de doscientos cincuenta milímetros (250 mm).

Las acometidas de parcelas se conectarán directamente por gravedad al colector principal por medio de pozos o por piezas especiales en “Y” o en “T”.

Evacuación de pluviales realizadas por particulares:

Se prohíbe expresamente desaguar las aguas pluviales a través de la red de alcantarillado. Habrá de preverse un sistema separativo en las edificaciones, de forma que se viertan dichas aguas directamente sobre la acera y a través de una conducción situada entre cinco (5) y quince (15) centímetros de altura sobre la misma.

En caso de que se conecten los desagües a red de pluviales existente mediante acometidas, se procederá tal y como se describe a continuación:

La zanja realizada para ejecutar la conexión habrá de rellenarse con hormigón y rematarse con una capa de asfalto igual a la existente.

Previo al relleno de la zanja, la conexión a la red municipal de aguas pluviales habrá de ser revisada y aprobada por el servicio técnico municipal, para lo cual habrán de ser avisados con tiempo suficiente.

Las obras de apertura de zanja, conexión a la red y relleno de zanja habrán de realizarse en días laborales, no permitiéndose que queden abiertas zanjas de acometida en días festivos.

La acera afectada por las acometidas será repuesta utilizando un pavimento igual al existente. En el caso de no poder obtenerse el mismo por cualquier motivo, serán los servicios municipales quienes determinen el tipo de pavimento que el afectado debe colocar.

### d) Bermas

Las aguas pluviales procedentes de zonas colindantes con la urbanización y no pavimentadas, se recogerán mediante la ejecución de bermas de tierras. Estas bermas deberán tener un ancho suficiente para la circulación a lo largo de las mismas de la maquinaria necesaria para la limpieza y retirada de arrastres; no será nunca inferior a tres metros (3,00 m).

Tales bermas se dotarán de suficiente pendiente longitudinal (no inferior al 2%) y de gran pendiente transversal hacia el interior de las mismas, no inferior al diez por ciento (10%).

Se dispondrán a lo largo de las mismas, suficientes elementos de recogida de aguas y decantación de sólidos, sin que en ningún caso la distancia entre ellos superen los doscientos metros (200 m). Si el desagüe de las aguas procedentes de la berma se efectuase a una red unitaria, deberá vigilarse especialmente la colocación de suficientes elementos de retención de sólidos y la instalación de un elemento de cierre hidráulico antes de la conexión.

### 2.3.5. Vertidos

En ningún caso se permitirá el vertido de las aguas pluviales a la red municipal de alcantarillado; verterán a los colectores de la red municipal de pluviales (cuando exista), a un cauce público abierto o a una zona marítima.

Las aguas limpias provenientes de propiedades particulares y edificios, verterán directamente a vial público a través de una conducción con salida a una altura comprendida entre los 5 y los 15 centímetros por encima de la cota de la acera.

En estos últimos casos deberán acreditarse documentalmente las autorizaciones para el vertido.

En ausencia de red municipal de evacuación, las aguas de origen exclusivamente pluvial deberán verterse preferentemente a cauces públicos que, aunque permanezcan con normalidad secos, constituyen los desagües naturales de las aguas de lluvia, y siempre tomando las medidas que se estimen oportunas para evitar posibles inundaciones a terrenos colindantes y estancamientos de aguas.

### 2.3.6. Definición de Materiales

#### a) Conducciones

Preferentemente se empleará tubería de PVC corrugado de doble pared, de rigidez circunferencial mínima de 8 KN/m<sup>2</sup>. Podrá autorizarse el empleo de otros materiales previa justificación mediante ensayos del cumplimiento del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones.

Los tubos se identificarán mediante marcas en los mismos, realizados de forma indeleble y una vez como mínimo cada metro y medio de longitud de tubo, constando en ellas, como mínimo, los siguientes datos: nombre comercial, diámetro nominal, referencia del material, año y día de fabricación.

Todas las tuberías y piezas especiales a emplear en las urbanizaciones deberán poseer los certificados de conformidad de AENOR y cumplir la norma española UNE y la internacional ISO.

#### b) Trampillones de pozos de registro

Son el conjunto de tapa y marco que cierran un pozo de registro. Estarán contruidos en fundición dúctil D-400, con leyenda "PLUVIALES" y escudo y leyenda de "Ilustre Ayuntamiento de Ingenio", normalizados, según normas EN-124 UNE 41-300, de diámetro sesenta y tres centímetros (63 cm). Las tapas deberán ajustarse perfectamente al cuerpo de la obra y quedarán a ras de la calzada en las zonas urbanas y a 0,50 metros sobre el terreno en las zonas rurales.

La fundición presentará en su fractura grano fino, regular, homogéneo y compacto. No deberán observarse defectos tales como poros, sopladuras, grietas y manchas, que perjudiquen la resistencia o la continuidad del buen material y al buen aspecto de la superficie del producto obtenido. Las paredes interiores y exteriores de las piezas deben estar cuidadosamente acabadas, limpias y desbarbadas.

Las tapas irán provistas de refuerzos, cerraduras sólidas y deberán ajustarse bien a sus marcos por medio de una junta de elastómero o de polietileno.

#### c) Pates

Los pozos llevarán empotrados en el hormigón pates de polipropileno, antideslizantes y anticorrosivos, en forma de "U", con los lados paralelos entre 15 y 20 cm y el travesaño entre 30 y 40 cm.

#### d) Rejillas imbornales

Serán de fundición dúctil clase C250, según normas EN-124 UNE 41-300, del tipo abisagradas.

#### e) Arquetas de acometidas

Las arquetas estarán ubicadas obligatoriamente en la acera, fuera de la línea de fachada de la propiedad. No se permitirá la ejecución de las mismas en garajes, zonas comunes o cualquier otra zona comprendida dentro de la línea de fachada.

Se realizarán, preferentemente, con tubo de hormigón centrifugado diámetro 400 mm colocado en vertical. El servicio técnico municipal podrá aceptar el empleo de otros materiales y formas, previa justificación de los mismos, y siempre que éstos cumplan, en lo que sea de aplicación, el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones.

Las tapas serán de fundición dúctil C250, de 40x40 cm, con la leyenda “Acometida de Pluviales” estampada.

#### 2.3.7. Zanjas

##### a) Cama de asiento

Las zanjas para estas conducciones se realizarán con una cama de arena nivelada para el apoyo de las tuberías.

##### b) Relleno

Se rellenará con arena o polvillo de cantera, hasta veinte centímetros (20 cm) por encima del vértice superior del tubo y, a partir de esta cota, con relleno de la excavación exento de árido superior a 40 mm y hasta cota de sub-base, compactando en tongadas sucesivas, con un grado de compactación no inferior al 95% del próctor normal.

#### 2.3.8. Separación con otras instalaciones

En el caso de cruce de las conducciones de pluviales con la red de media tensión, se dispondrán en un plano inferior a ésta, con distancias vertical y horizontal entre una y otra no menor a veinticinco centímetros (25 cm) medido entre planos tangentes. Esta separación será de veinte centímetros (20 cm) con el resto de servicios urbanísticos.

#### 2.3.9. Pruebas de la tubería instalada

Para verificar que la red de pluviales es totalmente estanca, tanto para exfiltración como para infiltración de caudales, será necesario realizar la correspondiente prueba de estanqueidad en zanja. Ésta se realizará al menos en el 10% de la longitud total de la red, una vez colocada la tubería en cada tramo, construidos los pozos y antes del relleno de la zanja.

Las pruebas se realizarán obturando la entrada de la tubería en el pozo de aguas abajo y cualquier otro punto por el que pudiera salirse el agua; se llenará completamente de agua la tubería y el pozo de aguas arriba del tramo a probar.

Transcurridos treinta minutos del llenado se inspeccionarán los tubos, las juntas y los pozos, comprobándose que no ha habido pérdida de agua. Todo el personal, elementos y materiales necesarios para la realización de las pruebas serán de cuenta del Contratista.

Excepcionalmente, el Director podrá sustituir este sistema de prueba por otro suficientemente constatado que permita la detección de fugas.

Si se aprecian fugas durante la prueba, el Contratista las corregirá, procediéndose a continuación a una nueva prueba. En este caso el tramo en cuestión no se tendrá en cuenta para el cómputo de la longitud total a ensayar.

Una vez finalizada la obra y antes de la recepción provisional, se comprobará el buen funcionamiento de la red vertiendo agua en los pozos de registro de cabecera y verificando el paso correcto del agua por los sucesivos pozos situados aguas abajo.

El Contratista suministrará el personal y los materiales necesarios para esta prueba.

#### 2.3.10. Detalles constructivos

Todos los detalles constructivos de la red de pluviales se ajustarán a los normalizados por el Ilustre Ayuntamiento de Ingenio.

#### 2.3.11. Mantenimiento y Limpieza de la red

La limpieza y conservación de las redes de pluviales serán por cuenta del promotor hasta la fecha de recepción definitiva de la urbanización. Pasado el periodo de garantía, el servicio lo prestará el Ayuntamiento por medio de la Concejalía responsable de Vías y Obras o la empresa prestataria del servicio.

Las tapas de acceso, de registro y las rejillas, deberán reponerse en el plazo máximo de veinticuatro horas (24) una vez conocida su rotura, destrucción o desaparición.

Las rejillas, conductos, pozos, obras de fábrica y desarenadores se limpiarán antes, durante y después de la época de lluvias, supervisado por técnico municipal. Se usarán todos los medios materiales y humanos (mínimo cuatro operarios) necesarios para el buen funcionamiento de la red de pluviales.

Se prestará especial atención a la señalización de las obras durante la ejecución del mantenimiento.

#### 2.3.12. Previsión de servicios futuros a terceros

El Ayuntamiento de Ingenio podrá exigir al promotor de los proyectos de urbanización, viales o edificaciones, que contemple la renovación de una red o la implantación de redes nuevas de pluviales, teniendo en cuenta criterios de previsión de futuros desarrollos urbanos cercanos o de prestación de servicios a parcelas vecinas a través de dichas redes.

Esta previsión será de especial estudio y exigencia en la evacuación de la totalidad de las aguas pluviales que pueden generarse aguas arriba de una nueva urbanización proyectada y que incidirán en ella, aún cuando estas aguas pluviales procedan de zonas rústicas no urbanizadas. En estos casos, el Ayuntamiento será quien fije los criterios de dicha previsión.

### 2.4. REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y CONTRAINCENDIOS

#### 2.4.1. Condiciones generales

Este capítulo establece las condiciones que rigen la ejecución de las obras que llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollan, en lo referente a las instalaciones que hacen posible el abastecimiento de agua a la población para su consumo, riego, sistemas contra-incendios y, en general, instalaciones que proveen de la dotación necesaria de agua potable a las áreas que demandan su consumo.

Se abarca el estudio de las obras necesarias para la captación y conexión con la red primaria para aportar la dotación necesaria de agua a los puntos de consumo, depósitos, redes de distribución, etc.

Las Normas Tecnológicas para las obras de Abastecimiento de Agua serán de aplicación en la ejecución de cualquier clase de obras relacionadas con el abastecimiento de agua potable en el T.M. de Ingenio.

Con carácter previo a la redacción de un proyecto de infraestructura hidráulica, habrá de solicitarse del servicio técnico municipal la información necesaria sobre redes existentes y consultar los puntos más aconsejables para conectar a la red municipal de abastecimiento, las presiones de trabajo, los caudales disponibles y cualquier dato que pueda resultar de interés al efecto.

En el caso de que el servicio de distribución de agua se realice a través de una empresa prestataria del servicio, el proyecto realizado habrá de estar consensuado con la misma.

Las presentes normas, y las indicaciones de los servicios técnicos municipales o de la empresa prestataria en su caso, habrán de ser respetados en los proyectos que se redacten, sin perjuicio de que puedan plantearse variaciones en las mismas, siempre que se encuentren suficientemente justificadas por razones de mejora del servicio.

