

CAPÍTULO 1 .- Objeto y Aplicación

Artículo 1. Disposiciones generales.

1.1. Objeto.

Constituye el objeto de estas Ordenanzas, regular todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles. Todo ello en cumplimiento del Art. 40 del DL 1/2000, de 8 de Mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Leyes de Ordenación del Territorio y de los Espacios Naturales de Canarias.

1.2. Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza será de aplicación a los proyectos, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y edificaciones de nueva planta, y la reforma, ampliación y/o rehabilitación de las existentes, así como las obras de mantenimiento y/o consolidación en edificaciones en situación legal de “fuera de ordenación” según el Plan General de Ordenación.

1.3. Normativa aplicable

La obligatoriedad de estas Ordenanzas ha de entenderse sin menoscabo de la aplicación de lo establecido en otras normas o reglamentos vigentes que regulen materias específicas relacionadas con el objeto de las mismas.

Serán de aplicación, entre otras, las Normas Básicas de la Edificación en vigor, y sus Reglamentos.

CAPÍTULO 2.- Condiciones de Calidad e Higiene

Artículo 2. Definición y aplicación.

1. Son las condiciones normativas establecidas para garantizar la necesaria calidad constructiva y el cumplimiento de los requisitos mínimos de salubridad de los edificios y locales.
2. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación para todas las obras de edificación.

Artículo 3. Condiciones de Calidad.

3.1. Calidad de las Construcciones.

1. Tanto en los proyectos técnicos de edificación como en la ejecución de las obras se asegurará la necesaria estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados.
2. Además de lo dispuesto en estas Normas, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de otras disposiciones técnicas reglamentarias o textos legales sectoriales que sean de aplicación.

3.2. Condiciones de Aislamiento.

1. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía. Con este fin, los materiales empleados, su diseño y solución constructiva cumplirán los requisitos de la Norma Básica de la Edificación NBE-CT en vigor, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento de las cubiertas, ventanas y de los paramentos más soleados durante el verano.
2. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CA en vigor, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento entre viviendas contiguas y, en general, de las piezas habitables respecto a las calles de intenso tráfico o a otras fuentes productoras de ruidos.
3. Las condiciones de aislamiento acústico, además asegurar la limitación del ruido en el interior de las edificaciones, deberán garantizar que la emisión de ruidos hacia el exterior no supere los límites establecidos en la Ordenanza Municipal sobre la protección del Medio Ambiente Urbano contra la emisión de ruidos y vibraciones
4. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedad. Las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones y demás puntos que pudieran ser vías de filtración de aguas estarán debidamente impermeabilizados y aislados.
5. Los locales comerciales deberán disponer de un aislamiento acústico mínimo de 60 dBA, tanto en elementos delimitadores horizontales como verticales, respecto de áreas con uso de vivienda.

6. Entre locales comerciales, el aislamiento acústico mínimo será de 50 dBA, tanto en elementos delimitadores horizontales como verticales.

Artículo 4. Condiciones Higiénicas de los Locales.

4.1. Pieza Habitable.

1. Pieza habitable es toda aquella en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá dar sobre un viario público o espacio libre público o recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter privado o mancomunado, cumpliendo las condiciones que se establecen en las normas sobre los patios y las que pudieran determinarse en las del ámbito de ordenación.

3. No podrán instalarse piezas habitables en sótanos. Se permitirán en semisótanos siempre que no estén adscritas a usos residenciales y, salvo que se trate de una vivienda unifamiliar con otras estancias en plantas superiores, y cumplan las restantes condiciones normativas.

4. Se exceptúan del cumplimiento de los apartados anteriores los locales de uso no residencial que cuenten con instalación de clima artificial de acuerdo a lo dispuesto en el art. 10.1.

4.2. Ventilación.

1. Es la capacidad de renovación de aire de un local. Puede ser natural cuando se produzca mediante huecos al exterior o artificial mediante sistemas mecánicos de ventilación forzada.

2. Salvo las excepciones por razón de su actividad consideradas en el art. 4.1. toda pieza habitable contará con ventilación natural, admitiéndose la forzada en aquellas piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de servicios e instalaciones, despensas, trasteros, garajes, almacenes de comercio y similares.

