

LA GUANCHA

A N U N C I O

2422

9129

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 08.10.2018, aprobó inicialmente la “Ordenanza Municipal nº 53 reguladora de las ordenanzas municipales de edificación y urbanización del municipio de La Guancha”. El expediente fue sometido a información pública durante un periodo de 30 días mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 146, de 05.12.2018.

Por acuerdo del Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 04.02.2020 se resolvieron las alegaciones presentadas y se aprobó definitivamente la ordenanza.

De conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a la publicación del texto íntegro de la Ordenanza, entrando en vigor una vez haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 del citado texto legal:

ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACION Y URBANIZACION

EXPOSICION DE MOTIVOS

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

TITULO II. ORDENANZA MUNICIPAL DE LA EDIFICACION

TITULO III. ORDENANZA MUNICIPAL DE LA URBANIZACION

TITULO IV. ORDENANZA MUNICIPAL DEL ESPACIO PÚBLICO URBANO

TITULO V. ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA ADECUACION DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS EXISTENTES.

TITULO VI. ORDENANZA MUNICIPAL DE LA INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN MATERIA URBANISTICA

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Ley 9/1999, de 13 de Mayo, por la que se establecen las normas de regulación del Territorio de Canarias y posterior Decreto Legislativo 1/2000, de 8

de mayo, por el que se aprueba el- Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Espacios naturales de Canarias, ya introdujo como cuerpo normativo necesario para la regulación de la ejecución de la ordenación urbanística, las denominadas Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización.

Se reconocía la función esencial de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización como instrumentos de regulación de los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo fuesen exigibles para la autorización de los actos de edificación, así como la regulación de aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y servicios de urbanización.

Con ellas y con las instrucciones de Planeamiento Urbanístico, eliminadas por la Ley 4/2017, se pretendía simplificar el contenido documental de los Planes Generales, que podía remitirse a ellas para la regulación de aspectos que no afecten a los derechos y aprovechamientos.

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que sustituye a la anterior, en su artículo 134 establece que las Ordenanzas de Urbanización y Edificación son instrumentos complementarios, que junto a los Estudios de detalle y Catálogos, complementan la ordenación urbanística, establecida por los instrumentos de ordenación urbanística.

El artículo 153 establece en su punto 3 que “Los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán establecer determinaciones propias de las ordenanzas municipales de edificación y urbanización, remitiéndose a las mismas, de forma genérica o específica”. De este modo, muchas de las cuestiones que tradicionalmente han sido reguladas en las normas urbanísticas del planeamiento general del municipio, o en su caso, el planeamiento de desarrollo, pasan a integrarse por imperativo legal en estas Ordenanzas Municipales.

La Ley establece una diferenciación entre la Ordenanza de urbanización y de edificación, en los puntos 1 y 2 de su artículo 153, en cuanto al objeto y contenido de las mismas.

El acuerdo de la COTMAC de 18 de enero de 2008, por el que se aprueba el Plan General de Ordenación de La Guancha, una vez subsanadas las observaciones, se publicó en el BOC el 14 de febrero de 2008, publicándose posteriormente la Normativa en el BOP con fecha 10 de marzo de 2008.

A la vista de lo que dispuso, tanto el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de los Espacios Naturales de Canarias y en las Directrices de Ordenación General, resultó imprescindible comenzar a elaborar y tramitar las Ordenanzas Municipales, de forma que actuasen efectivamente como instrumento normativo complementario del PGO, según la legislación del suelo vigente en ese momento.

El contenido de dichas Ordenanzas debe adecuarse a las nuevas disposiciones legales estatales y canarias, sobrevenidas como resultado de la actividad legislativa de los últimos años en materia urbanística, ambiental, sectoriales específicas y de procedimiento administrativo. Se señala, entre ellas, la adecuación a la nueva Ley 4/2017 del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, que da respuesta a la realidad existente en las Islas, regulando el suelo bajo los criterios de simplificación, racionalización y actualización de las reglas aplicables para la protección, ordenación y utilización del territorio; y el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias y que establece en su capítulo V, Instrumentos Complementarios, en la sección 3ª Ordenanzas, los artículos 90, 91, 92 y 93 en los que se regula este instrumento complementario.

Se formulan estas Ordenanzas Municipales, con el fin de homogeneizar criterios y reglas interpretativas del Plan General, cerrando un marco normativo más seguro y transparente en la aplicación de las determinaciones contenidas en

el vigente Plan General. Permitiendo que la Administración municipal pueda ejercer, con mayor eficacia, las potestades que tiene atribuidas sobre el control de la edificación y los usos del suelo.

El contenido de las presentes Ordenanzas se estructura en cinco Títulos, mediante el siguiente esquema:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Título I. Disposiciones generales.

Título II. Ordenanza Municipal de la Edificación.

Título III. Ordenanza Municipal de la Urbanización.

Título IV. Ordenanza Municipal del Espacio Público Urbano.

Título V. Ordenanza Municipal para la adecuación de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes.

Título VI. Ordenanza Municipal de la intervención administrativa en materia urbanística.

Las presentes Ordenanzas Municipales tienen el carácter de norma reglamentaria, correspondiente al ámbito de ejercicio de la potestad reglamentaria de las entidades municipales, por lo que su procedimiento de aprobación o modificación ha de remitirse al artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, aunque con el añadido de la introducción de un acto de fiscalización previa, consistente en la comunicación al Cabildo de Tenerife y a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, del acuerdo municipal de aprobación, acompañado del texto íntegro de las Ordenanzas, antes de su publicación, según establece el artículo 153.4 de la Ley 4/2017.

En cuanto a las competencias, corresponde al Municipio, dentro de la esfera de sus competencias, de acuerdo con el artículo 4.1 letra a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, la potestad reglamentaria y de autoorganización, por su parte, el artículo 25.2 letra d) de la Ley de Bases de Régimen Local establece que, entre otras, le corresponde al Municipio las competencias en materia de ordenación, gestión, ejecución y disciplina

urbanística, quedando regulado en último lugar, por el artículo 49 de la Ley de Bases de Régimen Local el procedimiento para la aprobación de las Ordenanzas locales.

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 1.1.1. Objeto del encargo

Artículo 1.1.2. Autores del encargo y redactores del mismo

Artículo 1.1.3. Ámbito de aplicación

Artículo 1.1.4. Interpretación y aplicación

Artículo 1.1.5. Las Ordenanzas y la legislación urbanística

Artículo 1.1.6. El planeamiento vigente. El PGO de la Guancha

Artículo 1.1.7. Aprobación de las ordenanzas municipales de edificación y urbanización

DISPOSICION ADICIONAL

DISPOSICION TRANSITORIA

DISPOSICION DEROGATORIA

DISPOSICION FINAL

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 1.1.1. Objeto del encargo

El presente encargo tiene por objeto la redacción de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización de La Guancha, en desarrollo del Plan General de Ordenación del municipio, para la regulación de 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, incluso las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles, y para la regulación de todos los

aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización, incluyendo igualmente los criterios morfológicos y estéticos que deben respetarse en los proyectos.

Artículo 1.1.2. Autores del encargo y redactores del mismo

Encarga el presente trabajo el Ayuntamiento de La Guancha mediante Decreto del Sr. Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento con fecha 17 de mayo de 2016, existiendo un contrato con fecha 19 de mayo de 2016, entre la parte contratante y el contratista.

Son redactores de estas Ordenanzas Municipales la entidad mercantil ESTUDIO Y GESTIÓN DE ARQUITECTURA Y TERRITORIO SLPU, representada por el arquitecto D. José F. Trujillo La- Roche.

Artículo 1.1.3. Ámbito de aplicación

Las presentes Ordenanzas de Edificación y Urbanización son de aplicación en todo el término municipal de La Guancha.

Artículo 1.1.4. Interpretación y aplicación

1. La interpretación de esta Ordenanza corresponde exclusivamente al Ayuntamiento de la Guancha en el ejercicio de sus competencias, sin perjuicio de las facultades jurisdiccionales que procedan con arreglo a la Ley.
2. Los esquemas e ilustraciones que incorpora son expresión gráfica de sus determinaciones y tienen pleno contenido normativo. En caso de contradicción entre la expresión escrita y la gráfica prevalecerá la primera sobre la segunda.
3. Las referencias a la legislación o reglamentación vigente deberán entenderse referidas, en su caso, a la legislación o reglamentación que las modifique o sustituya.
4. Quedan sujetos a las presentes Ordenanzas todos los actos autorizables de acuerdo al PGO de la Guancha, que tiendan a transformar el estado o utilización del suelo o de la edificación, sin perjuicio de las determinaciones del planeamiento territorial de jerarquía superior y de las de la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 1.1.5. Las Ordenanzas y la legislación urbanística

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, regula en su artículo 153, las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, estableciendo lo siguiente:

1. Las Ordenanzas Municipales de Urbanización tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Incluirán igualmente los criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos. Estas ordenanzas deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos y, en su caso, a las Normas técnicas del Planeamiento Urbanístico.
2. Las Ordenanzas Municipales de Edificación tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles. Estas ordenanzas deberán ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, habitabilidad, salubridad, accesibilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los instrumentos de planeamiento de ordenación urbanística y las medidas de eficiencia energética, protección del medio ambiente y del paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.
3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán establecer determinaciones propias de las ordenanzas municipales de edificación y urbanización, remitiéndose a las mismas, de forma genérica o específica.
4. Las ordenanzas municipales de edificación y urbanización se aprobarán y modificarán de acuerdo con la legislación de régimen local. El acuerdo municipal de aprobación, acompañado del texto íntegro de las ordenanzas, deberá comunicarse al Cabildo Insular correspondiente y a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con carácter previo a su publicación.

El Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, en su capítulo V, Instrumentos Complementarios, en la sección 3ª Ordenanzas, los artículos 90, 91, 92 y 93 regulan este instrumento complementario.

Artículo 1.1.6. El planeamiento vigente. El PGO de la Guancha

Con fecha 20 de julio de 2006 la COTMAC acordó aprobar definitivamente el PGO de La Guancha, a reserva de que se subsanasen una serie de observaciones.

Con fecha 18 de enero de 2008, la COTMAC acordó considerar subsanadas las observaciones citadas. En consecuencia, entiende cumplimentados todos los condicionantes establecidos, por lo que se hace efectiva la aprobación definitiva del PGO de La Guancha.

El BOC nº 33, de jueves 14 de febrero de 2008, 226 Dirección General de Urbanismo, resolución de 8 de febrero de 2008, por lo que se hacen públicos los acuerdos de la Comisión de Ordenación del territorio y medio ambiente de Canarias de 20 de julio de 2006 y 18 de enero de 2008, relativos al Plan General de Ordenación de La Guancha (Tenerife) Expte. Nº 39/04.

La publicación de la Normativa se realiza en el BOP nº 49/08 con fecha 10/3/2008.

Artículo 1.1.7. Aprobación de las ordenanzas municipales de edificación y urbanización

En el punto 4 del art. 153 de la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se establece que:

Las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización se aprobarán y modificarán de acuerdo con la legislación de régimen local. El acuerdo municipal de aprobación, acompañado del texto íntegro de las Ordenanzas, deberá comunicarse al Cabildo Insular correspondiente y a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con carácter previo a su publicación.

La legislación de régimen local es fundamentalmente:

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, que regula el procedimiento para la aprobación de normas locales, ordenanzas y reglamentos orgánicos, en sus artículos 49 y 70.2.

DISPOSICION ADICIONAL

Las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades existentes que al tiempo de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, resultasen disconformes con el contenido de la misma, pero dispongan de títulos habilitantes exigibles en su momento, y se muestren compatibles y conformes con los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, se encontrarán en la situación legal de consolidación. Esta situación legal de consolidación la establece la Ley 4/2017 en el artículo 159, donde define las clases de situación legal de las construcciones preexistentes. A estas edificaciones se les aplicará el régimen jurídico que se establece en el artículo 160 de la misma.

DISPOSICION TRANSITORIA

Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de estas Ordenanzas se regirán por la normativa vigente a la fecha de inicio del procedimiento de que se trate. No obstante, el interesado podrá, con anterioridad a la resolución, desistir de dicha solicitud y optar por la regulación prevista en la presente Ordenanza, adaptando, cuando proceda, los proyectos a la normativa vigente.

DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogadas cuantas disposiciones del mismo o inferior rango se opongan a lo establecido en las presentes Ordenanzas.

TÍTULO II. ORDENANZA MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 2.1.1. Objeto

CAPÍTULO 2. OBRAS DE EDIFICACIÓN Y DE INSTALACIONES

Artículo 2.2.1. Clases de obras

Artículo 2.2.2. Obras en edificios existentes

Artículo 2.2.3. Obras de demolición

Artículo 2.2.4. Obras de nueva construcción

Artículo 2.2.5. Obras de actividades e instalaciones

Artículo 2.2.6. Condiciones generales de los proyectos técnicos

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN

Sección 1ª. Determinaciones generales

Artículo 2.3.1. Definición y aplicación

Artículo 2.3.2. Capacidad para edificar

Artículo 2.3.3. Condiciones generales de la edificación

Sección 2ª. Condiciones de parcela

Artículo 2.3.4. Definición

Artículo 2.3.5. Aplicación

Artículo 2.3.6. Parcela

Artículo 2.3.7. Solar

Artículo 2.3.8. Unidad apta para la edificación

Artículo 2.3.9. Manzana

Artículo 2.3.10. Linderos

Artículo 2.3.11. Alineaciones

Artículo 2.3.12. Rasante

Artículo 2.3.13. Superficie de parcela

Artículo 2.3.14. Fondo de parcela

Artículo 2.3.15. Círculo inscribible mínimo

Artículo 2.3.16. Longitud mínima del lindero frontal o frente mínimo de parcela

Artículo 2.3.17. Parcela mínima edificable

Artículo 2.3.18. Relación entre edificación y parcela

Artículo 2.3.19. Condiciones para la edificación de una parcela o unidad apta para edificar

Artículo 2.3.20. Parcelación, segregación y agrupación de parcelas

Sección 3ª. Condiciones de posición de la edificación en la parcela

Artículo 2.3.21. Definición

Artículo 2.3.22. Aplicación

Artículo 2.3.23. Referencias de la edificación

Artículo 2.3.24. Posición de la edificación respecto a las alineaciones

Artículo 2.3.25. Retranqueos

Artículo 2.3.26. Separación mínima a linderos

Artículo 2.3.27. Separación entre edificios

Artículo 2.3.28. Fondo edificable y límite posterior del suelo urbano

Artículo 2.3.29. Área de movimiento de la edificación

Sección 4ª. Condiciones de ocupación de la parcela

Artículo 2.3.30. Definición

Artículo 2.3.31. Aplicación

Artículo 2.3.32. Superficie ocupada u ocupación

Artículo 2.3.33. Ocupación máxima

Artículo 2.3.34. Coeficiente de ocupación

Artículo 2.3.35. Espacio libre de parcela

Artículo 2.3.36. Ocupación de los espacios libres de parcela

Artículo 2.3.37. Patios de manzana

Artículo 2.3.38. Espacio exterior público y privado

Sección 5ª. Condiciones de edificabilidad

Artículo 2.3.39. Definición

Artículo 2.3.40. Aplicación

Artículo 2.3.41. Superficie edificada por planta

Artículo 2.3.42. Superficie edificada total

Artículo 2.3.43. Superficie útil

Artículo 2.3.44. Superficie edificable

Artículo 2.3.45. Coeficiente de edificabilidad

Sección 6ª. Condiciones de volumen y forma de los edificios

Artículo 2.3.46. Definición

Artículo 2.3.47. Aplicación

Artículo 2.3.48. Altura de la edificación

Artículo 2.3.49. Altura en número de plantas

Artículo 2.3.50. Altura en unidades métricas

Artículo 2.3.51. Altura máxima de la edificación

Artículo 2.3.52. Construcciones y elementos por encima de la altura máxima permitida

