

ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN

PUERTO DE LA CRUZ



BOP N° 37 DE 27 DE MARZO DE 2023





Índice

Índice	2
TÍTULO PRIMERO.	10
DISPOSICIONES PRELIMINARES	10
Artículo 1.1.1. Objeto.....	10
Artículo 1.1.2. Vigencia	10
TÍTULO SEGUNDO.	11
DETERMINACIONES PARA LOS PROYECTOS Y PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	11
Capítulo primero. Disposiciones generales	11
Artículo 2.1.1. Clases de proyectos	11
Artículo 2.1.2. Condiciones generales de los proyectos técnicos.....	11
Capítulo segundo. Proyectos de Edificación	12
Artículo 2.2.1. Clases de obras de edificación	12
Artículo 2.2.2. Obras en edificación existente	12
Artículo 2.2.3. Obras de demolición	14
Artículo 2.2.4. Obras de nueva edificación	14
Artículo 2.2.5. Condiciones comunes de los proyectos de edificación.....	14
Artículo 2.2.6. Documentación específica de los Proyectos de Edificación.....	15
Capítulo tercero. Ejecución de las Obras	16
Artículo 2.3.1 Prescripciones observables en la ejecución de las obras	16
Artículo 2.3.2. Horario de las obras.....	16
Artículo 2.3.3. Dirección facultativa	17
Artículo 2.3.4. Renuncia de Dirección Facultativa	17
TÍTULO TERCERO.	18
CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN	18
Capítulo Primero. Determinaciones generales	18
Artículo 3.1.1. Definición	18
Artículo 3.1.2. Clases de condiciones.....	18
Capítulo Segundo. Condiciones de parcela	19
Artículo 3.2.1. Contenido	19
Artículo 3.2.2. Definiciones	19
Artículo 3.2.3. Aplicación	19
Artículo 3.2.4. Delimitación e identificación de las parcelas	19
Artículo 3.2.5. Alineaciones	19
Artículo 3.2.6. Linderos	20
Artículo 3.2.7. Edificaciones colindantes	20
Artículo 3.2.8. Dimensiones mínimas de linderos	20
Artículo 3.2.9. Fondo de parcela	21
Artículo 3.2.10. Rasantes	21
Artículo 3.2.11. Superficie de la parcela	21
Artículo 3.2.12. Parcela mínima edificable	21



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Artículo 3.2.13. Círculo inscribible en una parcela	21
Artículo 3.2.14. Parcela edificable	22
Artículo 3.2.15. Manzana	22
Capítulo Tercero. Condiciones de ocupación de la parcela	23
Artículo 3.3.1. Contenido	23
Artículo 3.3.2. Definiciones	23
Artículo 3.3.3. Aplicación	23
Artículo 3.3.4. Cerramiento	23
Artículo 3.3.5. Plano de fachada.....	25
Artículo 3.3.6. Perímetro externo de la edificación subterránea	25
Artículo 3.3.7. Edificación cerrada.....	25
Artículo 3.3.8. Edificación pareada	25
Artículo 3.3.9. Edificación en hilera	25
Artículo 3.3.10. Edificación abierta	26
Artículo 3.3.11. Línea de edificación	26
Artículo 3.3.12. Terreno circundante.....	26
Artículo 3.3.13. Medianería	27
Artículo 3.3.14. Posición de la edificación con respecto a la alineación.....	27
Artículo 3.3.15. Separación a linderos	28
Artículo 3.3.16. Retranqueo	28
Artículo 3.3.17. Separación entre edificios	29
Artículo 3.3.18. Fondo edificable	29
Artículo 3.3.19. Área de movimiento.....	29
Artículo 3.3.20. Ocupación o superficie ocupada	29
Artículo 3.3.21. Superficie ocupable.....	29
Artículo 3.3.22. Coeficiente de ocupación	30
Artículo 3.3.23. Superficie libre de parcela.....	30
Capítulo Cuarto. Condiciones de edificabilidad	31
Artículo 3.4.1. Contenido	31
Artículo 3.4.2. Definiciones	31
Artículo 3.4.3. Superficie edificada por planta.....	31
Artículo 3.4.4. Superficie edificada total.....	32
Artículo 3.4.5. Superficie útil.....	32
Artículo 3.4.6. Superficie edificable	32
Artículo 3.4.7. Coeficiente de edificabilidad	32
Artículo 3.4.8. Altura del edificio.....	33
Artículo 3.4.9. Altura en unidades métricas	33
Artículo 3.4.10. Altura en número de plantas.....	34
Artículo 3.4.11. Altura máxima de edificación.....	34
Artículo 3.4.12. Correspondencia entre alturas en número de plantas y unidades métricas	34
Artículo 3.4.13. Altura máxima de plantas	34
Artículo 3.4.14. Medición de la altura en edificación cerrada	35



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Artículo 3.4.15. Medición de la altura en el resto de las edificaciones	36
Artículo 3.4.16. Construcciones en cubierta.....	37
Artículo 3.4.17. Sótanos y semisótanos.....	39
Artículo 3.4.18. Entreplantas	40
Artículo 3.4.19. Elementos volados	40
Artículo 3.4.20. Regulación de los elementos volados.....	41
Artículo 3.4.21. Altura mínima de los vuelos.....	41
Artículo 3.4.22. Dimensiones de la superficie del vuelo	41
Artículo 3.4.23. Vuelos a patios	42
Capítulo Quinto. Condiciones de higiene	43
Artículo 3.5.1. Contenido	43
Artículo 3.5.2. Definición	43
Artículo 3.5.3. Vivienda, Local y Dependencia	43
Artículo 3.5.4. Vivienda o local exterior	43
Artículo 3.5.5. Pieza habitable.....	43
Artículo 3.5.6. Densidad	44
Artículo 3.5.7. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano	44
Artículo 3.5.8. Ventilación	44
Artículo 3.5.9. Iluminación	44
Artículo 3.5.10. Patio	45
Artículo 3.5.11. Anchura de patios.....	45
Artículo 3.5.12. Medición de la altura de los patios.....	46
Artículo 3.5.13. Nivel de pavimentación	46
Artículo 3.5.14. Dimensiones de los patios de parcela cerrados.....	46
Artículo 3.5.15. Dimensión de los patios de parcela abiertos	46
Artículo 3.5.16. Dimensiones de los patios traseros	46
Artículo 3.5.17. Dimensiones de los patios ingleses	47
Artículo 3.5.18. Acceso a los patios	47
Artículo 3.5.19. Construcciones en los patios	47
Artículo 3.5.20. Patios mancomunados	47
Capítulo Sexto. Condiciones de servicios y dotaciones	48
Artículo 3.6.1. Contenido	48
Artículo 3.6.2. Definiciones	48
Artículo 3.6.3. Aplicación	48
Sección primera. Aparcamientos y garajes en los edificios	48
Artículo 3.6.4. Dotación de aparcamiento	48
Artículo 3.6.5. Plaza de aparcamiento	50
Artículo 3.6.6. Garaje	51
Artículo 3.6.7. Accesos a los garajes	52
Artículo 3.6.8. Altura libre de garajes.....	54
Artículo 3.6.9. Escaleras en los garajes	54
Artículo 3.6.10. Ventilación de garajes.....	54



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Artículo 3.6.11. Aparcamiento en los espacios libres	54
Artículo 3.6.12. Utilización de los garajes	55
Artículo 3.6.13. Desagües	55
Artículo 3.6.14. Prevención de incendios	55
Artículo 3.6.15. Aseos	55
Sección segunda. Instalaciones de confort	55
Artículo 3.6.16. Instalaciones de acondicionamiento de aire	55
Artículo 3.6.17. Aparatos elevadores	56
Sección tercera. Servicios de evacuación	57
Artículo 3.6.18. Evacuación de aguas pluviales	57
Artículo 3.6.19. Evacuación de aguas residuales	57
Artículo 3.6.20. Evacuación de gases, humos, polvos, vapores y olores	57
Artículo 3.6.21. Evacuación de residuos sólidos	63
Sección cuarta. Dotación de agua	64
Artículo 3.6.22. Dotación de agua potable	64
Artículo 3.6.23. Dotación de agua caliente	64
Sección quinta. Dotación de energía	64
Artículo 3.6.24. Energía eléctrica	64
Artículo 3.6.25. Instalación de transformación	65
Artículo 3.6.26. Cuarto de contadores y controles	65
Artículo 3.6.27. Puesta a tierra	65
Artículo 3.6.28. Gas energético	65
Artículo 3.6.29. Combustibles líquidos	65
Artículo 3.6.30. Energías alternativas	66
Sección sexta. Dotaciones de comunicación	66
Artículo 3.6.31. Telecomunicación	66
Artículo 3.6.32. Servicios postales	66
Capítulo Séptimo. Condiciones de seguridad en los edificios	67
Artículo 3.7.1. Contenido	67
Artículo 3.7.2. Definiciones	67
Artículo 3.7.3. Aplicación	67
Artículo 3.7.4. Accesos a las edificaciones	67
Artículo 3.7.5. Señalización en los edificios	68
Artículo 3.7.6. Puerta de acceso	68
Artículo 3.7.7. Circulación interior	68
Artículo 3.7.8. Escaleras	69
Artículo 3.7.9. Rampas	70
Artículo 3.7.10. Prevención de incendios	70
Artículo 3.7.11. Sectores de incendios	71
Artículo 3.7.12. Prevención de las caídas	71
Capítulo Octavo. Condiciones de estética	72
Artículo 3.8.1. Definición	72



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Artículo 3.8.2. Aplicación	72
Artículo 3.8.3. Salvaguarda de la estética urbana	72
Artículo 3.8.4. Protección de los ambientes urbanos	73
Artículo 3.8.5. Fachadas	74
Artículo 3.8.6. Modificación de fachadas	75
Artículo 3.8.7. Fachadas ciegas	76
Artículo 3.8.8. Instalaciones en las fachadas	76
Artículo 3.8.9. Cubiertas	77
Artículo 3.8.10. Aleros y cornisas	78
Artículo 3.8.11. Marquesinas	78
Artículo 3.8.12. Pérgolas	79
Artículo 3.8.13. Toldos	79
Artículo 3.8.14. Carpintería	80
Artículo 3.8.15. Muestras	81
Artículo 3.8.16. Banderines	81
Artículo 3.8.17. Publicidad en carreteras	81
Artículo 3.8.18. Protección del arbolado	81
Artículo 3.8.19. Consideración del entorno	82
Capítulo Noveno. Condiciones ambientales	84
Artículo 3.9.1. Definición	84
Artículo 3.9.2. Aplicación	84
Artículo 3.9.3. Compatibilidad de actividades	84
Artículo 3.9.4. Lugares de observación de condiciones	84
Artículo 3.9.5. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas	85
Artículo 3.9.6. Transmisión de ruido	85
Artículo 3.9.7. Vibraciones	86
Artículo 3.9.8. Deslumbramientos	87
Artículo 3.9.9. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes	87
Capítulo Decimo. Condiciones transversales de inclusión y perspectiva de género	88
Artículo 3.10.1. Definición	88
Artículo 3.10.2. Aplicación	88
TÍTULO CUARTO.	89
CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS	89
Capítulo Primero. Determinaciones generales	89
Artículo 4.1.1. Definición	89
Artículo 4.1.2. Aplicación	89
Artículo 4.1.3. Clasificación de los usos	89
Artículo 4.1.4. Usos permitidos	90
Artículo 4.1.5. Usos prohibidos	90
Artículo 4.1.6. Ventilación e iluminación	90
Artículo 4.1.7. Locales en sótano	90
Artículo 4.1.8. Accesos desde la vía pública	90



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Capítulo Segundo. Uso residencial	92
Artículo 4.2.1. Definición y clases	92
Artículo 4.2.2. Aplicación	92
Sección Primera. Condiciones de las viviendas	93
Artículo 4.2.3. Viviendas en sótanos o semisótanos	93
Artículo 4.2.4. Vivienda exterior	93
Artículo 4.2.5. Vivienda mínima	93
Artículo 4.2.6. Superficie y volumen mínimos habitables	93
Artículo 4.2.7. Programas funcionales mínimos	94
Artículo 4.2.8. Dimensiones mínimas y condiciones de organización	94
Artículo 4.2.9. Dimensión de los huecos de paso	95
Artículo 4.2.10. Accesos comunes a las viviendas	95
Artículo 4.2.11 Dotación de aparcamiento	95
Sección Segunda. Residencia comunitaria	96
Artículo 4.2.12. Condiciones de aplicación	96
Sección Tercera. Cambios de uso a residencial	96
Artículo 4.2.13. Consideraciones generales	96
Artículo 4.2.14. Consideraciones específicas	96
Capítulo Tercero. Uso turístico	98
Artículo 4.3.1. Definición y clases	98
Artículo 4.3.2. Aplicación	98
Artículo 4.3.3. Dimensiones	98
Artículo 4.3.4. Aseos comunes	99
Artículo 4.3.5. Aparcamiento	99
Artículo 4.3.6. Tendederos en terrazas	99
Capítulo Cuarto. Uso industrial	100
Artículo 4.4.1. Definición y clases	100
Artículo 4.4.2. Aplicación	102
Artículo 4.4.3. Aislamiento de las construcciones	103
Artículo 4.4.4. Condiciones dimensionales	103
Artículo 4.4.5. Condiciones de las instalaciones	103
Artículo 4.4.6. Servicios de aseo	104
Artículo 4.4.7. Dotación de aparcamiento	104
Artículo 4.4.8. Ordenación de la carga y descarga	104
Artículo 4.4.9. Condiciones de los talleres domésticos	104
Capítulo Quinto. Uso de servicios terciarios	105
Artículo 4.5.1. Definición y clases	105
Artículo 4.5.2. Aplicación	107
Artículo 4.5.3 Dimensiones mínimas de los aseos no adaptados y de sus Vestíbulos previos.	107
Sección Primera. Condiciones del comercio	108
Artículo 4.5.4. Dimensiones	108
Artículo 4.5.5. Circulación interior	109



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Artículo 4.5.6. Altura libre de pisos.....	109
Artículo 4.5.7. Aseos.....	109
Artículo 4.5.8. Aparcamientos.....	110
Artículo 4.5.9. Ordenación de la carga y descarga	111
Artículo 4.5.10. Locales de uso alimentario.....	111
Artículo 4.5.11. Almacenaje de productos alimentarios	111
Artículo 4.5.12. Grandes superficies comerciales	111
Artículo 4.5.13. Luz y ventilación	111
Artículo 4.5.14. Vinculación de plantas de sótanos o semisótanos.....	112
Sección Segunda. Condiciones de las oficinas	112
Artículo 4.5.15 Dimensiones	112
Artículo 4.5.16. Accesos interiores.....	113
Artículo 4.5.17. Altura libre de pisos.....	113
Artículo 4.5.18. Aseos.....	113
Artículo 4.5.19. Aparcamientos.....	114
Artículo 4.5.20. Vinculación de las plantas de sótano semisótano	114
Artículo 4.5.21. Luz y ventilación	114
Artículo 4.5.22. Condiciones de los despachos profesionales domésticos	115
Sección Tercera. Condiciones de las salas de reunión	115
Artículo 4.5.23 Dimensiones	115
Artículo 4.5.24. Ubicación de la actividad	115
Artículo 4.5.25. Accesos y salidas	115
Artículo 4.5.26. Vías de evacuación.....	116
Artículo 4.5.27. Altura mínima libre	116
Artículo 4.5.28. Dotación sanitaria	116
Artículo 4.5.29. Aseos.....	116
Artículo 4.5.30. Vestuarios.....	117
Artículo 4.5.31. Instalación eléctrica	117
Artículo 4.5.32. Medidas contra incendios	117
Artículo 4.5.33. Instalaciones provisionales	117
Capítulo Sexto. Uso dotacional	119
Artículo 4.6.1. Definición y clases	119
Artículo 4.6.2. Aplicación	120
Artículo 4.6.3. Alcance de la calificación dotacional	120
Artículo 4.6.4. Compatibilidad de usos	120
Artículo 4.6.5. Sustitución de los usos dotacionales.....	120
Artículo 4.6.6. Edificaciones especiales	121
Artículo 4.6.7. Plazas de aparcamiento de carga y descarga	121
Artículo 4.6.8. Aseos.....	122
Disposición Final	123
ANEXO I: DOCUMENTACIÓN A ADJUNTAR SEGÚN TRÁMITES URBANÍSTICOS.	123
A. Documentación a presentar junto a la solicitud de licencia urbanística.....	123



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

B. Documentación a presentar junto a la solicitud de licencia de segregación y parcelación.....	126
C. Documentación a presentar junto a la comunicación previa de obras.....	127
D. Documentación a presentar junto a la comunicación previa para la instalación de rótulos y/o letreros.....	131
E. Documentación a presentar junto a la comunicación previa para la primera ocupación y utilización de edificaciones e instalaciones en general.....	131
F. Documentación a presentar junto a la solicitud de alineaciones y rasantes.....	134
G. Documentación a presentar junto a la solicitud de prescripción de infracción urbanística y/o uso consolidado.....	134



TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 1.1.1. Objeto.

Las presentes Ordenanzas Municipales de Edificación de Puerto de la Cruz constituyen la normativa que regula todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, así como el resto de aspectos propios de las actividades de edificación, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 153.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante LSENPC) y al artículo 91 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias (en adelante RPC).

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

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

Artículo 1.1.2. Vigencia

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

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



TÍTULO SEGUNDO. DETERMINACIONES PARA LOS PROYECTOS Y PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Capítulo primero. Disposiciones generales

Artículo 2.1.1. Clases de proyectos

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

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

Artículo 2.1.2. Condiciones generales de los proyectos técnicos

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

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

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

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

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



Capítulo segundo. Proyectos de Edificación

Artículo 2.2.1. Clases de obras de edificación

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

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

Artículo 2.2.2. Obras en edificación existente

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

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

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas particulares de la zona.

