

NORMATIVA URBANISTICA PORMENORIZADA

Tipología edificatoria: Edificación cerrada. (profundidad máxima según planos de normativa pormenorizada)

Ocupación: 100%

Uso del suelo: Característico Residencial.

USOS PROHIBIDOS:

Turístico, salvo en las zonas que en su caso determine el Plan Territorial de Desarrollo Turístico de Tenerife, con las especificidades, densidad y condiciones que se establezcan en el mismo.
Industrial con las salvedades que se señalan en el siguiente apartado.

USOS COMPATIBLES:

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

5. Se eximirá del cumplimiento de las condiciones mínimas a las parcelas residuales limitadas por otras ya construidas hasta dos tercios ($2/3$) de la edificabilidad máxima autorizada.

Alineaciones y Rasantes exteriores.

Las alineaciones y rasantes exteriores a que han de sujetarse obligatoriamente las parcelas serán las que se establezcan en los planos correspondientes de este Plan o en sus instrumentos de desarrollo. Cuando como consecuencia de la modificación de una alineación quedare un espacio de terreno a vía pública de más de un metro de profundidad, éste deberá cerrarse provisionalmente con valla transparente o verja, de altura no superior a un metro y medio (1,50), pudiéndose destinar el espacio cerrado a jardín exclusivamente, sin que en él se realice elemento alguno que dificulte la ampliación de la vía pública.

Chaflanes.

1. En el cruce de dos calles se establecerá una alineación en chaflán que será perpendicular a la bisectriz del cruce, salvo en aquellos casos de intersecciones oblicuas en que el planeamiento, por razones de pendiente pronunciada de alguna de las calles o para mejorar el aprovechamiento geométrico de las parcelas de esquina lo sitúe perpendicularmente a una de las alineaciones. En casos singulares y por razones de estética urbana el planeamiento podrá establecer otras variantes de conformación de las esquinas de los edificios.

Salvo en este último caso la dimensión mínima de los chaflanes será de tres (3) metros, que se aumentarán a cuatro (4) cuando alguna de las calles sea de anchura superior a diez (10) metros y a seis (6) cuando exceda de doce (12).

2. No son preceptivos los chaflanes cuando el ancho de alguna de las aceras sea superior a cuatro (4) metros.

Fondo edificable máximo.

Con arreglo a su Definición en las Ordenanzas de Edificación, el fondo edificable máximo será de veinte (20) metros, salvo donde esté establecido patio de manzana que determine otra dimensión.

Posición respecto a la alineación exterior.

1. La edificación deberá construirse con la línea de fachada sobre la alineación exterior, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.
2. La línea de fachada podrá separarse de la alineación con los soportales contemplados en las Ordenanzas y a partir de la planta primera. Podrá asimismo, separarse respecto a la alineación exterior en actuaciones por manzana, o en construcciones que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) del frente de una manzana, cuando la línea de fachada de la edificación sea homogénea sin formar redientes, y el espacio libre de fachada se destine a jardín o aparcamiento en superficie. El ancho mínimo de dicho espacio libre será de dos (2) metros. Si la edificación se separa de la fachada deberá señalar la alineación mediante cerramiento.



3. En los supuestos señalados en el apartado 2, corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el correcto tratamiento de las medianeras que pudieran crearse en la edificación colindante.

Altura máxima.

- La altura reguladora máxima se medirá hasta un plano paralelo a la rasante de la acera o urbanización exterior de la parcela que se situará a la distancia vertical expresada en metros por la fórmula siguiente:

$H_{\text{máx.}} = 3,80 + 3,24 (n - 1)$, siendo n = Número máximo de plantas autorizadas.

- La altura máxima (nº de plantas y/o expresión en metros) se establece para cada Área del Suelo Urbano en el fichero de ordenación anexo a estas Normas Urbanísticas.