Artículo 2.3.53. Altura libre de planta

Artículo 2.3.54. Regulación de las plantas de la edificación

Artículo 2.3.55. Sótanos y semisótanos

Artículo 2.3.56. Planta baja y plantas superiores

Artículo 2.3.57. Cuerpos salientes

Artículo 2.3.58. Elementos salientes

Sección 7ª. Condiciones de calidad e higiene de la edificación

Artículo 2.3.59. Definición

Artículo 2.3.60. Aplicación

CONDICIONES DE CALIDAD

Artículo 2.3.61. Calidad de las construcciones

CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES

Artículo 2.3.62. Local o pieza habitable

Artículo 2.3.63. Ventilación e iluminación de piezas y locales

Artículo 2.3.64. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano

Artículo 2.3.65. Ventilación e iluminación en locales de uso no residencial

CONDICIONES HIGIÉNICAS DEL EDIFICIO

Artículo 2.3.66. Definición de patio

Artículo 2.3.67. Clases de patio

Artículo 2.3.68. Nivel de pavimento del patio

Artículo 2.3.69. Acceso a patios

Artículo 2.3.70. Anchura de patio

Artículo 2.3.71. Medición de la altura de los patios

Artículo 2.3.72. Dimensiones de los patios de parcela cerrados

Artículo 2.3.73. Dimensiones de los patios de parcela abiertos

Artículo 2.3.74. Patios de comunicación directa entre la calle y el patio de manzana

Artículo 2.3.75. Patios mancomunados

Artículo 2.3.76. Patios ingleses

Artículo 2.3.77. Cubrición de patios

Sección 8ª. Condiciones de dotaciones y servicios

Artículo 2.3.78. Definición

Artículo 2.3.79. Aplicación

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS

Artículo 2.3.80. Dotación de aparcamientos en edificios de nueva planta

Artículo 2.3.81. Plazas de aparcamiento

Artículo 2.3.82. Espacios de circulación interior

Artículo 2.3.83. Acceso a los garajes

Artículo 2.3.84. Altura libre en garajes

Artículo 2.3.85. Ventilación en garajes

Artículo 2.3.86. Aseos en los garajes y aparcamientos

SUMINISTRO DE SERVICIOS

Artículo 2.3.87. Agua potable

Artículo 2.3.88. Energía eléctrica

Artículo 2.3.89. Telecomunicaciones

Artículo 2.3.90. Servicios postales

SERVICIOS DE EVACUACIÓN

Artículo 2.3.91. Evacuación de aguas

Artículo 2.3.92. Extracción de humos

Sección 9ª. Condiciones estéticas en los edificios

Artículo 2.3.93. Definición

Artículo 2.3.94. Aplicación

Artículo 2.3.95. Fachadas

Artículo 2.3.96. Modificaciones de fachadas

Artículo 2.3.97. Instalaciones en fachadas

Artículo 2.3.98. Medianeras

Artículo 2.3.99. Cubiertas

Artículo 2.3.100. Cuerpos y elementos salientes

Artículo 2.3.101. Aleros y cornisas

Artículo 2.3.102. Pérgolas

Artículo 2.3.103. Marquesinas

Artículo 2.3.104. Porches

Artículo 2.3.105. Toldos

Artículo 2.3.106. Anuncios y Banderines

Sección 10ª. Condiciones de seguridad en los edificios

Artículo 2.3.107. Condiciones de seguridad en los edificios

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO**Sección 1ª. Tipos edificatorios y zonificación del Suelo Urbano**

Artículo 2.4.1. Tipos de edificación

Sección 2ª. Disposiciones relativas a la Edificación Adosada

Artículo 2.4.2. Definición y parámetros
generales.

Artículo 2.4.3. Condiciones generales de edificación

Artículo 2.4.4 Solar edificable

Artículo 2.4.5. Regulación de la altura máxima

Artículo 2.4.6. Altura de pisos

Artículo 2.4.7. Altura de la edificación que de frente a dos vías que no
formen esquina

Artículo 2.4.8. Altura de la edificación con frente a dos vías contiguas

Artículo 2.4.9. Esquinas achaflanadas

Artículo 2.4.10. Características de los cuerpos y elementos salientes

Artículo 2.4.11. Patios de luces

Artículo 2.4.12. Sótanos

Artículo 2.4.13. Adaptación a terrenos en ladera

Artículo 2.4.14. Jardín delantero o en fachada

Artículo 2.4.15. Espacios Libres de la parcela

Artículo 2.4.16. Edificaciones auxiliares

Artículo 2.4.17. Construcciones por encima de la altura permitida

Sección 3ª. Disposiciones relativas a la edificación ciudad jardín (ZONA 2 C.J)

Artículo. 2.4.18. Definición y parámetros generales

Artículo 2.4.19. Resto de parámetros

Artículo 2.4.20. Sótanos

Sección 4ª. Disposiciones relativas a la edificación abierta (ZONA 3 EA)

Artículo 2.4.21. Definición y parámetros generales

Artículo 2.4.22. Condiciones generales de edificación

Artículo 2.4.23. Definición y parámetros generales

Artículo 2.4.24. Altura de la edificación

- Artículo 2.4.25. Altura de pisos
- Artículo 2.4.26. Ocupación máxima de la parcela
- Artículo 2.4.27. Edificabilidad de la parcela
- Artículo 2.4.28. Retranqueos
- Artículo 2.4.29. Sótanos
- Artículo 2.4.30. Jardines
- Artículo 2.4.31. Adaptación topográfica
- Artículo 2.4.32. Adose de edificaciones
- Artículo 2.4.33 Edificaciones auxiliares
- Artículo 2.4.34. Cerramientos
- Artículo 2.4.35. Colonias de viviendas en hilera

Sección 5ª. Disposiciones relativas a la edificación industrial. (ZONA 4-I)

- Artículo 2.4.36. Definición y parámetros generales
- Artículo 2.4.37. Condiciones generales de la edificación
- Artículo 2.4.38. Solar edificable
- Artículo 2.4.39. Altura de la edificación
- Artículo 2.4.40. Construcciones por encima de la altura máxima
- Artículo 2.4.42. Edificabilidad de la parcela
- Artículo 2.4.43. Retranqueos
- Artículo 2.4.44. Sótanos
- Artículo 2.4.45. Modificaciones de las condiciones de edificabilidad
- Artículo 2.4.46. Edificios auxiliares
- Artículo 2.4.47. Espacios libres de la parcela
- Artículo 2.4.48. Cerramientos para el uso industrial
- Artículo 2.4.49. Agrupación de parcelas

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO RÚSTICO

Sección 1ª. Condiciones generales

- Artículo 2.5.1. Definición y aplicación

Sección 2ª. Condiciones particulares de la edificación en Suelo Rústico de Asentamiento Rurales

Artículo 2.5.2. Definición y condiciones generales

Artículo 2.5.3. Condiciones particulares de la edificación aislada en asentamientos rurales

Artículo 2.5.4. Condiciones particulares de la edificación cerrada en asentamientos rurales

Artículo 2.5.5. Adaptación a la edificación existente

Artículo 2.5.6. Condiciones particulares de las parcelas en los asentamientos rurales

Artículo 2.5.7. Otras condiciones de la edificación

Sección 2ª. Condiciones particulares de la edificación en otras categorías de Suelo Rústico

Artículo 2.5.8. Aplicación

CAPÍTULO 6. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Sección 1ª. Condiciones generales

Artículo 2.6.1. Definiciones

Artículo 2.6.2. Aplicación

Artículo 2.6.3. Clasificación de los usos

Sección 2ª. Uso Residencial

Artículo 2.6.4. Definición

Artículo 2.6.5. Condiciones de las viviendas

Artículo 2.6.6. Instalaciones auxiliares

Artículo 2.6.7. Dotación de aparcamientos

Sección 3ª. Uso Turístico

Artículo 2.6.8. Definición

Artículo 2.6.9. Condiciones generales del uso turístico

Artículo 2.6.10. Dotación de aparcamientos

Sección 4ª. Uso Industrial

Artículo 2.6.11. Definición

PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

Artículo 2.6.12. Condiciones del uso de industria de producción

Artículo 2.6.13. Alturas libres mínimas

Artículo 2.6.14. Aseos

Artículo 2.6.15. Carga y descarga

Artículo 2.6.16. Dotación de aparcamientos

TALLERES Y ALMACENAJE

Artículo 2.6.17. Condiciones generales

Artículo 2.6.18. Alturas libres mínimas

Artículo 2.6.19. Aseos

Artículo 2.6.20. Carga y descarga

Artículo 2.6.21. Dotación de aparcamientos

Sección 5ª. Uso Terciario

Artículo 2.6.22. Definición y categorías

Artículo 2.6.23. Condiciones generales del uso terciario

Artículo 2.6.24. Altura mínima en locales de uso terciario

Artículo 2.6.25. Aseos

Artículo 2.6.26. Previsión de instalaciones de los locales de uso terciario

USO TERCIARIO: COMERCIO

Artículo 2.6.27. Usos complementarios e instalaciones auxiliares

Artículo 2.6.28. Condiciones particulares del uso comercio

Artículo 2.6.29. Altura libre mínima

Artículo 2.6.30. Aseos

Artículo 2.6.31. Carga y descarga

Artículo 2.6.32. Dotación de aparcamientos

USO TERCIARIO: HOSTELERO

Artículo 2.6.33. Usos complementarios e instalaciones auxiliares

Artículo 2.6.34. Condiciones particulares del uso hostelero

Artículo 2.6.35. Altura libre mínima

Artículo 2.6.36. Aseos

Artículo 2.6.37. Dotación de aparcamientos

Artículo 2.6.38. Actividades de hostelería fuera de locales

USO TERCIARIO: OFICINAS

Artículo 2.6.39. Usos complementarios e instalaciones auxiliares

Artículo 2.6.40. Condiciones particulares del uso comercio

Artículo 2.6.41. Altura libre mínima

Artículo 2.6.42. Aseos

Artículo 2.6.43. Dotación de aparcamientos

Sección 6ª. Uso Dotacional y Equipamiento

Art. 2.6.44. Condiciones generales del uso dotacional y de equipamiento

Art. 2.6.45. Condiciones especiales de implantación del uso dotacional

TÍTULO II. ORDENANZA MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con relación al contenido propio de la Ordenanza Municipal de Edificación, la nueva ley el Ley 4/2017 del suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en su artículo 153, y el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, en el artículo 91, les atribuye como objeto la regulación de “todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la

autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles”; y por tanto deben ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, habitabilidad, salubridad, accesibilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los instrumentos de planeamiento de ordenación urbanística y las medidas de eficiencia energética, protección del medioambiente y del espacio público urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

Con todo ello, resulta imprescindible elaborar y tramitar las Ordenanzas Municipales de Edificación, de forma que actúen efectivamente como instrumento normativo complementario del PGO y adecuar su contenido a las nuevas disposiciones legales estatales y canarias, sobrevenidas como resultado de la actividad legislativa de los últimos años en diversas materias (urbanística, ambiental, sectoriales específicas y de procedimiento administrativo). También conviene destacar la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) reguladora aspectos esenciales en el proceso de la edificación y el Código Técnico de la Edificación (CTE), como marco normativo que establece las exigencias que deben cumplir los edificios, en relación con los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad establecidos en la LOE.

A través de las Ordenanzas Municipales de Edificación se establece una regulación homogénea, que permita alcanzar la calidad adecuada de las edificaciones e instalaciones, así como de los elementos de la urbanización y espacios libres privados. Constituyendo el marco normativo de alcance municipal que establece la regulación sustantiva y procedimental de los proyectos y de las obras, para la ejecución, conservación o renovación de los elementos vinculados a los procesos edificatorio y urbanizador.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 2.1.1. Objeto

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

2. Deberán ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, habitabilidad, salubridad, accesibilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los instrumentos de planeamiento de ordenación urbanística y las medidas de eficiencia energética, protección del medioambiente y del paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

CAPÍTULO 2. OBRAS DE EDIFICACIÓN Y DE INSTALACIONES

Artículo 2.2.1. Clases de obras

Las obras para la ejecución de la edificación y de las instalaciones pueden clasificarse en:

- a) Obras en edificios existentes
- b) Obras de demolición
- c) Obras de nueva construcción
- d) Obras de actividades e instalaciones

Artículo 2.2.2. Obras en edificios existentes

1. Obras en los edificios existentes son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen y la envolvente de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio o a alguno de los locales que lo integran tienen carácter total o parcial.
2. En función del tipo de intervención se establecen los siguientes tipos de obras, que pueden ejecutarse de forma individual, conjuntamente o asociadas entre sí:

- a) Obras de Conservación o mantenimiento:

Son aquellas cuya finalidad es la de estricto mantenimiento de la edificación, sin alterar estructura, tipología ni distribución, para mantener el edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares de los bienes sobre estas condiciones, así como la reparación y reposición de las instalaciones. Se incluyen, entre otras análogas, el

cuidado, reparación o afianzamiento de elementos decorativos, cornisas, volados, limpieza y reposición de canalones y bajantes, saneamiento de conducciones, pintura y revocos de fachada y reparación y mantenimiento de cubiertas.

b) Obras de Restauración:

Son aquellas que tienen por objeto la restitución a las condiciones o estado original de un edificio, o parte del mismo, incluso comprendiendo obras de consolidación o demolición parcial que no alteren su distribución. Se pueden incluir, en caso necesario, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, con relación a las necesidades del uso a que fuere destinado. De la misma manera, podrán eliminarse las superposiciones o añadidos del edificio sin ningún interés arquitectónico.

c) Obras de Consolidación:

Son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y adecuado funcionamiento y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución sin variar la tipología edificatoria.

d) Obras de Rehabilitación:

Son aquellas destinadas a mejorar las condiciones de uso, seguridad, habitabilidad y accesibilidad de un edificio o parte del mismo, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones e, incluso, la redistribución del espacio interior del edificio, manteniendo en todo caso las características morfológicas del mismo. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite la normativa aplicable.

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

- Rehabilitación integral: Cuando las obras afectan a la totalidad del edificio
- Rehabilitación parcial: Cuando las obras afectan solamente a una parte de los locales que conforman el edificio.

- Rehabilitación menor: Cuando las obras afectan a uno solo de los locales del edificio o parte del mismo y no alteran sus fachadas exteriores.

e) Obras de Reestructuración:

Son aquellas que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ocupación y volumen, parámetros de altura, etc, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.

Pueden distinguirse dos tipos:

- Obras de reestructuración total: cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer la destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrición de patios con respecto a las condiciones establecidas en esta Ordenanza.
- Obras de reestructuración parcial: cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo, en el supuesto de actuaciones en edificios no protegidos que permitan este tipo de actuaciones. Podrá comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública. Este tipo de obras están sujetas al régimen de obras de nueva construcción, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas. El volumen comprendido entre sus nuevas fachadas y cubiertas no superará el de la envolvente original.

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 los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (elevación del cerramiento mediante rejas, mamparas, etc) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afección estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humo, escaparates, etc).

Artículo 2.2.3. Obras de demolición

Son aquellas mediante las cuales desaparecen las construcciones o parte de las mismas. Según supongan o no la total desaparición de la edificación se pueden considerar dos tipos:

- Obras de demolición total
- Obras de demolición parcial

Artículo 2.2.4. Obras de nueva construcción

Las obras de nueva construcción integran los siguientes tipos:

a) Obras de Reconstrucción:

Son aquellas obras que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

b) Obras de Sustitución:

Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella y, en su lugar se erige una nueva construcción.

c) Obras de Nueva planta:

Son las obras de nueva construcción sobre solares vacantes.

d) Obras de Ampliación:

Son aquellas que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 2.2.5. Obras de actividades e instalaciones

Son aquellas que tienen por objeto el dotar a un local o solar de las instalaciones necesarias para permitir en ellos el desarrollo de una actividad determinada. Pueden ser de dos tipos:

a) Proyectos de instalaciones: son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden instalar en un local determinado o edificio, con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretenda implantar.

b) Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, maquinarias o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentren en funcionamiento.

Artículo 2.2.6. Condiciones generales de los proyectos técnicos

1. A efectos de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo o edificaciones, se entiende por proyecto técnico al conjunto de documentos mediante los cuales se definen de modo completo y se determinan las exigencias técnicas de las obras o instalaciones a realizar. Tendrá que justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable, 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 técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán estar suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación al objeto y características de lo proyectado y visado por sus respectivos Colegios Profesionales cuando este requisito sea obligatorio según lo que disponga la legislación vigente.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN

Sección 1ª. Determinaciones generales

Artículo 2.3.1. Definición y aplicación

1. En el presente capítulo se establecen las condiciones generales a las que han de someterse las edificaciones e instalaciones que se realicen en el término municipal de La Guancha, en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables y rústicos en la categoría de asentamiento rural que cuenten con planeamiento de desarrollo aprobado, para regular todos los aspectos y parámetros que intervienen en los procesos edificatorios, en conjunto con las condiciones particulares del entorno en el que se localice, de la tipología edificatoria y del uso al que se destine.