En función del ámbito de la actuación y de las características de la misma se distinguen las siguientes obras de acondicionamiento:

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

e) **Obras de reestructuración:**

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

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

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

f) **Obras exteriores:**

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

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

Artículo 2.2.3. Obras de demolición

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

- a) **Demolición total**
- b) **Demolición parcial.**

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

Artículo 2.2.4. Obras de nueva edificación

Comprende los tipos siguientes:

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

Artículo 2.2.5. Condiciones comunes de los proyectos de edificación

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

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

3.- En los proyectos de nueva edificación y en aquellos otros que resultare necesario se



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

acompañará el plano que refleje el señalamiento de alineaciones y rasantes oficiales sobre el terreno.

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

Artículo 2.2.6. Documentación específica de los Proyectos de Edificación

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Capítulo tercero. Ejecución de las Obras

Artículo 2.3.1 Prescripciones observables en la ejecución de las obras

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

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

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

- a) El documento acreditativo del título habilitante para la ejecución de la obra.
- b) Un ejemplar del proyecto aprobado
- c) Documento acreditativo de dirección facultativa de las obras
- d) Copia del plano de señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.

Artículo 2.3.2. Horario de las obras

El horario de las obras será desde las ocho (8:00) horas a las diecinueve (19:00) horas y de lunes a viernes, o en su caso, atendiendo a franjas temporales asociadas a un estudio justificativo de la cotidianidad de la ciudadanía del entorno. En casos de urgencias debidamente justificadas, previa resolución municipal, podrá ampliarse dicho horario, así como autorizarse la ejecución de las mismas los sábados, domingos y días festivos.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Artículo 2.3.3. Dirección facultativa

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

Artículo 2.3.4. Renuncia de Dirección Facultativa

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

2.- La promotora de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder continuar, habrá de nombrar a profesional de nueva designación y notificarlo al Ayuntamiento, dentro del término de seis días siguientes al cese de la anterior dirección. En otro caso procederá la suspensión de las obras, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.



TÍTULO TERCERO. CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN

Capítulo Primero. Determinaciones generales

Artículo 3.1.1. Definición

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

Artículo 3.1.2. Clases de condiciones

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

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

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

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

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

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Capítulo Segundo. Condiciones de parcela

Artículo 3.2.1. Contenido

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

Artículo 3.2.2. Definiciones

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

Artículo 3.2.3. Aplicación

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

Artículo 3.2.4. Delimitación e identificación de las parcelas

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

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

Artículo 3.2.5. Alineaciones

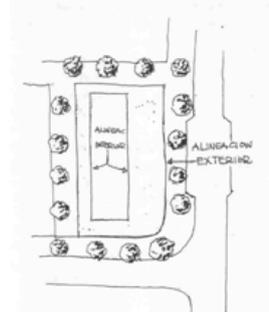
Son las líneas que definen la delimitación entre dos suelos con regulación diferente o con estructura de propiedad o gestión distinta.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Pueden ser:

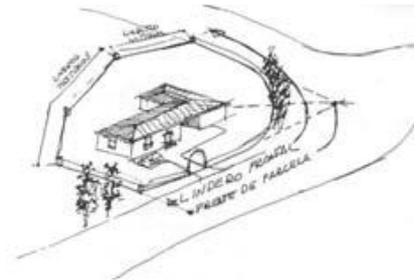
- Alineación exterior o pública: Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de dominio y uso público de las parcelas edificables.
- Alineación interior o privada: Es la línea que señala el planeamiento para establecer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



Artículo 3.2.6. Linderos

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

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



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

Artículo 3.2.7. Edificaciones colindantes

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

Artículo 3.2.8. Dimensiones mínimas de linderos

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Artículo 3.2.9. Fondo de parcela

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

Artículo 3.2.10. Rasantes

Son las cotas de los espacios libres públicos definidos en los planos de Ordenación.

Serán de aplicación las que definen las actuales vías, salvo las actuaciones sobre el viario actual propuestas por el planeamiento, que vendrán definidas por medio de un Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obras Públicas Ordinarias.

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

Artículo 3.2.11. Superficie de la parcela

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

Artículo 3.2.12. Parcela mínima edificable

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

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

Artículo 3.2.13. Círculo inscribible en una parcela

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

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

Se puede aplicar en esta definición la excepción realizada en el artículo 3.2.12, siempre que existan edificaciones colindantes que no permitan variar en la parcela un estrechamiento menor que el marcado como mínimo en la ordenanza particular correspondiente.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Artículo 3.2.14. Parcela edificable

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

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

Artículo 3.2.15. Manzana

Es la superficie de suelo urbano delimitada



Capítulo Tercero. Condiciones de ocupación de la parcela

Artículo 3.3.1. Contenido

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

Artículo 3.3.2. Definiciones

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

Artículo 3.3.3. Aplicación

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

Artículo 3.3.4. Cerramiento

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

2.- Las parcelas se cerrarán con cercas o vallas de carácter permanente. Los solares o terrenos podrán cercarse a petición de la propiedad o cuando así lo ordene el Ayuntamiento por convenir al ornato o policía urbana o cuando lo requieran las Ordenanzas Municipales.

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

4.- Todas las cercas que separen parcelas serán levantadas y conservadas en buen estado por la propiedad o, en su caso, propietarios de la medianería. La altura ha de ser, como mínimo, de un metro con ochenta centímetros (1,80 m) y, como máximo, de dos metros con noventa centímetros



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

(2,90 m). La estructura ciega será, como mínimo, de un metro con ochenta centímetros (1,80 m) en toda su longitud y en todos los puntos del terreno. La medición de la altura se hará con respecto al terreno urbanizado de la parcela que se pretenda cerrar.

5.- Las parcelas o solares sin edificar, incluso los resultantes de demoliciones, en tanto no se proceda a su nueva edificación y siempre que esta no sea simultánea, deberán cerrarse mediante un muro ciego de dos metros de altura que deberá ser mantenido en adecuadas condiciones de ornato, enfoscado y pintado como mínimo por el exterior con arreglo a la estética de su entorno y debiendo asegurar su acceso para que el solar permanezca limpio. Con carácter excepcional, en el caso de que se esté tramitando la licencia de edificación y por motivos de seguridad, se podrá estudiar la posibilidad de instalar la valla de obras, con la misma limitación de altura.

6.- Los solares resultantes de procesos urbanizadores, en tanto no se proceda a su construcción, serán vallados mediante valla tipo carretera anclada a postes metálicos u otra solución alternativa de similar naturaleza, para no provocar espacios de riesgo, insalubres o con poca seguridad.

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

8.- Con la finalidad de conseguir que las partes no edificables de un área sean agradables desde el punto de vista estético y de su percepción de seguridad, así como para protegerlas contra un posible uso insalubre o inseguro, la propiedad de solares no edificables podrá sustituir la obligación de cercarlos por su plantación temporal.

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

10.- Para parcelas o terrenos situados en suelo rústico, salvo nuevas disposiciones establecidas por el marco normativo en materia territorial y urbanística, el cerramiento se realizará con:

- Vallados con material transparente, realizados a partir de cercas de madera, setos o malla metálica, de hasta dos (2,00) metros de altura, acordes con la vegetación existente en el espacio público contiguo.
- Muros de hasta un (1,00) metro de altura siempre que sean de piedra y materiales naturales del lugar.
- Cerramientos mixtos de muros y vallados con material transparente siempre que la altura de los muros no exceda de 60 cm.

De forma excepcional se podrán presentar propuestas alternativas técnicas o constructivas pero siempre que se justifiquen técnicamente de manera adecuada, con la consideración general de que ofrezcan la solidez suficiente y que no presenten remates que puedan causar lesiones a personas o animales.

11.- Asimismo, el cerramiento de parcelas de inmuebles catalogados, se podrá realizar mediante propuestas alternativas no contempladas en este artículo, siempre y cuando tengan por objeto la protección de los valores históricos y patrimoniales a conservar.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Artículo 3.3.5. Plano de fachada

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

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

Artículo 3.3.6. Perímetro externo de la edificación subterránea

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

Artículo 3.3.7. Edificación cerrada

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

Artículo 3.3.8. Edificación pareada

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

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

Artículo 3.3.9. Edificación en hilera

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

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Artículo 3.3.10. Edificación abierta

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

Artículo 3.3.11. Línea de edificación

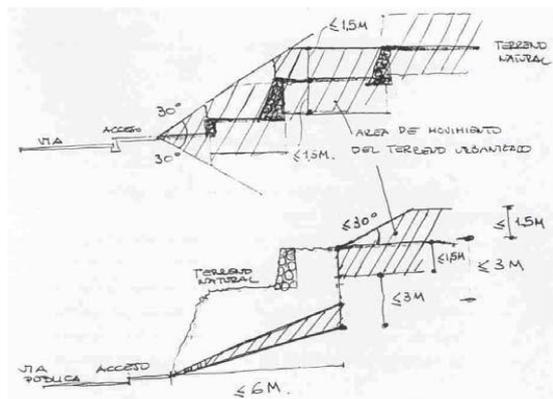
Es la intersección del plano de fachada del edificio definido en el artículo 3.3.5 con el terreno circundante según se define en el artículo siguiente.

Artículo 3.3.12. Terreno circundante

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

2.- Se entiende por terreno natural la topografía original de la parcela, previa a la urbanización interior a acometer para la correcta implantación de la edificación. Para considerar el terreno natural se tomará la cartografía existente en el Municipio o bien, en caso de contradicciones de la misma con la realidad física, será válido levantamiento topográfico, realizado por profesional competente.

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



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

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

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

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

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

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

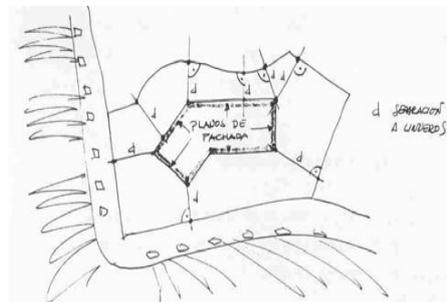
Artículo 3.3.13. Medianería

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

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

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

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



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

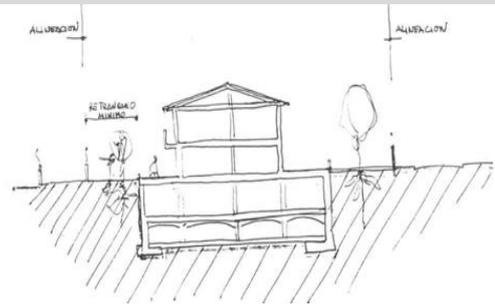


Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Artículo 3.3.15. Separación a linderos

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

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



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

3.- Las construcciones situadas por debajo del terreno circundante enteramente subterráneas, podrán ocupar el subsuelo de los espacios correspondientes a la separación a linderos, respetando el correcto desarrollo radicular de la vegetación sobre rasante, principalmente en el retranqueo, como espacio visualmente incorporado a la vía pública y conformador de paisaje urbano, donde se deberán cumplir las determinaciones del artículo 3.3.16. En el caso de que se opte por ubicar construcciones subterráneas en los espacios de separación de linderos, se deberá garantizar el ajardinamiento de dichos espacios mediante la plantación sobre forjado, utilizando la solución constructiva más adecuada cuya coronación no supere un (1) metro sobre el nivel de pavimento. Asimismo, esta ocupación del subsuelo de los espacios correspondientes a la separación a linderos no será aplicable en parcelas de uso residencial unifamiliar.

Artículo 3.3.16. Retranqueo

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

2.- El retranqueo como espacio visualmente incorporado a la vía pública y conformador de paisaje urbano, deberá estar ajardinado en un cincuenta (50%) por ciento de su superficie. Este porcentaje podrá flexibilizarse si la aplicación de esta determinación impide el cumplimiento de otras disposiciones normativas de obligado cumplimiento, o limita la adecuada funcionalidad del uso previsto en la parcela.

3.- Las construcciones situadas por debajo del terreno circundante enteramente subterráneas podrán ocupar, en el subsuelo, los espacios correspondientes a retranqueos, siempre y cuando cumplan con la superficie mínima ajardinada establecida en el apartado anterior mediante la plantación sobre forjado (artículo 3.3.15.3) y no se destinen a usos terciarios. Asimismo, esta ocupación del subsuelo de los retranqueos no será aplicable en parcelas de uso residencial unifamiliar.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Artículo 3.3.17. Separación entre edificios

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

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

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

Artículo 3.3.18. Fondo edificable

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

Artículo 3.3.19. Área de movimiento

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

Artículo 3.3.20. Ocupación o superficie ocupada

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

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

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

Artículo 3.3.21. Superficie ocupable

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

2.- Su cuantía puede señalarse:



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

a) Indirectamente, como conjunción de referencias de ocupación, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.

b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

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

4.- Las construcciones enteramente subterráneas, no computarán a efectos de superficie ocupable.

5.- Igualmente en parcelas con edificación ya materializada, no computarán a efectos de superficie ocupable, aquellas nuevas edificaciones destinadas a resolver cuestiones de accesibilidad (núcleos de comunicaciones, ascensores, rampas, etc.) y localizadas en espacios libres privados o espacios de retranqueos, siempre y cuando se justifique la imposibilidad de incorporar dichos elementos en la edificación existente.

Artículo 3.3.22. Coeficiente de ocupación

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

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

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

Artículo 3.3.23. Superficie libre de parcela

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



Capítulo Cuarto. Condiciones de edificabilidad

Artículo 3.4.1. Contenido

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

Artículo 3.4.2. Definiciones

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

Artículo 3.4.3. Superficie edificada por planta

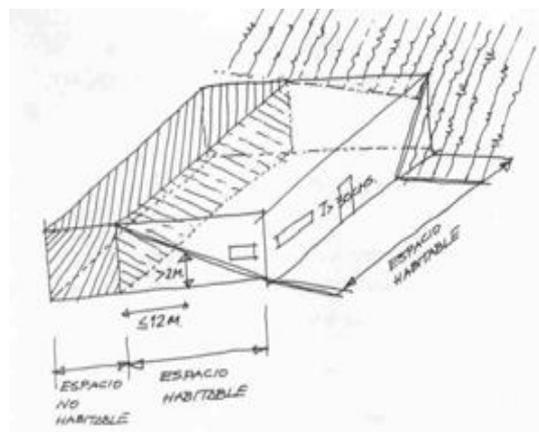
1.- La superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas del edificio que no estén totalmente enterrados y que sean habitables.

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

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

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

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





Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Artículo 3.4.4. Superficie edificada total

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

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

3.- Igualmente en parcelas con edificación ya materializada no computarán a efectos de superficie edificada aquellas destinadas a resolver cuestiones de accesibilidad (núcleos de comunicaciones, ascensores, rampas, etc.) y localizadas en espacios libres privados o espacios de retranqueos, siempre y cuando se justifique la imposibilidad de incorporar dichos elementos en la edificación existente.

Artículo 3.4.5. Superficie útil

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

Artículo 3.4.6. Superficie edificable

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

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

- a) la conjunción de las determinaciones de ocupación y edificabilidad sobre la parcela.
- b) el coeficiente de edificabilidad.

Artículo 3.4.7. Coeficiente de edificabilidad

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

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

- a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie edificada total y la superficie total de una zona, unidad de actuación,



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

- b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie edificada total y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela descontando de aquella la superficie calificada como espacios libres, comunicaciones o de dotaciones públicas. Si no se dice expresamente el coeficiente de edificabilidad que se cita en las zonas siempre es el neto.

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

Artículo 3.4.8. Altura del edificio

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

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

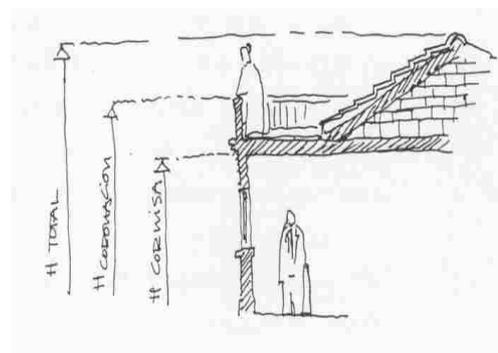
3.- La medición de la altura se realizará en la línea de edificación definida en el artículo 3.3.11.

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

Artículo 3.4.9. Altura en unidades métricas

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

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





Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Artículo 3.4.10. Altura en número de plantas

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

Artículo 3.4.11. Altura máxima de edificación

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

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

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

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

Artículo 3.4.13. Altura máxima de plantas

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



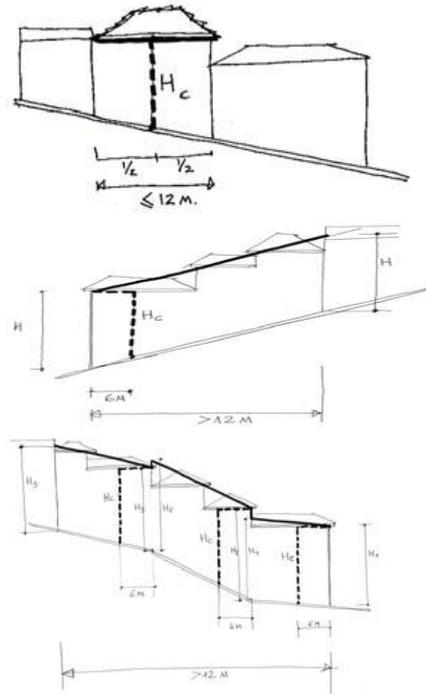
Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Artículo 3.4.14. Medición de la altura en edificación cerrada

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

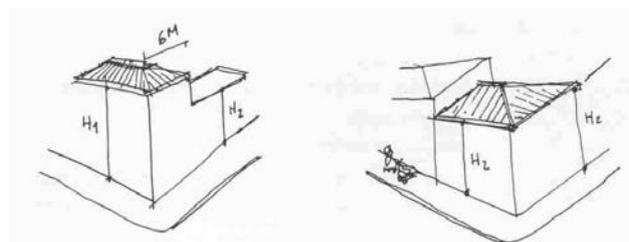
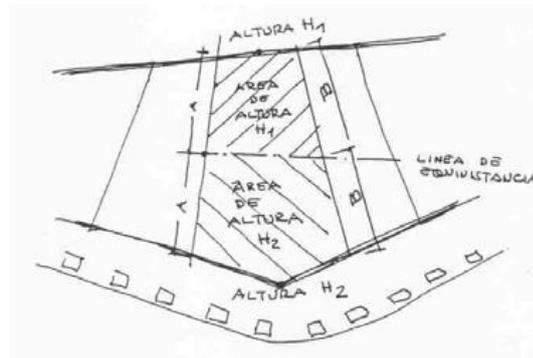
1.- En parcelas con una sola fachada:

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



2.- En parcelas con varias fachadas:

- En parcelas con fachadas a varias alineaciones que no formen esquinas con frente a espacios públicos, en las que, al aplicar su altura reguladora de cornisa no coincidan sus alturas, se llevará la altura de cada fachada hasta una línea equidistante en planta de las fachadas desde las que se midiera la altura.
- En el caso de que las diferentes fachadas formen esquina se aplicará a cada fachada el criterio de medir la altura, expresado en el apartado 1 de este artículo.





Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

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

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

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

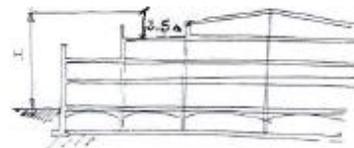
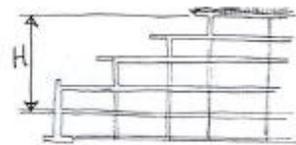
2.- La línea de edificación, definida en el artículo 3.3.11, se podrá identificar a lo largo de todo el perímetro de la edificación y no se interrumpirá ni por la existencia de patios ni entradas o escaleras. Solamente se podrá realizar una línea de edificación teórica en la entrada a los garajes de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

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

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

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

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

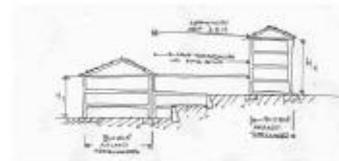




Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

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

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



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

Artículo 3.4.16. Construcciones en cubierta

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

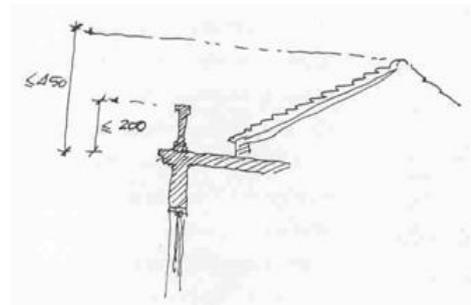
2.- Con las condiciones particulares que se dirán en este artículo, aun cuando estén por encima de la altura máxima de edificación, se permiten de manera excepcional las siguientes construcciones: formación de cubiertas, petos y barandillas de coronación, elementos ornamentales de fachada, remates de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

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

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



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

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

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

7.- Las placas solares o fotovoltaicas estarán integradas en el diseño de la cubierta y su solución deberá suponer en lo posible su separación de la línea de fachada, al objeto de evitar impactos en la imagen urbana. Dichas instalaciones vinculadas a sistemas de energía renovable, deberán instalarse, en la medida de lo posible, ocultos de vistas desde espacios públicos y ocupando una superficie que quede bajo un ángulo de 45° trazado desde el borde superior del forjado techo de la última planta. En las cubiertas inclinadas se podrán situar instalaciones de energías renovables siempre que se ubiquen en los faldones de cubierta, con la misma inclinación que estos y sin salirse de su plano, de manera armónica con la composición de fachada y del resto del edificio. Asimismo, las instalaciones de climatización o refrigeración, depósitos reguladores y antenas técnicas deberán estar integradas en el diseño de la cubierta.

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

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

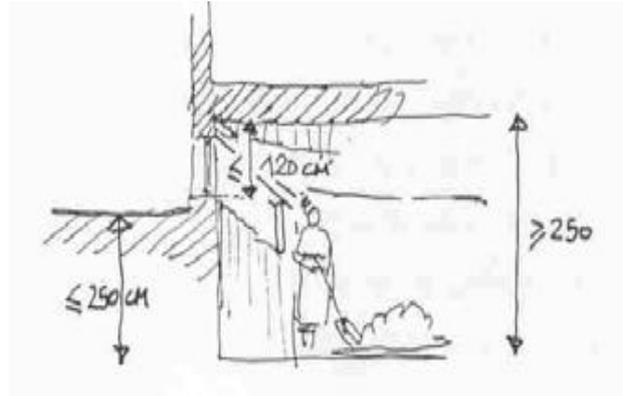


Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Artículo 3.4.17. Sótanos y semisótanos

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

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



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

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

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

En caso de que las tres plantas de sótano o semisótano se destinen a garajes se permite una cuarta planta pudiéndose aumentar en este caso la profundidad a situar el último sótano a doce (12) metros. Únicamente podrá destinarse a uso distinto al de garaje la planta situada en primer lugar bajo la rasante.

6.- Los sótanos o semisótanos, podrán ocupar la zona dedicada a espacios libres de parcela, retranqueos o separación a linderos en la edificación que por normativa sea obligatoria, siempre y cuando cumplan con las determinaciones establecidas a tal efecto en los artículos 3.3.15 y 3.3.16.

Los sótanos o semisótanos que ocupen el subsuelo de los espacios libres de parcela, retranqueos o separación a linderos, solo podrán destinarse a garaje, depósitos de agua, cuartos de instalaciones. Igualmente, en parcelas destinadas al uso dotacional (Zona 6 del PGO), con el objeto de optimizar la edificación destinada a dotación o equipamiento resultante, se permite la ocupación del subsuelo de los referidos espacios por construcciones destinadas al propio uso dotacional.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Artículo 3.4.18. Entreplantas

- 1.- Las entreplantas son aquellas construcciones habitables en las que su piso se encuentra formando parte funcional y dependiente de la planta sobre la que se sitúa.
- 2.- Solamente se podrán realizar entreplantas en la planta más cercana a la rasante de la acera o del terreno circundante, siempre que tales plantas no se dediquen a viviendas o portales.
- 3.- La superficie construida de la entreplanta no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida del local al cual esté vinculada.
- 4.- La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50m). En entreplantas existentes se permitirá una altura menor, pero nunca podrá ser inferior a dos metros con veinte centímetros (2,20m).

En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente debiéndose realizar las obras de demolición oportunas en su caso.
- 5.- La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja al que esté vinculada.
- 6.- La entreplanta no podrá estar situada en una zona que diste de la fachada menos de cinco (5) metros.

Artículo 3.4.19. Elementos volados

- 1.- Tendrán la consideración de elementos volados aquellas superficies que, en edificación cerrada, sobresalen de la alineación de fachada y son habitables. En otro tipo de edificaciones, los elementos constructivos que comporten movimientos de fachada tendrán la consideración de superficie integrante del interior del inmueble y no de volados, por lo que el plano de fachada, según la definición del artículo 3.3.5, los incluirá dentro del edificio a considerar.
- 2.- Se definen como cuerpos volados cerrados aquellos salientes habitables cuyos paramentos, ya sean de fábrica o acristalados, estén cerrados totalmente por todos o más de dos de sus cuatro lados a una altura superior a un metro con veinte centímetros (1,20). En general supondrá un aumento de la superficie de la dependencia a la que pertenece.
- 3.- Se definen como cuerpos volados abiertos aquellos salientes transitables cuyos cerramientos están constituidos por el de la dependencia a la cual pertenecen y por barandillas de protección de altura máxima de un metro con veinte centímetros (1,20), medidos desde el pavimento del cuerpo volado.
- 4.- Se define como balcón la superficie plana horizontal que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga hacia el exterior en un forjado volando desde la fachada, que atiende a un hueco, está protegida por barandillas no opacas y está cubierto. El volado máximo es



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

de un metro con veinte centímetros (1,20).

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

Artículo 3.4.20. Regulación de los elementos volados

1.- Queda prohibida la construcción de los cuerpos volados cerrados.

2.- Se permite la construcción de cuerpos volados abiertos, balcones y balconadas, siempre que la ordenanza de zona no sea más restrictiva, en las siguientes condiciones:

- Cuerpos volados abiertos, balcones y balconadas a calle de más de doce (12) metros con un vuelo máximo de un metro con veinte centímetros (1,20)
- Cuerpos volados abiertos, balcones y balconadas a calle entre ocho (8) metros y doce (12) metros con un vuelo máximo de setenta (70) centímetros.
- En calles menores de ocho (8) metros se prohíben los cuerpos volados abiertos, balcones y balconadas.

Artículo 3.4.21. Altura mínima de los vuelos

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

Artículo 3.4.22. Dimensiones de la superficie del vuelo

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

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

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

Donde:

n Número de plantas del edificio sobre la rasante de la calle.

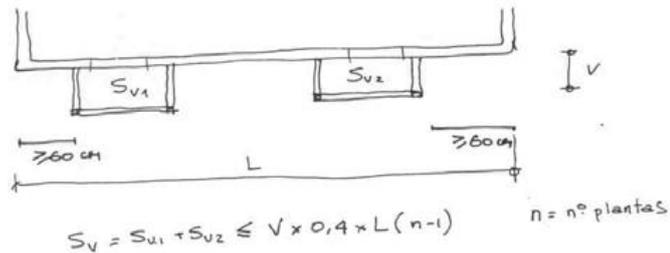
L Longitud de fachada, porcentaje de ocupación de la fachada que se fija en el cuarenta por ciento (40%) en metros.

V Distancia máxima que sobresale el vuelo de la alineación oficial en metros.

SV Superficie máxima de vuelo en metros cuadrados.



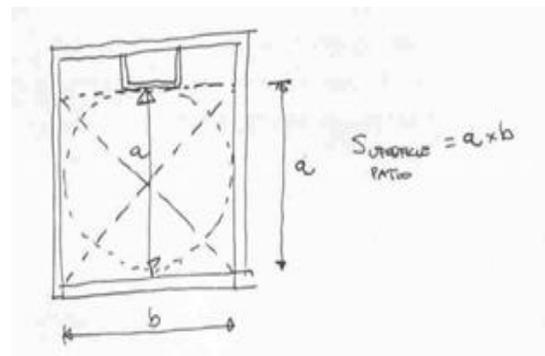
Ayuntamiento de Puerto de la Cruz



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

Artículo 3.4.23. Vuelos a patios

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





Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Capítulo Quinto. Condiciones de higiene

Artículo 3.5.1. Contenido

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

Artículo 3.5.2. Definición

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

Artículo 3.5.3. Vivienda, Local y Dependencia

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

Artículo 3.5.4. Vivienda o local exterior

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

- a) Dar hacia una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.

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

Artículo 3.5.5. Pieza habitable

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

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Artículo 3.5.6. Densidad

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

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

- a) En uso residencial se tendrán en cuenta todas las piezas habitables que pertenecen a la zona 2 - Espacios de uso privado (artículo 4.2.7) y aquéllas que expresamente no pertenezcan a otra zona. En estos espacios se computarán dos (2) personas a aquella habitación que supere los diez (10) metros cuadrados.
En viviendas unifamiliares, a partir de un programa de tres dormitorios, se podrán disponer como máximo tres (3) habitaciones que puedan estar dedicadas a otros usos (biblioteca, sala de juegos, etc.) que no se computarán a los efectos de albergar personas.
- b) En usos turísticos el número de personas a tener en cuenta es el que posea el establecimiento a efectos de su clasificación hotelera o extrahotelera.
- c) En el uso terciario de oficinas la ocupación de personas será el resultado de dividir la superficie construida por diez (10).

Artículo 3.5.7. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano

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

Artículo 3.5.8. Ventilación

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

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

Artículo 3.5.9. Iluminación

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

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

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

Artículo 3.5.10. Patio

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 3.5.11. Anchura de patios

1.- Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.

2.- Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

3.- La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes o volados.

Artículo 3.5.12. Medición de la altura de los patios

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

Artículo 3.5.13. Nivel de pavimentación

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

Artículo 3.5.14. Dimensiones de los patios de parcela cerrados

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

Artículo 3.5.15. Dimensión de los patios de parcela abiertos

1.- Se consideran patios abiertos aquellos cuya relación de forma sea $P \leq F$, siendo P su profundidad, medida desde el plano de fachada, y F el ancho de la embocadura. En otro caso se considerarán patios de parcela cerrados.

2.- Para que tengan carácter de patio abierto, el valor de P, en cualquier punto, debe ser mayor o igual a un metro con cincuenta centímetros (1,50).

3.- La embocadura del patio tendrá un ancho mayor de un tercio de la altura H (H:3) con un mínimo de tres (3) metros, para una profundidad, P, igual o inferior a tres (3) metros y mayor de un tercio de la altura H (H:3) con un mínimo igual a la profundidad, P, cuando esta sea superior a tres (3) metros.

Artículo 3.5.16. Dimensiones de los patios traseros

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Artículo 3.5.17. Dimensiones de los patios ingleses

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

2.- No podrán ejecutarse en el caso de edificación cerrada.

Artículo 3.5.18. Acceso a los patios

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

Artículo 3.5.19. Construcciones en los patios

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

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

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

Artículo 3.5.20. Patios mancomunados

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

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

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

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Capítulo Sexto. Condiciones de servicios y dotaciones

Artículo 3.6.1. Contenido

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

Artículo 3.6.2. Definiciones

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

Artículo 3.6.3. Aplicación

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

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

Sección primera. Aparcamientos y garajes en los edificios

Artículo 3.6.4. Dotación de aparcamiento

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

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

3.- El Ayuntamiento, motivadamente y previo informe técnico, podrá:

- a) Relevar por completo del cumplimiento de la dotación de aparcamientos.
- b) Sustituir dicha dotación en la propia parcela, por plazas de aparcamientos fuera de la misma, siempre que las referidas plazas se encuentren en un radio igual o inferior a 200 metros de la parcela motivo de intervención.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

4.- Será posible relevar de la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento en los siguientes casos concretos:

- a) Las construcciones que se realicen con fachada única a una vía de tráfico rodado cuyo frente sea menor de ocho (8) metros y que no disponga de ensanchamientos internos que permitan la ordenación de un garaje o en las que la superficie de la parcela sea menor de sesenta (60) metros cuadrados quedan exceptuadas de cumplir con la dotación de aparcamientos.
- b) Los edificios incluidos en el Catálogo de Protección, cuando el nivel de protección de los mismos impida materialmente la realización de las obras necesarias para ello, o bien cuando las obras requeridas a tal efecto, supongan una agresión a los valores a proteger y conservar.
- c) Parcelas o edificios que solo tengan frente o fachada a vías exclusivamente peatonales no aptas para el tránsito de vehículos.

5.- Por su parte, serán causa para sustituir la dotación de aparcamiento por plazas fuera de la parcela, las características del soporte viario, razones derivadas de la accesibilidad o que la disposición de la dotación de las plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana. Igualmente, para aquellos casos donde se justifique la inviabilidad técnica de disponer dicha dotación de aparcamientos en la propia parcela podrá ser motivo de sustitución.

6.- En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie construida del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, computando los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios y semejantes.

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

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

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

10.- Sin perjuicio de las excepciones previstas en este artículo, en toda edificación que se construya, reconstruya o se modifique el uso, o en la que se lleve a cabo una alteración o adición sustancial, se habrá de prever y reservar en la planta o plantas bajas de semisótanos, o de sótanos de dicha edificación, o dentro de los límites de la parcela o solar, el número de plazas de aparcamientos que determinen las Ordenanzas Particulares para coches o vehículos de cualquier



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

otro tipo, destinadas a uso de los ocupantes o visitantes del edificio. Cuando el número de plazas de aparcamiento venga determinado en función de la superficie, se tomará para el cálculo de ésta el total de la edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma. El espacio necesario para aparcamientos de vehículos y para carga y descarga se debe proporcionar con total independencia de la zona viaria de uso público y de modo que se cause la menor obstrucción posible al tráfico rodado y peatonal.

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

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

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

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

14.- En los aparcamientos o estacionamiento colectivos en edificios en régimen de propiedad horizontal de nueva construcción se ejecutará una preinstalación por zonas comunes hasta las estaciones de recarga ubicadas en las plazas de aparcamiento, mientras que en los aparcamientos o estacionamiento públicos permanentes, las instalaciones serán las necesarias para suministrar una estación de recarga por cada cuarenta (40) plazas, todo de acuerdo con lo establecido en la Instrucción Técnica Complementaria (ITC) BT-52, relativa a la instalación eléctrica específica para la recarga de los vehículos eléctricos.

Artículo 3.6.5. Plaza de aparcamiento

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

Tipo de vehículo	LONGITUD (m)	latitud (m)
Automóviles	5,0	2,5
Automóviles para personas con movilidad reducida	5,0	3,5
Industriales ligeros	6,0	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

A los efectos de posibilitar la ejecución de aparcamientos en parcelas con excepcionales



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

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

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

3.- En todos los aparcamientos, cuando el número de plazas de aparcamiento sea superior a treinta y cinco (35), se dispondrá, al menos, un tres por ciento (3%) de sus plazas para aparcamientos de movilidad reducida que cumplirán los requisitos derivados de la normativa sectorial a tal efecto.

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

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

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

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

Artículo 3.6.6. Garaje

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

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

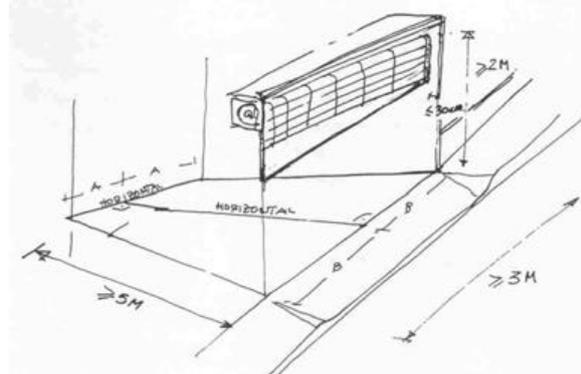
Se deberá cumplir todo lo determinado en el Código Técnico de la Edificación para estos espacios.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Artículo 3.6.7. Accesos a los garajes

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



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

2.- Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

- a) A una distancia menor de quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros u otros lugares de baja visibilidad.
- b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
- c) Con su eje a menos de quince (15) metros de distancia del eje de otro acceso.
- d) Cuando las aceras públicas tengan un ancho superior a seis (6) metros.