- Salvo determinación expresa del Plan, en las edificaciones que tengan varias fachadas la altura máxima se determinará independientemente para cada una de ellas. La mayor altura podrá prolongarse hacia el interior de la parcela en una profundidad no mayor de su propia magnitud, y en todo caso se retirará de las demás fachadas de altura máxima menor tanto como la diferencia de cota entre los correspondientes forjados de cubierta.

- Cuando las fachadas de que se trate formen esquina, se tolerará prolongar la mayor altura por la alineación donde sea menor en una longitud igual a la primera y no mayor de diez (10) metros. Los paramentos transversales a la fachada en que se produce la diferencia de alturas por tal motivo, habrán de quedar, en todo caso, a tres (3) metros como mínimo de los linderos colindantes. Estos paramentos se tratarán siempre como fachadas.

Edificios de esquina o con varias fachadas.

En las edificaciones que tengan varias fachadas la altura máxima se determinará independientemente para cada una de ellas.

El cambio de altura se realizará en el plano vertical equidistante de los planos de fachada, salvo que expresamente se establezca otra solución en la normativa particular.

Edificios colindantes con alturas diferentes.

1. Los muros de contigüidad resultantes de obras de nueva planta que hayan de quedar visibles deberán tratarse como prolongación del plano de fachada y rematarse con igual calidad que ésta.
2. Cuando una parcela tenga asignada por ordenanzas mayor número de plantas que la parcela colindante, todas las plantas de exceso habrán de retranquearse del lindero de contigüidad tanto como la diferencia de altura de las edificaciones de ambas parcelas expresada en metros, con un mínimo de tres (3), y constituir fachada lateral.

Sótanos y semisótanos.

1. La suma total del número de plantas que constituyan sótanos y semisótanos no podrá exceder conjuntamente de tres (3) salvo autorización expresa de la normativa particular.
2. Los sótanos no computarán dentro de la limitación de altura edificable.



3. Los semisótanos computarán a efectos del parámetro de altura máxima regulada en unidades métricas. No computarán, sin embargo, como planta cuando la cara inferior de su forjado de techo no sobresalga más de ciento cuarenta (140) centímetros de la rasante de la acera o terreno exterior, excepto en el ancho del acceso, que podrá dotarse de mayor altura quebrando su forjado de techo sólo en la profundidad requerida a la funcionalidad del acceso.

Entreplantas.

1. Se considerará entreplanta la planta situada en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local base ni de la limitación de superficie edificable si la hay, y se computa en todo caso como parte del local base a efectos de la determinación del aprovechamiento total de la parcela.
2. Las alturas libres de piso por encima y por debajo de la entreplanta no serán nunca inferiores a doscientos (200) y doscientos veinticinco (225) centímetros respectivamente.
3. No computa como planta cuando se utilice este parámetro para regular la altura máxima de la edificación.
4. Las entreplantas habrán de separarse de las fachadas un mínimo de cinco (5) metros.

ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACION

Cuerpos Volados:

1. Se entiende por cuerpos volados todos aquellos espacios habitables que sobresalen de la fachada del edificio.

Los cuerpos volados admisibles se clasificarán en cerrados, semicerrados y abiertos a efectos de su autorización por la normativa particular de cada zona o sector y del cómputo de su superficie con arreglo al apartado 5 del artículo 78.

- a) Son cuerpos volados cerrados los que tienen todas sus caras con cerramientos fijos. Estas deberán ser necesariamente acristaladas al menos en el cuarenta por ciento (40%) de su superficie de fachada. Su vuelo máximo será el autorizado por la normativa de zona o sector, y en su defecto, de un quinceavo (1/15) del ancho de la calle a la que dé frente el edificio y como máximo un (1) metro.
- b) Son cuerpos volados abiertos los que no tienen cerramientos en ninguna de sus caras laterales (balcones o balconadas). El vuelo máximo se limita de igual forma que para los cuerpos volados cerrados.
- c) Cuerpos volados semicerrados.- Su vuelo máximo estará limitado de igual modo que el de los cuerpos volados cerrados.