Serán de aplicación específica el “Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua”, aprobado por Orden Ministerial del 28 de julio de 1.974, la “Reglamentación Técnico–Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público” y lo especificado en el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios.

Los conflictos que pudieran plantearse entre las presentes normas para los proyectos de abastecimiento y contra incendios y otras disposiciones se resolverán a favor de las de mayor competencia específica cualquiera que sea su rango, primando, en cualquier caso, aquellas disposiciones que aseguren una mayor calidad de las instalaciones y del servicio. Todas las dudas que puedan plantearse en esta materia serán resueltas por los servicios técnicos municipales o de la empresa prestataria del servicio, en su caso.

#### 2.4.2. Disposiciones generales

La red de agua potable será claramente separada y diferenciada de las posibles redes de agua residual depurada para riego, de contra incendios y de otros usos, evitando filtraciones y confusiones, especialmente en las acometidas a parcela.

La red de distribución será mallada, procurando que no queden ramales ciegos, debiendo las conducciones discurrir necesariamente por espacios libres públicos y preferentemente por la red viaria en sus aceras.

Cada calle deberá contar con tubería de distribución en ambos laterales de la vía pública, no siendo admisible el cruce de las mismas para la alimentación de una parcela.

En las urbanizaciones no se admitirán derivaciones en las tuberías de distribución cuyo diámetro sea superior a 200 mm, debiéndose recurrir, si fuera necesario, a la instalación de una segunda tubería de distribución de menor diámetro.

Dentro de la red mallada podrán existir ramales interiores ramificados, pero en los extremos finales de dichos ramales deberán instalarse llaves o bocas de riego para que puedan efectuarse limpiezas periódicas, ya que en los tramos finales es frecuente el depósito de fangos, arena, flóculos, etc., que no solo pueden obstruir la tubería sino también consumir el cloro que el agua ha de llevar como defensa de una posible contaminación.

En aquellos casos especiales en que una conducción deba discurrir por terrenos que no sean de dominio público, será de cuenta del promotor la adquisición de la necesaria franja de terreno, imposición de servidumbres u obtención del permiso de propietario en condiciones previamente aceptadas por el Ayuntamiento o, en su caso, por la entidad prestataria.

El agua para consumo reunirá las condiciones de potabilidad establecidas por la vigente Reglamentación Técnico Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público establecidas por Real Decreto 1.138/1.990, de 14 de Septiembre, y el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, sobre criterios sanitarios de la Calidad del Agua de Consumo Humano.

Las obras e instalaciones definidas en el proyecto aprobado, así como las modificaciones que, con autorización del Servicio Municipal de Agua se introduzcan durante el desarrollo de las mismas, se ejecutarán en su totalidad por cuenta y cargo de promotor o propietario de la urbanización o polígono, bajo la dirección de Técnico competente y, en su caso, por empresa instaladora homologada por el Servicio de Agua.

La conexión de la red de abastecimiento de la urbanización con la conducción exterior del sistema general, así como las modificaciones y refuerzos que hubiera de efectuarse en la misma, como consecuencia de las nuevas demandas impuestas por la urbanización, se fijarán por aquella y quedarán perfectamente delimitados en el proyecto de urbanización, y se ejecutarán por cuenta y cargo del promotor o propietario de la urbanización.

En aquellos tramos en que la posibilidad de avería sea alta, y los posibles daños causados elevados, o las reparaciones difíciles y costosas, se diseñará el trazado de la red teniendo estos extremos en cuenta.

Previo a la recepción por parte del Ayuntamiento de cualquier nueva instalación en el Municipio, el Servicio de Aguas deberá formular un informe aceptando o denegando la recepción de las instalaciones de agua de dicha Urbanización. En caso de no aceptación de las instalaciones de la Urbanización propondrá las medidas correctoras a adoptar para adecuar de las instalaciones de la Urbanización a las Normas Técnicas que el ente suministrador tenga establecidas al efecto.

#### 2.4.3. Dimensionado de la red

##### a) Caudales de Cálculo

Los proyectos de abastecimiento de agua deberán garantizar mediante la oportuna certificación de la compañía suministradora el total del suministro que se prevea. Todo ello, de forma independiente de los sistemas autónomos que tengan el sector o la zona para la recuperación de aguas residuales o de producción propia.

##### b) Dotación mínima

La dotación mínima por habitante y día será de 215 litros, en la que no se incluye la necesaria para riego de zonas verdes, tanto públicas como privadas. En las zonas industriales se estimará una dotación mínima de 20 m<sup>3</sup>/Hectárea x día.

La red se calculará para caudales máximos iguales a 2,4 veces el consumo medio, estando la velocidad del fluido comprendida entre 0,5m/s y 3m/s. En urbanizaciones residenciales se considerará una población de 4,2 habitantes/vivienda.

##### c) Presiones de servicio

El conjunto del abastecimiento se calculará para garantizar una presión mínima en la red de 2,5 atmósferas y una máxima de 6 atmósferas (60 m.c.d.a.), siendo preceptivo instalar grupos de presión para la alimentación de edificios o complejos residenciales. En caso de superarse el valor máximo será obligatorio el uso de válvulas reductoras de presión.

No se permite a los usuarios la aspiración directa de la red de caudal alguno por medio de una bomba centrífuga, dadas las graves perturbaciones que tal acción puede producir en el normal abastecimiento de la zona.

El conjunto del abastecimiento se diseñará de modo que se garanticen las dotaciones y las presiones de servicio, mínima y máxima anteriormente citadas.

##### d) Método de cálculo

Los cálculos se realizarán mediante la aplicación de cualquiera de las fórmulas sancionadas por la práctica.

A partir de los datos básicos facilitados (presión a origen, dotación persona/día, presiones máximas y mínimas estipuladas, etc.) se confeccionará una tabla de dinámica de la red en la que se recojan las características de cada tramo calculado: longitud, diámetro, caudal, pérdida de carga y velocidad.

Se dimensionará la red teniendo en cuenta los aspectos siguientes:

- Caudales necesarios en los distintos nudos, considerando la distribución de la población y la demanda de los distintos usos, en especial el servicio contra incendios.

- Comprobación de presiones y velocidades en todos los tramos para las condiciones normales, en función de los alcanzados y el punto de conexión con la arteria de abastecimiento.

#### 2.4.4. Diseño de la red

El trazado será lo más regular posible, los quiebros tendrán el menor ángulo posible y la profundidad será uniforme, evitando puntos altos y profundidades que impidan las reparaciones por medios normales.

El trazado se hará siguiendo el trazado viario o espacios públicos no edificables.

Se instalarán conducciones en ambas aceras para evitar excesivos cruces. La tubería se situará en la zona próxima a la fachada de la edificación, estando separada de ésta, como mínimo, treinta centímetros (30 cm).

Si las conducciones de polietileno han de instalarse en cruces de calzada o de paso de vehículos, en éstos se colocarán pasa-tubos con un diámetro mínimo de dos veces el de la conducción que contendrá.

#### 2.4.5. Clasificación de las redes

##### a) Red de distribución

Es el conjunto de tuberías y elementos de maniobra y control, que instalados dentro del ámbito territorial de Ingenio y en terrenos de carácter público o privado, previa constitución de la oportuna servidumbre, conducen agua potable a presión, y de la cual se derivan las acometidas para los abonados.

##### b) Arteria

La arteria será aquella tubería y sus elementos de la red de distribución que enlazan diferentes sectores de la zona abastecida, sin que en ella puedan realizarse acometidas.

##### c) Conducciones viarias

Son las tuberías y sus elementos de la red de distribución, que discurren a lo largo de una vía pública o privada, previa constitución de la oportuna servidumbre, y de las que se derivarán, en su caso, las acometidas para los suministros e hidrantes.

##### d) Acometida domiciliaria

Comprende el conjunto de tuberías y otros elementos que unen las conducciones viarias con la instalación interior del inmueble que se pretende abastecer.

La acometida responderá al esquema básico contemplado por la Norma Básica de Instalaciones Interiores de Agua y constará de los siguientes elementos:

- Dispositivo de toma: situado sobre la tubería de la red viaria, sirve para abrir/cerrar el paso de la acometida.

- Ramal: tramo de tubería que une el dispositivo de toma con la llave de registro.
- Llave de registro: situada al final del ramal de acometida en la vía pública y junto al inmueble.
- Llave de acometida.

En ningún caso estará autorizado el promotor o ejecutor de una urbanización o polígono, a realizar las acometidas de abastecimiento en los posibles edificios, parcelas, o solares, sin la previa autorización del Servicio Municipal de Aguas y con formalización de la correspondiente concesión.

#### 2.4.6. Elementos de la red

##### a) Tuberías

En las urbanizaciones se emplearán tuberías de fundición dúctil, tipo K9, con unión por copa con junta elástica flexible, que cumpla con la Norma UNE-EN 545, o polietileno de alta densidad tipo PE-100, para cualquier diámetro, con una presión mínima de 16 atm, homologada de acuerdo con la Norma UNE-53.131 así como la experimental UNE53.996. Poseerán los Certificados de Conformidad AENOR y Certificado que son aptas para uso alimentario.

A fin de normalizar los diámetros de las tuberías a utilizar en las redes de distribución, éstos no podrán ser nunca inferiores a 75 mm, ajustándose sucesivamente a las siguientes medidas:

PE	75	90	110	160	200	250	315	400	-	-
F.D.	---	80	100	150	200	250	300	400	500	600

Todas las tuberías y piezas especiales a emplear en las urbanizaciones deberán poseer los certificados de conformidad de AENOR y certificado de que son aptas para uso alimentario y cumplir la norma española UNE y la internacional ISO.

##### b) Válvulas

Las válvulas de seccionamiento son aquellas que se utilizan en casos de averías u otros similares, para aislar sectores limitados de la red. Deberán estar colocadas a distancias no superiores a 200 metros. En todos los arranques de tuberías de distribución lineales debe existir una válvula de cierre.

Las válvulas serán de fundición dúctil, de compuerta, husillo de acero inoxidable y de asiento elástico con certificado ISO 9002.

Para las conducciones con tuberías de polietileno se usarán válvulas de prensaestopa de latón o bronce.

Para diámetros superiores a 75 mm e inferiores a 200 mm, se utilizarán válvulas de compuerta de fundición con cierre elástico, y para diámetros superiores a 200 mm, serán de mariposa en fundición.

##### c) Piezas especiales

Se consideran piezas especiales todos aquellos elementos que, intercalados o acoplados a los tubos o sus uniones, constituyen el conjunto de la red, permitiendo dar continuidad a la conducción mediante cambios de sección y dirección, derivaciones o empalmes (conos, uniones, té, codos, etc.). Su presión nominal de trabajo será la misma que la de la conducción a la que van a estar unidas.

Queda totalmente prohibida la utilización de accesorios de polietileno o cualquier otro material plástico. Los

accesorios a emplear serán de fundición dúctil y cumplirán la Norma UNE-EN 545, con recubrimiento epoxi-atópico de 80 micras de espesor mínimo y de PN 16.

Los accesorios de unión llevarán bridas, junta mecánica o exprés. Las bridas serán orientables y con una presión nominal de 16 bar.

Los accesorios de latón cumplirán las Normas DIN 8076, UNE 53405, UNE 53407 y UNE 53408.

#### d) Hidrantes contraincendios

Los hidrantes se ubicarán adecuadamente, según requisitos del Ayuntamiento, y perfectamente abastecidos de agua. Para el cálculo de los hidrantes contraincendios se considerarán tres bocas funcionando simultáneamente, con un consumo de 5 litros/segundo por unidad.

Las bocas se dispondrán a una distancia no superior a doscientos metros (200 m). El emplazamiento será fijado en colaboración con el servicio de Protección Civil y el Servicio de Bomberos del Municipio (si lo hubiera).

En función del tipo de núcleo en el que se instalen los hidrantes podrán ser de dos tipos:

- De 100 mm de diámetro nominal, capaz de dar un caudal de 1.000 l/min.
- De 80 mm de diámetro nominal, capaz de dar un caudal de 500 l/min.