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

4.- Los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

accesos de estos garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean cortafuego y dotadas con vestíbulo previo y el ancho del acceso sea superior a cuatro (4) metros.

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

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

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

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

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

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

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

12.-Se autoriza la mancomunidad de garajes.

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Artículo 3.6.8. Altura libre de garajes

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

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

Artículo 3.6.9. Escaleras en los garajes

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

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

Artículo 3.6.10. Ventilación de garajes

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

Artículo 3.6.11. Aparcamiento en los espacios libres

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

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

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

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Artículo 3.6.12. Utilización de los garajes

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

Artículo 3.6.13. Desagües

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

Artículo 3.6.14. Prevención de incendios

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

Artículo 3.6.15. Aseos

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

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

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

4.- Cuando exista más de un servicio higiénico se instalará con entera independencia para uno y otro sexo.

Sección segunda. Instalaciones de confort

Artículo 3.6.16. Instalaciones de acondicionamiento de aire

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

2.- Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 3.6.17. Aparatos elevadores

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

2.- La previsión y obligatoriedad de colocación de ascensor en las edificaciones en función de su uso se hará conforme a la normativa contenida en el CTE DB SUA 9 y demás normativa de aplicación. A su vez, se deberá atender a las recomendaciones de seguridad y percepción de la misma aportadas desde la perspectiva de género.

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

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

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

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

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

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

Sección tercera. Servicios de evacuación

Artículo 3.6.18. Evacuación de aguas pluviales

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

Artículo 3.6.19. Evacuación de aguas residuales

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

Artículo 3.6.20. Evacuación de gases, humos, polvos, vapores y olores

1.- Sin perjuicio de lo dispuesto en otros preceptos de estas Ordenanzas, como prescripción general para la evacuación de gases, humos, polvos y olores se establece lo siguiente:



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

- a) En ningún edificio o local se permitirá instalar la salida libre de gases, humos, polvos, vapores y olores por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, debiendo necesariamente conducirse por chimeneas o conductos apropiados hacia la cubierta del edificio. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.
- b) Se exceptúan de esta prescripción general aquellos generadores de calor domésticos cuya normativa específica permita la evacuación directa al exterior de los productos de la combustión. De igual forma, se exceptúan los siguientes:
- Los hornos de convección cuya potencia nominal unitaria no supere los 5 kW de potencia eléctrica o 0'3 kg/h de consumo de gases licuados del petróleo y siempre que el propio fabricante del horno no haya previsto una salida conducida de los gases de este. En caso de más de un horno instalado, la suma de los mismos no podrá superar los 9 kW de potencia eléctrica o 0'6 kg/h el consumo de GLP.
 - Cuando se trate de un único receptor destinado a elaborar alimentos, fry-top o cocina, ya sea eléctrico o que use como combustible gas butano, cuya potencia nominal no supere los 8 kW de potencia eléctrica o 0,72 kg/h de consumo de GLP.

2.- Los conductos y chimeneas para salida de extracciones de gases, humos, polvos, vapores y olores deberán ajustarse a lo siguiente:

- a) Se prohíbe que los conductos discurrirán por fachada del inmueble y se elevarán como mínimo un (1,00) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8,00) metros, y salvo cuando concurren circunstancias insalvables y adecuada solución estética, no discurrirán a menos de tres (3,00) metros del plano de fachada exterior.

No obstante, en azoteas transitables de los edificios cuando exista imposibilidad manifiesta para situar las chimeneas a una distancia igual o superior a ocho (8,00) metros respecto de las edificaciones colindantes, podrán mantenerse en la azotea del propio edificio si los espacios hacia los que se realiza la medición son paredes medianeras, excepto si existen patios abiertos a estas paredes.

- b) Los conductos de extracción discurrirán, en su recorrido vertical, por patinillos habilitados al efecto y su boca de expulsión deberá tener las siguientes alturas mínimas en función de su ubicación:
- La misma altura de cualquier obstáculo o elemento que esté a una distancia superior a ocho (8,00 m) metros.
 - Un metro (1,00 m) por encima de la altura de cualquier obstáculo o elemento que esté a una distancia inferior a ocho (8,00 m) metros.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

- Dos (2,00 m) metros en cubiertas transitables, medidos desde el suelo definitivo de la cubierta hasta la parte inferior de la boca de expulsión. Si la cubierta es intransitable se podrá reducir dicha dimensión a un (1,00) metro.
- Si las paredes medianeras fueran de altura inferior a dos (2,00) metros, la chimenea tendrá la altura correspondiente al paramento en cuestión y la salida se realizará en sentido opuesto al mismo.

En el caso de que la cubierta del edificio colindante sea transitable y esté situada a su mismo nivel la boca de salida se situará a dos (2,00) metros de la superficie transitable y en sentido opuesto a la edificación o edificaciones colindantes situadas al mismo nivel.

- c) Todo conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos ventilación cause molestias o perjuicios a terceros. Como mínimo se compondrá de un conducto de doble pared con aislamiento intermedio, garantizando una transmitancia térmica inferior a 0,50 W/m²K realizado con materiales adecuados a la normativa sectorial de protección contra incendios, cuya fijación al inmueble dispondrá de elementos antivibratorios.
- d) Debe ejecutarse con materiales aislantes para evitar la producción y/o transmisión de ruidos y vibraciones, de acuerdo con lo establecido en el CTE DB-HR y resto de normativa aplicable, al objeto de que no puedan ocasionar molestias a las piezas colindantes.
- e) Con arreglo al nivel tecnológico alcanzable en cada momento será preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

En edificaciones catalogadas, edificaciones incluidas en Conjunto Histórico o en entornos de protección de monumentos y colindantes a edificios catalogados, en las que se desarrollen actividades que requieran de chimeneas, éstas han de realizarse de modo integrado con la arquitectura del edificio o edificios, ejecutándose el acabado que mejor entone con las características del mismo y/o su entorno. Para ello será necesaria la aportación de un estudio del conjunto, con los acabados previstos, que será evaluado por los Organismos encargados de las autorizaciones correspondientes.

- f) Como excepción a lo anterior, sólo se permitirán en reformas que impliquen cambios de usos o modificación del número de viviendas o establecimientos en edificaciones existentes, que pueda realizarse la extracción a la fachada de un patio de luces, siempre que se acredite que resulta imposible su ejecución a cubierta y que es el sistema utilizado en resto de viviendas o establecimientos del edificio por ser este el aprobado en los títulos habilitantes concedidos. En cualquier caso, deberán cumplir con el resto de normativa exigible.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

3.- Como condiciones particulares de los conductos y chimeneas en edificaciones existentes, se establecen las siguientes condiciones:

- a) Cuando una edificación existente no cuente con patinillos para los conductos de extracción, el paso de los mismos hasta la cubierta podrá realizarse a través de los patios interiores cerrados siempre que cumplan las condiciones del presente artículo y las siguientes:
 - Se ubicarán preferentemente en las esquinas y, en todo caso, se distanciarán al menos un metro (1,00 m) de cualquier hueco.
 - Estarán provistos de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar la transmisión de calor a los recintos contiguos y la generación de molestias por ruidos o vibraciones.
 - No mermarán las condiciones de habitabilidad, iluminación, ventilación o confortabilidad de las viviendas o locales a los que sirva directamente el patio o sean contiguos a él.
- b) De igual forma, en edificios existentes en los que técnica y constructivamente se demuestre que es imposible el paso de conductos de extracción a través de patinillos o patios interiores, se permitirá que éstos discurran por la fachada interior y que no den a vía pública, siempre que se integren compositiva y materialmente en las mismas. A tal efecto deberá elaborarse un proyecto o documento técnico que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y justifique que los conductos de extracción cumplan con las determinaciones señaladas en el presente artículo y, además:
 - Respetarán las condiciones generales de los elementos volados establecidas en el artículo 3.4.19.
 - No mermarán las condiciones de seguridad, habitabilidad, iluminación, ventilación o confortabilidad de los locales o viviendas contiguos a él.
 - Contarán con autorización de la Junta de Propietarios de la comunidad del edificio.
- c) En última instancia, se podrá permitir que la salida de humos, olores y gases se sitúe en la fachada de la edificación en los casos que concurren algunas de las siguientes circunstancias:
 - Que debidamente acreditado por técnico competente en el proyecto o documentación técnica, se justifique que sea imposible técnica y constructivamente adaptarse a las soluciones señaladas en los apartados anteriores, esto es, el paso de conductos de extracción a través de patinillos o patios interiores hacia la cubierta, o pueda discurrir por fachadas interiores no visibles desde espacio público.
 - Que la Junta de Propietarios no admita su ubicación por fachada o patios interiores, debidamente justificado dicha inadmisión.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

- En edificaciones catalogadas, incluidas en el Conjunto Histórico o en entornos de protección de monumentos y colindantes a edificios catalogados, en los que la instalación de los conductos o chimeneas afectarían a los valores patrimoniales o produzcan un fuerte impacto visual en su entorno paisajístico protegido.
- Que cumpla con los requisitos contenidos en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) para acogerse a las excepciones de evacuación de los productos de la combustión a fachada.

Dichas instalaciones deberán estar sujetas a las siguientes condiciones de diseño:

- En el caso de las cocinas, que la potencia máxima instalada no supere los 40 kW, con los siguientes umbrales en maquinaria y combustibles:
 - Potencia total instalada de cocinas ≤ 25 kW.
 - En aparatos que utilicen aceite para la elaboración de alimentos, la suma total será ≤ 16 l.
 - La suma de maquinaria tipo plancha (fry top), barbacoa o asador de pollos será ≤ 15 kW.
 - No se podrán utilizar combustibles sólidos.

Para la determinación de la potencia instalada sólo se considerarán los aparatos directamente destinados a la preparación de alimentos con que vaya a contar la actividad en su conjunto.

- En la fachada, la abertura de descarga deberá situarse como mínimo:
 - A dos con cincuenta (2,50) metros desde la rasante de la acera o espacio público transitable y a dos (2,00) metros de cualquier ventana o hueco ajeno al local, sin perjuicio de las separaciones a cualquier hueco o ventana previstas en el DB-SI y DB-HS del vigente CTE.
 - A un mínimo de ocho (8) metros de cualquier edificio enfrentado, excepto cuando la altura máxima establecida por el planeamiento de dichos edificios enfrentados no supera las dos plantas de altura, en cuyo caso puede distar seis (6) metros como mínimo. En calles inferiores a seis (6) metros de ancho sólo se podrán disponer si la línea de cornisa de la edificación enfrentada se sitúa como máximo a un (1) metros por encima de la altura de la abertura de descarga.

Dicha abertura deberá integrarse en la estética de la fachada de acuerdo a las condiciones señaladas en la presente Ordenanza.

- En el diseño del sistema de extracción, además de cumplir con las exigencias de la Normas UNE 100165, deberá contar con sistemas homologados depuradores de alta eficacia en sustitución de las chimeneas y con filtros que garanticen la adecuada depuración de los humos y olores.

Dentro de las características de diseño que tendrá que cumplir el conjunto del



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

sistema de extracción, se deberá considerar:

- La abertura de descarga dispondrá de lamas metálicas con paso máximo de 20 mm para evitar la entrada de pequeños animales, cuya orientación estará comprendida entre los 20° y 60° respecto plano imaginario de rasante de la acera o espacio exterior transitable.
 - Medido en la abertura de descarga, la velocidad de paso del aire deberá estar comprendida entre 1 m/s y 5 m/s.
 - La temperatura del aire medida en la abertura de descarga deberá ser inferior a 40 °C.
 - La sección de filtrado se diseñará con una presión dinámica diferencial (entrada/salida) inferior a 900 Pa.
 - El sistema de extracción contará con dispositivo de corte del suministro de energía eléctrica controlado por un interruptor horario programable digital precintable con memoria sin alimentación para que desconecte suministro fuera del horario autorizado de la actividad.
 - Todos los elementos que componen la instalación de extracción deberán tener certificado al efecto (conforme Norma UNE e ISO correspondiente).
- d) Sera obligatorio para la concesión de títulos habilitantes, la presentación de un contrato de mantenimiento, validado por la empresa instaladora homologada (operaciones a realizar, limpieza del sistema de captación, limpieza del sistema de conducción, limpieza del sistema de filtrado, extractores, rejillas de fachada, periodicidad, etc., según el caudal de aire a depurar).

Dichos títulos habilitantes para aquellos locales que instalen sistemas de filtración para evacuación por fachada estará condicionada al correcto mantenimiento del sistema de depuración y la ausencia de molestias constatadas a los vecinos y se otorgará previo certificado del correcto funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones de depuración emitido por OCA o técnico competente y contrato con empresa especializada de mantenimiento, que deberá mantenerse mientras funcione la actividad. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario o tiene sistemas de corrección manifiestamente mejorables.

- e) Todo el conjunto que conforma el sistema de tratamiento de aire de la extracción deberá tener el correspondiente “Manual de Uso y Mantenimiento” de la instalación, así como contener las instrucciones de funcionamiento y mantenimiento que incluirá igualmente:
- Descripción del funcionamiento normal de la unidad, que incluirá una ficha con los principales datos de diseño, instrucciones referentes a equipos de control y protección, así como instrucciones para la búsqueda de defectos.
 - Instrucciones para la puesta en marcha y paro del equipo.
 - Instrucciones para un uso en servicio y mantenimiento seguro.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

- Instrucciones para el equipo de monitorización y para la instrumentación, las inspecciones periódicas y la frecuencia recomendada de las inspecciones.
- Instrucciones de mantenimiento y limpieza de las diferentes etapas del sistema de extracción; para los componentes que necesitan mantenimiento o renovación periódico, es necesario instrucciones de mantenimiento y lista de repuestos y accesorios, así como tiempos de limpieza/recambio. Los periodos de mantenimiento, limpieza y recambio de las diferentes etapas del sistema de extracción y sus componentes, deberán estar debidamente justificados en la documentación técnica que se elabore en el diseño y justificación de la instalación.
- Plan estimativo de las inspecciones periódicas.
- Plano de las etapas de la unidad de tratamiento y de las principales conexiones.

Deberá indicarse de forma clara y visible en el sistema de filtrado, mediante una etiqueta las siguientes características:

- Clase de filtros utilizados.
 - Tipo de medio filtrante.
 - Presión inicial del sistema y presión final (post filtrado). En el display se mostrará de forma continua la presión diferencial.
- f) Tanto la instalación como el mantenimiento del sistema de extracción se realizará por empresas autorizadas de acuerdo al RD 1027/2007, de 20 de julio (modificando determinados artículos e instrucciones técnicas por el RD 238/2013, de 5 de abril), atendiendo a las condiciones del propio fabricante en lo que respecta a los diferentes componentes y elementos del sistema.

Se llevará el debido registro de las operaciones de mantenimiento en atención al artículo 27 del RITE, así como se emitirá un certificado de mantenimiento de la instalación según se recoge en el artículo 28 del citado RD 1027/2007 y debiendo conservar los mismos por un periodo de tiempo mínimo de cinco (5) años.

Dentro de los requisitos generales de mantenimiento y seguridad de funcionamiento, el sistema debe diseñarse de forma que facilite sus operaciones de limpieza, el servicio y el mantenimiento apropiados, en atención a la Norma UNE-EN 12097.

Artículo 3.6.21. Evacuación de residuos sólidos

1.- Las condiciones de diseño y dimensionado del sistema de almacenamiento y traslado de residuos deberá establecerse de acuerdo a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, parte II, DB HS Salubridad, Sección HS2, Recogida y evacuación de residuos. A su vez, se deberá atender a las recomendaciones de seguridad y percepción de la misma aportadas desde la



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

perspectiva de género.

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

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

Sección cuarta. Dotación de agua

Artículo 3.6.22. Dotación de agua potable

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

2.- La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3.- Se deberá garantizar en todos los proyectos de edificación una reserva de agua equivalente a una dotación de trescientos litros por habitante (300 l/hab) en edificios residenciales o turísticos y de diez litros por metro cuadrado (10 l/m²) en otros usos, en la forma que estime más conveniente el proyectista. Si esta reserva se realiza en depósitos al exterior, estos deberán quedar protegidos de vistas tanto desde los laterales como desde la parte superior, debiendo, por lo tanto, estar protegidos por una cubierta de la misma forma que establece la ordenanza para el resto de las cubiertas generales del edificio.

Artículo 3.6.23. Dotación de agua caliente

Con respecto a la dotación de agua caliente sanitaria se estará a lo dispuesto a tal efecto en el DB-HS y en el DB-HE del Código Técnico de la Edificación.

Sección quinta. Dotación de energía

Artículo 3.6.24. Energía eléctrica

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general. A tal efecto se estará a lo dispuesto en el Reglamento electrotécnico para baja tensión e ITC.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Artículo 3.6.25. Instalación de transformación

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

2.- Los accesos a la instalación de transformación desde el exterior del inmueble deberán cumplir la normativa en vigor de la compañía suministradora.

Artículo 3.6.26. Cuarto de contadores y controles

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

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

Artículo 3.6.27. Puesta a tierra

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

Artículo 3.6.28. Gas energético

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

Artículo 3.6.29. Combustibles líquidos

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

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Artículo 3.6.30. Energías alternativas

De acuerdo con lo previsto en la reglamentación al efecto y concretamente a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, las edificaciones de nueva construcción preverán espacio y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de las instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, adecuadas a las necesidades domésticas y las de servicios propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

Sección sexta. Dotaciones de comunicación

Artículo 3.6.31. Telecomunicación

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

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

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

Artículo 3.6.32. Servicios postales

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Capítulo Séptimo. Condiciones de seguridad en los edificios

Artículo 3.7.1. Contenido

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

Artículo 3.7.2. Definiciones

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

Artículo 3.7.3. Aplicación

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

2.- Cumplirán la legislación supramunicipal en la materia.