2. En patios de manzana sólo se permiten cuerpos volados abiertos, salvo lo que disponga la normativa particular. En los patios de parcela no se permiten cuerpos volados de ninguna clase.

3. En edificación aislada pareada y en hilera los cuerpos volados no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos.

4. El plano lateral del vuelo quedará separado de la finca contigua una longitud no inferior al saliente ni a ochenta (80) centímetros.

5. Los cuerpos volados se permitirán a partir del forjado de techo de la planta baja, siempre que guarden en todo su desarrollo una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la acera.



6. Cuando los cuerpos volados queden delimitados por planos, éstos serán necesariamente paralelos a los planos límite, si no coincidentes con ellos. Cuando queden delimitados por otras superficies, éstas serán necesariamente simétricas respecto al eje del hueco o huecos.

7. En los chaflanes y esquinas en los que coincidan fachadas con distinta profundidad máxima de vuelo, podrá prolongarse la mayor hacia la calle donde sea menor hasta no más de cuatro (4) metros de la esquina virtual achaflanada o real. En las esquinas, cuando el vuelo proyectado no las supere quedará de ellas a una distancia mínima de ochenta (80) centímetros.

En los chaflanes, el vuelo proyectado deberá equidistar del eje de simetría del chaflán y a su vez ser simétrico respecto de dicho eje.

8. En calles de ancho inferior a seis (6) metros se prohíben los cuerpos volados.

Dimensión máxima de la longitud de vuelo:

1. La suma de las dimensiones longitudinales de los cuerpos volados, medidas paralelamente al plano dominante de la fachada o alineación de la edificación, planta a planta, no excederá en ningún caso del resultado de la siguiente operación;

$$Lv = L(n-1) \times 0,5, \text{ siendo}$$

Lv = Longitud máxima del vuelo

L = Longitud de la fachada

n = N° de plantas sobre la rasante exterior.

2. Los cuerpos volados cerrados no podrán en ningún caso representar más del setenta por ciento (70%) de la longitud de vuelo calculada conforme al punto anterior.

Elementos volados:

Son elementos volados los salientes de fachada que no pueden ser habitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada. Los elementos volados de tipo funcional, tales como persianas, rejas, viseras, etc, no podrán exceder la alineación de la fachada a una altura de la acera inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Impostas y cornisas ≤ 10 cm.

Dotación de Aparcamiento:

1. Todos los edificios y locales en los que así resulte necesario en función de las normas reguladoras de su uso dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos, excepto cuando se emplacen en edificios catalogados o en calles peatonales o a peatonalizar con arreglo a las Ordenanzas. En el primero de estos supuestos no se exigirá dotación de garaje, mientras que en el segundo y tercero no se permitirá, salvo supuestos excepcionales de compatibilidad apreciados previo informe técnico razonado.

La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de estacionamientos públicos o de garajes de explotación privada.

2. El Ayuntamiento, previo informe técnico razonado podrá reducir la dotación de aparcamiento o incluso relevar de su cumplimiento en los casos de actividades que pretendan establecerse en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias. Alternativamente, podrá aceptarse su compensación con aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.



Expediente: 826/2018

Folio N°

Ayuntamiento Villa de Los Silos

Área: Oficina Técnica

3. En los usos en que la dotación de aparcamiento se expresa en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a cuartos de instalaciones de servicio y semejantes.

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 de los servicios técnicos correspondientes.

4. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de aparcamientos en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

5. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente Licencia Municipal.

Plaza de aparcamiento:

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

TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD (mts)	LATITUD (mts)
Vehículos de dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles grandes	5,0	2,5
Automóviles ligeros	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

2. La superficie mínima obligatoria de garaje para vehículos ligeros será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamiento que señale la normativa de aplicación incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

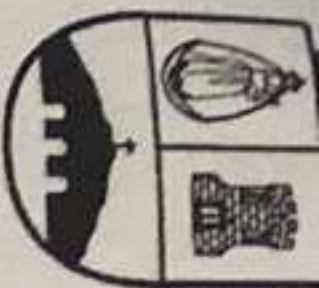
3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para vehículos.