3. Toda pieza habitable dispondrá de huecos al exterior cuya superficie sea como mínimo de 1/20 la superficie útil de la pieza que ventile. La ventilación directa al exterior en baños y aseos, tendrá una superficie mínima de 0,25 m².

4. En baños y aseos se permite la ventilación forzada, a través de un conducto activado estática o mecánicamente. En ambos casos se dispondrá rejilla de ventilación de 100 cm² dispuesta a una altura máxima de 20 cm del suelo.

5. Toda pieza destinada a despensa y trastero se dotará de ventilación, al menos mediante rejillas con superficie mínima de 100 cm² en alto y bajo, que garanticen la renovación del aire.

6. Se preverá un sistema de evacuación de humos, estático o mecánico, con conducto independiente, emplazado sobre el aparato de cocción. Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia se reforzará la ventilación mediante ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/h.

4.3. Iluminación.

1. Iluminar un local es proveerlo de luz mediante medios naturales (luz solar) o artificiales.

2. Sin perjuicio de las condiciones que se detallan para cada uso ningún local 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.

3. Toda pieza dispondrá de hueco de iluminación al exterior cuya superficie sea como mínimo de 1/10 de la superficie útil de la pieza que ilumine. En baños, aseos, vestíbulo, pasillo, distribuidor, despensa y trasteo no será de aplicación la anterior condición.

4. Todo hueco abierto al exterior o patio cumplirá con una luz recta mínima de 3 metros.

4.4. Viviendas Exteriores.

1. Es vivienda exterior la que cumple alguna de las siguientes condiciones:

a) Tener fachada que recaiga directamente a vario público exterior o espacio libre público, al espacio no edificado conformado por el retranqueo frontal o patio interior de parcela o manzana en el que se pueda inscribir un círculo de 16 metros de diámetro.

b) En caso de sistemas de ordenación de edificación abierta, ciudad jardín o de conjunto, se entenderán también como viviendas exteriores las que tengan fachadas que recaigan directamente al espacio no edificado interior de la parcela privada, siempre que cumplan las condiciones de separación a lindes y entre edificios.

Artículo 5. Condiciones de los Patios.

5.1. Patios.

1. Patio es todo espacio libre de edificación y de dominio privado o mancomunado delimitado por paramentos de la edificación en alguna parte de su perímetro.

2. Se distinguen dos clases de patios a efectos de estas Normas:

a) Área no edificable de parcela (por condiciones de fondo máximo o retranqueo mínimo obligatorio).

b) Patio de parcela o de luces (por necesidades de ventilación o iluminación de piezas interiores del edificio).

5.2 Parámetros Dimensionales de los Patios.

1. La anchura de un patio es la separación entre los paramentos de fachada opuestos. Las dimensiones horizontales de un patio se mantendrán iguales o mayores en toda la altura del mismo. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse por cuerpos volados de ningún tipo.

2. La altura de un patio es la dimensión vertical desde cota de rasante hasta la coronación del paramento perimetral más alto, medida de acuerdo a los criterios establecidos en la normativa del Plan Operativo del PGO y entendiendo el propio nivel del patio como la cota de parcela urbanizada.

5.3. Área no Edificable de Parcela.

Es el área que no puede ser ocupada por la edificación debido a que en las normas específicas del ámbito de ordenación se exige un retranqueo mínimo a cualquier linde o se establece un fondo máximo edificatorio. Las condiciones de regulación de estos espacios son las que se determinan en las normas del Plan Operativo del PGO.

5.4 Patios de Parcela o de Luces.

1. Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en su perímetro y no tiene el carácter de área no edificable de parcela.

2. La anchura mínima de cualquier patio de parcela será de tres (3) metros y no inferior a un tercio (1/3) de la altura y sus dimensiones permitirán inscribir un círculo de diámetro igual a la anchura mínima no inferior a tres (3) metros. En los patios que colinden con otro patio de parcela se considerarán las dimensiones totales de ambos efectos del cumplimiento de la anchura mínima y siempre que se establezca mancomunidad entre ambos, tal como se regula en las normas del Plan Operativo del PGO.

3. Si al patio de parcela abrieran solamente huecos correspondientes a piezas no habitables, zonas comunes de circulación o escaleras, la anchura mínima podrá reducirse a doscientos cincuenta (250) centímetros, no siendo menor de un quinto (1/5) de la altura del patio.