Todo hidrante de incendio conectado a la red de abastecimiento deberá llevar. Obligatoriamente, una válvula de cierre en el punto de conexión con la red de abasto, con un diámetro nominal igual al del hidrante.

#### e) Unidad de control de sector

En el comienzo de la red de abastecimiento de la urbanización se colocará una unidad de control, según esquema y características normalizadas por el Servicio Municipal de Aguas, que consta de los siguientes elementos:

- Contador homologado del tipo electromagnético con emisor de impulsos para control informático.
- Válvula antiretorno
- Ventosa trifuncional.
- Filtro en Y, de fundición dúctil.
- Válvula reductora de presión, de fundición dúctil.
- Dos válvulas de compuerta, asiento elástico, de fundición dúctil.
- "S" de reglaje (cuello de ganso) de fundición dúctil.
- By-pass provisto de una válvula.
- Piezas especiales y accesorios necesarios para su conexión.

El coste de la unidad de control correrá a cargo del promotor o propietario de la urbanización.

#### f) Bridas y tornillería

Serán de acero inoxidable AISI-316, de fabricante homologado.

#### g) Arquetas

Las tapas de arquetas de protección de elementos de maniobra o protección de la red, serán de fundición dúctil

(marcos y tapas) y con las dimensiones normalizadas por el Servicio Municipal de Aguas. Llevarán una leyenda que diga “Abastecimiento de agua”.

Los registros a instalar en aceras, tendrán tapa y tubo de fundición en una sola pieza.

#### h) Desagüe

La red dispondrá en el punto más bajo de la urbanización, de una conducción de desagüe de 75 mm de diámetro con válvula conectada al pozo de pluviales más próximo.

#### i) Ventosa

La red se dispondrá de tal forma que no presente ningún punto alto. Si éste fuese inevitable, se dispondrá en el mismo de una ventosa trifuncional con un diámetro mínimo del agujero de entrada/salida de aire de 18 mm de diámetro.

#### j) Válvulas reductoras de presión

Si la presión sobrepasa los 7 kg/cm<sup>2</sup> en algún punto de la red, se instalará una válvula de presión de las normalizadas por el Servicio Municipal de Aguas, que la regule a 3 kg/cm<sup>2</sup>.

A la válvula reductora de presión se le instalará un by-pass provisto de una válvula, de tal forma que se permita el paso de agua en caso de avería de la válvula reductora de presión.

### 2.4.7. Pruebas de la tubería instalada

El Servicio Municipal podrá exigir tanto durante el desarrollo de las obras, como en su recepción o puesta en servicio, cuantas pruebas o ensayos estime conveniente para garantizar la idoneidad de ejecución y el cumplimiento de las especificaciones de calidad de los materiales previstos en el proyecto, corriendo los gastos derivados de tales pruebas a cargo del promotor o propietario de la urbanización.

Los tramos se probarán en un orden comprendido entre 300 y 700 metros. La diferencia de presión entre los dos puntos de prueba no excederá del 15 % de la presión de prueba que se establezca.

Las pruebas a realizar de forma preceptiva son:

- Prueba de presión interior.
- Prueba de estanqueidad.

### 2.4.8. Separación con otros servicios

Las tuberías de agua estarán separadas de los conductos de otros servicios, como mínimo en las siguientes distancias, medidas entre generatrices exteriores:

Servicio	Separación horizontal (cm)	Separación vertical (cm)
Saneamiento	60	50
Pluviales	60	50
Red de media tensión	30	30
Red de baja tensión	20	20
Red de telecomunicaciones	30	30

En el caso que no puedan respetarse estas distancias mínimas, se tolerarán separaciones menores, siempre que se dispongan protecciones especiales.

#### 2.4.9. Terreno de ocupación

El tendido de la red de abastecimiento se efectuará con carácter general por terrenos de dominio público. No obstante, cuando por circunstancias justificadas a juicio del Servicio no sea posible dar cumplimiento a lo previsto anteriormente, los particulares propietarios de los terrenos afectados por el paso de la tubería, deberán poner los mismos a disposición del Servicio en una superficie igual a la delimitada por una franja de 2 m de ancho a lo largo del recorrido de la conducción, no pudiendo obstaculizar por ningún medio el acceso del personal de Servicio a dichos terrenos.

#### 2.4.10. Detalles constructivos

Todos los detalles constructivos de la red de abastecimiento y contra incendios se ajustarán a los normalizados por el Ilustre Ayuntamiento de Ingenio.

#### 2.4.11. Condiciones de montaje

La profundidad de las tuberías es la normalizada por el Servicio Municipal de Aguas.

Las dimensiones de las zanjas serán las normalizadas por el Servicio Municipal de Aguas.

Si el fondo de la zanja no es uniforme quedando al descubierto piedras y huecos, habrá que excavar por debajo de la rasante para rellenar posteriormente, dejando la rasante uniforme.

El relleno se efectuará preferentemente con arena suelta o fino, de machaqueo.

Cuando, por su naturaleza, el terreno no asegure la suficiente estabilidad de los tubos o piezas especiales, se compactará o consolidará por los procedimientos adecuados.

El montaje de los tubos se hará por personal experimentado.

Una vez colocada la tubería, se rellenará hasta 10 cm por encima de su generatriz con arena o fino de machaqueo. Por encima de ésta se podrá colocar material seleccionado procedente de la excavación.

Los anclajes de las piezas especiales serán de hormigón y se colocarán de tal forma, que las puntas de tuberías y de accesorios sean accesibles para su desmontaje.

#### 2.4.12. Condiciones de recepción

Durante la ejecución de las obras éstas serán inspeccionadas por el Servicio Municipal de Aguas. Para ello se deberá notificar por escrito, la fecha de comienzo de las mismas.

No se podrá tapar ninguna tubería, ni anclar las piezas especiales, sin la previa aceptación por el Servicio Municipal de Aguas, que emitirá un acta parcial de dicha aceptación.

Se podrán hacer pruebas parciales, tanto de presión como de estanqueidad, durante la ejecución de las obras, emitiéndose por el personal del Servicio Municipal de Aguas un acta de la misma. Las pruebas parciales no eximirán de una prueba total, antes de la recepción de la red por parte del Servicio Municipal de Aguas.

Antes de su entrega al Servicio Municipal de Aguas se procederá a una limpieza interior de la red. Antes de la puesta en servicio, se procederá a la desinfección de la red, mediante la inyección a la misma, de una solución

de cloro con una concentración no inferior a 25 mg/litro. El agua de desinfección se vaciará antes de la puesta en servicio de la red.

## 2.5. RED DE RIEGO

### 2.5.1. Condiciones generales

Es el capítulo destinado a concretar los requisitos con los que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General, de los Planes que lo desarrollan y de los proyectos ordinarios, en lo referente a las instalaciones que hacen posible el riego de las zonas verdes de una urbanización.

La Red de Riego de un proyecto de urbanización contemplará las obras necesarias para la captación, la conexión con la red primaria y el aporte de la dotación de agua necesaria a las zonas verdes y arbolado del viario, siendo necesaria en tal sentido la instalación de canalizaciones en aceras que suministren agua a los alcorques.

En general, el riego a instalar será preferiblemente mediante aspersores y localizado con goteros, evitando en la medida de lo posible el tener que recurrir a cubas y mangueras.

Las Normas Técnicas para las obras de Riego, serán de aplicación en el proyecto y la ejecución de toda clase de obras relacionadas con el riego en el T. M. de Ingenio.

Con carácter previo a la redacción de un proyecto de riego, habrá de solicitarse del Ayuntamiento la información necesaria sobre las presentes normas técnicas, redes existentes, señalización sobre los puntos más aconsejables para realizar la toma de agua, presiones existentes, caudales disponibles, y cualquier dato que pueda resultar de interés al efecto.

Las presentes normas, y las indicaciones de los servicios técnicos municipales habrán de ser respetados en los proyectos que se redacten, sin perjuicio de que puedan plantearse variaciones en las mismas, siempre que se encuentren suficientemente justificadas por razones de mejora del servicio.

Los conflictos sobre las presentes normas para los proyectos de riego y otras disposiciones se resolverán a favor de las de mayor competencia específica cualquiera que sea su rango, primando, en cualquier caso, aquellas disposiciones que aseguren una mayor calidad de las instalaciones y del servicio. Todas las dudas que puedan plantearse en esta materia serán resueltas por los servicios técnicos municipales.

### 2.5.2. Disposiciones generales

La red de riego se alimentará preferiblemente de aguas depuradas. Su proyecto y ejecución respetará las disposiciones de la Norma Tecnológica de Riego (NTE-IFR). La red irá enterrada.

La red será canalizada y enterrada a una profundidad máxima comprendida entre cuarenta y cinco centímetros (45 cm.) y cincuenta centímetros (50 cm.).

En aquellos casos especiales en que una conducción deba discurrir por terrenos que no sean de dominio público, será de cuenta del promotor la adquisición de la necesaria franja de terreno, imposición de servidumbres u obtención del permiso de propietario en condiciones previamente aceptadas por el Ayuntamiento o, en su caso, por la entidad prestataria.

Las obras e instalaciones definidas en el proyecto aprobado, así como las modificaciones que con autorización del Ayuntamiento se introduzcan durante el desarrollo de las mismas, se ejecutarán en su totalidad por cuenta y cargo del promotor o propietario de la urbanización, bajo la dirección de Técnico competente.

La conexión de la red interior de riego de una urbanización con la conducción general exterior a ella, así como

las modificaciones y refuerzos que hubiera de efectuarse en la misma como consecuencia de las nuevas demandas impuestas por la urbanización, se reflejarán y quedarán perfectamente delimitados en el proyecto de urbanización, ejecutándose por cuenta y cargo del promotor o propietario de la urbanización.

### 2.5.3. Dotaciones

El consumo mínimo adoptado será de 25 m<sup>3</sup> diarios de agua por Ha.

### 2.5.4. Elementos de la red

#### a) Tuberías

En las urbanizaciones se emplearán tuberías de polietileno PE-80 o PE-100, fundición dúctil ó PVC orientado molecularmente, para cualquier diámetro, con una presión mínima de 6 atm.

Las tuberías serán de color naranja ó negras con una franja superior naranja.

Todas las tuberías y piezas especiales a emplear en las urbanizaciones deberán poseer los certificados de conformidad de AENOR y cumplir la norma española UNE y la internacional ISO.

Los distribuidores desde la red general para alimentar a un máximo de 12 Unidades de Riego o Bocas, serán al menos de 90 mm de diámetro. Las derivaciones para alimentar a cada Unidad tendrán un diámetro mínimo de 40 mm.

#### b) Válvulas

Las válvulas de seccionamiento son aquellas que se utilizan para permitir aislar sectores limitados de la red en casos de avería u obras de mantenimiento, mejora, ampliación, .... Deberán estar colocadas a distancias no superiores a 200 metros. En todos los arranques de tuberías de distribución de cada Unidad de Riego debe existir una válvula de cierre.

Las válvulas serán de latón ó de fundición dúctil, de compuerta, husillo de acero inoxidable y de asiento elástico, instaladas en arquetas de medida 60x60 cm.

En la medida de lo posible se deberá intentar unificar las unidades de riego, a fin de poder automatizar los mismos, sin necesidad de tener que cruzar cableados.

### 2.5.5. Piezas especiales

Se consideran piezas especiales todos aquellos elementos que, intercalados o acoplados a los tubos o sus uniones, permiten dar continuidad a la conducción en cambios de sección y dirección, derivaciones o empalmes (conos, uniones, tés, codos, etc.). Su presión nominal de trabajo será la misma que la de la conducción a la que van a estar unidas. Forman parte del conjunto de la red.

Los materiales a emplear serán de latón o de fundición dúctil, homologados por el Servicio Municipal de Aguas.