Acceso a Garajes:

1. Los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos rodados al exterior de un espacio de tres (3) metros de altura y tres metros cincuenta centímetros (3.50m) de fondo como mínimo, cuyo piso no tendrá una pendiente superior al 5% y en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá acoplarse a la rasante de la acera sin alterar para nada su configuración. En consecuencia en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cuatro metros. La puerta o cancela del garaje se situará obligatoriamente a la alineación oficial y no la sobrepasará en ningún punto. La altura libre mínima del hueco de acceso será de dos metros. En la calles con pendiente dicha altura se medirá en el punto desfavorable.

2. Los accesos a los garajes no se autorizarán en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transportes públicos.





3. Salvo imposibilidad manifiesta, las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente de 16%, y las rampas en curva del 12% medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres metros con el sobre ancho necesario de las curvas y su radio de curvatura medida también en el eje, será superior a 6 metros.
4. En el Suelo Urbano Común (SUC), en garajes de menos de veinte plazas se permitirá adaptar las dimensiones del espacio de espera a las circunstancias concretas de la parcela.
5. 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.

Alturas libres a garajes:

La altura libre de los garajes será, como mínimo 225 cm medidos en cualquier punto de su superficie, con tolerancia hasta 200 en puntos localizados de paso de instalaciones.

Escaleras en los garajes:

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un metro. Se dispondrá de un vestíbulo de independencia, de dimensión mínima de 1.10 metros, con puerta que cumpla las características cortafuego, excepto en viviendas unifamiliares.

Ventilación en garajes:

1. En garajes subterráneos, la ventilación natural o forzada se proyectará con suficiente amplitud para impedir que se acumulen humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro de altura máxima, alejados 10 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si desembocan en lugares de uso o acceso público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 250 cm, debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de la misma dimensión, de manera, que en el punto más afectado no puedan superarse los niveles de inmisión.

- a) Para ventilación natural se dispondrá 1 m² de sección de chimenea por cada doscientos (200) m² de superficie de local, existiendo al menos un conducto vertical en cada cuadrado de veinte (20) metros de lado en que idealmente pueda dividirse el mismo.

- b) Se entiende por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan al menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local.

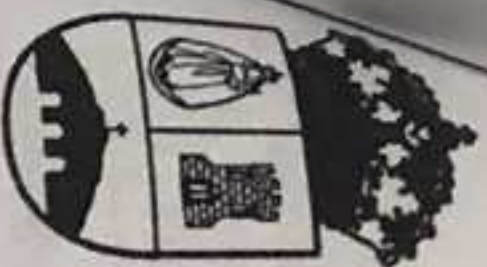
El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

Alturas Mínimas por plantas:

1. La altura libre interior de sótanos y semisótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros.
2. La altura libre mínima de la planta baja será de trescientos veinticuatro (324) centímetros cuando se destine a locales abiertos al público. Las instalaciones necesarias que hayan de disponerse en falsos techos o pavimentos flotantes, habrán de permitir una altura libre mínima de tres (3) metros. La altura libre mínima será también de tres (3) metros cuando se destine a otros usos.
3. La altura libre entre piso y techo terminados de cualquier planta por encima de la baja no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros admitiéndose en locales destinados a oficinas no abiertas al público su reducción por falso techo de instalaciones hasta doscientos veinticinco (225) centímetros.

Alturas máximas por plantas:





Ayuntamiento Villa de Los Silos

Área: Oficina Técnica

Expediente: 826/2018

Folio Nº

En edificación cerrada las alturas máximas se establecen en trescientos ochenta (380) centímetros para la planta baja, medida de piso a techo, y trescientos veinticuatro (324) centímetros para las demás, medidas de techo a techo.