Los actos de edificación deben ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los instrumentos de planeamiento de ordenación urbanística, así como con las medidas de protección del medio ambiente y del patrimonio arquitectónico.

2. En todo caso, las edificaciones deberán cumplir también las determinaciones establecidas por la legislación sectorial que sea de aplicación, en función del uso al que se destinen y de la situación en la que se implanten.

Artículo 2.3.2. Capacidad para edificar

1. La capacidad para edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre y su calificación urbanística, y, además, está sujeta a la obligación de obtener la correspondiente licencia municipal.

2. No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las determinaciones establecidas por el Plan General para cada una de las clases y categorías del suelo, aún cuando pudieran satisfacer la condición de solar.

Artículo 2.3.3. Condiciones generales de la edificación

Las condiciones generales que deberán cumplir las edificaciones se desarrollan en las siguientes secciones del presente capítulo y se estructuran en los siguientes apartados:

- a) Condiciones de parcela
- b) Condiciones de posición de la edificación en la parcela
- c) Condiciones de ocupación de la parcela
- d) Condiciones de edificabilidad
- e) Condiciones de calidad e higiene de la edificación
- f) Condiciones de dotaciones y servicios
- g) Condiciones estéticas en los edificios
- h) Condiciones de seguridad en los edificios

Sección 2ª. Condiciones de parcela

Artículo 2.3.4. Definición

Esta sección determina las condiciones que deben cumplir las parcelas para ser edificadas o segregadas y define los diferentes parámetros que inciden en la edificación o segregación, como elementos reguladores de la misma.

Artículo 2.3.5. Aplicación

En esta sección se establecen las condiciones que son de aplicación a las obras de nueva construcción o a las actuaciones que se realicen en las edificaciones existentes o en las parcelas que modifiquen alguna de estas condiciones. Se deberán considerar, en todo caso, las determinaciones establecidas por el Plan General en función de dónde se localiza la parcela, clasificación, categoría y uso al que se destina el suelo.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que se definen a continuación.

Artículo 2.3.6. Parcela

Se entenderá por parcela todo suelo natural clasificado como urbano, urbanizable o de asentamiento rural, de dimensiones mínimas y características típicas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico previa su urbanización y afecto a dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme a la ordenación urbanística.

Artículo 2.3.7. Solar

Según se establece en el artículo 48 de la Ley 4/2017, tendrán condición de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación, que se encuentren dotadas de los siguientes servicios:

1º) Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden. A estos efectos no merecen esa calificación ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de esta con calle propia de núcleo urbano.

2º) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

3º) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, cuando el planeamiento lo prevea de forma expresa, se permitirá la disposición de fosa sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación, y sin necesidad de previsión, cuando se trate de construcciones

anteriores a la entrada en vigor de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias.

4º) Acceso peatonal, encintado de aceras o equivalentes, y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

Artículo 2.3.8. Unidad apta para la edificación

Según se establece la Ley 4/2017 en su artículo 2, en el punto 2 c), se considera unidad apta para la edificación el suelo natural clasificado como suelo rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, vinculado, a todos los efectos, a la edificación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación.

Artículo 2.3.9. Manzana

Manzana es la porción de suelo urbano, urbanizable o rústico de asentamiento rural delimitado en todo su perímetro por alineaciones exteriores. Cada manzana puede estar conformada por una o varias parcelas o unidades aptas para la edificación.

Artículo 2.3.10. Linderos

Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distingue de sus colindantes y de los espacios públicos. Se distinguen los siguientes tipos:

a) Lindero frontal o frente de parcela: Es el lindero que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero frontal, se considerarán como tal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en el que se sitúe el acceso a la misma.

b) Lindero posterior o testero: Es el lindero opuesto al frontal.

c) Lindero lateral: Todo aquel que no sea el frontal ni el posterior.

Artículo 2.3.11. Alineaciones

Son las líneas señaladas en el Plan General de Ordenación que definen la delimitación entre suelos con regulación normativa diferente o con estructura de propiedad o gestión distinta.

A los efectos de esta Ordenanza se diferencian lo siguientes tipos de alineaciones:

a) Alineación exterior o pública: Es la línea señalada por el planeamiento que separa los suelos destinados a viales o espacios libres públicos de las parcelas edificables.

Ningún elemento de la edificación situado en planta baja podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.

b) Alineación interior o privada: Es la línea que señala el planeamiento que establece la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el resto.

c) Alineación de fachada: Es la línea que determina la posición obligatoria de la fachada de la edificación. Coincide con la alineación exterior o pública cuando no se establecen retranqueos en la ordenación pormenorizada.

Artículo 2.3.12. Rasante

Se entiende como rasante a la línea señalada en el planeamiento como perfil longitudinal de la vía pública, plaza o espacio público.

Artículo 2.3.13. Superficie de parcela

La superficie de parcela es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida entre los linderos de la misma.

Artículo 2.3.14. Fondo de parcela

El fondo de parcela es la menor distancia existente entre el lindero frontal y el lindero posterior de la misma.

Artículo 2.3.15. Círculo inscribible mínimo

Es la dimensión mínima que debe tener el diámetro de un círculo que pueda situarse en el interior de los linderos de una parcela.

Artículo 2.3.16. Longitud mínima del lindero frontal o frente mínimo de parcela

1. Cualquier lindero de una parcela edificable debe ser mayor de cuatro metros. El frente mínimo de parcela se regula en el capítulo 4 de esta Ordenanza para cada tipología edificatoria y zonificación del suelo urbano.

2. En el caso de que existan linderos curvos, su radio de curvatura no podrá ser inferior al círculo mínimo inscribible en la parcela.

Artículo 2.3.17. Parcela mínima edificable

Es la superficie mínima que debe tener una parcela para poder ser edificable. La parcela mínima edificable, se regula en el capítulo 4 de esta Ordenanza para cada tipología edificatoria y zonificación del suelo urbano y en el capítulo 5 para el suelo rústico de asentamiento rural.

Artículo 2.3.18. Relación entre edificación y parcela

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, con el señalamiento de los parámetros y condiciones urbanísticas que se hayan aplicado en cada caso.

Artículo 2.3.19. Condiciones para la edificación de una parcela o unidad apta para edificar

Para que una parcela o unidad apta para la edificación pueda ser edificada, han de cumplirse las siguientes condiciones:

a) Condiciones de planeamiento: deberá tener aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento, Plan General o instrumentos posteriores, que definan la ordenación pormenorizada del suelo y estar calificada con destino a un uso edificable.

b) Condiciones de urbanización: deberá cumplir los servicios urbanísticos mínimos para tener la condición de solar, o, en su caso, contar con los servicios urbanísticos mínimos que debe tener la unidad apta para la edificación en los asentamientos rurales.

Las parcelas que no cumplan las condiciones anteriores, podrán ser edificadas asegurando la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización pendiente, en los términos y con los requisitos legalmente establecidos.

c) Condiciones de gestión: deberán haberse cumplido todas las determinaciones de gestión que estén reguladas en la legislación urbanística y sectorial o estén previstas en los instrumentos de ordenación y gestión que sean de aplicación.

d) Condiciones dimensionales: las parcelas deberán cumplir las condiciones dimensionales y de superficies mínimas que se hallan establecidas en los capítulos 4 y 5 de esta Ordenanza.

Artículo 2.3.20. Parcelación, segregación y agrupación de parcelas

1. Parcelación es toda división simultánea o sucesiva de parcelas en dos o más lotes independientes.

2. Segregación es la separación de una porción de la finca originaria para que constituya una finca nueva e independiente.

3. Agrupación es la unión de dos o más parcelas para generar una nueva, de mayores dimensiones.

4. Las parcelaciones, segregaciones o agregaciones de parcelas deberán cumplir las condiciones mínimas que se determinen en el planeamiento. Las parcelas que no cumplan las dimensiones mínimas, no podrán ser divididas.

5. No se podrán segregar las parcelas que tengan afecciones que procedan de cesión obligatoria y gratuita, salvo que sea para proceder a su cesión al Ayuntamiento.

6. No se podrán segregar parcelas cuya superficie haya sido utilizada para obtener la edificabilidad ya construida en la parcela.

7. Las parcelaciones, segregaciones y agrupaciones estarán sujetas a previa licencia municipal.

Sección 3ª. Condiciones de posición de la edificación en la parcela

Artículo 2.3.21. Definición

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las edificaciones dentro de las parcelas.

Artículo 2.3.22. Aplicación

Las condiciones que determinan la posición de la edificación dentro de la parcela serán de aplicación a las obras de nueva construcción o a las actuaciones que se realicen en las edificaciones existentes, que impliquen modificación de las condiciones de posición de la edificación en la parcela.

Artículo 2.3.23. Referencias de la edificación

Las referencias a la edificación son las siguientes:

a) Cerramiento: Son los elementos constructivos o cercas que se sitúan sobre los linderos de la parcela y que la delimitan de otra o de la vía o espacio público.

Las características de los mismos (altura, materiales, etc) se regulan en el Título IV, Ordenanza del Espacio Público Urbano, de estas Ordenanzas.

b) Plano de fachada: plano o planos verticales que se encuentran situados por encima del terreno y que separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, exceptuando los cuerpos salientes.

c) Línea de edificación: es la intersección del plano de fachada con el plano horizontal del terreno sobre el que se encuentra la edificación.

d) Medianera: Plano ciego vertical de una edificación que se encuentra situado en un lindero lateral o posterior de la parcela colindante.

Las medianeras no pueden presentar ningún tipo de huecos, exceptuando las aperturas que generan los patios interiores abiertos.

Artículo 2.3.24. Posición de la edificación respecto a las alineaciones

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

a) En línea: cuando coinciden la línea de edificación con la alineación.

b) Fuera de línea: Cuando la línea de edificación no coincide con la alineación.

2. Salvo los voladizos o salientes de la fachada que se autoricen, ninguna parte ni elemento de la edificación podrá quedar fuera de la alineación exterior.

Artículo 2.3.25. Retranqueos

1. El retranqueo es la distancia que, como mínimo, debe existir entre los planos que conforman el volumen del edificio, incluidos los cuerpos salientes, y el lindero de referencia. En el caso del jardín delantero, el retranqueo se da como un valor fijo de obligado cumplimiento, sin incluir los cuerpos salientes.

2. Como norma general, las construcciones situadas bajo rasante, enteramente subterráneas, no podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos, salvo en los casos especialmente autorizados por el Plan General de Ordenación de La Guancha, como ocurre, por ejemplo, con el suelo urbano consolidado del ámbito “La Peña”, que permite la ocupación en sótano del patio trasero.

3. Los retranqueos se regularán en el capítulo 4 de esta Ordenanza, Condiciones particulares de la edificación en el Suelo urbano, en función de las tipologías edificatorias y zonificación del suelo urbano, y en el capítulo 5 para el suelo rústico de asentamiento rural.

Artículo 2.3.26. Separación mínima a linderos

La separación mínima a lindero es la distancia normativa mínima existente entre cada punto del plano de fachada de la edificación y el lindero de referencia más próximo, medida en proyección horizontal sobre una recta perpendicular a éste.

Artículo 2.3.27. Separación entre edificios

La separación mínima entre edificios deberá cumplir la distancia mínima horizontal que se establezca entre los puntos más próximos de las fachadas de los mismos, incluyendo los cuerpos salientes.

Artículo 2.3.28. Fondo edificable y límite posterior del suelo urbano

1. El fondo edificable es el parámetro que determina la posición en la que debe situarse la fachada o medianera posterior del edificio. Se expresa cuantitativamente, midiendo la longitud de la profundidad desde la alineación de fachada.
2. El límite posterior de suelo urbano es la línea definida gráficamente en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General o sus instrumentos de desarrollo. Éste podrá ser mayor o menor que el fondo edificable. En el caso de que sea menor, el fondo edificable debe adaptarse a este límite.
3. Este parámetro se regula pormenorizadamente en el capítulo 4 de esta Ordenanza para cada tipología edificatoria y zonificación del suelo urbano y en el capítulo 5 para el suelo rústico de asentamiento rural.

Artículo 2.3.29. Área de movimiento de la edificación

El área de movimiento de la edificación es la que determina el área susceptible de ser ocupada por la edificación como resultado de la aplicación de las condiciones de posición del edificio.

Sección 4ª. Condiciones de ocupación de la parcela**Artículo 2.3.30. Definición**

Las condiciones de ocupación de la parcela determinan la parte de la misma que puede ser ocupada por la edificación y la que debe quedar libre de construcciones.

Artículo 2.3.31. Aplicación

Las condiciones que determinan la ocupación de la parcela serán de aplicación a las obras de nueva construcción o aquellas obras que impliquen modificación de las condiciones de ocupación que aquí se regulan.

Artículo 2.3.32. Superficie ocupada u ocupación

1. La superficie ocupada u ocupación es la superficie de parcela comprendida dentro de la línea de edificación.
2. En el cómputo de la superficie ocupada se incluirá la proyección vertical de los cuerpos salientes abiertos y cerrados, en las parcelas cuya superficie ocupable se determine mediante un coeficiente, incluyendo los porches.
3. La ocupación será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie ocupable asignado a la parcela.

Artículo 2.3.33. Ocupación máxima

1. La ocupación máxima se refiere al tanto por ciento máximo que puede ocupar la edificación sobre la superficie total de la parcela.
2. Puede señalarse:
 - a) Indirectamente: como aplicación de los diferentes parámetros de posición, fundamentalmente, los retranqueos.
 - b) Directamente: mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

3. Si de la aplicación de las condiciones de posición se concluye una ocupación menor que la resultante del coeficiente de ocupación, será de aplicación la primera.
4. Las construcciones enteramente subterráneas no podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos, jardín delantero y separación a linderos, excepto en edificación abierta, donde la ocupación máxima de parcela será del 30% y la del sótano del 40%, sin ocupar el retranqueo a viales.

Artículo 2.3.34. Coeficiente de ocupación

1. El coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. Se señalará por el planeamiento como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima

Artículo 2.3.35. Espacio libre de parcela

1. El espacio libre de parcela es la superficie no ocupada, resultante de aplicar las condiciones de posición y ocupación de la parcela.

Artículo 2.3.36. Ocupación de los espacios libres de parcela

1. Los espacios libres de parcela se podrán destinar a usos tales como aparcamientos, viales, almacenaje al aire libre, zonas ajardinadas y edificaciones auxiliares no destinadas a uso residencial, ni comercial.
2. En ningún caso, se podrán ocupar los jardines delanteros ni los retranqueos a viales.

Artículo 2.3.37. Patios de manzana

1. Será obligatorio la existencia de espacios libres interiores en toda manzana que así se señale en los Planos de Ordenación Pormenorizada del Plan General. Las alineaciones se ajustarán a lo dispuesto para las fachadas en las Ordenanzas de la edificación.
 2. En suelo urbano, en las parcelas que tengan más de veinte metros (20,00 m) entre la alineación a viario y el límite posterior del suelo urbano, se podrán plantear espacios exteriores privados a los que puedan dar frente las edificaciones de uso residencial.

Artículo 2.3.38. Espacio exterior público y privado

1. Se entenderá por espacio exterior todo espacio de características y dimensiones suficientes para que una vivienda pueda dar frente al mismo y será de aplicación en edificación adosada para parcelas de más de veinte metros (20,00 m) de fondo.

2. Será de carácter público el viario, plazas y espacios libres de propiedad municipal.

3. Se considera espacio exterior privado todo espacio interior de la parcela, de propiedad privada, con acceso directo de, al menos, cinco metros (5,00 m) a un espacio exterior público. Estos espacios cumplirán las siguientes condiciones:

- a) En este espacio se podrá inscribir un rectángulo de, al menos, 9 x 15 metros.
- b) Este espacio servirá de acceso, iluminación y ventilación para las viviendas.
- c) Tendrá carácter peatonal y, en ningún caso, se permitirá el tráfico rodado.
- d) Estos espacios tendrán que cumplir las leyes de Accesibilidad del Gobierno de Canarias y todas las condiciones generales y de evacuación de Seguridad en caso de Incendio y permitir el fácil acceso a los vehículos de los servicios de emergencia
- e) Su mantenimiento corresponderá a la comunidad de propietarios.
- f) En este caso, la edificación, incluyendo los sótanos, podrán superar los veinte metros (20,00 m) de fondo edificable.
- g) En ningún caso, estas agrupaciones de viviendas podrán producir medianeras vistas.