4. Cuando el patio tenga una de sus dimensiones mayor que la mínima podrá reducirse la otra en una proporción de treinta (30) centímetros por metro de la primera dimensión que exceda del mínimo, sin que pueda resultar en ningún caso una dimensión

5.5. Cubrición de Patios.

1. Se permitirá cubrir los patios de parcelas con claraboyas, lucernarios u otros elementos traslúcidos, siempre que los mismos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre entre ellos y los muros del patio, que permita un área mínima de ventilación del veinte por ciento (20%) de la del patio.

CAPÍTULO 3.- Condiciones de Dotación y Servicios

Artículo 6. Definición y Aplicación.

1. Son las condiciones que regulan los requisitos y características de la dotaciones y servicios de las edificaciones para el buen funcionamiento de las mismas conforme al uso instalado o previsto.

2. Las condiciones de dotación de servicios son de aplicación para todas las obras que impliquen nueva construcción y parcialmente para las obras sobre edificios existentes cuando determinados servicios o instalaciones no cumplan los requisitos mínimos de habitabilidad.

3. Además de lo dispuesto en estas Normas, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de otras disposiciones técnicas reglamentarias o textos legales sectoriales que sean de aplicación o las que el propio Ayuntamiento de Santa María de Guía promulgue como Ordenanzas Municipales.

Artículo 7. Dotación de Agua.

7.1. Dotación de Agua Potable.

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicios de agua corriente potable con la dotación suficiente par las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria de ciento cincuenta (150) litros por habitante, con reserva para una semana (7 días). La red de aguas abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos, así como cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

2. En aplicación de los dispuesto en la legislación vigente sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio en tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad y se acredite la calidad sanitarias de las aguas.

7.2. Dotación de Agua Caliente.

En todos los edificios se preverá y asegurará el correcto funcionamiento de instalación de agua caliente en los apartados sanitarios destinados al aseo de personas y a la limpieza doméstica.

Se cumplirá con la ley 1/2001, de 21 de Mayo, sobre construcción de edificios aptos para la utilización

de energía solar, para producción de agua caliente sanitaria, y el Reglamento que la desarrolla, así como otras normas de aplicación en vigor.

Artículo 8. Dotación de Energía.

8.1. Energía Eléctrica.

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de suministro general o a sistema adecuado de generación propia. Las instalaciones cumplirán con el reglamento eléctrico de baja tensión RBT en vigor, y cuantas normas les sean de aplicación. En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que se pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se pudiesen disponer.

2. Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en la instrucciones y Reglamentos específicos de carácter técnico vigentes que sean de aplicación.

3. Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo del segundo sótano y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberá ajustarse a la Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público en cuyo caso deberán introducirse elementos que dificulten su acceso desde el exterior.

4. Todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas, dispondrán de un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

5. En todo edificio exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

8.2. Energías Alternativas.

Se recomienda que la edificación de nueva construcción disponga de una instalación de energía solar y/u otra energía alternativa, para cubrir suficientemente las necesidades domésticas y de servicios propios del edificio. Se deberá tener en cuenta el impacto estético y visual de la misma. En todo caso

se cumplirá con la ley 1/2001, de 21 de Mayo, sobre construcción de edificios aptos para la utilización de energía solar y el Reglamento que la desarrolla, así como otras normas de aplicación en vigor.

Artículo 9. Servicios de Comunicaciones.

9.1. Telefonía.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. Se cumplirá, en todo caso, con el Decreto-ley 1/1998, de 27 de Febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones, y el Reglamento que la desarrolla, así como sus modificaciones y cuantas normas y reglamentos sean de aplicación.

9.2. Radio y Televisión.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones de las instalaciones de televisión o radio, con independencia de que se realice o no la conexión, debiéndose disponer, en su caso, antena colectiva de televisión y de frecuencia modulada.

2. Cuando 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. Se cumplirá, en todo caso, con el Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones, y el Reglamento que la desarrolla, así como sus modificaciones y cuantas normas y reglamentos sean de aplicación.

9.3. Servicios Postales.

Todo edificio contará con buzones para correspondencia fácilmente accesible desde el exterior.