Artículo 3.7.4. Accesos a las edificaciones

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

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

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

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

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

Artículo 3.7.5. Señalización en los edificios

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

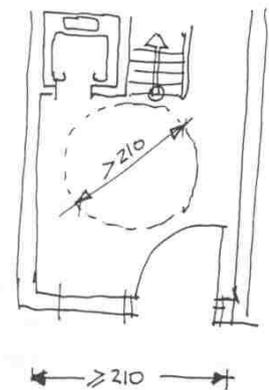
Artículo 3.7.6. Puerta de acceso

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

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

Artículo 3.7.7. Circulación interior

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



- a) Los portales tendrán una anchura mínima de dos metros con diez decímetros (2,10) y se podrá inscribir un círculo de esa dimensión como mínimo en el espacio existente hasta el arranque del primer elemento de comunicación vertical (escalera o ascensor). El hueco de entrada al portal no tendrá menos de un metro con veinte (1,20) centímetros de luz. Se evitará la generación de espacios inseguros vinculados al espacio libre contiguo.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

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

Artículo 3.7.8. Escaleras

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

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

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

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

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

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

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

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

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

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

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

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

Artículo 3.7.9. Rampas

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

Artículo 3.7.10. Prevención de incendios

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

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

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

Artículo 3.7.11. Sectores de incendios

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

Artículo 3.7.12. Prevención de las caídas

La protección de los desniveles deberá establecerse de acuerdo a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, parte II, DB SU Seguridad de Utilización, Sección SU1, Seguridad frente al riesgo de caídas, así como por la restante normativa estatal y autonómica dictada en materia de accesibilidad.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Capítulo Octavo. Condiciones de estética

Artículo 3.8.1. Definición

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

Artículo 3.8.2. Aplicación

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

Artículo 3.8.3. Salvaguarda de la estética urbana

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

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

En cuanto a la posibilidad de actuaciones artísticas en paredes medianeras del municipio, en la línea del proyecto de iniciativa municipal “Puerto Street Art”, será imprescindible la correspondiente autorización administrativa, para valorar la propuesta y garantizar que esas intervenciones queden integradas en el entorno, con el fin de mejorar la estética urbana.

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

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

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

Artículo 3.8.4. Protección de los ambientes urbanos

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

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

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

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

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Artículo 3.8.5. Fachadas

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

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

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

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

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

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

7.- En las zonas en que se produjere una unión de edificación abierta con edificación cerrada, se deberá disponer la edificación abierta adosándola a la medianería cerrada si ésta última ya existiera. Si no existiera y se tratase de efectuar la edificación cerrada, deberá retranquearse del lindero que tenga edificación abierta un mínimo de tres (3) metros en el caso de que se dispusieran huecos a fachadas. Si no existen huecos y se dispusiese una edificación cerrada adosada al lindero, este paramento se deberá tratar como una fachada más de la edificación.

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

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

Asimismo, en el diseño y composición de huecos se tendrán en cuenta los criterios de percepción de seguridad desde la perspectiva de género.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

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

Artículo 3.8.6. Modificación de fachadas

1.-En edificios no catalogados podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes. En este sentido se entiende por modificación de las características de una fachada cuando se produzca una alteración estética de la misma con intervenciones del tipo:

- Modificación de las líneas compositivas del edificio (huecos, balcones, cornisas, barandillas, etc.).
- Modificación del material de revestimiento de la fachada.
- Sustitución de las carpinterías de toda la fachada, si se sustituye el material o el color de estas.
- Cerramientos totales o parciales de terrazas y balcones.

Para intervenciones de menor incidencia a las señaladas, no será preceptivo aportar proyecto de diseño de fachada, no obstante, se tendrá que velar por el mantenimiento de la composición arquitectónica de la fachada. Las carpinterías, barandillas, persianas y toldos de una misma unidad constructiva, ya sea en fachada interior o exterior, tienen que mantener la homogeneidad prevista en el proyecto constructivo o acordada por la propiedad o comunidad de personas propietarias. La exigencia de homogeneidad afecta tanto al cromatismo como al material, las texturas y la morfología de los elementos.

2.- Cuando concurra causa justificada y los parámetros urbanísticos aplicables lo permitan, se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que cumpla las condiciones de los vuelos para la zona en la que esté situada, y que deberá ser presentado por la comunidad de propietarios del mismo.

Las condiciones serán las siguientes:

a) La documentación consistirá básicamente en un Documento técnico redactado por técnico competente, con arreglo a la normativa urbanística y sectorial, reflejando si la obra supone o no una modificación sustancial de la distribución de la vivienda, y acuerdo de la comunidad de personas propietarias sobre la conformidad de dicho documento técnico y el compromiso de asumirlo por las personas propietarias.

b) Será el conjunto del edificio el que obtenga la licencia, pudiendo cada una de las personas propietarias posteriormente tramitar el cerramiento de su terraza considerándose como una fase del citado proyecto, aportando únicamente acuerdo de la comunidad y presupuesto actualizado.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

c) Una vez terminada la obra, se deberá aportar certificado expedido por técnico competente en donde se especifique que las obras han sido ejecutadas conforme al “proyecto de conjunto de la fachada”.

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

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

Artículo 3.8.7. Fachadas ciegas

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

Artículo 3.8.8. Instalaciones en las fachadas

1.- Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir en ningún punto del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma, debiendo cumplirse, además, con lo dispuesto en el artículo 3.6.16. Excepcionalmente en las plantas superiores a la planta baja de edificaciones existentes, se podrán situar instalaciones de climatización sobrepuestas en fachada siempre cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

- a) Planteamiento a partir de una solución unitaria para todos los huecos arquitectónicos de un mismo edificio.
- b) Deberán quedar ocultos mediante materiales y revestimientos (celosías, rejillas, etc.) que resuelvan positivamente su integración y mimetización en la fachada sin perjudicar a la estética de la misma, según diseño propuesto en proyecto técnico aprobado por la Comunidad de personas propietarias del edificio.

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Artículo 3.8.9. Cubiertas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.- En las zonas de la cubierta no realizadas con teja se podrán disponer tendederos, siempre que la superficie que ocupen no sea aparente hacia el exterior y queden retranqueados de cualquier plano de fachada un mínimo de cuatro (4) metros. Se deberá procurar que los planos de la cubierta



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

los protejan visualmente, aunque puedan estar convenientemente soleados. Si fuera necesario para protegerlos visualmente se colocarán elementos de celosías u otros similares para evitar su visión desde los puntos que puedan ser dominantes de la cubierta en un radio mínimo de doscientos (200) metros. La superficie máxima de tendedero que se autoriza por vivienda es de cinco (5) metros cuadrados útiles.

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

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

Artículo 3.8.10. Aleros y cornisas

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

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

Artículo 3.8.11. Marquesinas

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

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

3.- En edificación abierta, en hilera y pareada se permiten dentro de la zona de retranqueo, con una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros y una anchura que no sobrepase



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

cincuenta (50) centímetros a ambos lados del portal a cubrir, exigiéndose que el desarrollo del trazado de la marquesina sea el de recorrido más corto.

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

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

Artículo 3.8.12. Pérgolas

1.- A los efectos de las presentes Ordenanzas se considera como pérgola al elemento estructural, desmontable, y con cubrición que podrá ser, material textil móvil o plegable, material ligero calado en una proporción superior al 50% de su superficie o elementos vegetales naturales. Dicha estructura no podrá tener cerramientos perimetrales y ha de tener un fin ornamental.

2.- Queda prohibida la construcción de pérgolas en edificación cerrada. En el resto de las tipologías edificatorias se autorizan en planta baja en las zonas de retranqueos privadas. En edificaciones de uso hotelero, con independencia de la tipología edificatoria, se autoriza la construcción de pérgolas, además de en la ubicación señalada, en las cubiertas, siempre que se integren dentro de un proyecto completo de diseño.

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

3.- Para la autorización de las pérgolas en el uso residencial colectivo, será preciso contar con el acuerdo de la comunidad de personas propietarias del edificio sobre un documento técnico adecuado, que garantice un resultado uniforme del conjunto arquitectónico.

Artículo 3.8.13. Toldos

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

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

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

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

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

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

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

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

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

10.- Para la instalación de toldos en edificación existente de uso residencial multifamiliar se deberá aportar el Proyecto integral de tratamiento estético mencionado en el apartado anterior junto a autorización o acuerdo al respecto de la comunidad de personas propietarias del edificio.

El toldo puede exhibir el identificador del establecimiento que irá pintado, rotulado o grafiado sobre tela, integrado en el mismo y en una sola posición, con una altura máxima de veinticinco (25) centímetros.

No podrá tener cerramientos verticales, ni fijaciones al pavimento salvo aquellas concesiones de ocupación del espacio público que pudieren otorgarse por razones excepcionales, debiendo ser, en estos casos, de material transparente y flexible.

11.- Se prestará especial atención a las interferencias visuales que se puedan crear en el espacio público relativas a la percepción de seguridad desde la perspectiva de género.

Artículo 3.8.14. Carpintería

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

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

3.- A los efectos de garantizar una adecuada estética urbana, los cerramientos de seguridad de los locales comerciales (rejas, persianas enrollables...) deberán estar incluidos en el espacio de los huecos y no sobrepasarán hacia el exterior el plano de fachada. El cajetín donde se enrolla el cierre al recogerse deberá situarse en el mismo plano de dicho cierre, debiendo el cajetín desarrollarse hacia el interior del local.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Artículo 3.8.15. Muestras

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

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

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

Artículo 3.8.16. Banderines

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

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

Artículo 3.8.17. Publicidad en carreteras

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

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

Artículo 3.8.18. Protección del arbolado

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

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

3.- En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

destine la edificación, a menos que quede debidamente justificado que la totalidad del retranqueo quede absorbida por circulación rodada y peatonal para el cumplimiento del CTE y de la normativa en materia de accesibilidad universal.

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

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

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

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

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

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

Artículo 3.8.19. Consideración del entorno

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

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

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

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

5.- El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

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



Capítulo Noveno. Condiciones ambientales

Artículo 3.9.1. Definición

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

Artículo 3.9.2. Aplicación

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

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

Artículo 3.9.3. Compatibilidad de actividades

Con respecto a las actividades clasificadas se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2011, de 5 de abril, de Régimen Jurídico de las Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos de Canarias y en sus reglamentos de desarrollos, aprobados por Decreto 52/2012, de 7 de junio, y Decreto 86/2013, de 1 de agosto.

Artículo 3.9.4. Lugares de observación de condiciones

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

- a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas.
- b) En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de explosión.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

- c) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de ruidos, vibraciones olores o similares.

Artículo 3.9.5. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas

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

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

Artículo 3.9.6. Transmisión de ruido

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

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

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

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

Artículo 3.9.7. Vibraciones

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

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Artículo 3.9.8. Deslumbramientos

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

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

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

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

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

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



Capítulo Decimo. Condiciones transversales de inclusión y perspectiva de género

Artículo 3.10.1. Definición

El diseño, ubicación y funcionalidad de una edificación afecta a la vida cotidiana de las personas usuarias que lo habitan o no, también afecta a la fauna y flora del entorno.

Las Condiciones transversales de Inclusión y Perspectiva de Género son las que aseguran que no exista ningún tipo de discriminación por raza, etnia, nacionalidad, clase, casta, religión, creencias, sexo, género, lengua, orientación sexual, identidad de género, características sexuales, edad, estado de salud, entre otros condicionantes. Estas discriminaciones pueden darse de forma aislada o interseccional, de modo que las edificaciones o parte de ellas reproduzcan varias discriminaciones a la vez.

Artículo 3.10.2. Aplicación

1. Las Condiciones transversales de Inclusión y Perspectiva de Género, se aplicarán, según su título indica, de forma transversal a toda esta ordenanza y a todas las edificaciones, locales y espacios abiertos que resulten de llevar a cabo obras de acondicionamiento, de reestructuración en las edificaciones o construcciones de nueva edificación para garantizar la normativa aplicable de perspectiva de género así como las recomendaciones aportadas desde los estudios de diseño con perspectiva de género en el urbanismo y la arquitectura.

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

3. Se podrá exigir la vinculación y justificación de las actuaciones en relación a informe de evaluación de impacto de género con consulta participada y de datos segregados construidos desde la administración competente.



TÍTULO CUARTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

Capítulo Primero. Determinaciones generales

Artículo 4.1.1. Definición

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

Artículo 4.1.2. Aplicación

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

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

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

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

Artículo 4.1.3. Clasificación de los usos

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

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

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

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Artículo 4.1.4. Usos permitidos

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

Artículo 4.1.5. Usos prohibidos

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

Artículo 4.1.6. Ventilación e iluminación

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

Artículo 4.1.7. Locales en sótano

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

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

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

Artículo 4.1.8. Accesos desde la vía pública

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

ascensores de uso para acceso a las viviendas. A su vez, se deberá atender a las recomendaciones de seguridad y percepción de la misma aportadas desde la perspectiva de género.

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

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



Capítulo Segundo. Uso residencial

Artículo 4.2.1. Definición y clases

- 1.- Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
- 2.- A los efectos de su clasificación en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:
 - 1ª. **Vivienda:** cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuren un núcleo habitacional en sus múltiples y diversas alternativas relacionales, tengan o no relación de parentesco.

Según su organización en la parcela se distinguen dos tipos:

 - a) Vivienda unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
 - b) Vivienda multifamiliar o colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas con acceso común o directo desde la vía pública, en condiciones tales que les fuera o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.
 - 2ª. **Residencia comunitaria:** cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no se adapte a las definiciones anteriores, como son los colegios mayores, residencias de estudiantes y residencias de trabajadores, con exclusión expresa de los usos turísticos definidos en el artículo 4.3.1.

Artículo 4.2.2. Aplicación

- 1.- Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación a los locales que resulten de llevar a cabo obras de acondicionamiento, de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva edificación. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando su cumplimiento no represente desviación importante de los objetivos de la misma.
- 2.- Las viviendas de protección oficial estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que las regulen desde el Estado o la Comunidad Autónoma de Canarias, que serán, en todo caso, de aplicación para cuanto no hubiese quedado previsto en estas Ordenanzas para cualquier otra clase de edificación residencial.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Sección Primera. Condiciones de las viviendas

Artículo 4.2.3. Viviendas en sótanos o semisótanos

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

Artículo 4.2.4. Vivienda exterior

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

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

Artículo 4.2.5. Vivienda mínima

Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por una estancia-comedor-cocina, un cuarto de aseo, un dormitorio principal o dos dormitorios sencillos y un armario ropero, así como de espacio de lavadero cuando este no sea posible localizarlo fuera de la propia vivienda.

Artículo 4.2.6. Superficie y volumen mínimos habitables

1.- Superficie mínima habitable.

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

2.- Volumen mínimo habitable:

a) A efectos del cómputo de la superficie mínima habitable, no se considerará la superficie de suelo cuya altura libre sea menor de un metro con cincuenta (150) centímetros, aunque dicha superficie se contabilice a efectos del cómputo del volumen mínimo habitable.

b) La vivienda tendrá, como mínimo, un volumen habitable tal que a cada persona del programa habitacional le correspondan cuarenta y tres (43) metros cúbicos en el caso



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

de programa de dos personas, aumentándose dicho volumen en veinticuatro (24) metros cúbicos por persona en programas familiares superiores a más de dos personas.

- c) La superficie y volumen habitables estarán en función del programa habitacional, el cual deberá ponerse de manifiesto en el proyecto de edificación y serán superiores a los siguientes valores, según los apartados anteriores:

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

Artículo 4.2.7. Programas funcionales mínimos

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

Artículo 4.2.8. Dimensiones mínimas y condiciones de organización

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

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

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

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

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

Artículo 4.2.9. Dimensión de los huecos de paso

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

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

Artículo 4.2.10. Accesos comunes a las viviendas

En edificios de viviendas multifamiliares o colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes que cumplirán lo dispuesto en el Capítulo Séptimo del Título Tercero de estas Ordenanzas, así como la restante normativa que le resulte de aplicación. A su vez, se deberá atender a las recomendaciones de seguridad y percepción de la misma aportadas desde la perspectiva de género.

Artículo 4.2.11 Dotación de aparcamiento

Salvo las excepciones previstas en el artículo 3.6.4, se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Sección Segunda. Residencia comunitaria

Artículo 4.2.12. Condiciones de aplicación

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

En residencias comunitarias se podrá considerar la opción de colectivizar estancias como cocina, lavandería o espacios de apoyo a los cuidados o la actividad laboral.

Sección Tercera. Cambios de uso a residencial

Artículo 4.2.13. Consideraciones generales

1.- De manera genérica los cambios de uso de inmuebles, locales o cualquier otro establecimiento con aprovechamiento diferente al residencial, estarán condicionados al régimen de usos y al resto de condiciones específicas (como por ejemplo la densidad máxima de habitantes por solar o parcela) establecidos por el planeamiento en vigor. Asimismo, se deberá estar al cumplimiento de la normativa sectorial que corresponda, en especial a la normativa en materia turística vigente que limita de manera concreta la residencialización de establecimientos turísticos alojativos.

2.- El uso a adoptar como original o preexistente para el cambio de uso pretendido, será el que conste en el título habilitante otorgado, o en su defecto al que se acredite como uso consolidado de acuerdo al marco normativo vigente en materia urbanística.

3.- En el caso de que el cambio a uso residencial requiera modificación o alteración de zonas comunes del edificio (fachada, pasillos, patios, etc.), para la obtención del pertinente título habilitante se deberá aportar acuerdo de la Comunidad de propietarios acreditado mediante copia del acta de la Junta.

Artículo 4.2.14. Consideraciones específicas

1.- Los cambios de usos a residencial a realizar en edificios con uso principal residencial deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) No se podrá situar el nuevo uso residencial por debajo de plantas o niveles del edificio en el que existan otros usos diferentes, excepto en plantas bajas en el que el acceso a la vivienda resultante se realice desde un espacio independiente al resto del inmueble.
- b) Se permitirá el nuevo uso residencial en el mismo nivel o planta del edificio donde existan otros usos diferentes, siempre y cuando sea un edificio existente que cuente con



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

títulos habilitantes que justifiquen dicha circunstancia y siempre que se acrediten las pertinentes condiciones de aislamiento acústico y energético de las nuevas viviendas.

- c) Las nuevas viviendas resultantes deberán cumplir con las condiciones de accesibilidad de acuerdo con las consideraciones que determina la normativa para la adecuación efectiva en edificios existentes, si bien no se exigirá ninguna medida de accesibilidad adicional que superen las ya existentes, siempre que el inmueble se haya erigido con título habilitante en base a una normativa anterior.