#### a) Bocas de riego

Además de cada arqueta, situada al inicio de cada Unidad de riego, podrá optarse por la instalación de bocas de riego enterradas y registrables.

#### b) Contador de sector

En el comienzo de la red de riego de la urbanización se colocará una unidad de control, según esquema y características aprobadas por el Servicio Municipal de Aguas, que constará de los siguientes elementos:

Contador homologado.

Válvula antirretorno

Ventosa trifuncional.

Filtro en Y, de fundición dúctil.

Válvula reductora de presión, de fundición dúctil.

Dos válvulas de compuerta, asiento elástico, de fundición dúctil.

“S” de reglaje (cuello de ganso) de fundición dúctil.

By-pass provisto de una válvula.

Piezas especiales y accesorios necesarios para su conexión.

El coste de la unidad de control correrá a cargo del promotor o propietario de la urbanización.

Las unidades de control podrán ir enterradas en arquetas registrables o en armarios, empotrados o no.

c) Bridas y tornillería

Serán de acero inoxidable AISI-316, de fabricante homologado.

#### 2.5.6. Arquetas

Las tapas de arquetas de protección de elementos de maniobra o protección de la red, serán de fundición dúctil (marcos y tapas) y con las dimensiones normalizadas por el Servicio Municipal de Aguas. Llevarán una leyenda que diga “Riego”.

#### 2.5.7. Pruebas de la tubería instalada

El Servicio Municipal podrá exigir tanto durante el desarrollo de las obras, como en su recepción o puesta en servicio, cuantas pruebas o ensayos estime convenientes para garantizar la idoneidad de ejecución y el cumplimiento de las especificaciones de calidad de los materiales previstos en el proyecto, corriendo los gastos derivados de tales pruebas a cargo del promotor o propietario de la urbanización.

Los tramos se probarán en un orden comprendido entre 300 y 700 metros. La diferencia de presión entre los 2 puntos de prueba no excederá del 15 % de la presión de prueba que se establezca. Las pruebas a realizar de forma preceptiva son:

- Prueba de presión interior.

- Prueba de estanqueidad.

#### 2.5.8. Detalles constructivos

Todos los detalles constructivos de la red de riego se ajustarán a los normalizados por el Ilustre Ayuntamiento de Ingenio.

### 2.6. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

#### 2.6.1. Condiciones generales

Son los trabajos con los cuales se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que

lo desarrollan en lo referente a las instalaciones que hacen posible la visión mediante iluminación artificial en los espacios libres públicos, calles y parques.

Estos capítulos recogerán toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de alumbrado público, comprendiendo la definición de cuantas obras de fábrica y elementos mecánicos son necesarios para que el conjunto reúna las condiciones precisas para obtener un alumbrado adecuado.

#### 2.6.2. Diseño de la red

Los parámetros luminotécnicos y las condiciones generales de diseño de la instalación, se fijarán de acuerdo con las recomendaciones para la iluminación de los diferentes tipos de espacios públicos de la Comisión Internacional de la Iluminación (C. T. I.), en su última edición en cada momento, aunque con las siguientes precisiones:

Ancho calzada(m)	Lmed (cd/m <sup>2</sup> )	U <sub>o</sub>	U <sub>lt</sub>	T <sub>i</sub>	H(m)	P(w)
< 6 m	1	≥ 0,4	≥ 0,5	< 10	7 - 8	100 - 150
6 – 12 m	1,5	≥ 0,4	≥ 0,7	< 10	8 – 10	150 - 250
> 12 m	2	≥ 0,4	≥ 0,7	< 10	12 – 14	400

Siendo:

Lmed = Luminancia media en la superficie de calzada (cd/m<sup>2</sup>).

U<sub>o</sub> = Uniformidad global.

U<sub>lt</sub> = Uniformidad longitudinal.

T<sub>i</sub> = Incremento del umbral.

Para la fijación de las iluminancias en los túneles, se adoptarán los valores:

- Iluminación exterior: 100.000 lux.
- Reflectancia media exterior: 0,20

Salvo justificación aceptada por el Ayuntamiento, se emplearán siempre las fuentes de luz de máximo rendimiento en lúmenes por vatio existentes en el mercado del alumbrado público, siempre que sus condiciones de discriminación cromática y vida útil sean aceptables.

Salvo justificación aceptada por el Ayuntamiento, la utilancia en vías de circulación automóvil será, como mínimo, de 0,35 para calzadas de hasta 6 m de ancho; de 0,40 para calzadas entre 6 y 12 m; y de 0,45 para calzadas de más de 12 m.

Las disposiciones y elementos constructivos y la calidad y normalización de los materiales se ajustarán a las normas técnicas que estén aprobadas en cada momento por el Ayuntamiento.

El promotor deberá presentar proyecto de la instalación con las necesarias justificaciones luminotécnicas, eléctricas y mecánicas.

El estudio luminotécnico debe comprender:

a) Justificación de la utilancia y nivel o niveles de iluminación en servicio, con cumplimiento de los parámetros de calidad exigidos.

- b) Justificación del factor de depreciación.
- c) Cálculo de iluminancias puntuales y del factor de uniformidad.
- d) Cálculo de luminancias puntuales y del factor de uniformidad.
- e) Dibujo de las curvas isolux en las zonas de estudio.

En el aspecto eléctrico, deberá justificarse el cumplimiento de la legislación electrotécnica vigente. En el aspecto mecánico, deberán justificarse la estabilidad y resistencia de las cimentaciones y soportes.

El proyecto contendrá también los necesarios planos, memoria técnica de diseño, pliegos de condiciones y presupuesto. Este último deberá tener una partida que contemple los costos de entretenimiento y consumo de energía durante el periodo de garantía que se establece en el apartado 5) siguiente:

1. Es de cuenta del promotor la obtención de la aprobación del proyecto por la Consejería de Industria y Energía, debiendo remitir al Ayuntamiento copia del proyecto y de la documentación aneja presentados en dicho Organismo, una vez aprobado por éste.

2. No se podrán iniciar las obras sin el cumplimiento de lo especificado en los dos apartados anteriores, y sólo las podrán ejecutar Instaladores Eléctricos autorizados.

3. El promotor deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento la terminación de las obras, adjuntando un plano de fin de obra en el que consten con claridad la situación y características de los puntos de luz, el trazado y características de los circuitos y el esquema de los centros de mando.

4. Será de cuenta del promotor la obtención del Boletín de la instalación, refrendado por la Consejería de Industria y Energía, así como la contratación inicial a su cargo del suministro de energía.

5. Una vez en servicio las instalaciones, se realizarán las mediciones y pruebas pertinentes, conjuntamente entre el promotor y el Ayuntamiento. Si éstas resultan satisfactorias, se formalizará la recepción provisional, iniciándose un período de garantía de seis meses, durante el cual serán a cargo del promotor el consumo de energía y el entretenimiento y conservación.

6. Finalizado el periodo de garantía, se realizarán nuevas pruebas conjuntas, y si éstas resultan satisfactorias, se formalizará la recepción definitiva y se el traspaso al Municipio de las instalaciones.

7. Las luminarias a emplear serán cerradas, con cristal plano y del menor tamaño posible, acorde con el volumen de la lámpara y equipo que deben alojar.

8. Cada punto de luz llevará incorporado una caja IP-55 conteniendo un interruptor magneto- térmico de 6 A y un interruptor diferencial de 40/30 mA.

9. Los cuadros de alumbrado público deberán cumplir las recomendaciones dadas por los técnicos municipales.

#### 2.6.3. Trazado

Cuando la tubería discurra por aceras se situará en la zona próxima al bordillo, estando separada de éste, como mínimo 0,2 m para permitir su reparación. Si existieran alcorques, la tubería no discurrirá bajo ellos.

#### 2.6.4. Tuberías

Se emplearán tubos de polietileno de alta densidad de doble pared, lisa interior y corrugada exterior, de color rojo, de diámetros normalizados.

Las tuberías para la protección de canalizaciones de alumbrado público y sus accesorios, deberán poseer los certificados de conformidad de AENOR, y cumplir las normas: NF C 68-171, la UNE-EN 50086-2-4 y la ISO 9002.

#### 2.6.5. Canalizaciones

Los promotores de nuevas edificaciones que se desarrollen en suelo urbano donde existen líneas aéreas de alumbrado público, deberán realizar a su costa las canalizaciones necesarias bajo las aceras, previa autorización y supervisión municipal, para el enterrado del cableado.

### 2.7. SUMINISTRO ELÉCTRICO

Abarca los trabajos que llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los Planes que lo desarrollan en lo referente a las instalaciones que hacen posible el suministro de energía eléctrica a los puntos de demanda.

#### 2.7.1. Condiciones Generales

En los casos de solicitud de acometidas eléctrica en solares urbanos, el propietario solicitará directamente la conexión a la red eléctrica general a la empresa suministradora de energía eléctrica.

En el resto de los casos se redactará un proyecto eléctrico específico, de acuerdo con las condiciones establecidas según la legislación vigente, que recogerá toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de distribución de energía tanto en media como en baja tensión. Incorporará tanto los elementos eléctricos como las obras civiles precisas para su adecuado funcionamiento, previendo las estaciones de transformación necesarias para el suministro en baja tensión a las parcelas.

El promotor deberá entregar en el Ayuntamiento una copia del Proyecto completo de la infraestructura eléctrica proyectada, independientemente del trámite que se siga en la Consejería de Industria del Gobierno de Canarias. Este proyecto debe cumplir las condiciones urbanísticas de infraestructura establecidas en el P. G. O.

Las disposiciones y elementos constructivos y la calidad y normalización de los materiales se ajustarán a las normas técnicas que estén aprobadas en cada momento por el Ayuntamiento.

Los proyectos de suministro de energía eléctrica deberán garantizar, mediante la oportuna certificación de la compañía suministradora, satisfacer la totalidad de necesidades de abastecimiento o, en todo caso, justificar la proposición de producción propia si la hubiese. La previsión de cargas se hará en función del consumo permitido por las parcelas, a fin de evitar la contratación anormal de ampliación de potencia.

Las dotaciones mínimas se establecerán según la Normativa vigente. Cuando exista la posibilidad de sótano se tendrá en cuenta la superficie de 1 planta de sótano con una potencia de 10 w/m<sup>2</sup>. Para las parcelas de dotaciones edificables, debe ponerse un consumo de 100 w/m<sup>2</sup>, con un mínimo de 10 Kw.

#### 2.7.2. Disposición de las líneas de conducción

Las líneas de distribución de nueva ejecución, media tensión, baja tensión y alumbrado público, serán canalizadas de forma subterránea, quedando expresamente prohibidas dentro de las nuevas áreas las conducciones aéreas o adosadas a los edificios.

Los promotores de nuevas edificaciones que se desarrollen en suelo urbano donde existen líneas aéreas de baja tensión, deberán realizar a su costa las canalizaciones necesarias bajo las aceras, previa autorización y supervisión municipal, para el enterrado del cableado.

#### 2.7.3. Estaciones transformadoras

Las casetas de transformación pueden ser de los tipos subterráneos, semienterrados, superficiales, en interior de edificios y en intemperie.

Se preverá en proyecto, cuando se trate de obras nuevas, la ubicación y tipología de las estaciones transformadoras de acuerdo con los servicios técnicos municipales y la compañía suministradora.

Descripción de los distintos tipos de estación:

#### Subterráneas

A este apartado corresponden los que dispongan de un recinto instalado bajo tierra, fabricados íntegramente en hormigón armado. Dispondrá de 2 trampillas de acceso, instaladas 0,50 m por encima del nivel del terreno, de las que, una de ellas se destinará para la instalación del transformador de potencia, que estará fabricada a base de módulos de hormigón sellado con silicona y, la otra, se destinará al acceso del personal, que estará fabricada en chapa de acero tratada posteriormente con pinturas anticorrosivas y acabado con esmalte sintético para exteriores. Para impedir la entrada de agua al recinto se procederá al sellado de los tubos de entrada y salida de cables de media y baja tensión.