Artículo 10. Instalación de Confort.

10.1. Instalación de Clima Artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá mantener las condiciones de temperatura y humedad fijadas por la normativa específica

correspondiente, básicamente con medio naturales que podrán complementarse en su caso con instalaciones mecánicas de calefacción o acondicionamiento de aire. El proyecto buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que les sea de aplicación por la reglamentación vigente o que pudiera promulgarse.

3. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo conducirse hasta la cubierta del edificio, según las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente contra la contaminación por ruido, en vigor.

Artículo 11. Dotaciones Generales.

11.1 Condiciones generales.

Todos los edificios y locales en que así resulte necesario en función de las normas reguladoras de su uso o de las particularidades del ámbito de ordenación en que se sitúen dispondrán del espacio en que ellas se establezca para el aparcamiento de vehículos. A efectos de establecer la superficie mínima de aparcamiento en función de las plazas se multiplicará el número mínimo de éstas por veinticinco metros cuadrados (25 m²).

11.2 Soluciones para la Dotación de Aparcamientos.

1. El aparcamiento podrá situarse en el interior de la parcela, en el interior de la edificación y bajo rasante. La provisión de dotación de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes de propiedad privada o intención lucrativa. En los supuestos de aparcamiento ligado a un uso concreto no podrá desligarse la enajenación o transmisión de las plazas de aparcamiento de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, por lo que la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en proyectos.

2. En los casos de locales comerciales, dotacionales, o de usos semejantes, que se instalen en edificios que no cuenten con provisión de plazas de aparcamiento y por la tipología de los mismos fuera muy inconveniente la instalación de éstas, podrá autorizarse que la dotación correspondiente se encuentre en aparcamientos privados situados en un radio de acción inferior a doscientos (200) metros del local considerado. En zonas en las que por el soporte viario, la tipología arquitectónica, o las condiciones de accesibilidad y aparcamientos públicos del área, sea inconveniente para el medio e imagen urbana, el Ayuntamiento excepcionalmente podrá dispensar de la dotación mínima de aparcamientos.

11.3. Plaza de Aparcamiento.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción del suelo con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

- a) Vehículos de dos ruedas: 2'5 metros de largo por 1'5 metros de ancho.
- b) Automóviles: 4'50 metros de largo por 2'20 metros de ancho.
- c) Industriales ligeros (en zonas de carga y descarga vinculada al uso comercial): 5'7 metros de largo por 2'5 metros de ancho.

2. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que aún cumpliendo las condiciones dimensionales carezca de fácil acceso y maniobra para vehículos, de forma tal que la vía de maniobra o circulación tendrá un ancho mínimo de 4'50 m cuando los aparcamientos se distribuyan en batería y de 3,00 m cuando se distribuyan en paralelo o en espiga.

CAPÍTULO 4.- Condiciones de Seguridad en los Edificios.

Artículo 12. Definición.

1. Condiciones de seguridad son los que se establecen con el propósito de asegurar la mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

2. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que su cumplimiento no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

3. Además de lo dispuesto en el presente capítulo, todo edificio habrá de cumplir el resto de condiciones de seguridad que se establezcan en las normas y leyes vigentes sobre la materia.

Artículo 13. Accesos a las Edificaciones.

1. Toda edificación deberá estar identificada exteriormente con señalización 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 aprobarán la forma de exhibir el número del edificio.

2. El acceso a las edificaciones deberá hacerse desde el espacio público aunque sea atravesando un espacio libre privado que sea colindante con el público al menos en un mínimo de diez (10) metros. En todo caso será posible el acceso a la edificación de vehículos de servicios de ambulancia.

3. Cuando así se determine en las normas de cada ámbito de ordenación o de cada uso, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso predominante.

Artículo 14. Señalización en el Interior de los Edificios.

1. En los edificios de uso público existirá la señalización interior correspondientes a salidas y escaleras de usos normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldaños en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana. Se deberá cumplir las normas y reglamentos de aplicación en vigor, entre las que se encuentra la Norma Básica de la Edificación Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios NBE-CPI, y su Reglamento.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la concesión de la licencia primera ocupación.

Artículo 15. Circulación Interior.