2.- Los cambios de usos a residencial a realizar en edificios cuyo uso principal sea distinto al residencial deberán garantizar que las zonas comunes de ambos usos a coexistir estén independizadas. Para este caso no se permite de manera expresa que en la misma planta o nivel conviva el uso residencial con otro uso existente.

3.- Los cambios de uso a residencial a realizar en locales comerciales en planta baja deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) El acceso a la vivienda resultante se hará a través de las zonas comunes del edificio, si bien excepcionalmente y sujeto a las condiciones que sean precisas, se podrá autorizar directamente desde un espacio privativo del propio inmueble o desde el espacio público.
- b) Se deberá justificar debidamente el cumplimiento de las condiciones de aislamiento acústico y energético respecto a locales colindantes y/o superiores.
- c) Para los locales que dispongan sótanos o semisótanos vinculados al mismo no se permitirá el cambio de uso a residencial.
- d) La accesibilidad al nuevo uso residencial deberá ser justificada de acuerdo con los criterios de la normativa vigente y con las consideraciones que existen al respecto en edificios existentes.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Capítulo Tercero. Uso turístico

Artículo 4.3.1. Definición y clases

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

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

3.- A efectos de su clasificación se establecen las siguientes modalidades en el uso turístico de acuerdo a las definidas en la normativa sectorial turística:

1ª). Modalidad Hotelera

2ª). Modalidad Extrahotelera

4.- En las modalidades enumeradas en el apartado anterior, y sus correspondientes categorías, se cumplirán las determinaciones dispuestas en su normativa específica.

Artículo 4.3.2. Aplicación

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

Artículo 4.3.3. Dimensiones

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Artículo 4.3.4. Aseos comunes

Los aseos a disponer en el uso turístico se ajustarán a las condiciones establecidas a tal efecto en su correspondiente normativa sectorial.

Artículo 4.3.5. Aparcamiento

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

Artículo 4.3.6. Tendederos en terrazas

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Capítulo Cuarto. Uso industrial

Artículo 4.4.1. Definición y clases

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

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

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

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

Se incluyen en esta categoría las siguientes actividades:

- a) Captación y transformación de minerales y productos derivados; industria química, captación y depuración de agua, siderurgia, fabricación de tubos de acero, fabricación de cementos, cales y yesos, fabricación de materiales de construcción en hormigón, cemento, yeso, escayola y otros; industrias de la piedra natural; fabricación del vidrio; fabricación de elementos cerámicos y fabricación de productos químicos.
- b) Industrias transformadoras de los metales, como son las fundiciones; forja, estampado, embutición, troquelado, corte y repulsado; tratamiento y recubrimiento de los metales; fabricación de productos metálicos estructurales (carpintería metálica), construcción de depósitos y calderería gruesa; fabricación de herramientas, y talleres mecánicos; construcción de máquinas para trabajar los metales y para la industria construcción de máquinas de oficina y ordenadores y material eléctrico y electrónico y talleres de



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

reparación; construcción de vehículos automóviles, construcción naval y de otro material de transporte y talleres de reparación de los mismos.

- c) Otras industrias manufactureras como son la fabricación de aceites y grasas; mataderos; preparación y conservas de carne; industrias lácteas; fabricación de productos de molinería; pastas alimenticias; industrias de azúcar; industria de productos para la alimentación animal; elaboración de alcoholes etílicos de fermentación, industria vinícola; fabricación de cerveza y malta cervecera; industria de las aguas minerales, aguas gaseosas y otras bebidas analcohólicas, industria del trabajo; industrias de la lana y sus mezclas; industria de la seda natural y de fibras artificiales sintéticas; industria del cuero; fabricación en serie de calzado y prendas de vestir industria peletera; aserrado industrial de la madera; fabricación de productos semielaborados de madera; fabricación en serie de piezas de carpintería; fabricación de pasta papelera; fabricación de papel y cartón; industrias de transformación del caucho y materias plásticas; industrias del corcho; fabricación de juguetes y artículos de deporte y producción de películas cinematográficas y aquéllas que cumplieran funciones similares.

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

2ª Industria compatible con el uso residencial.

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

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

3ª Almacenes.

- a) Se entiende como almacén el espacio destinado a la guarda, conservación y distribución de productos naturales o manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes, y distribuidores, sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas. Cuando



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

en la misma parcela de una industria o fábrica se halle un almacén de productos, se considerará como incorporado a la categoría de la industria de la que es dependiente.

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

4ª Artesanía.

- a) Comprende las actividades artesanales de escasa magnitud y explotación tradicional o con reducido número de trabajadores (talleres domésticos), los servicios personales o vecinales de nivel local, las actividades de artes y oficios (zapateros, elaboración de joyería o similares) y, en general, las actividades con maquinarias o instalaciones para la elaboración, transformación o acabado de productos al por menor que no generan molestias a los usos residenciales o similares próximos, limitando la potencia de los motores a cinco mil (5.000) vatios.
- b) El uso de artesanía se podrá ubicar en edificio exclusivo o en edificio exclusivo en el que se ubique otro uso diferente del residencial o turístico, debiendo limitarse en éste último caso el uso de artesanía al sesenta por ciento (60%) de la superficie total construida.

- 5ª Talleres domésticos** son aquellos en que la actividad industrial o artesanal desarrollada por los titulares de la vivienda sea de escasa entidad y se ubique en el interior de la misma utilizando algunas de sus piezas. Deberán ser actividades no clasificadas o aquellas que no causen molestias de ningún tipo a las viviendas contiguas, no deberán sobrepasar cincuenta (50) metros cuadrados construidos ni el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la vivienda, ni disponer de más de cien (100) vatios por metro cuadrado de potencia instalada.

Artículo 4.4.2. Aplicación

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

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Artículo 4.4.3. Aislamiento de las construcciones

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

Artículo 4.4.4. Condiciones dimensionales

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

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

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

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

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

Artículo 4.4.5. Condiciones de las instalaciones

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

2.- La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, productos de combustión o de actividades, se realizará de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 3.6.20, a través de adecuada



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

chimenea cuya desembocadura sobrepasará un (1) metro la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de ocho (8) metros y específicamente para los correspondientes a generadores de calor cuya potencia sea superior a cincuenta mil (50.000) Kcal. Estará asimismo a nivel no inferior al del borde superior del hueco más alto, visible desde dicha desembocadura, de los edificios ubicados entre quince (15) y cincuenta (50) metros.

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

Artículo 4.4.6. Servicios de aseo

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

Artículo 4.4.7. Dotación de aparcamiento

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

Artículo 4.4.8. Ordenación de la carga y descarga

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

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

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

Artículo 4.4.9. Condiciones de los talleres domésticos

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



Capítulo Quinto. Uso de servicios terciarios

Artículo 4.5.1. Definición y clases

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

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

- a) **Comercio:** cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, a venta de comidas y bebidas de elaboración propia y que no se consuman en el local, o a prestar servicios a los particulares tales como peluquería y estética; estudios de tatuaje, despachos de fisioterapia o masajes, laboratorios de análisis clínicos, inmobiliarias, intermediación turística, lavanderías self service, salas de entrenamiento personal o funcional y centros de formación (ambos con superficie inferior a 250 m²), o similares.

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

- 1^a Comercial en edificación exclusiva.
 - 2^a Comercial en edificación con más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida destinada a este uso y sus complementarios. Los otros usos no podrán ser residenciales.
 - 3^a Comercial en edificación con superficie construida igual o inferior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida situada obligatoriamente en planta sótano o semisótano y baja o baja y primera.
 - 4^a Locales comerciales, sólo en planta baja o semisótano, con tolerancia de almacén en semisótano o sótano.
 - 5^a Instalaciones comerciales al aire libre, como quioscos de prensa, de venta de productos varios, etc.
- b) **Oficinas:** cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

independiente. Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de la Administración Central, Autonómica o Local y sus Organismos Autónomos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

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

- 1ª Edificaciones de uso exclusivo de oficinas con una superficie construida mayor de dos mil (2.000) metros cuadrados.
 - 2ª Edificaciones de uso exclusivo de oficinas con superficie construida igual o inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados.
 - 3ª Edificaciones de más de sesenta por ciento (60%) de superficie construida dedicada a oficinas y el resto, a otros usos. En esta categoría no podrá tener la superficie de oficinas más de dos mil (2.000) metros cuadrados construidos.
 - 4ª Locales de oficinas con superficie construida menor del sesenta por ciento (60%) de la superficie total de la edificación, y que deben disponerse en planta baja o primera del edificio.
 - 5ª Despachos profesionales domésticos anexos o no a la vivienda del titular. Se entiende por despacho profesional doméstico, local independiente en el que se realizan trabajos profesionales sin generar afluencia continuada de público, situado en un edificio donde predominan otros usos, o bien se encuentra anexo a la vivienda del titular. En el primer caso su superficie no podrá superar los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados construidos y en el segundo no superarán cincuenta (50) metros cuadrados construidos. Aquellos anexos a la vivienda del titular serán vinculados a actividades profesionales con escaso acceso al público, donde las personas acuden citadas de forma personalizada. Los despachos profesionales dispuestos como local independiente deberán garantizar acceso independiente y directo desde un espacio público.
- c) **Salas de reunión:** cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como teatros, cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar, restaurantes, bares, cafeterías.

Se establece la siguiente clasificación en diferentes categorías; como son:



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

- 1ª Salas de espectáculos, teatros, cafés conciertos, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, cines, bingos y juegos de azar, espectáculos taurinos, polideportivos cubiertos, etc.

Se establecen los siguientes grupos:

- a) Locales cerrados con capacidad superior a las trescientas (300) plazas.
- b) Locales cerrados con capacidad igual o inferior a trescientas (300) plazas
- c) Locales al aire libre con capacidad superior a cincuenta (50) personas.
- d) Locales al aire libre con capacidad igual o inferior a cincuenta (50) personas.

- 2ª Recintos dedicados a zoológicos, parques de atracciones, ferias, etc., normalmente ubicados al aire libre con algún pabellón cubierto accesorio.

Se distinguen los siguientes grupos:

- a) Instalaciones permanentes.
- b) Instalaciones provisionales.

- 3ª Restaurantes, bares, cafeterías y similares.

Se distinguen los siguientes grupos:

- a) Locales cerrados
- b) Locales al aire libre con instalaciones permanentes cerradas.
- c) Locales al aire libre con instalaciones provisionales.

Artículo 4.5.2. Aplicación

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

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

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

A.- Aseos No Adaptados:

1. Inodoro.

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

2. Lavabo.

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

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

B.- Vestíbulos previos de aseos no adaptados.

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

Sección Primera. Condiciones del comercio

Artículo 4.5.4. Dimensiones

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

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

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

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

Artículo 4.5.5. Circulación interior

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

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

Artículo 4.5.6. Altura libre de pisos

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

Artículo 4.5.7. Aseos

1.- Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios mínimos atendiendo a su superficie útil de atención al público:

- $S_{\text{útil}} < 150 \text{ m}^2$: 2 aseos provistos de lavabo e inodoro. Pudiendo ser el lavabo de uso común para locales de $S_{\text{útil}} < 60 \text{ m}^2$.
- $S_{\text{útil}}$ entre 150 m^2 y 800 m^2 : 2 aseos cada uno de los cuales dotado de dos lavabos y de tres inodoros ubicados en cabinas independientes. En el aseo para hombres, dos de los inodoros podrán ser sustituidos por dos urinarios no siendo precisa su colocación en cabinas



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

- S_{útil} superior a 800m² e inferior a 1.500m²: 2 aseos dotados cada uno de ellos de dos lavabos y de cuatro inodoros ubicados en cabinas independientes. En el aseo para hombres, dos de los inodoros podrán ser sustituidos por dos urinarios no siendo precisa su colocación en cabinas.
- S_{útil} superior a 1.500m² e inferior a 2.500m²: 2 aseos dotados cada uno de ellos de tres lavabos y de cinco inodoros ubicados en cabinas independientes. En el aseo para hombres, dos de los inodoros podrán ser sustituidos por dos urinarios no siendo precisa su colocación en cabinas.
- S_{útil} superior a 2.500m² : 2 aseos dotados cada uno de ellos de 4 lavabos y de seis inodoros ubicados en cabinas independientes. En el aseo para hombres, dos de los inodoros podrán ser sustituidos por dos urinarios no siendo precisa su colocación en cabinas. Se añadirá un lavabo e inodoro por sexo, por cada fracción de 500m² adicionales. Estos aseos deberán contemplar a su vez una adaptación mínima para personas ostomizadas.

Teniendo en cuenta las excepciones recogidas en el Código Técnico de la Edificación el local deberá disponer de aseo para personas con movilidad reducida, que podrá ser de uso mixto y a efectos de cómputo en los tramos anteriormente indicados, contará como un lavabo e inodoro para cada sexo.

Para las actividades recogidas en el Artículo 4.5.1, apartado 2.a), relacionadas con actividades deportivas, deberá preverse la dotación de duchas y vestuarios para ambos sexos en aquellos locales con superficie útil superior a 200m².

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

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

Artículo 4.5.8. Aparcamientos

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Artículo 4.5.9. Ordenación de la carga y descarga

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

Artículo 4.5.10. Locales de uso alimentario

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

Artículo 4.5.11. Almacenaje de productos alimentarios

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

Artículo 4.5.12. Grandes superficies comerciales

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

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

Artículo 4.5.13. Luz y ventilación

La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso (luz y ventilación natural), los huecos de luz deberán tener una superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tengan la planta más la entreplanta del local, mientras que la superficie de los huecos de ventilación no será inferior a un dieciseisavo (1/16) de dicha superficie. En el segundo caso (luz y ventilación artificial), se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión y en cualquier momento. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

Artículo 4.5.14. Vinculación de plantas de sótanos o semisótanos

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

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

El pasaje tendrá acceso al público por ambos extremos y dispondrá de un ancho superior al siete por ciento (7%) de su longitud con un mínimo de cuatro (4) metros. Queda prohibido disponer de accesos a zonas de uso residencial o turístico por estos pasajes. Se pondrá especial atención en evitar la inseguridad desde la perspectiva de género en estos espacios.

Sección Segunda. Condiciones de las oficinas

Artículo 4.5.15 Dimensiones

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Artículo 4.5.16. Accesos interiores

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

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

Artículo 4.5.17. Altura libre de pisos

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

Artículo 4.5.18. Aseos

1.- Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios mínimos atendiendo a su superficie útil:

- $S_{\text{útil}} < 250 \text{ m}^2$: 2 aseos provistos de lavabo e inodoro. Pudiendo ser el lavabo de uso común para locales de $S_{\text{útil}} < 150 \text{ m}^2$.
- $S_{\text{útil}}$ entre 250 m^2 y 1.000 m^2 : 2 aseos cada uno de los cuales dotado de dos lavabos y de tres inodoros ubicados en cabinas independientes. En el aseo para hombres, dos de los inodoros podrán ser sustituidos por dos urinarios no siendo precisa su colocación en cabinas.
- $S_{\text{útil}}$ superior a 1.000 m^2 e inferior a 1.500 m^2 : 2 aseos dotados cada uno de ellos de tres lavabos y de cuatro inodoros ubicados en cabinas independientes. En el aseo para hombres, dos de los inodoros podrán ser sustituidos por dos urinarios no siendo precisa su colocación en cabinas.
- $S_{\text{útil}}$ superior a 1.500 m^2 : 2 aseos dotados cada uno de ellos de 3 lavabos y de cinco inodoros ubicados en cabinas independientes. En el aseo para hombres, dos de los inodoros podrán ser sustituidos por dos urinarios no siendo precisa su colocación en cabinas. Se añadirá un lavabo e inodoro por sexo, por cada fracción de 500 m^2 adicionales. Estos aseos deberán contemplar a su vez una adaptación mínima para personas ostomizadas.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Teniendo en cuenta las excepciones recogidas en el Código Técnico de la Edificación el local deberá disponer de aseo para personas con movilidad reducida, que podrá ser de uso mixto y a efectos de cómputo en los tramos anteriormente indicados, contará como un lavabo e inodoro para cada sexo.

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

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

Artículo 4.5.19. Aparcamientos

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

Artículo 4.5.20. Vinculación de las plantas de sótano semisótano

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

- 1.1.- El semisótano que se dedique a uso terciario deberá tener vinculación con un local en planta baja con el que deberá tener una comunicación, como mínimo, de escalera, cumpliendo las condiciones del artículo 3.7.8. La superficie de superposición de locales será como mínimo de quince (15) metros cuadrados medidos en proyección horizontal de la planta superior sobre la inferior.
- 1.2.- El acceso principal a las oficinas en semisótano no podrá realizarse directamente desde el exterior, sino que tendrá que ser a través de la planta baja o a nivel de rasante exterior.

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

Artículo 4.5.21. Luz y ventilación

La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial. En el primer caso (luz y ventilación natural), los huecos de luz deberán tener una superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tengan la planta más la entreplanta del local, mientras que la superficie de los huecos de ventilación no será inferior a un dieciseisavo (1/16) de dicha superficie. En el segundo caso (luz y ventilación artificial), se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión y en cualquier momento. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

Artículo 4.5.22. Condiciones de los despachos profesionales domésticos

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

Sección Tercera. Condiciones de las salas de reunión

Artículo 4.5.23 Dimensiones

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

Artículo 4.5.24. Ubicación de la actividad

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

Artículo 4.5.25. Accesos y salidas

1.- El número de salidas de la edificación o local con salida directa a la vía pública, así como su anchura se calcularán según dispone el Código Técnico de la Edificación. Se atenderá igualmente a cuestiones de percepción de seguridad desde la perspectiva de género.

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

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

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



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Artículo 4.5.26. Vías de evacuación

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

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

Artículo 4.5.27. Altura mínima libre

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

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

Artículo 4.5.28. Dotación sanitaria

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

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

Artículo 4.5.29. Aseos

La previsión de aseos en el uso de servicios terciarios en la categoría tercera de salas de reunión será el previsto en el Decreto 90/2010, de 22 de julio, por el que se regula la actividad turística de restauración y los establecimientos en los que se desarrolla, o normativa que la sustituya.