No obstante, cuando la regulación de altura de la edificación se establezca a través del parámetro "altura reguladora máxima" las alturas de plantas podrán ser las que convengan al mejor resultado arquitectónico, o de programa del edificio siempre que la edificación se mantenga por debajo del plano regulador y no se exceda el número de plantas autorizado ni se las dote de altura inferior a la mínima.

Cuando por aplicación de la norma anterior la altura de la planta baja hubiera de resultar ostensiblemente superior a la de las edificaciones de su entorno, habrá de estudiarse la fachada de modo que la distribución de huecos y elementos decorativos permita conservar exteriormente características de coherencia o compatibilidad con el entorno urbano, sin perjuicio de la distribución interior de alturas.

En edificación abierta y ciudad jardín podrán excederse las alturas máximas por planta establecidas para la edificación cerrada cuando se justifique por razones funcionales o de composición arquitectónica, siempre que no exceda, en su caso, la limitación que pueda existir de volumen edificable, o de altura máxima en unidades métricas

Construcciones por encima de la altura:

1. Por encima de la altura de edificación autorizada conforme a su definición en los artículos anteriores se podrá admitir la construcción adicional de antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros aquella altura, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

2. Además de los elementos auxiliares del apartado anterior, siempre que se justifique su cuidado diseño, podrán admitirse las siguientes construcciones:

- a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir en fachadas y patios respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de techo de la última planta con una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.
- b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán exceder en más de trescientos cincuenta (350) centímetros de la altura de edificación autorizada ni sobresalir del plano señalado en el apartado anterior.
- c) Las instalaciones y chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas imprescindibles a su funcionamiento y limitadas por el mismo plano señalado en los apartados anteriores.
- d) Otras instalaciones imprescindibles en razón del uso, que deberán quedar ocultas de vistas por cerramientos semitransparentes y sujetos a la misma limitación que en los apartados anteriores.
- e) Cuartos - lavaderos en las mismas condiciones señaladas en el apartado b) en una proporción de un lavadero por vivienda, con una superficie máxima de seis (6) m². por lavadero.

La normativa particular de las zonas estudiará, en función de sus características, la conveniencia de condicionar o limitar las construcciones consideradas en este artículo

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 a que se destine. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a ciento veinticinco (125) litros por habitante.

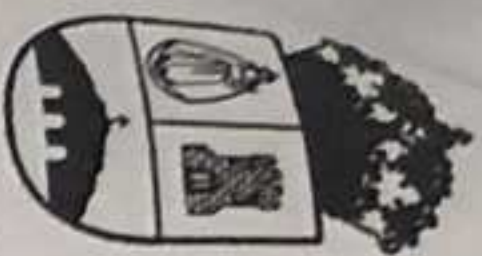
2. En la fachada de los edificios se preverá el emplazamiento de los contadores de suministro, llaves de corte y válvula de retención con arreglo a las normas de la Empresa Municipal de Aguas

Dotación de agua caliente:

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE



Cód. Validación: 5EFHRYLC9KESXAXNWGD5J65PH | Verificación: <http://lossilos.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 14



Ayuntamiento Villa de Los Silos

Expediente: 826/2018
Folio Nº

Área: Oficina Técnica

1. Todo edificio residencial deberá contar con instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica, debiendo preverse al respecto el tipo de energía a utilizar y los condicionantes de suministro, utilización y eliminación de residuos que ello suponga para el edificio, con arreglo a la normativa sectorial vigente.

Energía eléctrica:

1. Todo edificio contará con instalación de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o sistema adecuado de generación propia, cumpliendo de acuerdo a su uso y características, las condiciones del Decreto 2413/1973 (Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión) y Ordenanzas Ministeriales Complementarias de 31 de Octubre de 1973.