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

a) Los portales tendrán una anchura mínima de dos (2) metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán ancho mayor de ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4), y mayor de ciento cuarenta (140) centímetros si se da servicio a más unidades.

Artículo 16. Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de uso público en edificios de menos de tres (3) plantas no podrá ser menor de cien (100) centímetros ni podrán tener rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados, ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario.

2. El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La anchura de las escaleras será uniforme en todo su recorrido. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños. La dimensión del peldaño y la relación entre la tabica y la huella no dificultará la ascensión. La altura libre de las escaleras serán superior a doscientos veinte (220) centímetros.

3. Las puertas existentes en los rellanos que den acceso a viviendas o locales, o a vestíbulos de independencia se situarán a una distancia mínima de 30cm del peldaño más cercano y no abrirán hacia el rellano, a excepción de aquellas puertas que lo tengan que hacer por necesidad de evacuación de los locales a la que dan acceso, en cuyo caso se situarán a una distancia no menor del ancho del tiro.

4. No se admiten escaleras de uso público sin luz natural y ventilación, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, que contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante. Si la iluminación de la escalera fuera exterior tendrá al menos un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie mínima de ventilación de cincuenta (50) centímetro cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas se permitirán escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo de dos tercios (2/3) de la superficie de la caja de escalera y disponga de una superficie de ventilación mínima de 1m². En estos casos el hueco central quedará libre en toda su altura, y tendrá una dimensión mínima de 0,60 m.

Artículo 17. Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fuesen salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura de elemento de paso a que corresponda, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). En el caso de rampas auxiliares de las escaleras su anchura podrá reducirse hasta los cincuenta (5) centímetros.

Artículo 18. Supresión de Barreras Arquitectónicas.

En todo edificio se cumplirá con la Ley 8/1995, de 6 de Abril, sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, y el Reglamento que la desarrolla, así como sus modificaciones, normas que la sustituya, y otras normas de aplicación.

Artículo 19. Prevención de Incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE CPI-96, norma que la sustituya y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, que sean de aplicación.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento estipule para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción de incendio si llegara a producirse.

3. Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para el salvamento que en cada caso, de acuerdo con las características de la actividad, estén determinadas en prevención de los siniestros por fuego.

4. Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Ayuntamiento, las condiciones correctas de seguridad para sí misma y su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, con erradicación del uso y cierre de la instalación.

Artículo 20. Prevención de las Caídas.

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre el suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepechos y barandillas serán, respectivamente de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. La altura mínima del pasamano de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales o que no permitan el trepado, y la distancia libre de separación entre ellos no será superior a doce (12) centímetros.

CAPÍTULO 5.- Condiciones Ambientales

Artículo 21. Definición.

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

2. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta; serán así mismo de aplicación en el resto de las obras o en los edificios en que a juicio del Ayuntamiento su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. El Ayuntamiento podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para adecuar las

medidas correctoras a las condiciones que se señalen en este PGO.

3. En todo caso se cumplirán las condiciones establecidas en las normas de los usos, las del ámbito de ordenación correspondiente y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Artículo 22. Compatibilidad de Actividades.

1. En los suelos urbanos o aptos para urbanizar (salvo en aquellos sectores en que se incluya el Uso Industrial) solamente podrán instalarse actividades no contempladas como Molestas Insalubres, Nocivas o Peligrosas, e acuerdo al Decreto 241/61 de 30 de noviembre; se exceptúan de esta norma las actividades expresamente permitidas para su instalación en el ámbito.

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

a) No generar emanaciones de gases nocivos o vapores de olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las definidas por la Normativa Específica de aplicación.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o que produzcan molestias, no susceptibles de corregirse mediante medidas correctoras.

c) Eliminar al exterior los gases y vapores que produzca solamente por chimeneas de características adecuadas.

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si la hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en la Normativa Específica de Aplicación.

e) No transmitir al exterior niveles sonoros superiores a los autorizados por la Normativa Específica de Aplicación.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

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

Artículo 23. Lugares de Observación de las Condiciones.

1. El cumplimiento de la limitación del impacto producido por cualquier actividad en el medio urbano se comprobará (salvo indicación en contrario por ordenanza específica) en los siguientes lugares:

a) En los puntos de efectos más aparentes, en el caso de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas; en los puntos de origen, en el caso de peligro de explosión.