Para el uso servicios terciarios en categorías primera y segunda, la provisión de aseos se realizará de acuerdo a lo previsto en el DECRETO 86/2013, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de actividades clasificadas y espectáculos públicos, o normativa que la sustituya.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

En ambos casos la determinación de la necesidad así como las condiciones que han de cumplir los aseos adaptados se realizará de acuerdo a lo previsto en el CTE DB SUA.

Artículo 4.5.30. Vestuarios

1.- Será obligatoria la disposición de vestuarios en los lugares de trabajo cuando los trabajadores deban llevar ropa especial de trabajo y no sea posible, por razones de salud o decoro, que se cambien en otras dependencias. Cuando los vestuarios no sean necesarios, los trabajadores deberán disponer de colgadores o armarios para colocar su ropa.

2.- En los locales en los que sea necesario establecer vestuarios deberá disponerse, como mínimo, de una superficie tabicada y aislada mediante puerta, cuya superficie mínima será de dos con veinticinco (2'25) metros cuadrados. La forma permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 1'50 metros.

3.- En los casos en que se disponga de más de veinte (20) puestos de trabajo se implantarán aseos de personal con un lavabo, un inodoro y una ducha, además de un lavabo, ducha e inodoro adaptados de uso mixto.

Artículo 4.5.31. Instalación eléctrica

1.- Será obligatorio disponer de instalación eléctrica conectada a la red pública. En casos excepcionales, y tratándose de instalaciones de carácter provisional, ferias y verbenas, se admite sistemas de suministro de energía alternativos.

2.- Los aparatos productores o transformadores de energía eléctrica, cuando los hubiere, se situarán en pabellones aislados o sectores independientes con arreglo a las prescripciones establecidas para esta clase de instalaciones.

Artículo 4.5.32. Medidas contra incendios

Serán de aplicación todas las disposiciones generales contenidas en el Código Técnico de la Edificación

Artículo 4.5.33. Instalaciones provisionales

1.- Las salas de reunión provisionales o desmontables e instalaciones similares deberán reunir las condiciones de seguridad, higiene y comodidad necesarias para espectadores o usuarios y para los ejecutantes de espectáculo o actividad recreativa.

2.- Con tal objeto, dichos locales o instalaciones se adaptarán a las normas particulares que en su caso contengan los Reglamentos Especiales; se aplicarán en ellos por analogía las establecidas en las presentes Ordenanzas; y se cumplirán, además, los requisitos y condiciones que determine el Ayuntamiento, teniendo en cuenta los dictámenes de profesionales que designen para inspeccionar su montaje y comprobar su funcionamiento.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz



Capítulo Sexto. Uso dotacional

Artículo 4.6.1. Definición y clases

1.- Es uso dotacional el que sirve para proveer a la ciudadanía del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud, su cuidado y, en fin, su bienestar. Asimismo, es aquel destinado a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

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

- a) **Docente:** que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, o similares cuya superficie exceda de 250m²) y la investigación.
- b) **Deportivo:** cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.
- c) **Administrativo:** son los que desarrollan las tareas de gestión de los asuntos de las Administraciones Públicas y en los que se atiende a los ciudadanos.

Puede albergar también a otros servicios urbanos mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan a las personas y los bienes (policía, bomberos, etc.), se mantienen los espacios públicos (depósitos municipales y similares), los que se dedican al acuartelamiento o instalaciones de los cuerpos de defensa del Estado y aquellos otros en los que la Administración presta un servicio a los ciudadanos, cementerios, etc.

- d) **Cultural:** que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos...) y la enseñanza y desarrollo de aficiones (música, cerámica, etc.)
- e) **Comercial:** mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico como son los mercados de abastos y aquellas reservas efectuadas por el planeamiento en conjuntos comerciales para abastecer a la población.
- f) **Social:** que comprende la prestación de servicios sociales a la población, tanto de carácter sanitario como de otra índole (ocio, asistencia social, religioso, etc.)
- g) **Infraestructural:** son los que se destinan a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como depósitos de agua, depuradoras, centros de transformación, centrales telefónicas, u otros similares, e inclusive las de servicio a la atención de las vías de comunicación como son los servicios de surtidores para



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

combustible de vehículos.

Artículo 4.6.2. Aplicación

1.- Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General.

2.- Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3.- Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación - posición, ocupación, volumen y forma- sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

Artículo 4.6.3. Alcance de la calificación dotacional

La calificación pormenorizada en el Plano de Usos Pormenorizados en el Suelo Urbano tiene el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaren su alteración, no será considerada modificación del Plan General ni del Programa de Actuación, si se conserva el uso dentro de los consignados como dotacionales definidos en el artículo 4.6.1, apartado 2, excepto para el uso dotacional comercial, que no podrá instalarse en espacios calificados para otro tipo de dotación.

Artículo 4.6.4. Compatibilidad de usos

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial y turístico, que solamente podrá disponerse para la vivienda o uso habitacional de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a agentes del servicio, excepto en los usos dotacionales comerciales que sólo podrán albergar una vivienda para las personas encargadas de vigilar la instalación.

Artículo 4.6.5. Sustitución de los usos dotacionales

1.- Ningún uso dotacional existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

2.- Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse por otro uso dotacional cumpliendo las siguientes condiciones:

- Docente, podrá ser sustituido por cualquier otro equipamiento excepto comercial.
- Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural, social, administrativo o docente.
- Social, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento, salvo comercial.
- Administrativo, podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional
- Deportivo, que no podrá ser sustituido, salvo por un parque o jardín público.
- Ningún uso infraestructural podrá disponerse en otra calificación que la expresada en el plan sin una autorización del Ayuntamiento y un estudio de impacto que garantice la seguridad del entorno y de los usos que se disponen a su alrededor.

Artículo 4.6.6. Edificaciones especiales

Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo sus condiciones específicas reguladoras, podrá relevarse de su cumplimiento, a excepción de las que se refieren a su altura máxima, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, pudiendo ajustarse los elementos reguladores de la edificación a los nuevos exigidos por el equipamiento sin que ello suponga modificación del Plan General.

Artículo 4.6.7. Plazas de aparcamiento de carga y descarga

1.- Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

- a) En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad, para todos los usos excepto el religioso, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.
- b) El equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.
- c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

2.- Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificio exclusivos contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1)



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125)

3.- Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán, por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre, mínima de trescientos (300) centímetros y con una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

4.- Los locales destinados a autoescuela contarán con el aparcamiento necesario para la guarda de su parque de vehículos, debiendo justificar su emplazamiento en otra ubicación, y en un lugar habilitado al efecto para ello, cuando no se prevea en el propio local.

Artículo 4.6.8. Aseos

1.- La previsión de aseos en el uso de dotacional será proporcionada y adecuada al tipo o clase de dotación o equipamiento a implantar, debiendo en su caso, cumplir a tal efecto la normativa sectorial que fuera de aplicación.

2.- Los establecimientos dedicados al uso dotacional o equipamiento deberán disponer de cuartos de aseos independientes para uno y otro sexo por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción de superficie útil del local.

3.- En locales de dimensión inferior a quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil podrá dispensarse de la condición de duplicar los servicios por sexos.

4.- En caso de actividad con acceso de clientes, deberán disponer de cuartos de aseos independientes para uno y otro sexo por cada cincuenta (50) plazas de aforo íntegro, o fracción, de la actividad.

5.- Asimismo los locales destinados al uso dotacional o de equipamiento de dimensión superior a mil (1.000) metros cuadrados deberán contemplar a su vez una adaptación mínima para personas ostomizadas.

Disposición Final

La presente Ordenanza será objeto de publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, entrando en vigor una vez haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.



ANEXO I: DOCUMENTACIÓN A ADJUNTAR SEGÚN TRÁMITES URBANÍSTICOS.

La documentación que se expresa a continuación se entiende como mínima, pudiendo variar en función de las situaciones concretas de cada procedimiento y de los cambios normativos que se produzcan.

A. Documentación a presentar junto a la solicitud de licencia urbanística

(Modelo 210.02)

A.1. Documentación general

- **Copia del DNI/CIF del promotor y/o escritura de constitución de la sociedad.** Si se produjera un cambio sobrevenido de promotor deberá notificarse a la administración, en los mismos términos establecidos para la transmisión.
- En caso que la solicitud se presente a través de representante, **copia del DNI/CIF del representante y documento acreditativo de la representación que ostenta.**
- **Cuestionario de estadística** para la construcción, rehabilitación o demolición de edificio (en el caso que se requiera proyecto técnico).
- **Reportaje fotográfico del estado actual o previo**, siempre que se traten de intervenciones en edificaciones existentes.
- Hoja de encargo de la **Dirección Facultativa de la obra** (en el caso que se requiera proyecto técnico).
- En el caso que no se requiera proyecto o documentación técnica con visado colegial, **acreditación de la titulación del personal técnico competente o declaración responsable** en la que, bajo su responsabilidad, manifiesta su identidad y declara estar en posesión de la titulación necesaria para llevar a cabo el trabajo profesional en cuestión y no estar inhabilitado ni administrativa ni judicialmente para el ejercicio de su profesión.
- En el caso que decida solicitarlos previamente el solicitante o promotor, **autorizaciones o informes sectoriales pertinentes**, en su caso: Consejo Insular de Aguas, Servicio de Carreteras del Cabildo Insular, Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular, Servicio Provincial de Costas, Servicio de Turismo, etc.)



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

- **Plano de situación catastral.**
- **Acta de alineaciones y rasantes**, si procede.
- **Proyecto Técnico Visado**, de acuerdo al art. 2.2 de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación y al art. 7 del Decreto 182/2018, firmado por personal técnico competente y con el contenido establecido en el artículo 2 y anejo I del Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006), además de contener el resto de documentación exigible por la legislación sectorial aplicable: Estudio de Seguridad y Salud, Estudio de Gestión de Residuos, etc., visado tal y como indica el art. 2 del Real Decreto 1000/2000, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio.

Se requerirá proyecto técnico, como establece el art. 7 del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, si se trata de obras que afectan a los cimientos o elementos estructurales, al volumen o superficie construida, al uso urbanístico, al número de viviendas, establecimientos o elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente, o a los bienes sujetos a un régimen de protección patrimonial, cultural o urbanística, y en todo caso, aquellos supuestos en que así lo determine la legislación sectorial aplicable, salvo que se trate de obras de mera conservación y mantenimiento.

En el caso de ampliaciones en edificios existentes, el proyecto, además de comparativa gráfica y fotográfica del estado actual y final, incluye certificado según el anejo D del DB SE.- Evaluación estructural de edificios existentes, en el que consta si la intervención incluye o no actuaciones en la estructura preexistente; entendiéndose, en caso negativo, que las obras no implican el riesgo de daño citado en el artículo 17.1.a) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

- **Documentación Técnica**, firmado por personal técnico competente, en el caso de obras para las que no sea preceptiva la presentación de proyecto técnico, que incluya como mínimo (Art. 9 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias):
 - **Memoria descriptiva y justificativa de las obras**, suscrita por el técnico competente cuando proceda.
 - **Datos de identificación de la finca o fincas afectadas.**
 - **Representación gráfica de las obras** (planos del estado actual y reformado, esquemas, croquis, etc.)
 - **Cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa técnica sectorial aplicable** (medidas de seguridad a adoptar en los trabajos, gestión de residuos, etc.)
 - **Mediciones y presupuesto desglosado por partidas.**
 - Indicación de la posible **utilización de la vía pública.**



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

- **Proyecto de Telecomunicaciones Visado**, con sello del registro de entrada de la jefatura Provincial de Telecomunicaciones, si procede.
- **Proyecto Industrial y de Baja Tensión**, si procede.
- En el caso de intervenciones en fachada que modifiquen carpinterías o texturas, instalaciones de energías renovables o impliquen actuaciones en fachada de locales en planta baja mediante chapados, revestimientos y/o pinturas que alteren el aspecto exterior, **se deberá presentar acuerdo de solución del conjunto de la fachada y/o autorización de la comunidad de propietarios**. Se deberán tener en cuenta las determinaciones establecidas en las presentes ordenanzas municipales de edificación al respecto.
- **Justificante del ingreso de los derechos tributarios que correspondan**.

A.2. Documentación para la acreditación de la situación legal del inmueble (edificaciones existentes)

Cuando se trate de edificaciones ya existentes, se deberá acreditar la situación de legalidad de las mismas aportando alguno de los documentos siguientes:

- **Licencia de obra mayor o acreditación de la Comunicación Previa para la Primera Utilización y ocupación**, presentada en esta administración.
- **Documento acreditativo de la Situación Legal de Consolidación que expresa la DA 2ª de la Ley 4/2017**, por no contar con licencia, pero tratarse de una edificación sometida a la situación legal de consolidación, al existir a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias, y resultar situadas en ese momento en suelos urbanos o urbanizables, contra las que no quepa adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición.
- **Certificado de prescripción urbanística**, para aquellas edificaciones que se encuentren en la situación de fuera de ordenación y hayan transcurrido plazos para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

A.3. Documentación específica para instalación de grúa (si procede)

- **Proyecto técnico**, redactado por personal técnico competente, debidamente visado por el correspondiente Colegio Oficial.
- **Certificado de la empresa instaladora**, en el que conste la marca, el modelo y el número de la grúa, así como plano con ubicación del solar en el que se pretende instalar.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

- **Póliza de seguros** con cobertura de la responsabilidad civil limitada que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra (mínimo 300.500,00 €).
- **Compromiso de presentar documento acreditativo de la puesta en funcionamiento.**
- **Declaración de conformidad “CE” o certificado de fabricación.**

A.4. Documentación específica para la ocupación de la vía pública (si procede)

- **Memoria descriptiva y duración** total de la ocupación.
- **Superficie total a ocupar y planos acotados** donde se indique el ancho y largo de la calzada, acera y/o vía peatonal a ocupar.
- **Documentación gráfica de los elementos a instalar, justificando claramente la no existencia de un paso libre de 1,20 m.** en el caso de ocupación sobre la acera y/o vía peatonal.
- **Posibles afecciones, itinerarios y señalizaciones en la vía pública.**

En el caso de instalación de andamiaje, maquinaria, grúas, apeos o similar:

- **Documento técnico** redactado por un técnico competente que se responsabilice de la instalación.

B. Documentación a presentar junto a la solicitud de licencia de segregación y parcelación

(Modelo 210.03)

- **Copia del DNI/CIF del/a interesado/a.**
- En caso que la solicitud se presente a través de representante, **copia del DNI/CIF del representante y documento acreditativo de la representación que ostenta.**
- **Informe técnico de alineaciones y rasantes de la finca matriz.** (Indicar nº expediente)
- **Memoria descriptiva y justificativa**, la cual ha de comprender la finalidad o el uso a que se pretenden destinar los lotes propuestos y su adecuación al planeamiento aplicable y al régimen general de formación de parcelas y fincas.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

- **Cuando en la finca matriz o en la que se pretende parcelar/segregar exista alguna edificación**, se deberá aportar planos de planta, alzado y sección a escala y acotados que definan la/s edificación/es existente/s, indicando la superficie construida por plantas, separación a los distintos linderos, la ocupación y en general los datos precisos para poder determinar la posibilidad de parcelación/segregación.
- **Proforma del documento público o privado** que refleje la división de terrenos o la operación jurídica asimilada que se solicite.
- **Plano de situación de la finca** mencionada, a escala mínima 1:1000, que se pretende dividir, con indicación de su referencia registral y catastral, en su caso.
- **Plano parcelario de la finca** mencionada, a escala mínima 1:500 y con base cartográfica topográfica, representativo de los lotes propuestos.
- **Superposición del plano parcelario sobre un plano de calificaciones urbanísticas.**
- **Fichas descriptivas de los lotes resultantes**, incluidas las relativas a los terrenos destinados a sistemas urbanísticos que tengan que ceder, si procede. Las fichas han de especificar los límites, cabida y la calificación urbanística de cada lote, así como su calidad de indivisible, si procede.
- **Título de dominio sobre las fincas afectadas** (note simple registral de la escritura de la finca matriz o copia de las escrituras)
- **Justificante del ingreso de los derechos tributarios que correspondan.**

C. Documentación a presentar junto a la comunicación previa de obras

(Modelo 210.04)

C.1. Documentación general

- **Copia del DNI/CIF del promotor y/o escritura de constitución de la sociedad.**
Si se produjera un cambio sobrevenido de promotor deberá notificarse a la administración, en los mismos términos establecidos para la transmisión.
- En caso que la solicitud se presente a través de representante, **copia del DNI/CIF del representante y documento acreditativo de la representación que ostenta.**
- **Plano de situación catastral.**



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

- **Reportaje fotográfico del estado actual o previo**, siempre que se traten de intervenciones en edificaciones existentes.
- Hoja de encargo de la **Dirección Facultativa de la obra** (en el caso que se requiera proyecto técnico).
- **Cuestionario de estadística** para la construcción, rehabilitación o demolición de edificio (en el caso que se requiera proyecto técnico).
- En el caso que no se requiera proyecto o documentación técnica con visado colegial, acreditación de la titulación del personal técnico competente o declaración responsable en la que, bajo su responsabilidad, manifiesta su identidad y declara estar en posesión de la titulación necesaria para llevar a cabo el trabajo profesional en cuestión y no estar inhabilitado ni administrativa ni judicialmente para el ejercicio de su profesión, si procede.
- **Proyecto Técnico Visado**, de acuerdo al art. 2.2 de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación y al art. 7 del Decreto 182/2018, firmado por personal técnico competente y con el contenido establecido en el artículo 2 y anejo I del Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006), además de contener el resto de documentación exigible por la legislación sectorial aplicable: Estudio de Seguridad y Salud, Estudio de Gestión de Residuos, etc., visado tal y como indica el art. 2 del Real Decreto 1000/2000, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio.

Se requerirá proyecto técnico, como establece el art. 7 del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, si se trata de obras que afectan a los cimientos o elementos estructurales, al volumen o superficie construida, al uso urbanístico, al número de viviendas, establecimientos o elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente, o a los bienes sujetos a un régimen de protección patrimonial, cultural o urbanística, y en todo caso, aquellos supuestos en que así lo determine la legislación sectorial aplicable, salvo que se trate de obras de mera conservación y mantenimiento.