Cuarto de contadores y controles:

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidores se dispondrá un local fácilmente accesible desde la vía pública con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los mecanismos de seguridad.

En el caso de viviendas unifamiliares, los contadores deberán disponerse de modo que la ausencia de los residentes no obstaculice su lectura.

Telefonía:

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de canalizaciones para telecomunicaciones, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio, de acuerdo a la normativa específica de aplicación.
2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas

Radio y Televisión:

1. En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada y todos los elementos que la normativa de aplicación determine.
2. Tanto en el caso anterior como si se tratare de 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

Servicios Postales:

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

Evacuación de Aguas Pluviales y Residuales:

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes y colectores interiores, las haga llegar al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas.
2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse a un pozo absorbente con sistema de depuración previa, debiendo preverse, no obstante, la conexión a la futura red municipal.
3. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales se justificarán por su capacidad de evacuación sobre la base de los criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE



Cód. Validación: 5EFHRYLC9KESXAXNWGD5J65PH | Verificación: <http://lossilos.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 14

4. Donde exista red urbana de evacuación deberán acometer forzosamente a la misma por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento interior y la red de alcantarillado. La última arqueta del recorrido interior será sifónica.
5. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos y grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Evacuación de Humos y Vahos:

1. En ningún edificio o local se permitirá instalar la salida libre de humos o vahos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, debiendo necesariamente conducirse por chimeneas apropiadas a la instalación de que se trate.
2. 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 cause molestias o perjuicios a terceros.
3. Salvo cuando concurren circunstancias insalvables y adecuada solución estética, los conductos no discurrirán a menos de tres (3) metros de las fachadas exteriores, y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

Debe garantizarse mediante los recubrimientos necesarios el aislamiento de los conductos de ventilación para evitar la producción y/o transmisión de ruidos y vibraciones que puedan ocasionar molestias a las piezas habitables colindantes.

4. 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 manifestamente mejorables.
5. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes.

Accesos a las edificaciones:

1. 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 vial público en un mínimo de cinco (5) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al portal, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los cincuenta (50) metros y en todo caso, será posible el acceso hasta el portal de los vehículos de servicios de ambulancias.
2. El acceso a usos distintos del residencial será independiente del correspondiente a este último.
3. Salvo el caso de viviendas unifamiliares, la puerta de entrada principal al edificio tendrá una anchura no inferior a ciento treinta (130) centímetros con altura libre mayor o igual de doscientos diez (210) centímetros. Su sistema de cierre de seguridad deberá permitir una apertura manual fácil y rápida desde el interior en caso de emergencia.

Señalización en los edificios:

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldaños en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para orientar a 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 civil.

Circulación interior en edificios de uso colectivo:

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

Ayuntamiento Villa de Los Silos

Área: Oficina Técnica

- a) Junto a la puerta de acceso al edificio se dispondrá un vestíbulo en el que deberá poderse inscribir un círculo de doscientos diez (210) centímetros de diámetro. Su altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) centímetros. El espacio de comunicación entre el vestíbulo y la escalera o ascensor no tendrá una anchura libre inferior a ciento veinte (120) centímetros.
- b) En el espacio destinado a espera de ascensor en las diferentes plantas deberá poderse inscribir un círculo de ciento cuarenta (140) centímetros de diámetro centrado con la cabina, o con cada cabina extrema si son batería.
- c) En los vestíbulos de entrada a viviendas no se instalarán locales comerciales ni industriales, ni se permitirá que a través de ellos se realice el acceso de público o mercancías a los que pudieran instalarse en planta baja o entreplanta.
- d) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de ellos igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.
- e) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Escaleras:

1. En edificios plurifamiliares o abiertos al público las escaleras de uso general no podrán tener rellanos partidos ni otras soluciones que ofrezcan peligro a los usuarios ocasionales.

Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños, cuya altura de tabica no será superior a dieciocho (18) centímetros ni el ancho de huella inferior a veintisiete y medio (27,5) centímetros, excluido en su caso el vuelo sobre el peldaño inferior.