Sección 5ª. Condiciones de edificabilidad**Artículo 2.3.39. Definición**

Las condiciones de edificabilidad son aquellas que limitan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela y concretan el contenido del derecho a propiedad.

Artículo 2.3.40. Aplicación

Las condiciones que determinan la edificabilidad de la parcela serán de aplicación a las obras de nueva construcción o aquellas obras que impliquen modificación de las condiciones de edificabilidad que aquí se regulan.

Artículo 2.3.41. Superficie edificada por planta

1. La superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidas:
 - a) Los patios interiores de luz y ventilación de las edificaciones.
 - b) La superficie bajo cubiertas inclinadas si carece de posibilidad material de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones técnicas del edificio.
 - c) Los elementos ornamentales no habitables en cubierta.
 - d) Superficies edificadas en planta sótano.
3. Los cuerpos salientes cerrados computan en su totalidad.
4. Los cuerpos salientes cubiertos y abiertos y los cuerpos entrantes (terrazas) abiertas computarán al cincuenta por ciento (50%) de su superficie.
5. Los cuerpos salientes abiertos sin cubrir no computan a efectos de edificabilidad.

Artículo 2.3.42. Superficie edificada total

La superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que configuran el edificio.

Artículo 2.3.43. Superficie útil

1. La superficie útil de un recinto es la comprendida en el interior de sus paramentos verticales que definen su envolvente. Es superficie útil, de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.
2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de los paramentos terminados y para aquellos espacios que posean más de un metro y noventa centímetros (1,90 m) de altura libre.
3. Se excluyen del cómputo de la superficie útil:
 - a) La superficie ocupada por paramentos internos o perimetrales (tabiques y muros), fijos o móviles.
 - b) La superficie ocupada por los elementos estructurales.

Artículo 2.3.44. Superficie edificable

1. La superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada computable que puede construirse, como máximo, en una parcela.
2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:
 - a) La conjunción de las determinaciones de posición, ocupación, volumen y forma de la parcela.
 - b) Coeficiente de edificabilidad (m^2t/m^2s).
 - c) Un valor absoluto (m^2t).

Artículo 2.3.45. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela medida en proyección horizontal.
2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:
 - a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona o unidad de actuación, 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 total edificable y la superficie neta edificable. Se entiende por superficie neta edificable, la superficie de la parcela edificable o, en su caso, la superficie de la zona o unidad de actuación de la que se han reducido las superficies no edificables.
3. La determinación del coeficiente de edificabilidad debe entenderse como el señalamiento de una edificabilidad máxima. No obstante, si de la conjunción de estos parámetros con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, éste será el valor de aplicación.

Sección 6ª. Condiciones de volumen y forma de los edificios**Artículo 2.3.46. Definición**

Las condiciones de volumen y forma son las que regulan las proporciones volumétricas de las edificaciones y la configuración externa e interna de los mismos.

Artículo 2.3.47. Aplicación

Las condiciones que determinan el volumen y la forma de los edificios serán de aplicación a las obras de nueva construcción o aquellas obras que impliquen modificación de las condiciones de volumen y forma que aquí se regulan.

Artículo 2.3.48. Altura de la edificación

1. La altura de la edificación es la dimensión vertical aparente de la parte del mismo que sobresale de la cota de suelo.

2. La medición de la altura podrá expresarse en número de plantas o en unidades métricas. Cuando la normativa particular de las tipologías edificatorias señale ambos tipos, deberán respetarse las dos.

3. Los áticos en las edificaciones siempre contarán como altura de planta.

4. Salvo prescripciones particulares en la normativa particular, la limitación de altura que se establezca se medirá, de forma general, en el punto medio de todas las fachadas, desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del último forjado, pudiendo admitirse el exceso puntual resultante en los accesos a sótanos o semisótanos, o patios de ventilación o iluminación de los mismos (patio inglés), donde se permitan.

Artículo 2.3.49. Altura en número de plantas

La altura en número de plantas es el número de las mismas que existe por encima del terreno urbanizado o de la rasante, incluida la planta baja.

Artículo 2.3.50. Altura en unidades métricas

La altura en unidades métricas es la altura del edificio desde la rasante del viario o espacio libre público hasta cualquiera de los elementos que se señalan a continuación:

a) Altura de cornisa: 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: es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta o elementos similares, dispuestos en el plano de fachada.

- c) Altura total: es la que se mide hasta el elemento constructivo más alto del edificio.

Artículo 2.3.51. Altura máxima de la edificación

1. La altura máxima de edificación, o altura reguladora máxima, es la mayor altura que podrá alcanzar la edificación, ya sea medida en número de plantas o en unidades métricas, medida en el punto medio de todas las fachadas desde la rasante hasta la cara inferior del último forjado, o en la mitad de cada fracción si la rasante tuviese pendiente.

2. La altura máxima será, según corresponda, la establecida en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación, en la normativa particular de cada tipología edificatoria (Normas Urbanísticas), en el fichero de ámbitos urbanísticos e instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Artículo 2.3.52. Construcciones y elementos por encima de la altura máxima permitida

1. Con carácter general, por encima de la altura máxima de las edificaciones, solo se admiten las siguientes construcciones y elementos:

a) Formación de las cubiertas del edificio, con pendiente no superior al 30% y cuyo arranque no supere la cara superior del último forjado.

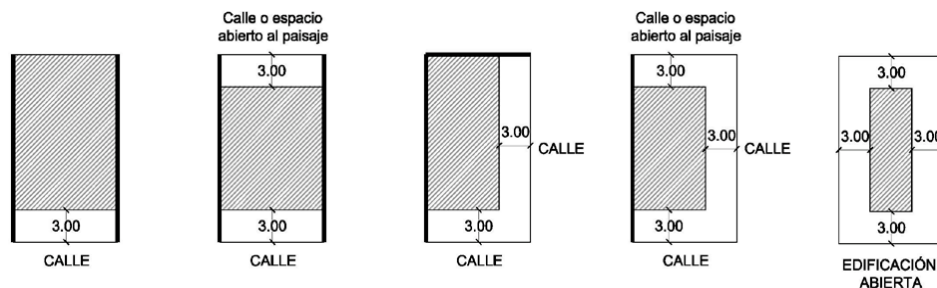
b) Las cámaras de aire y elementos de cubrición en el caso de cubiertas planas con una altura no superior a los sesenta centímetros (60 cms).

c) Las barandillas y petos en fachadas y patios interiores, con una altura de un metro y diez centímetros (1,10 m), medidos desde el piso terminado de la azotea, no pudiendo superar un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) como altura máxima. En los edificios medianeros, con el nivel de piso terminado de la cubierta a la misma altura, el muro será de dos metros (2,00 m) de altura y a 45° con el encuentro de otro parapeto de fachada. En el caso de azoteas situadas a distinto nivel, la azotea situada a cota superior deberá tener un antepecho de dos metros (2,00 m) de altura para ocultar las vistas sobre otros edificios.

d) Las construcciones técnicas o auxiliares tales como depósitos, cajas de escalera, maquinaria del ascensor, instalación de paneles solares, etc., que habrán de quedar debajo de diedros a 45°, formado a partir del plano horizontal definido por el límite de la altura de coronación, en cada una de las fachadas

e) Los cuartos lavaderos cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Podrán edificarse en viviendas unifamiliares y viviendas colectivas hasta un número máximo de 1 lavadero por vivienda.
- La cubierta deberá tener una profundidad edificable igual o superior a nueve metros (9,00 m).
- La superficie de cada lavadero no podrá ser superior a cuatro metros cuadrados (4,00 m²) útiles. El conjunto de lavaderos quedará en el interior de la zona señalada, para cada caso, en los gráficos.



f) El conjunto de las construcciones en cubierta no podrán superar una ocupación del 20% de su superficie. Estas edificaciones deben formar parte de la composición del edificio y figurar en los planos. En ningún caso se admiten piezas habitables.

g) En edificación Industrial se prohíbe toda edificación por encima de la altura reguladora máxima, excepto los pabellones de acceso a cubierta y los elementos técnicos de las instalaciones y la cubierta inclinada del edificio, con pendiente inferior al 30% y altura de coronación desde el arranque (que no superará la altura máxima permitida) de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).

Artículo 2.3.53. Altura libre de planta

1. La altura libre de planta es la distancia vertical entre la cara superior del suelo acabado y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiera.
2. Las alturas libres máximas y mínimas, se regularán de manera pormenorizada para cada tipología edificatoria en el Capítulo 5 de esta Ordenanza.

Artículo 2.3.54. Regulación de las plantas de la edificación

1. Planta es cualquier superficie horizontal practicable, cubierta y acondicionada para desarrollar en ella una actividad.
2. En función de su posición en el edificio, existen diferentes tipos:
 - a) Planta sótano o semisótano: toda planta que se encuentra enterrada o semienterrada respecto a la cota de suelo o, en su caso, rasante de la acera.
 - b) Planta baja: la planta situada por encima de la planta sótano o semisótano o al mismo nivel que la cota de suelo o rasante de la vía o espacio público.
 - c) Planta superior o piso: toda planta situada por encima de la planta baja, quedando excluidas las situadas por encima de la altura reguladora máxima que contenga construcciones auxiliares.

Artículo 2.3.55. Sótanos y semisótanos

1. Como norma general, en sótanos y semisótanos la altura mínima será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m), y la máxima de tres metros (3,00 m).
2. En el caso de sótanos o semisótanos dedicados en exclusiva al uso de garaje la altura mínima puede reducirse a dos metros y cuarenta centímetros (2,40 m).

Artículo 2.3.56. Planta baja y plantas superiores

1. Como norma general, en la planta baja y plantas superiores la altura mínima será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m), excepto en usos no residenciales, en los que la planta baja tendrá una altura libre mínima de tres metros (3,00 m).

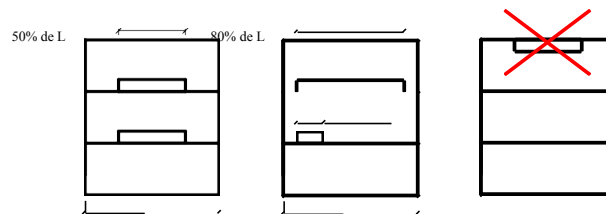
2. Las alturas máximas se regularán de manera pormenorizada para cada tipología edificatoria en el Capítulo 4 de esta Ordenanza.

Artículo 2.3.57. Cuerpos salientes

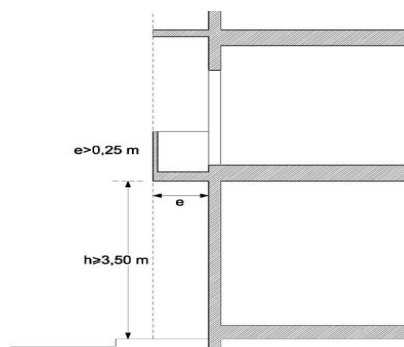
1. Los cuerpos salientes son todas aquellas superficies habitables, transitables u ocupables que sobresalen del plano de fachada del edificio. Ver Anexo gráfico de interpretación.
2. En función de su cerramiento, pueden clasificarse en:
 - a) Cerrados: aquellos cuerpos salientes habitables que estén cerrados totalmente por todos o más de dos de sus cuatro lados, con cerramientos de una altura superior de un metro veinte centímetros (1,20 m.).
 - b) Abiertos: son aquellos salientes transitables que tienen carácter de exterior y, por tanto, carecen de cerramientos verticales en la mayor parte de su perímetro o presentan barandillas de protección de una altura máxima de un metro veinte centímetros (1,20 m). Los cuerpos salientes abiertos se clasifican en:
 - Balcón: es el cuerpo saliente abierto al que se accede a través de un único hueco.
 - Balconada: es el cuerpo saliente abierto, común a varios huecos de acceso.
3. Los cuerpos salientes que vuelen sobre el espacio público sólo se admitirán abiertos.
4. La distancia mínima del cuerpo saliente a la medianera será de 0,80 m. El plano límite frontal será paralelo a la línea de fachada en todo su desarrollo. En caso de ser curvos, la tangente en el punto de la curva más alejado de la fachada será paralela a esta.
5. En la planta de cubierta no se admiten cuerpos salientes.
6. Las dimensiones y ocupaciones máximas previstas para los cuerpos salientes abiertos se ajustan a lo definido en el siguiente cuadro:

Ancho de calle (m.)	Dimensión máxima de vuelo	Ocupación máx. de fachada
Hasta 6	0	0
más de 6 hasta 9	40 cm.	50 %
más de 9 hasta 12	60 cm.	50 %
más de 12	90 cm.	50 %

7. La ocupación máxima de la línea de fachada se entiende referida a cada planta, no obstante, esta se podrá redistribuir agrupando las ocupaciones permitidas, en una o varias plantas, y con la condición de respetar los límites laterales, frontales de vuelo y la longitud total.



8. La Altura mínima, sobre la rasante, de los cuerpos salientes superiores a los 25cm, no será inferior a 3,50 m.



9. Los cuerpos salientes deberán cumplir los retranqueos obligatorios

10. En los espacios libres interiores de parcela o en los patios de manzana los cuerpos salientes se regularán, a partir del fondo máximo edificable, como a la calle a la que den frente. Si no superan el fondo máximo serán libres, pudiendo ser abiertos o cerrados.

11. Cuando en la edificación exista jardín delantero o patio trasero se permiten cuerpos salientes volados, abiertos o cerrados a partir del techo de la planta baja con una dimensión máxima de un metro. Se deberán cumplir el resto de condiciones señaladas en este artículo. La distancia mínima a la pared medianera será igual al vuelo y como mínimo ochenta centímetros (0,80 m). La altura sobre la rasante del jardín o patio trasero podrá ser menor de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) pero siempre igual o mayor de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).

Artículo 2.3.58. Elementos salientes

1. Elementos salientes son aquellos elementos no habitables, transitables ni ocupables que sobresalen de la fachada del edificio y forman parte de la ornamentación o protección de la misma, como pueden ser los aleros, cornisas, canalones o desagües, marquesinas, zócalos, etc. (se definirán en artículos posteriores). Ver Anexo gráfico de interpretación.

2. Los elementos salientes tendrán una dimensión adecuada a las características del edificio y del entorno. En ningún caso podrán superar en planta baja los veinticinco centímetros (0,25 m).

3. En planta de piso y cubierta no podrán superar las dimensiones de vuelo previstas para los cuerpos salientes.

4. La ocupación de la fachada por los elementos salientes es libre.

5. La altura mínima, sobre la rasante, de los elementos salientes superiores a los veinticinco centímetros (25 cm), no será inferior a tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m).

6. Los elementos salientes deberán cumplir los retranqueos obligatorios

7. En los espacios libres interiores de parcela o en los patios de manzana los elementos salientes se regularán, a partir del fondo máximo edificable, como a la calle a la que den frente. Si no superan el fondo máximo serán libres, pudiendo ser abiertos o cerrados.

8. Cuando en la edificación exista jardín delantero o patio trasero se permiten elementos salientes a partir del techo de la planta baja con una dimensión máxima de un metro. Se deberán cumplir el resto de condiciones señaladas en este artículo. La distancia mínima a la pared medianera será igual al vuelo y como mínimo ochenta centímetros (0,80 m). Los elementos salientes iguales o menores de veinticinco centímetros (2,25 m) podrán llegar hasta la pared medianera. La altura sobre la rasante del jardín o patio trasero podrá ser menor de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) pero siempre igual o mayor de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).

Sección 7ª. Condiciones de calidad e higiene de la edificación

Artículo 2.3.59. Definición

Las condiciones de calidad e higiene son las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los edificios.

Artículo 2.3.60. Aplicación

1. Las condiciones de calidad e higiene serán de aplicación a las obras de nueva construcción o aquellas obras que impliquen modificación de las condiciones de calidad e higiene que aquí se regulan.

2. En todo caso, se cumplirán las determinaciones que establezca el Código Técnico de la Edificación, las de aplicación en la zona en la que se sitúa el edificio y las que estuvieran vigentes de ámbito superior al municipal.

CONDICIONES DE CALIDAD

Artículo 2.3.61. Calidad de las construcciones

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad, calidad ambiental, estética y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES

Artículo 2.3.62. Local o pieza habitable

1. Se considera pieza a todo aquel espacio situado en un edificio que se encuentre delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con otros espacios contiguos a través de huecos de paso.