#### Semienterradas

Podrán ser fabricados “in situ” o prefabricados. La obra civil de estos centros de transformación sólo sobresaldrá por encima del terreno hasta un máximo de 1,5 m; la parte de obra civil que permanecerá bajo el nivel del terreno irá fabricada íntegramente en hormigón armado, y dispondrá de 2 trampillas de acceso, de las que, una de ellas se destinará para la instalación del transformador de potencia, que estará fabricada a base de módulos de hormigón sellado con silicona y, la otra, se destinará al acceso del personal, que estará fabricada en chapa de acero tratada posteriormente con pinturas anticorrosivas y acabado con esmalte sintético para exteriores. Para impedir la entrada de agua al recinto se procederá al sellado de los tubos de entrada y salida de cables de media y baja tensión.

#### Superficiales

Podrán ser fabricadas “in situ” o prefabricadas. Las fabricadas “in situ” dispondrán de una altura libre interior de 2,9 m, estarán fabricadas a base de un cerramiento en bloques macizos de 0,2 m, el techo estará fabricado mediante viguetas y bovedillas, o placas alveolares, sobre el mismo se verterá una losa de hormigón con mallazo metálico, y luego se impermeabilizará en su totalidad. El suelo dispondrá de un mallazo metálico que permita su conexión a tierra. La carpintería metálica que da al exterior se fabricará a base de aluminio lacado, con un color que estará acorde con el resto de las edificaciones de la zona. Los prefabricados serán homologados y ensayados en fábrica. Estarán compuestos por un habitáculo de hormigón armado y carpintería fabricada en acero galvanizado tratado, aluminio lacado o poliéster. La altura libre exterior no sobrepasará los 2,8 m y sus dimensiones en superficie estarán en función de los elementos que sea necesario incorporar a los mismos.

#### En interior de edificios

Son las ubicadas dentro de otro edificio e incorporadas a la infraestructura del mismo. Estos centros de transformación dispondrán de una altura mínima libre interior de 2,9 m. Estarán fabricadas a base de un cerramiento de bloques macizos de 0,2 m, el techo estará fabricado mediante viguetas y bovedillas, ó placas alveolares, y una losa de hormigón con mallazo metálico. El suelo dispondrá de un mallazo metálico que permita su conexión a tierra. La carpintería metálica que da al exterior se fabricará a base de aluminio lacado, con un color que estará acorde con el resto de las edificaciones.

#### De intemperie

Son las ubicadas sobre apoyos metálicos o de hormigón y con los elementos de maniobra y protección visibles. Se autoriza su empleo en suelo rústico, núcleos rurales o áreas dispersas de edificación, siempre que el apoyo que soporte al transformador o cualquier otro apoyo de nueva instalación de línea de media tensión esté situado a más de 100 m de la edificación más próxima.

En todo caso, las casetas de transformación se adecuarán a la estética medio ambiental. En zonas de edificación abierta se establece la obligatoriedad de tratamiento vegetal y de fachada, de acuerdo a la tipología de la zona, de las edificaciones de servicio, etc.

Quedan prohibidos los centros de transformación que dispongan de elementos de maniobra fuera del recinto destinado a centro de transformación.

En todos los casos, el proyecto deberá sujetarse a la normativa vigente para este tipo de proyectos.

#### 2.7.4. Conducciones

Las conducciones a emplear serán tubos de polietileno de alta densidad de doble pared, lisa interior y corrugada exterior, de color rojo, de diámetros normalizados.

Las tuberías para la protección de canalizaciones eléctricas enterradas y sus accesorios, deberán poseer los certificados de conformidad de AENOR, y cumplir las normas: NF C 68-171, la UNE-EN 50086-2-4 y la ISO 9002.

#### 2.7.5. Detalles constructivos

Todos los detalles constructivos de las redes eléctricas se ajustarán a los normalizados por el Ilustre Ayuntamiento de Ingenio.

### 2.8. OBRAS DE TELECOMUNICACIONES

#### 2.8.1. Condiciones generales

Estas obras recogen todas las actividades encaminadas a desarrollar las telecomunicaciones, y se atenderán a lo establecido en la “Ordenanza Urbanística Reguladora de Instalaciones de Telecomunicación” aprobada por el Ilustre Ayuntamiento de Ingenio.

Cualquier instalación de redes, sistema de transmisión, repetición o elemento asociado a las telecomunicaciones habrá cumplir estrictamente la legislación vigente que le afecte y aquellos requisitos que el servicio técnico municipal le imponga.

Estas instalaciones podrán clasificarse básicamente en tres tipos: terrestres, aéreas o mixtas.

#### 2.8.2. Instalaciones terrestres

Se consideran tales aquellas destinadas a la transmisión de información por cable, dichas instalaciones habrán de ir forzosamente canalizadas subterráneamente bajo aceras.

El número y el tipo de conductos a ejecutar dependerán de los servicios que se contemplen, siendo de obligado cumplimiento el contemplar las canalizaciones subterráneas necesarias como para dotar al menos de dos proveedor se servicios de telefonía a las nuevas actuaciones.

En cualquier caso, el servicio técnico del ayuntamiento habrá de ser consultado y serán los que en cada momento indiquen los operadores de telecomunicación autorizados para suministrar servicios en la zona.

Los conductos a utilizar serán tubos de diámetros y materiales normalizados, tanto en diámetro como en color, por la compañía prestataria del servicio a instalar y por el organismo gubernamental competente.

Actualmente, los colores normalizados son los siguientes:

Verde: Red de telefonía.

Azul: Televisión por cable.

Blanco: Fibra óptica.

Las tuberías para la protección de canalizaciones de telecomunicaciones enterradas y sus accesorios, deberán poseer los certificados de conformidad de AENOR, y cumplir las normas: NF C 68-171, la UNE-EN 50086-2-4 y la ISO 9002.

### 2.8.3. Instalaciones aéreas

Se consideran tales aquellas destinadas a la transmisión de información a través de ondas radio-eléctricas.

Este tipo de instalaciones necesita de un soporte en tierra formado generalmente por una o varias antenas de tamaño variable y unas instalaciones auxiliares de emisión, amplificación, etc.

Debido al gran desarrollo, tanto en técnica como en número, de las compañías de telecomunicaciones, el planeamiento no contempla para cada una de ellas y las que pudieran surgir el espacio necesario para la ubicación de sus instalaciones, habrán de ser éstas, las compañías interesadas, las que a la hora de instalarse en el municipio de Ingenio realicen los estudios necesarios de impacto y afección al medio y tramiten los permisos necesarios para ubicar sus instalaciones allí donde el planeamiento lo permita.

Por otro lado, el efecto de las ondas electromagnéticas sobre su entorno es un tema actualmente en estudio y del que a medida que vayan apareciendo disposiciones al respecto habrá que hacer cumplir, tanto a las nuevas instalaciones como a las existentes de manera inmediata.

### 2.8.4. Canalizaciones

Los promotores de nuevas edificaciones que se desarrollen en suelo urbano donde existen líneas aéreas de telefonía, televisión por cable o similar, deberán realizar a su costa las canalizaciones necesarias bajo las aceras, previa autorización y supervisión municipal, para el enterrado del cableado.

## 2.9. RESIDUOS SÓLIDOS

Se atenderá a lo dispuesto en la Ordenanza de Gestión Reguladora del Uso y Vertidos a la Red de Alcantarillado.

Se contemplará en las nuevas urbanizaciones la reserva de los espacios necesarios para la colocación a cargo del promotor y con contenedores enterrados, de los distintos elementos de recogida y/o tratamiento de residuos que el servicio técnico municipal disponga en función del plan de recogida selectiva que emplee

El volumen total a considerar se calculará a razón de 0,5 kg./habitante x día.

La eliminación de basuras deberá resolverse siguiendo la instrucción técnica que marque el Ayuntamiento de Ingenio, y respetando lo establecido al efecto por el Plan Insular de Residuos Sólidos Urbanos, promovido por el Excmo. Cabildo Insular de Gran Canaria.

## 2.10. AMUEBLAMIENTO URBANO

Son los elementos correspondientes al mobiliario urbano y de la señalización en las zonas urbanas. Deberán contribuir a mejorar la calidad de los espacios públicos y las condiciones de localización de las vías y centros importantes para la facilidad de los residentes y visitantes de la zona.

Todo el mobiliario urbano cumplirá las exigencias de la norma U.1.3. del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de las Barreras Físicas y de la Comunicación.

Como norma general, se evitará la acumulación de elementos de mobiliario urbano que puedan llegar a constituir un obstáculo para los peatones, ralentizar el tráfico y constituir un peligro para los invidentes.

Con carácter previo al amueblamiento urbano de una zona, habrá de solicitarse al Ayuntamiento la información necesaria sobre el diseño y materiales a emplear.

En los proyectos en que se contemplen los mismos, deberán figurar las dimensiones (ocupación en planta y altura) de los distintos elementos instalados en las vías y espacios libres públicos.

## 2.11. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

### 2.11.1. Condiciones generales

Los trabajos relativos a zonas verdes y espacios libres son los destinados a concretar las obras con las que se llevarán a cabo las determinaciones del Plan General o de los planes que lo desarrollan, en lo referente a la urbanización, arbolado, ajardinamiento y acondicionamiento general de las áreas reservadas para zonas verdes y espacios libres públicos.

Estos trabajos se proyectarán con toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de jardinería a ejecutar, comprendiendo incluso el mobiliario urbano, y, en su caso, las redes de energía eléctrica, alumbrado, riego y distribución de agua que completan el conjunto, de forma que éste pueda cumplir la función para la que fue proyectado.

Con carácter previo a la redacción de estos proyectos, habrá de solicitarse del Servicio Municipal de Parques y Jardines la información necesaria sobre las presentes normas técnicas, condiciones del diseño del espacio libre, elección de las especies vegetales y cualquier dato que pueda resultar de interés al efecto.

### 2.11.2. Ubicación de las plantaciones

Las plantaciones de las especies a incluir en las zonas verdes y espacios libres se efectuarán respetando el marco de plantación específico para cada grupo de especies, permitiendo así el correcto desarrollo de las especies. Las zonas de plantación de jardines serán de libre disposición siempre y cuando estén consensuadas con el servicio técnico municipal y cumplan los mínimos impuestos desde planeamiento

### 2.11.3. Espacios verdes

En las zonas destinadas a espacios verdes y que posean vegetación propia (árboles y arbustos) se procurará que los mismos formen parte del futuro diseño de dicha área. Aquellas especies arbóreas y/o arbustivas que se encuentren dentro de la futura urbanización y que por diferentes motivos queden fuera de las zonas verdes y espacios libres, deberá estudiarse la posibilidad de que las mismas sean transplantadas hasta las nuevas zonas verdes, siempre y cuando así lo establezcan los servicios técnicos municipales. Si así fuese, se deberá realizar todas las operaciones y trabajos necesarios para un correcto trasplante y futuro desarrollo de las especies.

La traza, especies y tamaño de la vegetación a desarrollar podrá ser cualquiera siempre y cuando estén adaptadas al piso bioclimático en el cual se encuentren y se contemplen al menos un 30% de especies autóctonas.

Las zonas verdes naturales serán de obligada conservación, no permitiéndose en las mismas, más actuaciones que la plantación de especies vegetales autóctonas tales como cardones, tabaibas, veroles, palmera canaria, etc.

Los taludes existentes no sobrepasarán las pendientes del 30% y se tratarán con jardinería, escogiendo las especies y elementos que se consideren más convenientes en cada caso. En caso de mayores pendientes será necesaria la construcción de terrazas de forma tal que no se sobrepase dicho 30%.

Para asegurar la inmovilidad de los árboles y evitar que puedan ser inclinados o derribados por el viento o

que se pierda el contacto de las raíces con la tierra, se colocará un tutor de un tamaño proporcionado al de dicha planta. Además, el proyecto del espacio libre deberá incluir todas y cada una de las actuaciones a desarrollar en dicha área, tales como: aportación de tierras, abonado de fondo, plantación de especies, instalación de sistemas de riego, instalación de mobiliario urbano, definición de zonas no ajardinadas, tales como caminos, plazoletas, áreas de juegos infantiles etc.