La anchura libre de los rellanos no será inferior a la del tiro, y ésta será como mínimo de cien (100) centímetros en los tramos rectos o ciento veinte (120) en las curvas. En los tramos curvos la medida de la huella se tomará a cuarenta (40) centímetros del pasamanos correspondiente a la curva de menor radio.

La altura libre vertical entre tramos de escalera a partir de la línea de unión de las aristas exteriores del peldaño no será inferior a doscientos (200) centímetros, ni la del pasamanos inferior a noventa y cinco (95) centímetros, medida de igual forma.

Salvo en viviendas unifamiliares y en escaleras interiores a las viviendas, se prohíben las mesetas partidas y las escaleras compensadas.

La distancia mínima desde la arista de los peldaños de meseta con puertas a ésta, será de veinticinco (25) centímetros.

2. Las escaleras interiores de viviendas o privadas interiores de locales podrán diseñarse libremente con arreglo a las normas de la buena construcción. Cuando se trate de escaleras de uso diario su anchura no será inferior a ochenta y cinco (85) centímetros.

3. 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 será de ciento setenta (170) centímetros. Si existiendo huecos, éstos abrirían hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinticinco (125) centímetros. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de escape.

4. No se admiten escaleras o tramos de 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 cuya superficie de iluminación será superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. Se admitirá la ventilación e iluminación cenital de la caja de escaleras, debiendo cumplirse en este caso las siguientes condiciones:

- a) Entrada permanente de aire en planta baja con una superficie mínima de medio metro cuadrado (0,50 m².)



Ayuntamiento Villa de Los Silos

Expediente: 826/2018
Folio Nº

Área: Oficina Técnica

- b) La dimensión mínima en planta del hueco de la claraboya será de 2/3 de la superficie total del recinto de la escalera.
 - c) La claraboya dejará sin cerrar una superficie perimetral de ventilación equivalente a un cuarto (1/4) de la superficie del recinto total de la escalera, mínimo un (1) metro cuadrado.
 - d) Los tramos de escaleras dejarán libre en toda la altura del edificio un hueco de 80 centímetros de lado como mínimo y superficie no inferior a 1,50 metros cuadrados.
5. La situación del hueco en relación a la escalera y su recinto, deberá ser tal que forme parte de la organización arquitectónica del mismo.

Rampas:

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso al que correspondan, con una pendiente no superior a la indicada para los diferentes casos en el artículo siguiente. Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los cien (100) centímetros.

Supresión de Barreras Arquitectónicas:

Todo edificio destinado a la prestación de servicios públicos deberá permitir el acceso de minusválidos usuarios de sillas de ruedas en condiciones que no representen segregación respecto al resto de los usuarios, debiendo cumplir en todo caso las disposiciones sobre barreras arquitectónicas en la edificación contenidas en el Decreto 227/1997 de 18 de Septiembre de Reglamento de la Ley 8/1.995 de la Comunidad Autónoma Canaria, así como las que resulten de aplicación, deroguen o sustituyan.

Ascensores:

Deberán cumplir las Normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

Son obligatorios para ascender una altura superior a 10.00 m. ó tres plantas.

Se exceptúan los edificios destinados a viviendas unifamiliares y aquellos que sean manifiestamente innecesarios, en función de su destino.

El acceso al ascensor estará normalmente a nivel con el acceso general al edificio. Podrán autorizarse un desnivel entre ambos no superior a ciento cincuenta (150) centímetros siempre que esta altura se salve mediante rampa de anchura no inferior a un (1) metro ni pendiente superior al diez por ciento (10%).

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

Soportales, Porches y Galerías:

En porches con desarrollo paralelo a la vía pública el ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, y su altura la que le correspondiere a la planta baja del edificio, según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor de ciento cincuenta (150) centímetros, no será permitido saliente alguno.