- **Documentación Técnica**, firmado por personal técnico competente, en el caso de obras para las que no sea preceptiva la presentación de proyecto técnico, que incluya como mínimo (Art. 9 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias:
 - **Memoria descriptiva y justificativa de las obras**, suscrita por el técnico competente cuando proceda.
 - **Datos de identificación de la finca o fincas afectadas.**
 - **Representación gráfica de las obras** (planos del estado actual y reformado, esquemas, croquis, etc.)



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

- **Cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa técnica sectorial aplicable** (medidas de seguridad a adoptar en los trabajos, gestión de residuos, etc.)
- **Mediciones y presupuesto desglosado por partidas.**
- Indicación de la posible **utilización de la vía pública.**

- **Autorizaciones o informes sectoriales pertinentes**, en su caso: Consejo Insular de Aguas, Servicio de Carreteras del Cabildo Insular, Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular, Servicio Provincial de Costas, Servicio de Turismo, etc.)

- En el caso de intervenciones, en el interior o exterior en edificios y espacios libres incluidos en ámbitos BIC, **precisarán de autorización previa del Área de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife**, excepto obras en el interior de inmuebles, sin ninguna repercusión en el exterior, posteriores a 1960 o en cambios de uso sin intervención alguna, según Resolución publicada en el BOC nº 111, de 09/06/06.

- En el caso de intervenciones en fachada que modifiquen carpinterías o texturas, instalaciones de energías renovables o impliquen actuaciones en fachada de locales en planta baja mediante chapados, revestimientos y/o pinturas que alteren el aspecto exterior, **se deberá presentar acuerdo de solución del conjunto de la fachada y/o autorización de la comunidad de propietarios**. Se deberán tener en cuenta las determinaciones establecidas en las presentes ordenanzas municipales de edificación al respecto.

- **Justificante del ingreso de los derechos tributarios que correspondan.**

C.2. Documentación para la acreditación de la situación legal del inmueble (edificaciones existentes)

- **Licencia de obra mayor o acreditación de la Comunicación Previa para la Primera Utilización y ocupación**, presentada en esta administración.

- **Documento acreditativo de la Situación Legal de Consolidación que expresa la DA 2ª de la Ley 4/2017.**

- **Certificado de prescripción urbanística.**

C.3. Documentación específica para instalación de grúa (si procede)

- **Proyecto técnico**, redactado por personal técnico competente, debidamente visado por el correspondiente Colegio Oficial.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

- **Certificado de la empresa instaladora**, en el que conste la marca, el modelo y el número de la grúa, así como plano con ubicación del solar en el que se pretende instalar.
- **Póliza de seguros** con cobertura de la responsabilidad civil limitada que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra (mínimo 300.500,00 €).
- **Compromiso de presentar documento acreditativo de la puesta en funcionamiento.**
- **Declaración de conformidad “CE” o certificado de fabricación.**

C.4. Documentación específica para cambios de uso (si procede)

- **Proyecto Técnico Visado**, de acuerdo al art. 2.2 de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación y al art. 7 del Decreto 182/2018, firmado por personal técnico competente y con el contenido establecido en el artículo 2 y anejo I del Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006), además de contener el resto de documentación exigible por la legislación sectorial aplicable: Estudio de Seguridad y Salud, Estudio de Gestión de Residuos, etc., visado tal y como indica el art. 2 del Real Decreto 1000/2000, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio.
- **Declaración responsable** firmada por un técnico competente, indicando que el uso existente coincide con el de la licencia de ocupación o declaración responsable/comunicación previa para la ocupación y la habitabilidad, que el uso pretendido es compatible de acuerdo al planeamiento vigente y su relación con el resto de usos existentes en el edificio cumple con las ordenanzas y normativas exigibles.

C.5. Documentación específica para la ocupación de la vía pública (si procede)

- **Memoria descriptiva y duración** total de la ocupación.
- **Superficie total a ocupar y planos acotados** donde se indique el ancho y largo de la calzada, acera y/o vía peatonal a ocupar.
- **Documentación gráfica de los elementos a instalar, justificando claramente la no existencia de un paso libre de 1,20 m.** en el caso de ocupación sobre la acera y/o vía peatonal.
- **Posibles afecciones, itinerarios y señalizaciones en la vía pública.**



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

En el caso de instalación de andamiaje, maquinaria, grúas, apeos o similar:

- **Documento técnico** redactado por un técnico competente que se responsabilice de la instalación.

D. Documentación a presentar junto a la comunicación previa para la instalación de rótulos y/o letreros

(Modelo 210.05)

- Copia del **DNI/CIF del interesado**.
- En caso que la solicitud se presente a través de representante, **copia del DNI/CIF del representante y documento acreditativo de la representación que ostenta**.
- Copia de la **licencia de apertura u otro**, en su caso.
- **Plano de situación catastral**.
- **Croquis donde se reflejen las características del rótulo**, señalando dimensiones (largo, ancho y grosor), así como la altura sobre la acera, indicando además materiales a utilizar, texturas y colores.
- **Características y diseño**, incluyendo dimensiones de todos los elementos de iluminación y sujeción previstos.
- **Fotografía de la fachada** del inmueble donde se indique el lugar exacto donde se pretende realizar la instalación, así como **fotomontaje del rótulo propuesto**.
- **Presupuesto de ejecución material** desglosado por partidas.
- **Justificante del ingreso de los derechos tributarios** que correspondan.

E. Documentación a presentar junto a la comunicación previa para la primera ocupación y utilización de edificaciones e instalaciones en general

(Modelo 210.06)

E.1. Documentación general

- Copia del **DNI/CIF del promotor y/o escritura de constitución de la sociedad**.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

Si se produjera un cambio sobrevenido de promotor deberá notificarse a la administración, en los mismos términos establecidos para la transmisión.

- En caso que la solicitud se presente a través de representante, **copia del DNI/CIF del representante y documento acreditativo de la representación que ostenta.**
- **Modelo 900 D** (Declaración Catastral) o documentación acreditativa del alta en el Catastro o fotocopia del último recibo del IBI.
- **Reportaje fotográfico** del edificio terminado y de su entorno urbanizado, que comprende cubierta, patios, jardines, fachadas y medianeras, así como vías que la circundan.
- **Documentos que acrediten indiciariamente la titularidad**, por el solicitante, de las facultades jurídicas necesarias para la realización sobre suelo, vuelo o subsuelo, de las actuaciones o usos objeto de la solicitud y en su caso, autorización, mandato o habilitación por parte del tercero titular para el ejercicio de la facultad correspondiente. Dichos documentos podrán sustituirse por declaración responsable en la que el solicitante manifieste que ostenta dicha titularidad.
- **Justificante del ingreso de los derechos tributarios** que correspondan.

E.2. Documentación para edificaciones o instalaciones ejecutadas con licencia

- **Certificado/s final/es de las obras e instalaciones** expedido/s por técnico/s competente/s acreditativo/s de que la misma se ha realizado en virtud del proyecto, inicial o modificado, autorizado o habilitado por el correspondiente título habilitante y se han ajustado a las condiciones que se hubieran establecido en el mismo. Asimismo, deberá reflejar que la edificación, construcción e instalación cumple con los requisitos exigidos por la normativa técnica sectorial y urbanística para su inmediata ocupación y uso. En particular, tratándose de viviendas, el certificado deberá acreditar la adecuación a las condiciones de habitabilidad exigidas en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto. (La obligación de visado del certificado alcanza a aquellas obras que requieran proyecto).
- **Boletines o certificados de las instalaciones** (agua, saneamiento, electricidad, telefonía, gas, etc.) acreditativos de la realización de las acometidas generales de los servicios y debidamente diligenciado o sellado.
- **Certificados emitidos por las empresas instaladoras** de las instalaciones, aparatos y sistemas de protección contra incendios, y en su caso, diligenciados ante la Consejería de Industria.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

- **Boletín de instalación de Infraestructura Común de Telecomunicaciones** expedido por la empresa instaladora que haya realizado la instalación, una vez presentado en el Registro electrónico del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.
- **Copia de la licencia de obra o identificación de la misma con número y fecha de concesión.**
- **Certificado del coste real y efectivo definitivo de las obras ejecutadas** emitido por la dirección facultativa de la obra.

E.3. Documentación para edificaciones o parte privativa de la misma en situación de fuera de ordenación

- **Certificado descriptivo y detallado del inmueble**, indicando todas las unidades susceptibles de aprovechamiento independiente (viviendas, locales, plazas de garaje, etc.) adjuntando planos de sus plantas acotados con sus superficies (útiles y construidas) y sus usos.
- **Certificado acreditativo de la antigüedad del inmueble y de su aptitud para el uso**, suscrito por técnico competente.
- **Certificado firmado por personal técnico competente**, sin necesidad de visado, acreditativo de que la edificación actualmente presenta una adecuada **seguridad y solidez estructural**, acompañado de la justificación del Anejo D.6 del CTE-DB-SE sobre Evaluación Estructural de Edificios Existentes y la documentación que proceda: fotografías, ensayos, etc...
- **Certificado o documentación técnica firmada por personal técnico competente**, sin necesidad de visado, acreditativa de que el inmueble objeto de la ocupación reúne las debidas **condiciones de seguridad (de utilización y contraincendios), salubridad (ventilación e iluminación), e instalaciones necesarias**, para el uso a que se destina conforme a la normativa vigente, y en cualquier caso, que el no cumplimiento de las mismas por imposibilidad manifiesta, no deshabilita, ni impide, la adecuada utilización conforme al uso pretendido.
- **Certificado firmado por personal técnico competente**, sin necesidad de visado, de la adecuación de las **condiciones de habitabilidad** determinadas en el Anexo II del Decreto 117/2006, al tratarse de vivienda.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

F. Documentación a presentar junto a la solicitud de alineaciones y rasantes

(Modelo 210.07)

- **Copia del DNI/CIF del/a interesado/a.**
- En caso que la solicitud se presente a través de representante, **copia del DNI/CIF del representante y documento acreditativo de la representación que ostenta.**
- **Plano de situación catastral a escala 1:1000.**
- **Plano de levantamiento topográfico** real de la parcela (no catastral, ortofoto, ni planeamiento) en el que se indique de forma clara y precisa la finca y sus dimensiones.

En el caso en que la cartografía disponible no refleje la realidad existente, se le requerirá que aporte levantamiento topográfico a escala mínima 1:200 de la parcela y su entorno más inmediato, donde queden reflejadas las edificaciones colindantes, así como las vías a las que da frente la parcela señalando de forma clara y respecto de puntos fácilmente identificables los límites y dimensiones de la totalidad de la parcela.

- **Justificante del ingreso de los derechos tributarios que correspondan.**

G. Documentación a presentar junto a la solicitud de prescripción de infracción urbanística y/o uso consolidado

(Modelo 210.08)

G.1. Documentación general

- **Copia del DNI/CIF del/a interesado/a.**
- En caso que la solicitud se presente a través de representante, **copia del DNI/CIF del representante y documento acreditativo de la representación que ostenta.**
- **Plano de situación** a escala mínima 1:1000 en el que se señale la finca de forma clara y precisa.
- **Reportaje fotográfico** del interior (de todas las estancias de todas las plantas, incluido pasillos, entradas, cajas de escaleras, trasteros, etc.). y exterior del inmueble (de todas las fachadas, medianeras y cubiertas) que acredite que la edificación está totalmente terminada estando dispuesta para el fin y uso previsto sin necesidad de ninguna actuación material posterior (sin perjuicio de



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

la visita de comprobación que realizará el técnico municipal durante la tramitación del expediente).

- **Justificante del ingreso de los derechos tributarios que correspondan.**

G.2. Documentación específica para la prescripción

- **Certificado descriptivo del inmueble, suscrito por un técnico competente que contenga al menos:**
 - Descripción del inmueble.
 - Antigüedad del inmueble en su estado actual.
 - Superficies útiles y construidas de cada una de las plantas, con expresión final de las totales.
 - Plano de situación referido al planeamiento vigente.
 - Plano de emplazamiento del inmueble, con delimitación precisa de la parcela vinculada y señalamiento de referencias externas (ejes de vías, edificaciones colindantes, etc.).
 - Plano a escala mínima 1:100 de cada una de las plantas del edificio, donde se reflejen las dependencias, con su superficie y uso, de todas las edificaciones, construcciones o instalaciones de las que se solicite la declaración de prescripción.
- **Documentos probatorios**, con los que se cuente, acreditativos de la antigüedad de la edificación en su integridad, incluidas sus ampliaciones, que deberá ser al menos de cuatro años desde su total terminación; los medios de prueba serán los admitidos en derecho (por ejemplo: escritura pública donde se contemple las características y antigüedad, documento privado como contratos, nota simple del registro de la propiedad con información registral actualizada, fotografías aéreas fechadas de GRAFCAN, fotos datadas, altas o contratos de suministro de servicios, certificaciones catastrales, actas notariales, declaraciones testificales, certificados finales de obras, etc.).
- **Copia auténtica de documento acreditativo de alta en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles** de naturaleza urbana (I.B.I.) del inmueble o parcela para el cual solicita la certificación.

G.3. Documentación específica para la declaración de uso consolidado

- **En caso de contar ya con certificado de prescripción, licencia o declaración responsable de primera ocupación o cédula de habitabilidad** sobre el inmueble de referencia, indicar el número de expediente/s y/o aportar copia de los mismos.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

- **Plano de ubicación** (plantas, secciones y/o alzados) que indique inequívocamente el emplazamiento exacto, en el edificio o parcela, de la unidad funcional (local o vivienda) que sirve de soporte al uso consolidado.

G.3.1. Uso no residencial

Además de la documentación general, y en su caso la documentación para la prescripción, deberá aportar:

- **Certificado suscrito por técnico competente que acredite** la adecuación de la edificación, construcción e instalación a la **normativa/condiciones técnicas de seguridad y salubridad**, así como justificación de que no existen razones de riesgo medioambiental para el cese o suspensión del uso.
- **Documentos acreditativos de la antigüedad del uso**, que deberá ser al menos de cuatro años del primer signo exterior y verificable (por ejemplo: alta en el IAE, copia de contrato de suministros, facturas de proveedores, contratos de arrendamiento, licencia de apertura o análogos, etc.)
- **Certificado descriptivo del inmueble y acreditativo del uso consolidado, suscrito por técnico competente que se manifieste sobre lo siguiente y en aplicación del artículo 361.6** de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias:
 1. Que en el local identificado más arriba se realiza y viene realizándose, durante los cuatro últimos años, el uso que se indica, existiendo signos exteriores y verificables que han evidenciado durante ese tiempo la realización de dicho uso.
 2. Que el citado local, en su estado actual, presenta una antigüedad igual o superior a cuatro años, sin que se aprecien signos visibles que evidencien la ejecución de alguna obra durante ese periodo de tiempo no amparada por los títulos administrativos legalmente exigibles.
 3. Que el edificio en que se ubica dicho local se halla totalmente terminado, toda vez que se encuentra dispuesto para servir, en todas las unidades funcionales que lo integran, a los fines o usos a los que se destina sin necesidad de ninguna actuación material posterior, salvo obras de ornato y embellecimiento.
 4. Que el referido edificio, en su estado actual, presenta una antigüedad igual o superior a cuatro años, sin que se aprecien signos visibles que evidencien la ejecución de alguna obra durante ese periodo de tiempo no amparada por los títulos administrativos legalmente exigibles.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

5. Que el estado actual del local queda descrito en el reportaje fotográfico y en los planos de situación, emplazamiento, planta y sección, por mí rubricados, que se anexan al presente documento y que quedan incorporados al mismo como parte de su contenido.

G.3.2. Uso residencial consolidado

Además de la documentación general, y en su caso la documentación para la prescripción, deberá aportar:

- **Certificado suscrito por técnico competente que acredite** la adecuación de la edificación, construcción e instalación a la **normativa/condiciones técnicas de seguridad y salubridad**, así como justificación de que no existen razones de riesgo medioambiental para el cese o suspensión del uso.
- **Certificado suscrito por técnico competente que acredite** el cumplimiento de las **condiciones de habitabilidad** del inmueble donde se desarrolla el uso.
- **Documentos acreditativos del uso residencial**, que deberá ser al menos de un año (por ejemplo: certificado de empadronamiento, certificado emitido por empresa suministradora de energía eléctrica, agua, gas o telecomunicaciones donde se acredite la antigüedad del contrato de suministro en el inmueble objeto de la solicitud, otros documentos tendentes a acreditar la existencia de un uso residencial actual, etc.)
- **Certificado descriptivo del inmueble y acreditativo del uso consolidado, suscrito por técnico competente que se manifieste sobre lo siguiente y en aplicación del artículo 361.6** de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias:
 1. Que en la vivienda identificada más arriba se realiza y viene realizándose, durante el último año, el uso residencial, existiendo signos exteriores y verificables que han evidenciado durante ese tiempo la realización de dicho uso.
 2. Que la citada vivienda, en su estado actual, presenta una antigüedad igual o superior a cuatro años, sin que se aprecien signos visibles que evidencien la ejecución de alguna obra durante ese periodo de tiempo no amparada por los títulos administrativos legalmente exigibles.
 3. Que el edificio en que se ubica dicha vivienda se halla totalmente terminado, toda vez que se encuentra dispuesto para servir, en todas las unidades funcionales que lo integran, a los fines o usos a los que se destina sin necesidad de ninguna actuación material posterior, salvo obras de ornato y embellecimiento.



Ayuntamiento de Puerto de la Cruz

4. Que el referido edificio, en su estado actual, presenta una antigüedad igual o superior a cuatro años, sin que se aprecien signos visibles que evidencien la ejecución de alguna obra durante ese periodo de tiempo no amparada por los títulos administrativos legalmente exigibles.
5. Que el estado actual de la vivienda queda descrito en el reportaje fotográfico y en los planos de situación, emplazamiento, planta y sección, por mí rubricados, que se anexan al presente documento y que quedan incorporados al mismo como parte de su contenido”.