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

Artículo 24. Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radioactividad o perturbaciones eléctricas cumplirán las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. No se permitirán ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferente del que las origine.

Artículo 25. Transmisión de Ruido.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dBA) según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en el art. 7.9.3. o en el domicilio del vecino más afectado por molestias de la actividad, en condiciones fijadas por las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente contra la contaminación por ruido, en vigor.

Artículo 26. Vibraciones.

No podrá emitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en el art. 7.9.3. Para su corrección se dispondrá bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos productores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pals no superarán los valores establecidos en las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente contra la contaminación por ruido, en vigor.

Artículo 27. Deslumbramientos.

Desde los lugares de observación especificados en el art. 7.9.3., 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 28. 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 propias del 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 art. 7.9.3.

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 las instrucciones técnicas de aplicación.

CAPÍTULO 6.- Condiciones Estéticas.

Artículo 29. Definición.

1. Son las condiciones que se fijan sobre la edificación y demás elementos de incidencia urbana con el propósito de conseguir la mejor calidad posible de la imagen de la ciudad.

2. Las condiciones estéticas son de aplicación para toda actuación urbanística sujeta a licencia municipal. La regulación de estas condiciones se establece con carácter general en este capítulo y con carácter específico y en función de las características de cada zona lo será por el planeamiento de desarrollo correspondiente.

Artículo 30. Condiciones generales de Estética.

1. El fomento y la defensa del paisaje urbano y rural del municipio corresponde al Ayuntamiento de Santa María de Guía, por lo que cualquier actuación que afecte a éste deberá adecuarse a sus criterios.

2. Con base en lo prevenido en el Decreto 35/95, por el que se aprueba el reglamento de contenido ambiental de los instrumentos de planeamiento y a la Ley 9/99 de Ordenación del Territorio de Canarias, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de cualquier actuación que resultase ambientalmente inadecuada para el entorno o para cualquiera de los elementos que la conforman o inciden sobre el mismo. El condicionamiento de la licencia por motivos estéticos podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características compositivas de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, el tipo y calidad de los materiales empleados, el color, la vegetación (en sus especies y portes) y, en general, a cualquier elemento que incida en la percepción paisajística del entorno en que se sitúa la actuación edificatoria o urbanística.

3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características compositivas dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin, sin perjuicio del cumplimiento de las normas estéticas de cada ámbito de ordenación, el proyecto técnico atenderá especialmente a la armonización de los sistemas de

cubiertas, coronación, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos en fachadas, composición, materiales y tonalidades. En aquellos casos en que se trate de un enclave específico de especial incidencia en la imagen de conjunto del medio en que se ha de insertar una actuación edificatoria, podrán exigir la aportación de análisis de impacto sobre el medio en que se localice cada proyecto, con utilización de perspectivas, maquetas, montajes fotográficos u otros documentos gráficos que permitan la adecuada valoración de la calidad estética del mismo y su integración positiva del medio.

4. El planeamiento de desarrollo atenderá, en la redacción de su normativa y en el diseño de los espacios urbanos, a la consecuencia de unidades urbanísticas coherentes en el aspecto formal y de imagen del entorno.

5. La protección de la estética y de la imagen urbana es obligación de todos los propietarios de inmuebles y solares, en tanto parte del deber de conservar las condiciones mínimas de ornato.

Artículo 31. Muros de Contención.

Cuando por desniveles del terreno, una parcela deba presentar muros de contención, bien hacia otras colindantes, hacia la vía pública o en el interior de la misma, la altura de éstos no superará los tres metros cincuenta centímetros (3'50 m). Si se requiere salvar desniveles mayores será preciso la utilización de abanalamientos de pendientes máxima de 30°, que deberán ajardinarse. Las parcelas en Suelo Rústico cumplirán con la normativa específica.

Artículo 32. Fachadas.

1. A los efectos de lo dispuesto en este capítulo se considerará como fachada todo paramento vertical de una edificación que sea visible desde la vía pública o desde otro edificio.