2. Local es el conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio de una misma actividad.

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

4. Toda pieza habitable en el uso residencial deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

a) Dar directamente a espacio exterior público (calle o espacio libre).

b) Dar a un espacio exterior de carácter privado, tal como se define en esta Ordenanza, que cumpla las condiciones específicas de la tipología edificatoria correspondiente.

c) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

5. Los recintos habitables deberán cumplir, en todo caso, las condiciones de seguridad, acústicas, térmicas y de salubridad exigidas por la normativa sectorial que resulte de aplicación.

Artículo 2.3.63. Ventilación e iluminación de piezas y locales

La ventilación e iluminación de piezas y locales, podrá resolverse mediante alguna de las siguientes soluciones:

a) Natural: cuando la ventilación se produce mediante huecos abiertos o practicables directamente al exterior, dispuestos en fachadas o cubiertas, y la iluminación se produce mediante la luz solar a través de huecos al exterior.

La ventilación también puede ser natural conducida, que se produce mediante conductos o elementos similares que comuniquen la pieza o local con el exterior, sin intervención de elementos mecánicos, que producen la renovación del aire por la diferencia de presión existente entre el interior y el exterior.

b) Forzada: cuando la ventilación se produce a través de dispositivos mecánicos de impulsión o extracción del aire, y la iluminación se realiza mediante sistemas de alumbrado.

Artículo 2.3.64. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano

1. La instalación de piezas habitables en sótanos o semisótanos, adscritas a uso no residencial, será admisible si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación que se señalan en el siguiente artículo y las condiciones de seguridad y Protección contra Incendios que sean de aplicación de acuerdo con lo dispuesto en la normativa específica.

2. Las piezas situadas en sótanos o semisótanos, que no sean local independiente, deberán estar vinculadas a un local de planta baja, resolviéndose su conexión mediante comunicación y accesos que cumplan con la normativa de aplicación.

3. En planta sótano se admitirá la instalación de piezas habitables cuando no estén adscritas a usos residenciales, salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda en parcela unifamiliar que cumplan las restantes condiciones de evacuación, calidad e higiene o las excepciones reguladas en el artículo 2.4.13. Adaptación a terrenos en ladera de esta Ordenanza.

Artículo 2.3.65. Ventilación e iluminación en locales de uso no residencial

1. Las piezas habitables adscritas a un local de uso no residencial dispondrán de ventilación e iluminación que, preferentemente, serán naturales.

2. Se admitirá, no obstante, la ventilación forzada siempre que se garantice una correcta renovación del aire y aporte de aire exterior que exige la normativa específica, en función de su uso y de la ocupación previsible.

3. Se admitirá, de la misma manera, la iluminación artificial siempre que se garantice la existencia de niveles de iluminación adecuados.

CONDICIONES HIGIÉNICAS DEL EDIFICIO**Artículo 2.3.66. Definición de patio**

Patio es aquel espacio no edificado delimitado por los planos de fachada de los edificios.

Artículo 2.3.67. Clases de patio

Según sus características se distinguen las siguientes clases de patios:

a) Patio de parcela o de luces: es aquel que está situado en el interior de la edificación o adosado a alguno de sus linderos, destinado a permitir la iluminación

y ventilación de las dependencias interiores del edificio. Según su posición se consideran los siguientes casos:

- Patio cerrado en el interior del solar, cerrado verticalmente en todos sus lados del perímetro por fachadas del propio edificio o de edificios contiguos.

- Patio abierto, cuando alguno de sus lados se abre a un espacio exterior, ya sean patios abiertos a fachadas o patios abiertos a patios de manzana.

- Patio o espacio libre lateral ocupando todo un costado de la construcción y abierto por sus dos extremos, comunicando directamente la calle con el patio de manzana.

- Patio mancomunado, tal como se define en esta Ordenanza.

b) Patio inglés: es el patio en cualquiera de las fachadas por debajo de la rasante de la acera o terreno colindante. Se destina a proporcionar iluminación y ventilación a la primera planta de sótano.

c) Patio de manzana: es aquel que tiene definido su forma y posición en la parcela a través del planeamiento y que forma un espacio único no edificable.

Artículo 2.3.68. Nivel de pavimento del patio

El nivel del pavimento acabado de los patios no podrá situarse a una altura superior a un metro (1,00 m) por encima del nivel de pavimento de los locales o recintos que abran huecos a él, o cuarenta (40) centímetros si se trata de viviendas.

Artículo 2.3.69. Acceso a patios

Los patios que no formen parte integrante de una vivienda o local contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar su obligatorio mantenimiento.

Artículo 2.3.70. Anchura de patio

1. Se entiende por anchura de 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 sea para incrementarlas.

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

Artículo 2.3.71. Medición de la altura de los patios

La altura de patio se medirá desde el nivel del pavimento acabado del mismo a la coronación del paramento más alto de la edificación, en el caso de que los paramentos de cerramiento presenten diferentes alturas.

Artículo 2.3.72. Dimensiones de los patios de parcela cerrados

1. Las dimensiones y superficies mínimas de los patios en uso residencial corresponderán con las dimensiones señaladas en el Anexo I del Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad o norma que la sustituya.

2. Los patios en usos no residenciales cumplirán las siguientes condiciones:

a) Los patios de parcela cerrados deberán tener una dimensión mínima tal que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual a la cuarta parte de la altura del patio ($H/4$) y no inferior a tres (3,00) metros.

b) 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 inferior a la quinta parte de la altura H o tres metros (3,00 m).

c) Los patios adosados a los linderos con otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerando como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, acogiéndose a lo establecido en el artículo 2.3.75 de esta Ordenanza

Artículo 2.3.73. Dimensiones de los patios de parcela abiertos

1. Los patios abiertos a las fachadas exteriores de la edificación deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Para tener carácter de patio abierto, la profundidad del patio, medida desde el plano de fachada, deberá ser en cualquier punto mayor o igual a uno con cincuenta metros (1,50 m).

b) El ancho de la embocadura del patio abierto deberá tener, como mínimo, seis metros (6,00 m).

c) Se admite reducir la embocadura del patio hasta tres metros (3,00 m) cuando los paramentos enfrentados sean ciegos.

d) Cuando la profundidad no sea superior a la embocadura, se admitirán patios abiertos con un ancho mínimo de tres metros (3,00 m).

2. Los patios abiertos a espacio libre interior o patio de manzana, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La embocadura no será inferior a un sexto de la altura del patio (H/6), ni será menor a tres metros (3,00 m).

b) La profundidad no será mayor de dos veces la embocadura.

Artículo 2.3.74. Patios de comunicación directa entre la calle y el patio de manzana

Los patios o espacios libres privados laterales ocupando todo un costado de la parcela y abiertos por sus dos extremos, comunicando directamente la calle y el patio de manzana, cumplirán las condiciones siguientes:

a) Que solo se efectúe en una de las medianeras de la parcela, salvo que se planteen mancomunado con el edificio colindante.

b) Que se separe a todo lo largo de la medianera lo establecido para los patios de luces.

c) Debe asegurarse el tratamiento de la medianera al descubierto.

d) Permitirá el acceso de los servicios de emergencia o bomberos y cumplirá las condiciones de accesibilidad.

Artículo 2.3.75. 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 o mejorar las condiciones de ventilación e iluminación.

2. Con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, la mancomunidad habrá de establecerse como derecho real, haciéndolo constar en escritura pública y acreditándose mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

3. La mancomunidad no podrá desaparecer mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran la constitución de la misma para alcanzar las dimensiones mínimas.

4. La cota de pavimento terminado de los patios mancomunados no diferirán más de tres (3,00) metros.

5. En los patios mancomunados que presenten niveles de pavimento terminado a distintas cotas, la altura del patio se medirá desde el nivel del pavimento acabado de cota inferior.

6. Se permite la separación de estos patios con muros u otros elementos de dos con cincuenta (2,50) metros de altura máxima y sobre estos se permitirán verjas cuya altura, sumando la del muro, no podrá superar los cuatro (4,00) metros de altura total, desde el nivel de pavimento terminado del patio más bajo.

Artículo 2.3.76. Patios ingleses

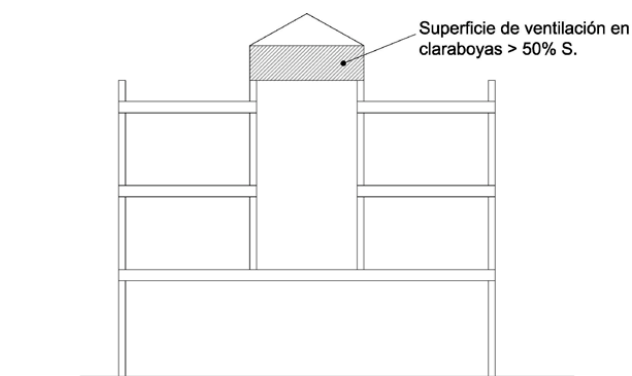
1. El patio inglés es un espacio abierto y semienterrado junto a un edificio, que puede dar a espacios públicos o privados, y que sirve para proveer de iluminación, acceso o ventilación a una planta situada a nivel de sótano o semisótano. Ver Anexo gráfico de interpretación.

2. Los patios ingleses al que dan locales de uso no residencial tendrán una dimensión mínima de dos metros (2,00 m) y deberán estar provistos de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Artículo 2.3.77. Cubrición de patios

1. La cubierta se situará por encima de la cota de coronación del más alto de los paramentos de fachada que delimiten el patio.

2. Los patios podrán cubrirse mediante claraboyas y lucernarios traslúcidos que ocupen la totalidad del mismo y tengan una superficie de ventilación perimetral superior a la mitad de la superficie que cubre (50%).



3. En todo caso, las condiciones específicas y las características de los materiales de la cubierta cumplirán con las determinaciones que establezca el Código Técnico de la Edificación.

Sección 8ª. Condiciones de dotaciones y servicios

Artículo 2.3.78. Definición

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y a los espacios que ocupen para garantizar el buen funcionamiento de los edificios y los locales, conforme a su uso previsto.

Artículo 2.3.79. Aplicación

1. Las condiciones de dotaciones y servicios serán de aplicación a las obras de nueva construcción o aquellas obras que impliquen modificación de las condiciones de calidad e higiene que aquí se regulan.

2. Se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal. En todo caso, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en el Código Técnico de la Edificación.

2. Las dotaciones de servicio de un edificio se clasifican en obligatorias y facultativas. En esta sección se regularán las de carácter obligatorio.

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS

Artículo 2.3.80. Dotación de aparcamientos en edificios de nueva planta

1. Todos los edificios, locales o actividades dispondrán del espacio que determine esta Ordenanza para el aparcamiento de los vehículos, en función de su uso, superficie y localización.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de estacionamientos públicos y de explotación privada en el entorno del edificio.

3. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá reducir o relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de actividades que pretendan instalarse en edificios existentes ampliaciones de los mismos y 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 sustituirlas por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

Igualmente, el Ayuntamiento podrá eximir excepcionalmente de la obligación de disponer de la dotación de aparcamiento, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que se den condiciones o circunstancias excepcionales o singulares que desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamiento, por razones derivadas de las características del edificio o sus condiciones particulares de uso, la afeción a elementos catalogados del inmueble, accesibilidad a la parcela y características funcionales o urbanísticas del viario por el que se accede a la parcela, y otras similares que puedan darse.

4. Si la dotación de aparcamiento se expresa 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 su funcionamiento, computando los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones y semejantes.

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

6. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación de los locales, se consideran inseparables de estos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

Artículo 2.3.81. Plazas de aparcamiento

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo de fácil acceso y maniobra para los vehículos y que cumpla con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea.

2. Las plazas de aparcamiento vinculadas al uso residencial cumplirán las condiciones establecidas 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 norma que lo sustituya.

3. Para el resto de usos, respetarán las siguientes dimensiones mínimas:

a) Vehículos de dos ruedas: dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) de longitud y un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) de ancho.

b) Automóviles: cinco metros (5,00 m) de longitud y dos metros y cuarenta centímetros (2,40 m) de ancho.

c) Industriales ligeros: cinco metros y setenta centímetros (5,70 m) de longitud y dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) de ancho.

d) Industriales pesados: nueve metros (9,00 m) de longitud y tres metros (3,00 m) de ancho.

4. Las dimensiones señaladas se cumplirán entre los ejes de las marcas delimitadoras del perímetro de la plaza de aparcamiento

5. Salvo en viviendas unifamiliares, todas las plazas de aparcamiento deberán ser delimitadas e identificadas mediante señalización horizontal sobre el pavimento.

6. Tanto en las vías de circulación, que no sean rampas de acceso o de comunicación entre plantas, en las que conviven el tránsito de personas y de vehículos, como en las plazas de estacionamiento, las pendientes no serán superiores al cinco (5%) por ciento.

7. Para vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida, las dimensiones y disposición de plazas de aparcamiento se regulan por las determinaciones contenidas en la legislación sectorial aplicable en materia de accesibilidad y supresión de barreras físicas.

Artículo 2.3.82. Espacios de circulación interior

1. Los espacios de circulación y las rampas de acceso y de comunicación entre plantas de los aparcamientos de uso residencial cumplirán las determinaciones establecidas 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 norma que lo sustituya.

2. En el resto de usos (no residenciales) los aparcamientos deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Las vías de circulación en los aparcamientos se dimensionarán de manera que permitan el fácil acceso y salida de los vehículos de las plazas de aparcamiento.

b) El ancho mínimo libre de las vías de circulación en sentido único será de tres (3,00) metros en tramos rectos y tres metros y cincuenta centímetros (3,50) en tramos curvos.

c) Las vías o tramos de doble sentido de circulación, tendrán un ancho libre mínimo de cinco metros (5,00 m) y en tramos curvos de doble sentido será como mínimo de seis metros (6,00).

d) Las rampas o tramos de las mismas que se desarrollen con un trazado rectilíneo presentarán una pendiente máxima del dieciocho (18) por ciento y del dieciséis (16) por ciento en las de trazado curvo. El ancho de las rampas se determinará en función de los viales que las forman, según los criterios establecidos en este artículo.

Artículo 2.3.83. Acceso a los garajes

1. Los accesos a los garajes no se autorizarán en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.

2. No se podrá efectuar desde una vía peatonal o a través de una zona verde pública, salvo que la parcela no presente otra posibilidad de acceso como solución alternativa.

3. Los elementos de cierre del acceso se situarán de tal manera que no sobrepase en ningún punto la alineación oficial ni invada en su recorrido el dominio público.

4. La adaptación del acceso a la rasante de la acera deberá resolverse de manera que no se altere la configuración del perfil de las vías o espacios públicos.

5. Los accesos se situarán, en la medida de lo posible, sin afectar al arbolado existente, alcorques o luminarias situadas en el espacio público, intentando mantenerlos y preservarlos.

6. En los garajes se dispondrá un espacio de acceso y espera en su incorporación al exterior con una profundidad de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m), como mínimo, y una pendiente del 5% como máximo. En el uso residencial este espacio cumplirá las determinaciones que se establezcan 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 norma que lo sustituya.

7. La anchura mínima del acceso será coincidente con el ancho de la vía de circulación interior a la que sirve y la altura mínima no será inferior al mayor de los gálibos a los que sirve.

En el uso residencial estas condiciones vendrán determinadas 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 norma que lo sustituya.

Artículo 2.3.84. Altura libre en garajes

1. La altura libre de piso no podrá ser inferior a dos metros y cuarenta centímetros (2,40 m) en todas las plantas. Dicha altura podrá reducirse puntualmente a dos metros y diez centímetros (2,10 por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías o similares en zonas que no sean de circulación de vehículos y no afecten a la facilidad de maniobra de las plazas y circulación de peatones.

Artículo 2.3.85. Ventilación en garajes

1. A fin de evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos, todos los garajes dispondrán de ventilación adecuada, que podrá ser natural o forzada, cuyas condiciones se ajustarán a los dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, Reglamento de Baja Tensión y resto de legislación vigente de aplicación.

Artículo 2.3.86. Aseos en los garajes y aparcamientos

Los aparcamientos públicos dispondrán de aseos con ventilación natural o forzada, independiente de la del aparcamiento, con las siguientes condiciones:

a) Los aparcamientos de quinientos (500 m²) a dos mil (2.000 m²) metros cuadrados dispondrán de al menos un inodoro con lavabo, adaptado para personas con movilidad reducida.

b) Los de más de dos mil metros cuadrados (2.000 m²) dispondrán de un inodoro con lavabo más, por cada dos mil metros cuadrados (2.000 m²) de exceso o fracción, que deberán estar separados por sexo y disponer de al menos uno adaptado para personas con movilidad reducida.