#### 2.11.4. Superficies de tránsito en espacios libres

En las zonas libres de esparcimiento dentro de los jardines se tratará debidamente la superficie del suelo, mediante la colocación de un pavimento de hormigón impreso, adoquín, baldosas de hormigón, asfalto impreso o coloreado, etc. El mismo tratamiento llevarán aquellas zonas destinadas a reuniones o descanso que no vayan ajardinadas. En cualquier caso el pavimento seleccionado se consensuará con los técnicos municipales. Tanto estas áreas como los caminos, deberá asegurar el desagüe de las aguas pluviales.

En estas zonas deberá colocarse un número suficiente de bancos y papeleras, además de las luminarias, previstas en el proyecto.

Los espacios públicos ajardinados dentro del casco urbano deben ser accesibles y adaptados, es decir, deberán cumplir los requisitos de adaptabilidad que figuran en la Norma U.1.6 del anexo 1, del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, que se refieren fundamentalmente, a condiciones de los accesos, sendas peatonales, áreas de descanso y recreo, aseos, iluminación e información.

#### 2.11.5. Superficies ajardinadas

Las superficies ajardinadas que no lleven cubierta vegetal tipo césped, deberá cubrirse con materiales inertes, tales como picón, áridos, etc. debiendo especificarse el mismo en la memoria, planos y presupuesto de las zonas verdes. Dicho material deberá ser consensuado con los técnicos municipales. El espesor medio de la capa a aportar deberá ser de diez centímetros (10 cm) como mínimo consiguiendo con ello disminuir la tasa de evapotranspiración y con ello las dotaciones hídricas.

Con el fin de delimitar las zonas ajardinadas con las peatonales y otras áreas no ajardinadas, se deberá incluir un bordillo delimitador. La distancia libre entre el material inerte que cubrirá las zonas ajardinadas con la parte alta del bordillo será como mínimo de cinco centímetros (5 cm).

#### 2.11.6. Área de Juegos Infantiles

Todas las zonas verdes y/o espacios libres deberán incluir una zona destinada a juegos infantiles que deberá incluir juegos para distintas edades, debiendo cumplir los mismos con la normativa vigente que regula la construcción y usos de este tipo de instalaciones.

El pavimento de estas áreas será, preferiblemente, del tipo amortiguante, pudiendo optarse por la instalación de enarenado tipo caracolillo. En cualquier caso, se consensuará con los servicios técnicos municipales cuál es el más adecuado.

Estas áreas deberán estar correctamente señalizadas.

#### 2.11.7. Conservación

Una vez recibida la urbanización por parte del Ayuntamiento, éste podrá solicitar a la promotora el mantenimiento y conservación del arbolado de los viarios y de los espacios libre hasta que el área de parques y jardines lo incluya dentro de su programa de mantenimiento.

En caso de que el tiempo de conservación exceda de tres meses, la promotora podrá reclamar al Ayuntamiento los costes derivados del mantenimiento siempre y cuando estos se hayan fijado con anterioridad y cuenten con la aceptación del servicio técnico municipal.

## 2.12. OBRAS EN LA VÍA PÚBLICA

En las obras que se realicen en las aceras y calzadas o los trabajos de reforma en fachada y la construcción de edificios que afecten a la circulación peatonal, deberán adoptarse las precauciones que se especifican en la Norma U.1.5 del anexo 1, del Reglamento de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación.

De no poderse realizar las obras necesarias en la vía pública sin el menor riesgo para los peatones, o cuando éstas ocupen parte de la banda de libre circulación, debe establecerse un paso alternativo adaptado y debidamente señalizado durante el transcurso de los trabajos, que, por otra parte, deberán realizarse con la máxima diligencia y sin dejar cascotes o restos del material utilizado al concluirse las mismas.

La señalización de las obras, su iluminación, las vallas protectoras y las planchas metálicas para poder franquear las zanjas, son imprescindibles y han de instalarse, tanto si los trabajos los realiza la Administración, como una entidad privada.

Los escombros y materiales procedentes de las demoliciones y excavaciones deberán ser transportadas a los vertederos de tierra debidamente autorizados, para lo que se solicitará el oportuno permiso de vertido de tierras en el que se indicará el vertedero a utilizar y el itinerario a seguir por los vehículos. En caso necesario se exigirá una fianza para responder de la posible reparación del pavimento.

Las excavaciones bajo la rasante de la vía pública deberán ejecutarse adoptando en obra, las medidas y sistemas constructivos que garanticen en todo momento la no destrucción de la vía pública ni menoscaben la seguridad de los edificios colindantes.

## 2.13. TENDIDO DE CANALIZACIONES EN LA VÍA PÚBLICA

Todo trabajo de demolición o excavación se ejecutará de forma que su incidencia en la vía pública sea la menor posible, tomándose las medidas y sistemas constructivos que garanticen en todo momento la conservación de la vía pública.

Con objeto de evitar perturbaciones al tráfico rodado, se ejecutarán los cruces de calzada preferentemente en dos mitades.

Se adoptarán en todo momento las medidas de seguridad e higiene en el trabajo, así como las obligatorias para la seguridad de peatones y vehículos, cumpliéndose estrictamente en materia de señalización, las normas establecidas en el vigente Código de Circulación. Se evitará que el tramo del vial afectado sea superior a 50 metros.

Las conducciones y cables que aparezcan durante la obra deberán ser protegidos de forma que continúen prestando sus servicios.

El corte del pavimento deberá ser rectilíneo y uniforme y hasta su enrase se completará con aglomerado asfáltico de granulometría densa.

Las zanjas por la calzada llevarán como mínimo una capa de treinta centímetros (30 cm) de hormigón HM-15, hasta cinco centímetros (5 cm) de la rasante. Esta capa irá sobre el relleno seleccionado de la zanja, que tendrá una compactación por tongadas hasta conseguir 95% del Próctor Normal.

La reposición del pavimento de las aceras se realizará en todo el ancho de la misma, conservando las rasantes longitudinales y sección transversal de dicho pavimento.

Previo a la ejecución de las obras, deberá tenerse acopio del pavimento, tanto de calzada como de acera.

Para responder de la buena ejecución de la reposición del pavimento, se constituirá en la Depositaria Municipal

una fianza, que será devuelta una vez se compruebe que han sido perfectamente repuestos, girándose la pertinente visita de inspección y una vez transcurridos doce (12) meses desde su ejecución.

El solicitante dará conocimiento del comienzo de las obras al Servicio de Vías y Obras, Saneamiento y Alcantarillado, a la Policía Municipal y al Servicio Municipal de Abastecimiento de Agua, a fin de vigilar que la ejecución de las mismas se realice de acuerdo con lo autorizado. Sin este requisito no podrán iniciarse los trabajos.

## 2.14. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

### 2.14.1. Proyectos de Urbanización

#### a. Replanteo

Una vez que se cuente con los permisos municipales correspondientes, información sobre la situación de otros servicios públicos y las autorizaciones de otros organismos, si fueran necesarios (Industria, Carreteras, etc.), se procederá al replanteo de las obras del proyecto, con la presencia del técnico municipal, el promotor o su representante y el/los director/es técnico/s de las obras.

#### b. Inicio de las obras

Antes del inicio de las obras deberá comunicarse al Ayuntamiento y a la/s empresa/s prestataria/s de servicios, en su caso, la fecha prevista de comienzo de las mismas, adjuntando a la comunicación las copias de las autorizaciones municipales y un proyecto completo que recoja el plan de trabajo, así como el de las pruebas a las que habrán de someterse las instalaciones a medida que se vayan ejecutando.

La inspección técnica que desarrollen los servicios técnicos municipales o de la empresa prestataria en su caso, lo es a título informativo, de conocimiento de las características de las obras y comprobación de que éstas se están ejecutando de acuerdo con el proyecto. Esta inspección por parte de dichos servicios técnicos no supondrá la admisión de responsabilidad alguna respecto a la calidad de la obra, competencia exclusivamente del Contratista y de la Dirección Facultativa.

Con tiempo suficiente, el Contratista o el Director de la Obra habrá recabado, si fuera necesario, información a los servicios afectados de agua, luz, alcantarillado, telecomunicaciones, etc., sobre la situación de los servicios en relación con las nuevas canalizaciones que se pretenden efectuar.

#### c. Recepción de las obras

Cuando el promotor estime que la obra está concluida, solicitará al Ayuntamiento la recepción de la urbanización acompañándola de la siguiente documentación:

1º. Certificación expedida por la Dirección Técnica de las obras de que éstas se han ejecutado de acuerdo al proyecto y modificaciones aprobadas, y que durante su ejecución se han realizado las pruebas descritas en capítulos anteriores adjuntándose el resultado de las mismas.

2º. Planos de planta actualizados (en papel y formato digital) de todas las instalaciones.

Antes de recibir las obras, el Ayuntamiento realizará tantas pruebas como estime conveniente hasta que considere que los servicios que recibe funcionan perfectamente en su totalidad. Si es correcta la documentación presentada y favorable la inspección y pruebas realizadas, el Ayuntamiento podrá recibir la obra y poner al servicio público las obras ejecutadas.

### 2.14.2. Finalización de la urbanización en suelo urbano consolidado.

Cuando se ejecuten obras destinadas a completar la urbanización pendiente en el suelo urbano consolidado,

renovar o reparar las redes de servicios existentes, completar las infraestructuras de un área o parcela, etc., se seguirán las siguientes normas:

a. Inicio de las obras

Se comunicará con al menos cinco días hábiles a la policía local y a la oficina técnica municipal el comienzo de las obras, presentando en ambas instancias un planning de obras que contendrá al menos lo siguiente información:

- Objeto de las obras.
- Fecha prevista de inicio.
- Fecha prevista de finalización.
- Nombre y teléfono de contacto permanente del encargado de las obras.
- Fases de ejecución.

b. Ejecución de las obras

Una vez comenzadas las obras se adoptarán en todo momento las medidas de seguridad e higiene en el trabajo, así como las obligatorias para la seguridad de peatones y vehículos, cumpliéndose estrictamente en materia de señalización, las normas establecidas en el vigente Código de Circulación. Se evitará que el tramo del vial afectado sea superior a cincuenta metros (50 m).

Si se realizasen zanjas en aceras, se dispondrán los medios auxiliares necesarios (planchas metálicas o tarimas de madera) para mantener operativos los accesos a garajes, locales y viviendas, eliminándolos sólo el tiempo necesario para ejecutar el tendido del tramo. En todo caso, una vez terminado el horario laboral, deberán estar colocados.

DISPOSICIONES ADICIONALES.

PRIMERA:

En cuanto a la protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado de las urbanizaciones y del régimen de las infracciones y sanciones de las mismas, se estará a lo dispuesto en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por el Decreto legislativo 1/2000, de 8 de mayo.

SEGUNDA:

Será de aplicación, en todo lo no previsto en la presente Ordenanza, y siempre que no contradigan la normativa urbanística en vigor, el Plan General de Ordenación del Municipio de Ingenio y restantes Ordenanzas Municipales.

DISPOSICIÓN FINAL.

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez quede aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación y ultimada la preceptiva tramitación legal prevista en los artículos 49 y 70 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de Régimen Local, continuando su vigencia hasta tanto se acuerde su modificación o derogación.