2. En sistemas de ordenación de edificación en hilera, se exigirá la adecuación de cada edificio al contiguo mediante la armonización de las líneas fijas de referencia (cornisas, aleros, impostas, zócalos, recercados), los ritmos y proporciones de vanos y macizos, la textura y color de los materiales y los criterios de lenguaje arquitectónico. La composición de la planta baja quedará integrada con el resto de la fachada. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con las mismas condiciones de composición que la principal.

3. En general se recomiendan fachadas planas, evitar una excesiva fragmentación de sus planos, que dificulte su percepción unitaria, ni ciegas, ni de composiciones excéntricas respecto a las características de entorno consolidado. Asimismo, el criterio general de integración compositiva en el entorno debe entenderse no como imitación y transposición directa de las características formales de este al edificio que se proyecte, sino como una aportación de diseño basada en la reinterpretación

creativa del mismo. Junto a ello se exigirá una coherencia de lenguaje formal en la composición y los detalles, fomentando una visión clara y unitaria del conjunto. En la memoria del proyecto deberá justificarse suficientemente la solución de fachada presentada.

4. En el exterior de las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, prohibiéndose aquellos que por su escasa durabilidad, dificultad de conservación o poca protección de la obra, desmerezcan el decoro de la vía pública.

5. Los aparatos o instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o similares no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre la rasante de la acera, y su disposición será tal que perjudique lo menos posible la comprobación de ésta y cumpla, asimismo, con las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente.

6. Se autorizarán en general y tras comprobar su adecuación al entorno, plantas porticadas y soportales ante fachadas, siempre que sitúen a nivel de vía pública y sin cerramientos y su uso sea público en zonas de uso dotacional.

Artículo 33. Definición y Clasificación de los Cuerpos Volados.

1. Son cuerpos volados todos aquellos espacios habitables que sobresalen del plano de fachada del edificio (independientemente de su consideración, estructural como volados o no), tales como balcones, miradores, balcones, terrazas, pasillos de circulación exterior, escaleras exteriores, etc. Los cuerpos volados se dividen en cerrados, semiabiertos y abiertos, a efectos de su autorización por la normativa particular de cada ámbito de ordenación y del cómputo de su superficie edificable, con arreglo a las definiciones y condiciones que se establecen en este artículo.

2. Son cuerpos volados cerrados los que tienen todos sus lados con cerramientos fijos, incluyendo techo, deberán estar acristalados al menos en un 40% de su superficie vertical, y la dimensión máxima de vuelo será la que se establezca en las normas específicas del ámbito de ordenación y, en su defecto, de un (1) metro.

3. Son cuerpos volados semiabiertos aquellos que, estando techados, carecen de cerramiento vertical al menos en un 75% de su perímetro (en caso de que no alcancen este porcentaje se considerarán cerrados). Se pueden incluir en este tipo los balcones, balconadas, terrazas, pasillos de circulación exterior, etc.

4. Son cuerpos volados abiertos aquellos semiabiertos que carezcan de techo, tales como terrazas aisladas, etc.

Artículo 34. Condiciones Generales de los Cuerpos Volados.

1. En cada ámbito de ordenación el planeamiento de desarrollo correspondiente establecerá las condiciones de permisividad de los cuerpos volados, en atención a las características del sistema de ordenación que se proponga.

2. Los cuerpos volados se dispondrán en fachadas y paramentos verticales respetando una composición regular en las distintas plantas.

Artículo 35. Elementos Volados.

1. Son elementos volados todos aquellos salientes de fachada que no pueden ser ocupados ni habilitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada y cubierta o tienen un carácter de elemento añadido por cualquier motivo. Se distinguen los siguientes tipos:

- a) Elementos funcionales, tales como persianas, rejas, etc.
- b) Elementos ornamentales, tales como molduras, recercados, etc.
- c) Salientes de cubierta, tales como cornisas y aleros.
- d) Techados exteriores, tales como marquesinas y toldos.
- e) Anuncios publicitarios, tales como muestras y banderines.

2. Ningún elemento volado funcional u ornamental podrá sobresalir del plano de fachada a una altura de la rasante de la acera o de la parcela urbanizada circundante inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

3. El saliente máximo horizontal de cornisas y aleros respecto al plano de fachada (incluyendo las que den a patios) no excederá de sesenta (60) centímetros.