SUMINISTRO DE SERVICIOS

Artículo 2.3.87. 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 al que se destine. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a 300 litros por habitante.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y los que sean necesarios para la actividad que vaya a desarrollarse.

3. Se deberá garantizar una reserva de agua equivalente a una dotación de quinientos (500) litros por vivienda en edificios residenciales o turísticos y 3 litros por metro cuadrado (3 l/m²) en otros usos.

4. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados al aseo personal y a la limpieza, de acuerdo con lo que determine la normativa sectorial correspondiente.

5. La compañía suministradora podrá establecer otras condiciones en función de la capacidad de servicio existente.

Artículo 2.3.88. Energía eléctrica

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica para atender las necesidades derivadas de su uso, previendo su conexión a la red de abastecimiento general, con independencia de que el suministro de electricidad se obtenga desde dicha red o desde otros sistemas alternativos de producción o acumulación y cumpliendo, en todo caso, las condiciones de la normativa de aplicación.

2. En los edificios se permitirá la implantación de sistemas de producción de energía eléctrica renovable de cualquier tipo (solar, térmica, fotovoltaica, eólica u otras), con independencia de que exista aportación a la red general o acumulación. En uso residencial y turístico, estos sistemas de producción servirán al edificio en el que se instalen y producirán la energía exclusivamente necesaria para atender la demanda prevista del mismo. Las edificaciones de nueva construcción preverán espacio y condiciones técnicas para la ubicación de estas instalaciones receptoras de energía alternativa.

3. Las instalaciones de baja tensión se diseñarán y se calcularán para atender la demanda de potencia, teniendo en cuenta el consumo previsto en función de los usos y las instalaciones, ajustándose a la reglamentación sectorial correspondiente.

Artículo 2.3.89. Telecomunicaciones

1. Todos los edificios deberán contar con canalizaciones para telecomunicaciones, con independencia de que se realice o no la conexión a las redes de servicio de las compañías suministradoras. En todo caso, se cumplirá el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso de los servicios de Telecomunicaciones.

2. Cuando se requiera dotar de señal de televisión o radio a varios locales del mismo edificio se emplearán sistemas de recepción de carácter colectivo, siendo de aplicación el Real Decreto citado.

3. No se permitirá la instalación de sistemas de emisión o recepción de carácter individual en ninguna zona común del edificio, incluyendo las fachadas y cubiertas, ni en los espacios libres de parcela, salvo que se trate de parcelas destinadas a viviendas unifamiliares.

4. En todo caso, los sistemas de recepción o emisión que se instalen deberán emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual generen y siempre donde sea menos visible desde el dominio público y las instalaciones deberán cumplir las determinaciones de la normativa sectorial correspondiente.

Artículo 2.3.90. Servicios postales

Todo edificio deberá disponer de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos. Se excluyen de tal obligación aquellos edificios que, por su uso, sea manifiestamente innecesaria la instalación de buzones.

SERVICIOS DE EVACUACIÓN

Artículo 2.3.91. Evacuación de aguas

1. Todo edificio dispondrá de un sistema separativo para la evacuación independiente de aguas residuales y pluviales hasta la red pública de alcantarillado.

En el caso de que la red pública de alcantarillado no cuente con sistema separativo, los sistemas de evacuación confluirán en una arqueta de unión al final del recorrido y lo más próxima posible del dominio público.

2. El vertido a la red pública de alcantarillado se hará siempre mediante arqueta o pozo de registro situado al final de cada uno de los dos sistemas separados de evacuación.

3. En el caso de no existir red pública de alcantarillado a la que verter, deberá implantarse en el interior de la parcela un sistema alternativo de evacuación mediante fosa séptica o similar, que cumpla las condiciones de la normativa sectorial correspondiente. No obstante, deberá preverse la conexión a la futura red municipal.

4. Los aparcamientos estarán dotados de una red de evacuación de aguas que contendrá un sistema normalizado de separación de grasas y lodos, antes de su conexión con el resto de la red de saneamiento del edificio.

Artículo 2.3.92. Extracción de humos

1. Los edificios contarán con los sistemas de evacuación de humos y gases que sean necesarios para dar cumplimiento a las exigencias establecidas en la normativa sectorial de aplicación.

2. En ningún caso se permitirá instalar la salida libre de humos o gases por fachadas, patios, balcones, medianeras o huecos, debiendo conducirse necesariamente por conductos y chimeneas apropiadas para la correspondiente instalación.

3. La evacuación de humos y gases de los edificios solo se permitirá a través de la cubierta de los mismos, para lo que se dispondrán conductos de extracción independientes de los de ventilación. Estos discurrirán por patinillos comunes habilitados al efecto, no por la fachada, y se elevarán, como mínimo, un metro (1,00 m) por encima de la cubierta y deberán tener las siguientes alturas mínimas en función de su emplazamiento:

- a) La misma altura de cualquier obstáculo que esté a una distancia comprendida entre dos metros (2,00 m) y diez metros (10,00 m)
- b) 1,3 veces la altura de cualquier obstáculo que esté a una distancia menor o igual que dos metros (2,00 m).
- c) Dos metros (2,00 m) en cubiertas transitables, medidos desde el suelo definitivo de la cubierta hasta la parte inferior de la boca de expulsión.

4. Excepcionalmente, en las edificaciones existentes que no cuenten con patinillos para los conductos de extracción, estos podrán pasar hasta la cubierta a través de los patios interiores, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Se adosarán a los paramentos perimetrales y no ocuparán, en planta, una superficie superior al cinco por ciento (5%) de la superficie del patio.
- b) Se ubicarán preferentemente en las esquinas y se distanciarán, al menos, un metro (1,00 m) de cualquier hueco.
- c) 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.

d) No disminuirán las condiciones de habitabilidad, iluminación, ventilación o confort de los locales a los que sirva el patio o sean contiguos a él.

5. En edificios en los que técnica y constructivamente sea imposible el paso de conductos de extracción a través de patinillos o patios interiores, se permitirá que éstos puedan pasar por la fachada interior y que no den a vía pública, siempre que se integren compositiva y materialmente en las mismas. A tal efecto de deberá elaborar un proyecto o documento técnico que garantice la integración arquitectónica y que justifique que los conductos de extracción cumplen con las condiciones establecidas en este artículo y las siguientes:

a) Respetarán las condiciones generales de los elementos salientes que se regulan en el artículo 2.3.58.

b) No disminuirán las condiciones de habitabilidad, iluminación, ventilación o confort de los locales a los que sirva el patio o sean contiguos a él.

c) Contarán con la autorización de la Junta de Propietarios de la comunidad del edificio.

Sección 9ª. Condiciones estéticas en los edificios

Artículo 2.3.93. Definición

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

Artículo 2.3.94. Aplicación

Las condiciones de estética serán de aplicación a las obras de nueva construcción o aquellas obras que impliquen modificación de las condiciones que aquí se regulan. En todo caso, el Ayuntamiento podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en esta Ordenanza y en la Ordenanza del Espacio Público Urbano.

Artículo 2.3.95. Fachadas

1. A los efectos de lo dispuesto en esta sección, se entenderá como fachada cualquier paramento vertical de una edificación, donde se sitúan los huecos y todos los elementos arquitectónicos que lo constituya y que se encuentre en contacto con el exterior y sea visible desde los espacios públicos o desde otros edificios.

2. En los proyectos de intervención de fachada se incluirá la previsión de la naturaleza, colores y calidad de los materiales, tanto en las plantas principales como en los elementos de cubierta y construcciones auxiliares sobre ella, con el objeto de garantizar la durabilidad y buen aspecto de las edificaciones.

3. Los propietarios deberán velar por el mantenimiento de la composición arquitectónica de la fachada. Los elementos que componen la fachada, como las carpinterías, barandillas, persianas y toldos, de una misma unidad constructiva, deberán mantener la homogeneidad prevista en el proyecto constructivo o acordada por la propiedad o comunidad de propietarios. Se prohíben las actuaciones parciales o individuales que no abarquen la totalidad de la planta y que alteren las fachadas con chapados, añadidos o colores que no correspondan con la arquitectura del edificio.

4. Es obligatorio el mantenimiento de los elementos que componen las fachadas de los edificios por parte de los usuarios, sin perjuicio de la obligación por parte del propietario de mantener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de los edificios.

5. Las piezas de servicio, como lavaderos y tendederos, que se abran a las fachadas de los edificios, deberán disponerse ocultos por medio de muros, celosías o cualquier otro medio que impida su visibilidad desde el exterior.

Artículo 2.3.96. Modificaciones de fachadas

1. Se entenderá por modificación de fachada toda actuación que tenga por objeto alguna de las siguientes finalidades:

a) La alteración del número, distribución o dimensiones de los huecos que suponga una modificación esencial del aspecto exterior.

b) La creación, supresión o modificación de los espacios entrantes o los cuerpos y elementos salientes que alteren las condiciones de volumen del edificio.

c) El cambio de materiales o acabados, salvo los que se dispongan a una altura inferior a un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) sobre la rasante.

2. No serán consideradas como modificaciones de fachada las intervenciones o actuaciones que no estén incluidas en el apartado anterior y que se lleven a cabo estrictamente para la reparación o mantenimiento de los elementos o materiales que la componen.

3. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice y justifique un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.

4. Las intervenciones en las fachadas de edificios catalogados o protegidos se realizarán conforme a las determinaciones establecidas en la Ordenanza del Espacio Público Urbano y en los instrumentos de ordenación.

5. Se podrán autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes, de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

Artículo 2.3.97. Instalaciones en fachadas

1. Como norma general, no se admite la colocación de conductos, aparatos y otros elementos de las instalaciones, individuales o colectivas, como instalaciones de aire acondicionado, chimeneas de extracción de humos, etc, sobre las fachadas de los edificios.

2. Podrán autorizarse, con la debida justificación y siempre en edificaciones existentes, previa presentación de un proyecto de integración global de la composición arquitectónica del edificio, que tendrá que ser aceptado por los servicios técnicos municipales mediante la licencia o el trámite correspondiente en función de la normativa vigente.

3. Los equipos de las instalaciones de refrigeración y acondicionamiento de aire se regulan en el artículo 4.2.4. Instalaciones de aire acondicionado, del TÍTULO IV Ordenanza Municipal del Espacio Público Urbano

Artículo 2.3.98. Medianeras

1. A los efectos de lo dispuesto en esta sección, se entenderá como medianera cualquier paramento ciego vertical de una edificación, situado en un lindero lateral o posterior de la parcela colindante. Podrá ser consolidada, si tiene carácter permanente, o no consolidada, si queda al descubierto temporal o circunstancialmente.

2. Las medianeras deberán tratarse de forma que su estética, aspecto y calidad sea igual o similar al de las fachadas, incluso cuando se prevea que puedan quedar ocultas a corto plazo.

3. Cuando se produzcan medianeras, como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidades edificables, deberán ser tratadas con los mismos materiales, colores y texturas que las fachadas del edificio.

4. Las obras que dejen a la vista una pared medianera propia o ajena no se considerarán finalizadas hasta que no se adecúe constructivamente el acabado de la misma, de lo que será responsable el promotor de la obra.

5. Se podrá permitir la apertura de huecos arquitectónicos en una medianera consolidada siempre que dé a un espacio público que ya haya adquirido la titularidad pública, previa licencia municipal, pasando a tener consideración de fachada.

Artículo 2.3.99. Cubiertas

1. Se cuidará el tratamiento y los usos de las cubiertas, debiendo ser considerada como una fachada más del edificio. Los proyectos de las nuevas edificaciones deberán incluir planos que indiquen de forma clara los usos y acabados previstos en las cubiertas. Las edificaciones existentes se adecuarán y mantendrán para que cumpla con la condición de fachada.

Artículo 2.3.100. Cuerpos y elementos salientes

Se definen y se regulan en la sección 6ª, Condiciones de volumen y forma de los edificios, de esta Ordenanza, en los artículos 2.3.57 Cuerpos salientes y 2.3.58 elementos salientes.

Artículo 2.3.101. Aleros y cornisas

Se permite la construcción de aleros y cornisas sin sobrepasar los vuelos permitidos que se establecen en el artículo 2.3.58 Elementos salientes de esta Ordenanza. Ver Anexo gráfico de interpretación.

Artículo 2.3.102. Pérgolas

1. A los efectos de esta Ordenanza, se considera pérgola al elemento estructural, desmontable, sin cubrición y sin cerramientos laterales. Ver Anexo gráfico de interpretación.

2. Como norma general, se permitirá la instalación de pérgolas en los retranqueos y espacios libres de parcela, siempre que no ocupen suelos de dominio público. No podrán incorporar componentes entre las vigas que cubran o cierren la superficie abierta, salvo que se trate de elementos vegetales naturales o textiles.

3. Cuando las pérgolas se localicen sobre la cubierta del edificio, no computarán en ocupación, pero deberán respetar las condiciones de dimensión y posición establecidas para las construcciones por encima de la altura permitida y lo dispuesto en el artículo 4.2.32 del Título IV de estas Ordenanzas.

4. Las pérgolas no computan a efectos de edificabilidad y ocupación.

Artículo 2.3.103. Marquesinas

1. A los efectos de esta Ordenanza, se considera marquesina al elemento estructural cubierto y sin cerramientos laterales, que tiene la finalidad de proteger el acceso a una edificación. Ver Anexo gráfico de interpretación.

2. Como norma general, se permitirá la instalación de marquesinas en todas las tipologías edificatorias, a excepción de los edificios catalogados, que se someterán al régimen de intervenciones particular de cada uno.

3. Las marquesinas instaladas en fachadas situadas sobre la alineación exterior, tendrán que cumplir las condiciones establecidas en el artículo 2.3.58 sobre Elementos salientes de esta Ordenanza y lo señalado en el artículo 4.2.17 de la Ordenanza Municipal del Espacio Público Urbano. En el resto de fachadas deberán de respetar, en todo caso, los retranqueos.

4. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública.

5. Las marquesinas no computan a efectos de edificabilidad y ocupación.

Artículo 2.3.104. Porches y soportales

1. A los efectos de esta Ordenanza, se considera porche al elemento estructural cubierto adosado a la fachada de un edificio en planta baja, de uso privado del edificio. Ver Anexo gráfico de interpretación.

2. Se considera soportal al espacio arquitectónico cubierto que en algunos edificios se dispone ante las entradas para protegerse de la lluvia o del sol, que recorren toda la fachada, permitiendo el tránsito de peatones. Pueden continuar en toda la longitud de la calle, constituyendo un espacio público. Ver Anexo gráfico de interpretación.

3. Como norma general, se permitirá la ejecución de porches en todas las tipologías edificatorias, a excepción de los edificios catalogados, que se someterán al régimen de intervenciones particular de cada uno.

4. Se prohíbe la ejecución de porches en fachadas situadas sobre la alineación exterior o pública de la parcela. En el resto de los casos, se permitirá la

ejecución de los mismos siempre que no invadan espacios de retranqueo o dominio público.

5. La altura libre del porche corresponderá a la altura libre de la planta baja a la que se adosa, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.

6. Su superficie computará al cincuenta (50%) por ciento a efectos de edificabilidad y al cien (100%) a efectos de ocupación.

7. Solo se permitirán los soportales en edificios dotacionales siempre que configuren un espacio público.

Artículo 2.3.105. Toldos

1. Como norma general, se permitirá la instalación de toldos en todas las tipologías edificatorias, a excepción de los edificios catalogados, que se someterán al régimen de intervenciones particular de cada uno

2. Las condiciones que deberán cumplir se regulan en el Título IV Ordenanza Municipal del Espacio Público Urbano de estas Ordenanzas.

Artículo 2.3.106. Anuncios y Banderines

Se regularán en el Título IV Ordenanza Municipal del Espacio Público Urbano de estas Ordenanzas.

Sección 10ª. Condiciones de seguridad en los edificios

Artículo 2.3.107. Condiciones de seguridad en los edificios

1. Las condiciones de seguridad son las que deben cumplir todos los edificios de nueva edificación y las intervenciones en los edificios existentes, con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los mismos.

2. Todas las edificaciones reunirán las condiciones de seguridad que determina el Código Técnico de la Edificación vigentes a tales efectos.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO

Sección 1ª. Tipos edificatorios y zonificación del Suelo Urbano

Artículo 2.4.1. Tipos de edificación

1. El Plan General de Ordenación de La Guancha establece varios tipos edificatorios que sirven para la zonificación del Suelo Urbano. Estos tipos

mantiene determinadas constantes y una relación específica con la estructura urbana.