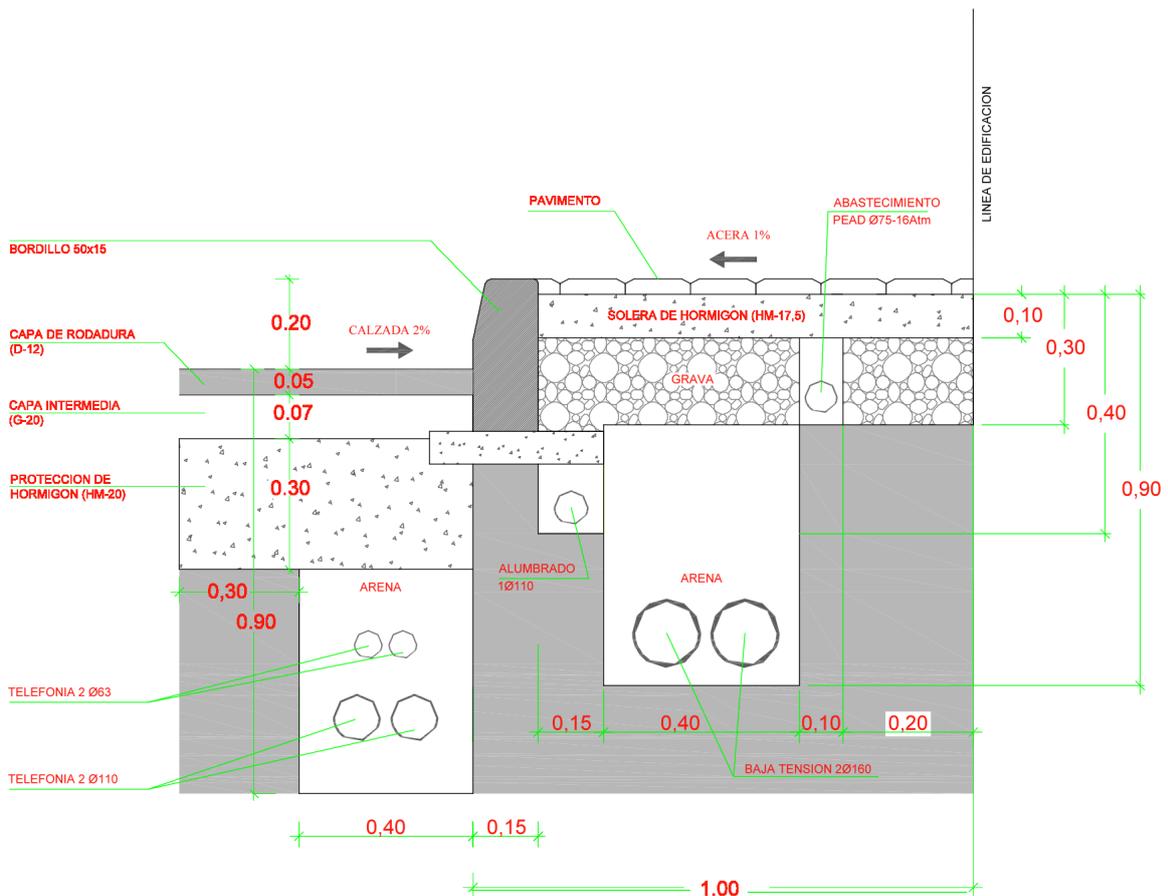
ILUSTRE  
AYUNTAMIENTO  
DE LA VILLA  
DE INGENIO

# DETALLE DE CANALIZACIÓN PARA ACOMETIDAS DOMICILIARIAS DE SERVICIOS



CONCEJALÍA  
DE  
URBANISMO  
Y VIVIENDA

## CANALIZACIONES EN ACERA TIPO ACERAS DE 1,00 M





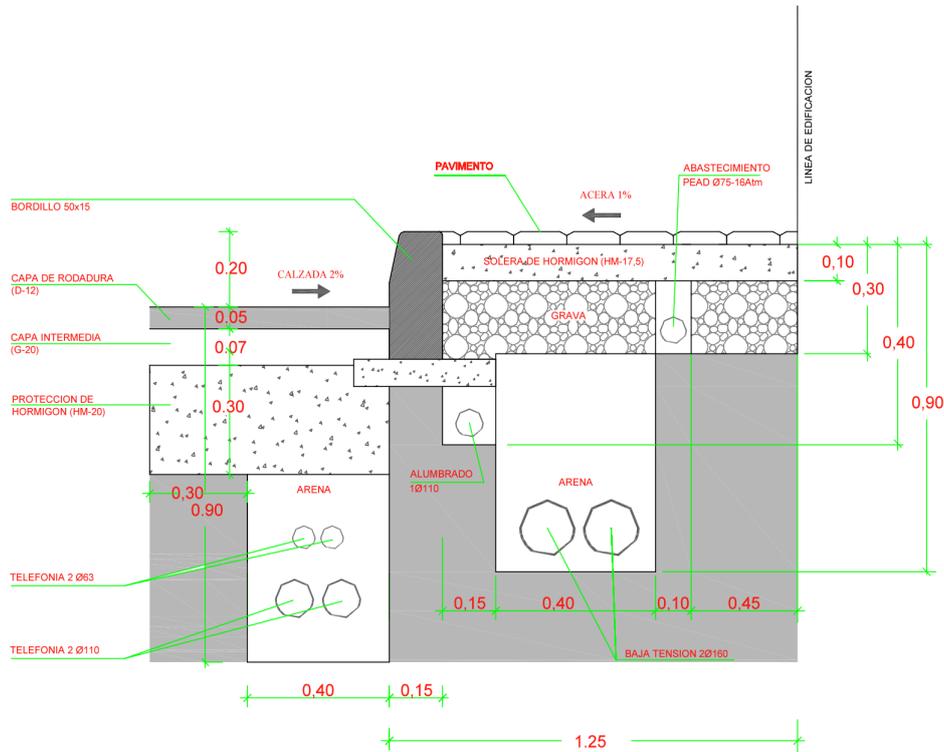
ILUSTRE  
AYUNTAMIENTO  
DE LA VILLA  
DE INGENIO

## DETALLE DE CANALIZACIÓN PARA ACOMETIDAS DOMICILIARIAS DE SERVICIOS



CONCEJALÍA  
DE  
URBANISMO  
Y VIVIENDA

### CANALIZACIONES EN ACERA TIPO ACERAS DE 1,25 M





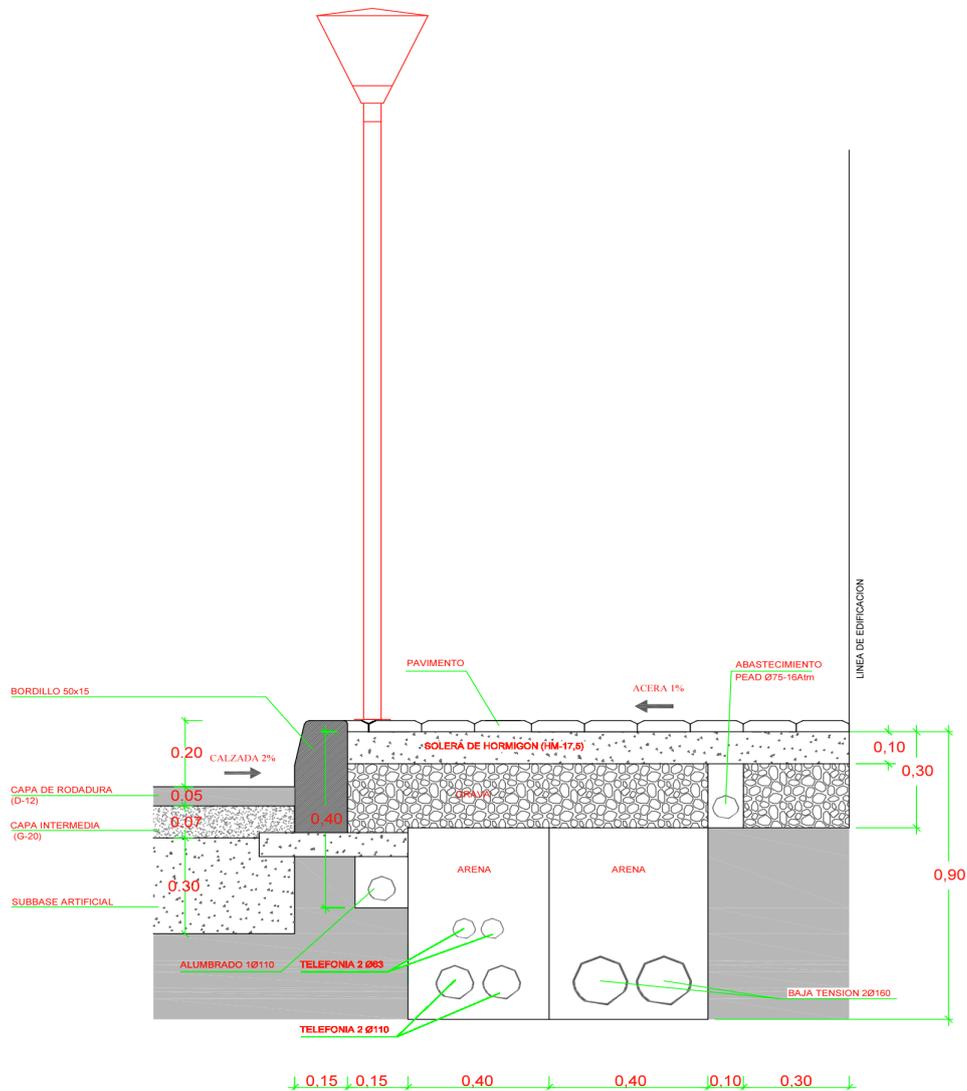
ILUSTRE  
AYUNTAMIENTO  
DE LA VILLA  
DE INGENIO

# DETALLE DE CANALIZACIÓN PARA ACOMETIDAS DOMICILIARIAS DE SERVICIOS



CONCEJALÍA  
DE  
URBANISMO  
Y VIVIENDA

## CANALIZACIONES EN ACERA TIPO ACERAS DE 1,50 M





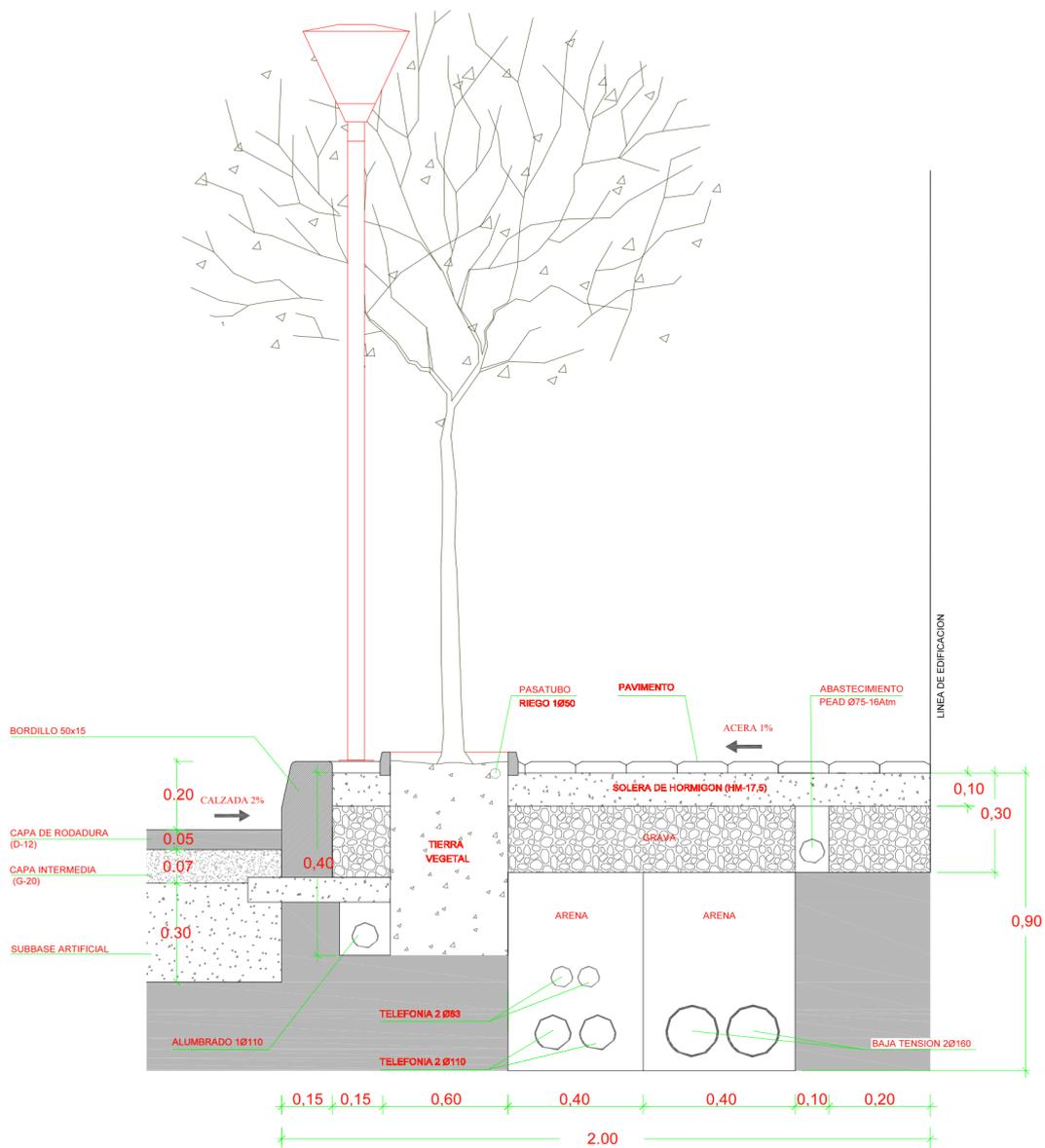
ILUSTRE  
AYUNTAMIENTO  
DE LA VILLA  
DE INGENIO