4. Sólo se permitirá la construcción de marquesinas cuando se proyecten de acuerdo con la composición del conjunto de la fachada. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o de la parcela urbanizada será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá ciento cincuenta (150) centímetros.

5. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos a una altura mínima sobre la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros y no podrán sobresalir más de tres (3) metros ni más del ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros. La instalación de toldos respetará siempre el arbolado existente. Los toldos fijos tendrán la consideración de marquesinas.

6. Las muestras (anuncios paralelos al plano de fachada) tendrán un saliente máximo de diez

(10) centímetros debiendo cumplir, además las siguientes condiciones:

- a) Quedan prohibidas las muestras de materiales que no reúnen las mínimas condiciones de durabilidad y estética.
- b) En planta baja podrán ocupar únicamente una franja de ancho inferior a noventa (90) centímetros situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de cincuenta (5) centímetros de lado, podrán situarse en las jambas de las puertas.
- c) Los anuncios colocados en las plantas de piso de los edificios podrán ocupar únicamente una franja de setenta (70) centímetros de altura máxima, adosándose a los antepechos de los huecos.
- d) Estará prohibida la colocación de muestras en la cubierta de los edificios en ámbitos de uso predominante residencial.
- e) Las muestras luminosas además de cumplir con el resto de condiciones así como las técnicas que le sean de aplicación a su instalación, deberán estar situadas a una altura mínima de 3 metros sobre la rasante de la calle o de la parcela urbanizada.

7. Se prohíben los carteles de tipo banderín (anuncios ortogonales al plano de fachada).

Artículo 36. Publicidad.

1. Se prohíbe toda publicidad exterior en todo terreno que tenga clasificación de suelo rústico o urbanizable sin que se haya aprobado el proyecto de urbanización.

2. Exclusivamente se autorizarán en estas clases de suelo los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:

- a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones del artículo anterior.
- b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y que estén colocados en el interior del mismo.
- c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera, situados como máximo a mil (1000) metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.
- d) Carteles de señalización oficial de la carretera.

3. La superficie máxima de los carteles de señalización oficial será la reglamentariamente establecida. En los demás casos será de ciento cincuenta (150) decímetros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a una distancia acorde con la normativa específica de aplicación.

4. La publicidad existente en los terrenos comprendidos en el ámbito de este Plan General de Ordenación y disconforme con lo establecido en este artículo disfrutará de un año para su adaptación o retirada.

Artículo 37. Cubiertas.

La solución de forma y materiales de la misma será resuelta en el proyecto técnico en base a la adecuación e integración con el entorno consolidado.

Artículo 38. Cerramientos.

1. Los solares, así como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, con altura comprendida entre uno (1) y uno con cincuenta (1'5) metros de materiales que aseguren su estabilidad y conservación en buen estado y aumentar la altura hasta 2'5 m mediante materiales permeables a vistas.

2. El cerramiento de las parcelas edificadas con retranqueo o separación respecto a la vía pública no tendrá altura de fábrica superior a ciento cincuenta (150) centímetros, pudiendo incrementarse ésta hasta los tres (3) metros mediante reja, vegetación o, en general, cualquier tipo de cerramiento de carácter permeable a vistas.

3. e prohíbe el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

Artículo 39. Protección y Fomento del Arbolado y de la vegetación.

1. El arbolado existente en el espacio público o en terrenos que no sean susceptibles de ser ocupados por la edificación deberá ser protegido y conservado, reponiéndose toda pérdida en plazo inmediato. El planeamiento de desarrollo contemplará en sus condiciones de urbanización la implantación de arbolado de sombra y vegetación en el ámbito que ordene.

2. En los sistemas de ordenación de edificación aislada (ciudad jardín, edificación abierta y conjunto) será preceptivo el ajardinamiento y tratamiento vegetal, incluyendo plantación de árboles, en al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los espacios no edificables de la parcela.

3. El tipo de vegetación e instalaciones a disponer serán las fijadas en las Ordenanzas Municipales de Protección del Medio Ambiente (áreas verdes).

CAPÍTULO 7.- Estado Ruinoso de las Edificaciones.

Artículo 40. Declaración de Ruina

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos apartado 1 del art. 155 del D.L. 1/2000, de 8 de Mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de

Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.