2. Los tipos de ordenación previstos que se determinan en las Normas Urbanísticas de este Plan son los siguientes:

a) Edificación Adosada (ZONA 1 AD)

Corresponde a las zonas en las que el tipo edificatorio predominante es la edificación entre medianeras con ocupación completa de la parcela cuya línea de fachada coincide o es paralela a la alineación a vial y se rige, básicamente, por la altura reguladora máxima y la profundidad edificable. Puede ser de dos (AD-2) o tres plantas (AD-3).

Este tipo de edificación puede tener un jardín delantero de 3m de fondo en todo su frente de fachada donde venga señalado en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

Para parcelas de fondos superiores a 20m se permitirán agrupaciones de viviendas adosadas con fachadas a espacios exteriores privados tal como se definen en esta Ordenanza. Estas agrupaciones deberán tener un proyecto edificatorio único y la parcela deberá contar con, al menos, una alineación con frente a viario público.

b) Edificación Ciudad-Jardín. (ZONA 2 CJ)

Corresponde a zonas de nueva urbanización que se han desarrollado mediante planes parciales con edificaciones en hilera donde es obligatorio dejar un patio de tres metros de fondo en toda la fachada trasera. En las edificaciones de esquina el patio trasero será como mínimo de 3x3 metros. El fondo edificable máximo es menor que en la edificación adosada. Puede ser de dos (CJ-2) o tres plantas (CJ-3)

Este tipo de edificación suele tener un jardín delantero de 3m de fondo en todo su frente de fachada, donde venga señalado en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

c) Edificación Abierta. (ZONA 3 EA)

Corresponde a las zonas en las que edificación se dispone totalmente aislada dentro de su parcela y se rige principalmente por los parámetros de altura reguladora, la ocupación, los retranqueos máximos y la edificabilidad máxima. Suelen ser sectores destinados a vivienda unifamiliar o colonias de viviendas. La altura máxima es de dos plantas.

d) Edificación Industrial. (ZONA 4 ADI, EAI)

Corresponde a las zonas en las destinadas al uso industrial, por lo que su edificación tiene una regulación específica por sus características especiales. Pueden ser en Edificación Adosada o Edificación Abierta.

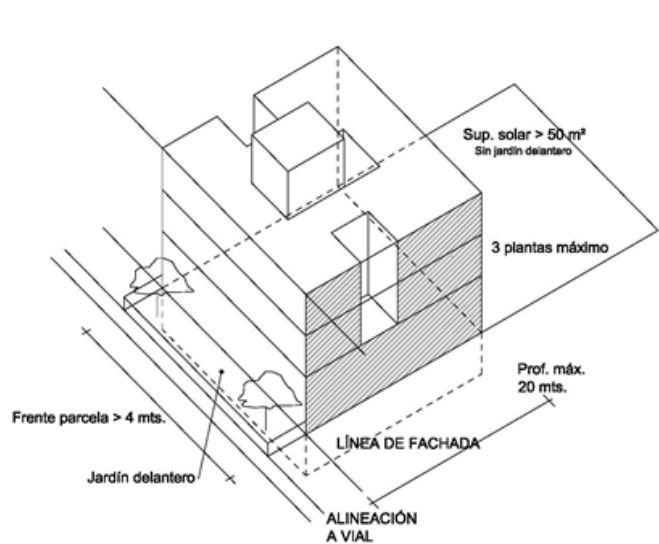
3. La regulación de las directrices para la ordenación urbanística y la aplicación de los parámetros para la edificación, se hace a través de la calificación zonal que desarrolla cada uno de los sistemas definidos y cuya delimitación gráfica se contiene en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

Sección 2ª. Disposiciones relativas a la Edificación Adosada

Artículo 2.4.2. Definición y parámetros generales

1. La Zona I de EDIFICACIÓN ADOSADA se refiere a aquellas zonas en las que la edificación se ordena de acuerdo con las alineaciones viarias de manzana señaladas en los planos.

Edificación alineada a vial.



Edificación con jardín delantero.

Artículo 2.4.3. Condiciones generales de edificación

1. Los Planos de ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA de cada núcleo urbano definen, en esta zona, las alineaciones de vial que darán derecho a las parcelas con frente a ellas a poder ser construidas como Edificación Adosada.

La alineación de la edificación será obligatoria y coincidirá con la de vial en este tipo edificatorio con las excepciones que se establecen en los planos de ordenación debido a determinadas singularidades existentes, o a la existencia de jardín delantero.

Cuando la edificación no esté en manzana cerrada sino que esté en fila o esquina, deberá tener fachada a la zona trasera con el mismo tratamiento que en la fachada a la calle. En este sentido deberá presentar una fachada con huecos, por lo que tendrá que retranquearse la edificación 3 metros si fuera necesario para que los huecos se abran sobre su propiedad.

2. La profundidad edificable toma diferentes valores de acuerdo con la relación entre los espacios no ocupados de la parcela y no podrá exceder nunca de veinte metros (20,00 m) para la edificación con uso residencial, medidos desde la línea de fachada, incluyendo sótanos. Por lo tanto, los jardines delanteros, cuando existan, no computan en el fondo edificable.

3. Las alturas de la edificación se establecen en función del suelo, de las calles, a las que da frente y del tipo arquitectónico característico de cada sector. En todo caso, quedan señaladas en los Planos de Ordenación Pormenorizada y pueden ser de dos y tres plantas. En los usos que se señalen el fondo edificable será menor.

4. Las parcelas de profundidad superior a veinte metros (20,00 m) y con superficie suficiente podrán ocuparse con agrupaciones de viviendas adosadas creando espacios exteriores privados, en las condiciones que se definan en las ordenanzas de edificación. Estas agrupaciones deberán tener un proyecto edificatorio único y la parcela tener frente a viario público.

5. En este tipo de edificación el aprovechamiento mínimo de la parcela, no podrá ser inferior al 70% del aprovechamiento máximo de la misma.

6. Las edificaciones de nueva planta en los suelos urbanos no podrán tener longitudes de fachada superiores a Veinte (20,00) metros sin dividir su composición, de forma que recuerde las dimensiones de las parcelas tradicionales de los cascos.

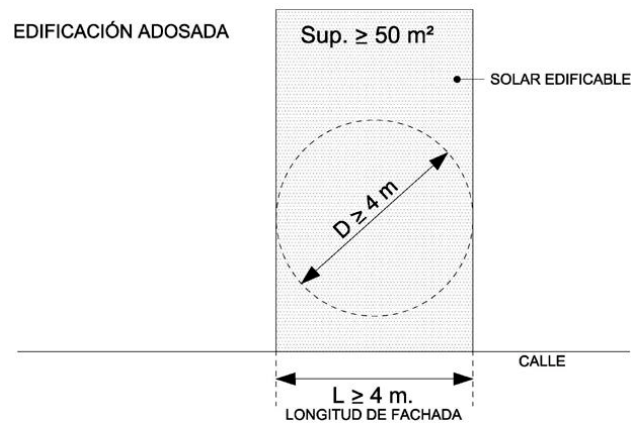
7. Para una mejor adaptación de las edificaciones a la topografía deberán cumplirse las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas, para la adaptación de terrenos en laderas.

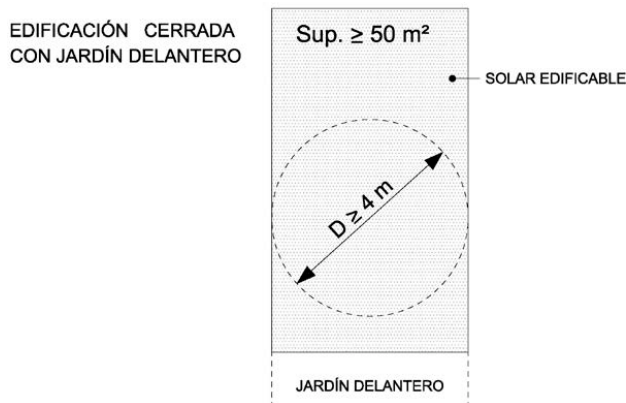
Artículo 2.4.4 Solar edificable

1. Se considera solar edificable en edificación adosada al que cumpla las condiciones establecidas en el capítulo 3 de esta ordenanza, en el artículo referido a las condiciones para la edificación de una parcela

2. Ningún solar edificable tendrá una longitud de fachada inferior a cuatro metros (4,00 m) y se podrá inscribir un círculo de igual diámetro.

La superficie del solar será igual o mayor a 50 m^2 . En el caso de que la parcela tenga jardín delantero, la parcela resultante sin el jardín delantero será igual o mayor a 50 m^2 .





3. En caso de parcelas en suelos urbanos consolidados que no cumplen estas condiciones mínimas y no puedan reparcelarse con las contiguas, al estar edificadas, se permitirá su construcción siempre y cuando cumplan las condiciones de habitabilidad, incendios, accesibilidad y demás normativas que le sean de aplicación para el uso al que se destinen.

En ningún caso se podrán obtener parcelas de dimensiones inferiores a las establecidas en este artículo, como consecuencia de una parcelación o segregación de terrenos.

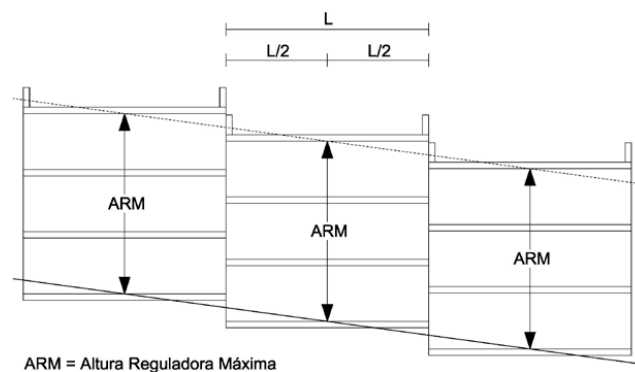
Artículo 2.4.5. Regulación de la altura máxima

1. La altura máxima vendrá definida de acuerdo al número de plantas que se le haya asignado a cada manzana o zona de esta en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

Nº MÁXIMO DE PLANTAS nº de plantas incluyendo la baja	ALTURA REGULADORA (m)
2	7,05
3	10,30

2. La altura reguladora máxima se medirá en el punto medio de todas las fachadas desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del último forjado. Si la

rasante tuviese pendiente, se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La cota de la cara inferior del forjado de planta baja tendrá como máximo de un metro y veinte centímetros (1,20 m) de altura en el punto más desfavorable.



3. En cualquier caso, en parcelas en las que sea posible realizar tres plantas sobre rasante no podrán existir más de cinco forjados de techo, y en aquellas en las que sólo se admiten dos plantas sobre rasante el número de forjados de techo se reduce a cuatro en cualquier punto de la superficie ocupada por la edificación dentro del ámbito de la parcela incluyendo las plantas sótanos y semisótanos. En estos casos será de aplicación el artículo “Adaptación a terrenos en ladera”.

4. Los áticos en las edificaciones siempre contarán como planta de altura.

Artículo 2.4.6. Altura de pisos

1. La altura de piso en planta baja o en el resto de plantas tendrán en cuenta la generalización del uso de los falsos techos, por lo que las alturas tendrán que adaptarse a estas circunstancias.

2. La altura máxima de la Planta Baja para usos no residenciales, no podrá ser mayor de tres metros y setenta centímetros (3,70 m), medida desde la cota del piso colocado hasta la cara inferior del forjado, y un mínimo de tres metros y treinta centímetros (3,30 m), de forma que puedan incorporarse los falsos techos.

La altura mínima desde la cota de piso colocado hasta el falso techo no será inferior a tres metros (3,00 m).

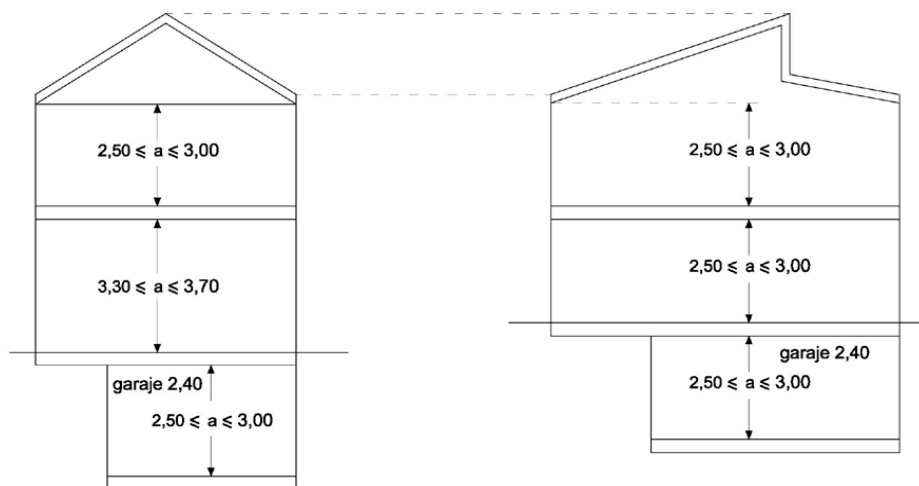
3. Para las plantas destinadas a uso residencial la altura mínima será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m), medida igual que en el caso anterior. La máxima altura será de tres metros (3,00 m), lo que permitirá la incorporación del

falso techo, de forma que la altura libre mínima, medida desde el piso colocado hasta el falso techo, será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).

Cuando la cubierta interiormente sea inclinada, la altura se medirá en el punto más bajo de esta. La inclinación máxima será de 30° y su altura no podrá superar los tres metros de altura. En el interior de las viviendas y en edificios de otros usos se permiten espacios con doble altura.

4. En sótanos y semisótanos, la altura mínima será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) y la máxima de tres metros (3,00 m).

En el caso de sótanos o semisótanos dedicados en exclusiva al uso de garaje la altura mínima puede reducirse a dos metros y cuarenta centímetros (2,40 m).



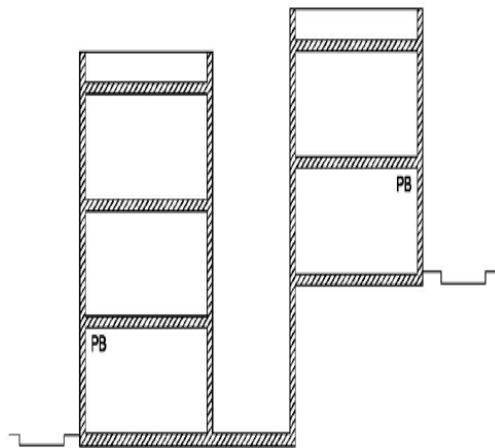
5. En los equipamientos y otros edificios de usos especiales que requieran falso techo para instalaciones, el resto de las plantas, además de la baja, podrán tener también tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) de altura.

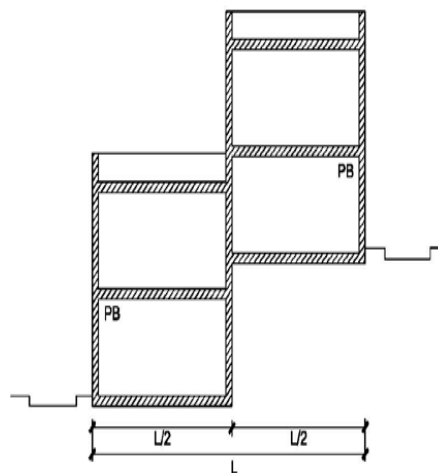
Artículo 2.4.7. Altura de la edificación que de frente a dos vías que no formen esquina

1. La altura reguladora máxima para edificios que den frente a dos vías que no formen esquina se medirá de acuerdo a uno de los criterios siguientes:

a) Cuando exista patio de manzana, como si se tratara de dos edificios independientes separados por dicho patio.

b) Cuando no exista patio de manzana, cada vía definirá la altura máxima correspondiente. El cambio de altura, en caso de producirse, se efectuará según una línea situada en la mitad de la distancia entre ambas fachadas.