# DETALLE DE CANALIZACIÓN PARA ACOMETIDAS DOMICILIARIAS DE SERVICIOS



CONCEJALÍA  
DE  
URBANISMO  
Y VIVIENDA

## CANALIZACIONES EN ACERA TIPO ACERAS DE 2,00 M

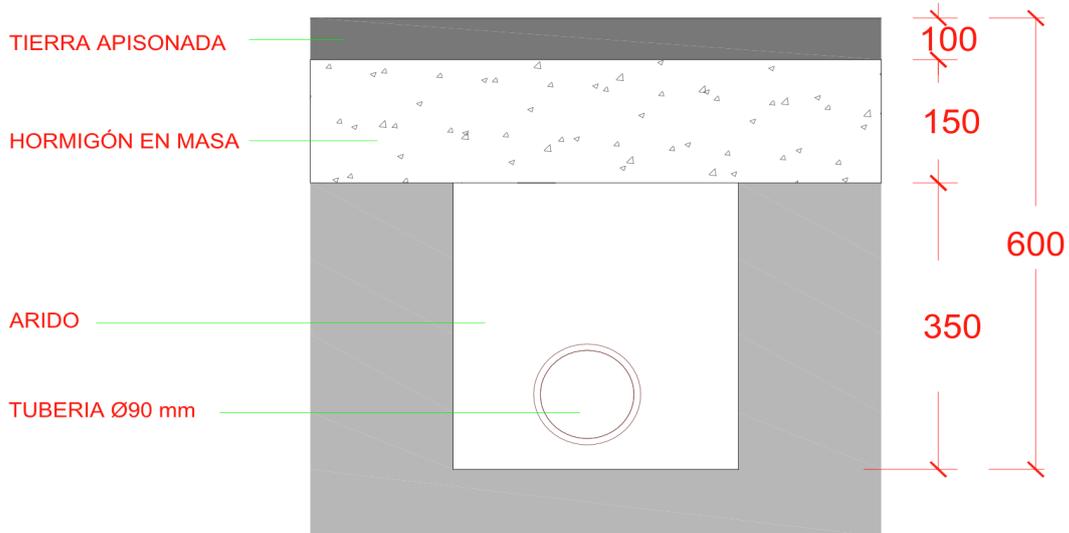




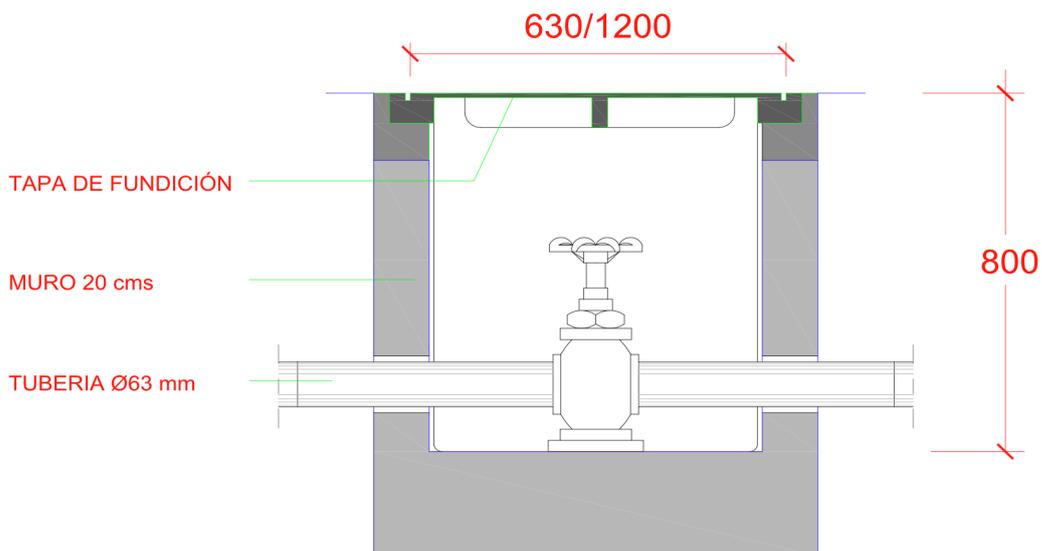
ILUSTRE  
AYUNTAMIENTO  
DE LA VILLA  
DE INGENIO

## CANALIZACIÓN DE TUBERIA DE RIEGO

### DETALLE DE CANALIZACIÓN SECCIÓN TRANSVERSAL



### DETALLE DE ARQUETA SECCIÓN



cotas en mm



ILUSTRE  
AYUNTAMIENTO  
DE LA VILLA  
DE INGENIO

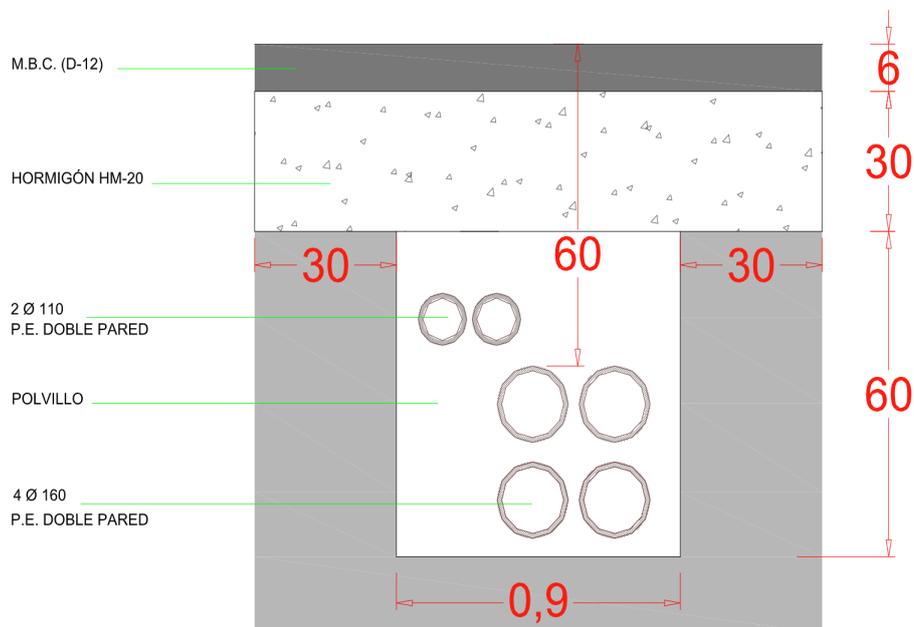
# DETALLE DE CANALIZACIÓN PARA ACOMETIDAS DOMICILIARIAS DE SERVICIOS



CONCEJALÍA  
DE  
URBANISMO  
Y VIVIENDA

## CRUCE DE CALLE (B.T. - A.P.)

SECCIÓN TRANSVERSAL  
cotas en cms.





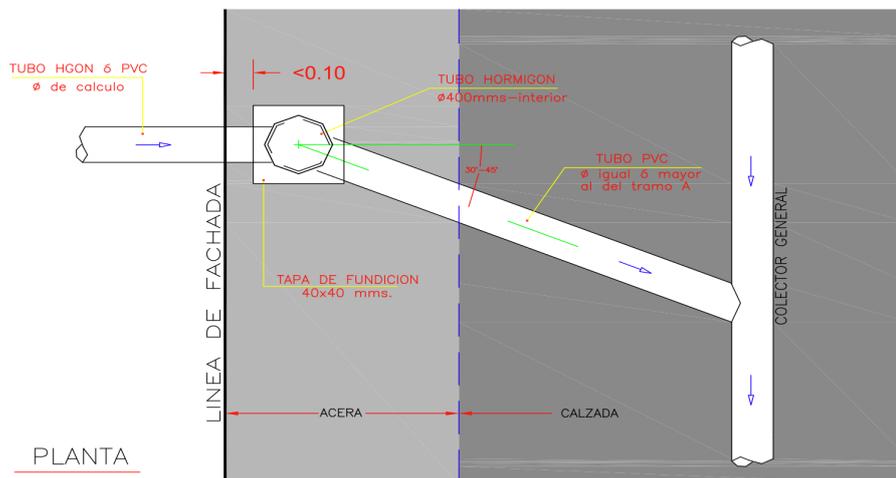
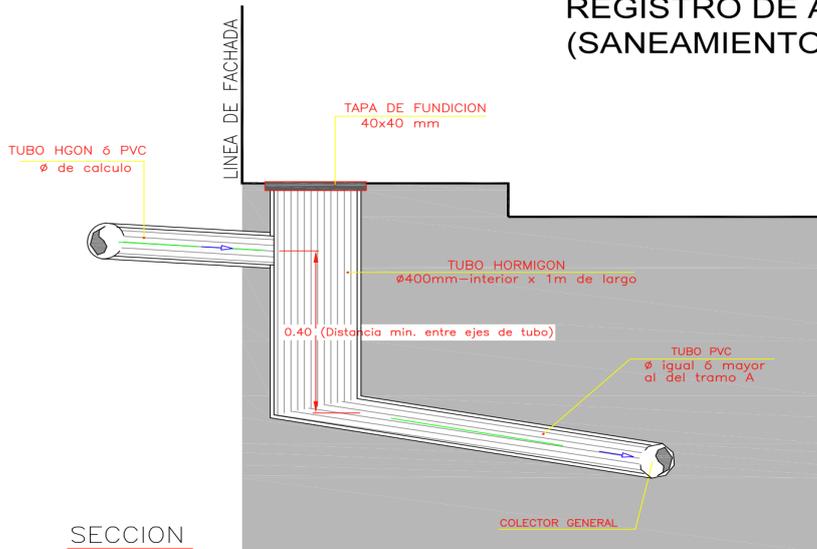
ILUSTRE  
AYUNTAMIENTO  
DE LA VILLA  
DE INGENIO

## DETALLE DE CANALIZACIÓN PARA ACOMETIDAS DOMICILIARIAS DE SERVICIOS



CONCEJALÍA  
DE  
URBANISMO  
Y VIVIENDA

### REGISTRO DE ACOMETIDAS (SANEAMIENTO-PLUVIALES)



En la Villa de Ingenio, a 18 de julio de 2012  
EL ALCALDE-PRESIDENTE,  
P.D. EL CONCEJAL DELEGADO DE URBANISMO  
(Decreto nº 2.515, 06/07/20)

Domingo González Romero