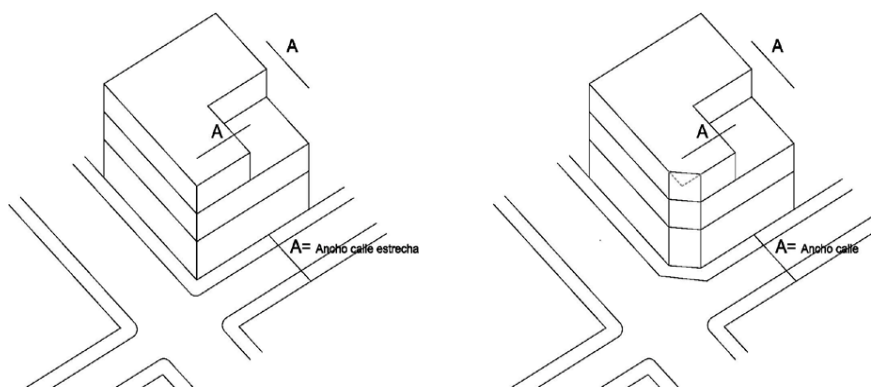


c) Cuando la distancia entre las dos vías sea inferior a seis metros (6,00 m) la altura será la que tenga la calle inferior, sin que se produzca cambio de altura en la edificación.

Artículo 2.4.8. Altura de la edificación con frente a dos vías contiguas

1. Si las alturas reguladoras fuesen distintas para cada vía, la mayor de ellas podrá prolongarse por la calle adyacente hasta una longitud máxima igual a una vez el ancho de la calle más estrecha contando a partir del vértice definido por el encuentro de las dos alineaciones exteriores de vial correspondientes.

2. A partir del extremo de la fachada superior definido de acuerdo al apartado anterior, el plano de fachada de la última planta deberá retranquearse horizontalmente hacia el interior de la parcela en una distancia igual al ancho de la calle como mínimo.



Artículo 2.4.9. Esquinas achaflanadas

1. En los edificios que formen esquina a dos vías, en general, se deberá disponer la realización de un chaflán que tendrá una dimensión mínima de dos metros (2,00 m), medidos entre las dos alineaciones de vía que lo definen, perpendicular a la bisectriz del ángulo que formen.

2. Dentro de los cascos consolidados del municipio, podrá no ser de aplicación la solución de esquinas achaflanadas, o tener menor dimensión, con el fin de preservar las características urbanas de los mismos.

Artículo 2.4.10. Características de los cuerpos y elementos salientes

Las características de los cuerpos y elementos salientes se encuentran regulados en el capítulo anterior Capítulo3. CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN.

Artículo 2.4.11. Patios de luces

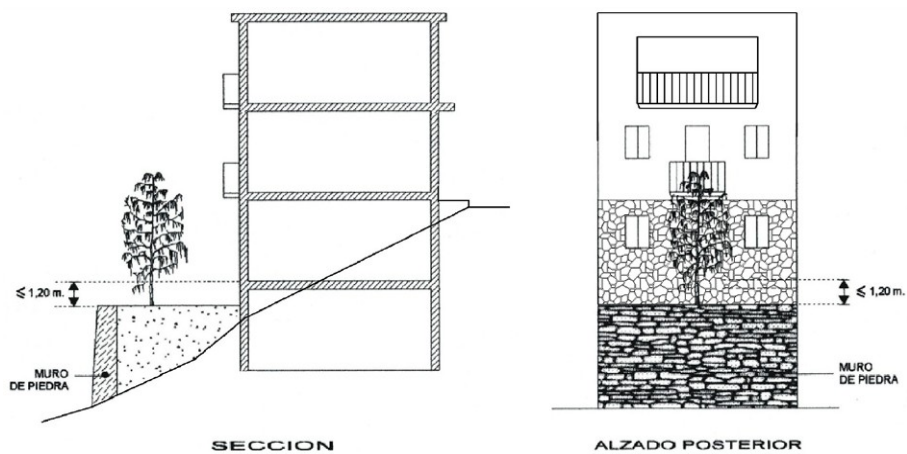
Las características de los patios de luces se encuentran regulados en el capítulo anterior Capítulo3. CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN.

Artículo 2.4.12. Sótanos

La realización de sótanos, se autoriza en todas aquellas edificaciones que lo planteen, si bien, se limita el número de estos a dos plantas. En todo caso no pueden superar el fondo edificable, ni ocupar los jardines delanteros.

Artículo 2.4.13. Adaptación a terrenos en ladera

1. Las edificaciones situadas en terrenos descendentes respecto al vial que les da acceso y que su fachada trasera no quede en el interior de una manzana cerrada, y tienen dos plantas bajo la rasante de la calle. El segundo sótano o pilares quedarán ocultos tras un muro de piedra, pudiendo quedar como mínimo un metro y veinte centímetros (1,20 m) de altura entre la coronación del muro citado y la parte superior del forjado de la planta del primer sótano, como se indica en el gráfico adjunto. Del primer sótano, la fachada trasera y laterales, esta última de quedar al descubierto, estarán forradas con mampostería de piedra natural.



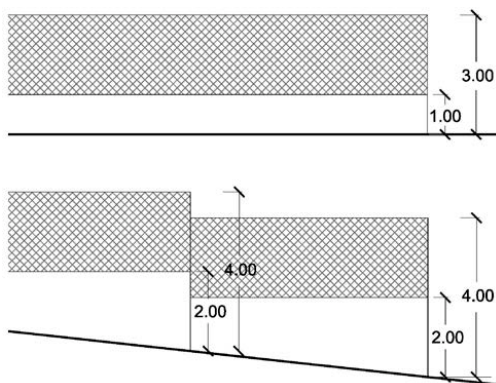
2. En el caso de edificación abierta, el primer semisótano podrá estar destinado a uso residencial, siempre que cumpla las condiciones de evacuación y habitabilidad, estando prohibido este uso en el resto de sótanos o semisótanos.

Artículo 2.4.14. Jardín delantero o en fachada

1. En las zonas que se indique en los Planos de Ordenación Pormenorizada la edificación se ordena de acuerdo a las alineaciones viarias, si bien, toda línea de fachada se sitúa paralela a éstas, produciéndose un retranqueo de la edificación para conseguir un jardín delantero.

2. El jardín delantero será de tres metros de ancho.

3. Los cerramientos a vial y las divisiones entre dos parcelas del jardín delantero deberán cumplir las siguientes condiciones: los cerramientos a vial serán opacos hasta una altura de un metro (1,00 m) y con verja o seto hasta un máximo de tres metros (3,00 m) medidos desde la rasante de la calle. Cuando sean divisorios de dos parcelas, podrán ser opacos hasta una altura de dos metros (2,00 m). El resto, hasta tres metros (3,00 m) máximo, será de verja o seto. En calles con pendiente el cerramiento opaco podrá llegar a dos metros (2,00 m) en su punto más desfavorable y con verja o seto hasta un máximo de cuatro metros (4,00 m) medidos desde la rasante de la calle en el punto citado.



4. El nivel del piso terminado del jardín no estará en ningún punto por encima o por debajo de la rasante de la acera a una altura superior a un metro y veinte centímetros (1,20m).

5. Con el fin de conservar el carácter y uso del jardín delantero, éste no podrá ser ocupado por sótanos, por construcciones permanentes, ni por escaleras de acceso al edificio o por instalaciones de servicio a la edificación.

6. En el jardín delantero las rampas de acceso de vehículos al garaje no podrán tener pendientes superiores al 5%.

7. El jardín delantero deberá contar con un 50% de su superficie cubierta con elementos de vegetación y deberá dotarse de al menos un árbol de porte.

Artículo 2.4.15. Espacios Libres de la parcela

1. Los espacios libres de parcela son aquellos comprendidos entre la alineación de fachada y el límite posterior de suelo urbano no ocupados por la edificación principal.

2. Los espacios libres de parcela se podrán destinar a usos tales como aparcamientos, viales, almacenaje al aire libre, zonas ajardinadas y edificaciones auxiliares no destinadas a uso residencial ni comercial.

Artículo 2.4.16. Edificaciones auxiliares

1. Estas edificaciones no podrán superar una planta de altura ni los 2,50 m de altura reguladora máxima.

2. La superficie de estas edificaciones no podrán superar el 10% de la superficie de parcela y con un máximo de cincuenta (50,00) m².

3. Estas edificaciones no podrán producir fachadas ciegas en la parte posterior de la parcela.

Artículo 2.4.17. Construcciones por encima de la altura permitida

1. La cubierta del edificio, con pendiente no superior al 30% y cuyo arranque no supere la cara superior del último forjado.

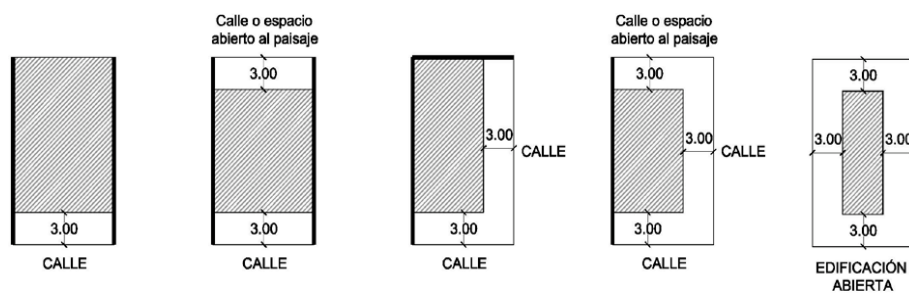
2. Las cámaras de aire y elementos de cubrición en el caso de cubiertas planas con una altura no superior a los sesenta centímetros (0,60 m).

3. Las barandillas y petos en fachadas y patios interiores, con una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20 m).

4. Las construcciones técnicas o auxiliares tales como depósitos, cajas de escalera, maquinaria del ascensor, instalación de paneles solares, etc., que habrán de quedar debajo de diedros a 45°, formado a partir del plano horizontal definidos por el límite de la altura de coronación, en cada una de las fachadas

5. Los cuartos lavaderos cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Podrán edificarse en viviendas unifamiliares y viviendas colectivas hasta un número máximo de 1 lavadero por vivienda.
- b) La cubierta deberá tener una profundidad edificable igual o superior a nueve metros (9,00 m).
- c) La superficie de cada lavadero no podrá ser superior a 4 m² útiles. El conjunto de lavaderos quedará en el interior de la zona señalada, para cada caso, en los gráficos.



d) El conjunto de las construcciones en cubierta no podrán superar una ocupación del 20% de su superficie. Estas edificaciones deben formar parte de la composición del edificio y figurar en los planos. No se admiten piezas habitables.

Sección 3ª. Disposiciones relativas a la edificación ciudad jardín (ZONA CJ-2 y CJ-3)

Artículo. 2.4.18. Definición y parámetros generales

1. Se refiere a aquellas zonas que proceden en general de desarrollos de sectores de suelo urbanizable residencial donde la edificación se ha situado adosada en hilera de acuerdo a las alineaciones viarias, si bien, toda la línea de fachada se sitúa paralela a ésta para conseguir un jardín delantero, o bien, se sitúa en la alineación viaria sin jardín delantero.

2. Lo que caracteriza a este tipo de edificación es la obligatoriedad de dejar un patio de tres metros (3,00m) de fondo en toda la fachada trasera de la edificación. En las edificaciones de esquina el patio trasero será como mínimo de 3x3 metros. Puede ser de dos (CJ-2) o tres plantas (CJ-3).

3. El fondo máximo de la edificación será de quince metros (15,00 m) contados desde la alineación de la vía en caso de que no exista jardín delantero y a partir de los tres metros (3,00m) del jardín en caso de que exista el mismo, es decir, desde la alineación de fachada.

Artículo 2.4.19. Resto de parámetros

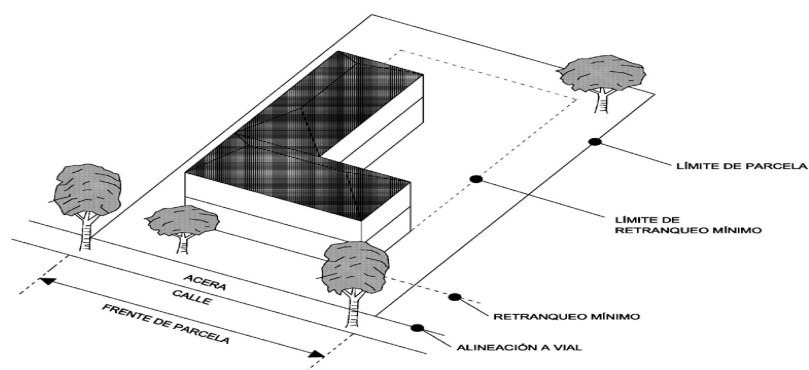
1. El resto de parámetros de la edificación como: el solar edificable y parcela mínima, la regulación de altura máxima, altura de pisos, altura de la edificación que de frente a dos vías que no formen esquina, altura de la edificación con frente a dos vías contiguas, esquinas achaflanadas, características de los cuerpos y elementos salientes, patios de luces, claraboyas en patios de luces y ventilación y jardín delantero o en fachada se regularán igual que en la edificación adosada.

Artículo 2.4.20. Sótanos

1. La realización de sótanos se autoriza en todas aquellas edificaciones que lo planteen, si bien, se limita el número de éstos a dos plantas. En todo caso no pueden ocupar el jardín delantero ni el patio trasero, salvo en los casos especialmente autorizados en el Plan General de Ordenación de La Guancha, con un fondo máximo de veinte metros (20,00 m). desde la alineación de fachada.

Sección 4ª. Disposiciones relativas a la edificación abierta (ZONA 3 EA)**Artículo 2.4.21. Definición y parámetros generales**

1. La Zona 3 de EDIFICACIÓN ABIERTA se refiere a las extensiones urbanas en las que la edificación se sitúa de forma aislada dentro de su parcela y en la que todos los frentes del edificio deberán ser tratados como fachadas. Dentro de esta zona se permiten las colonias de viviendas en hilera.



2. Los parámetros generales específicos de este tipo de ordenación son los siguientes:

a) Edificabilidad de Parcela: Como ya se ha definido en el capítulo anterior, es un coeficiente definido en m^2/m^2s que nos da la máxima cantidad de techo que se puede edificar en cada parcela. Se entiende que estos m^2 se refieren a la totalidad del edificio e incluye por tanto los cuerpos salientes.

b) Ocupación Máxima: Como ya se ha definido, se refiere al tanto por ciento máximo que puede ocupar la edificación sobre la superficie total de la parcela.

Artículo 2.4.22. Condiciones generales de edificación

1. Los Planos de Ordenación Pormenorizada definen en estas zonas los sectores en que será aplicable este tipo edificatorio, estableciéndose las alineaciones de vial que darán derecho a las parcelas a poder ser edificables.

2. La alineación de la edificación es libre siempre y cuando se respeten las condiciones y normas que a continuación se detallan.

3. Para los elementos que no se regulen en estas disposiciones relativas a la Edificación Abierta, serán de aplicación las disposiciones de la Edificación Adosada.

Artículo 2.4.23. Definición y parámetros generales

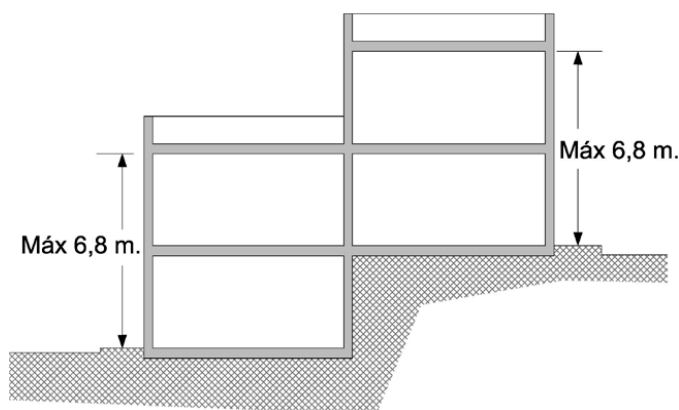
1. Se considera como solar edificable la parcela que cumple las condiciones que se establecen en el artículo 2.3.19. Condiciones para la edificación de una parcela.

Las parcelas que no cumplan las condiciones anteriores, podrán ser edificadas asegurando la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización pendiente, en los términos y con los requisitos legalmente establecidos.

2. Ningún solar edificable tendrá una superficie inferior a doscientos veinte metros cuadrados (220 m^2). El frente mínimo será de doce metros (12,00 m) lineales y deberá poder inscribirse un círculo cuyo diámetro será de doce metros (12,00 m).

Artículo 2.4.24. Altura de la edificación

1. La altura máxima en la edificación abierta será de dos plantas, baja y primera
2. La altura reguladora máxima será de seis metros y ochenta centímetros (6,80 m), medidos desde cualquier punto del terreno circundante a la edificación hasta la cara inferior del último forjado.



Artículo 2.4.25. Altura de pisos

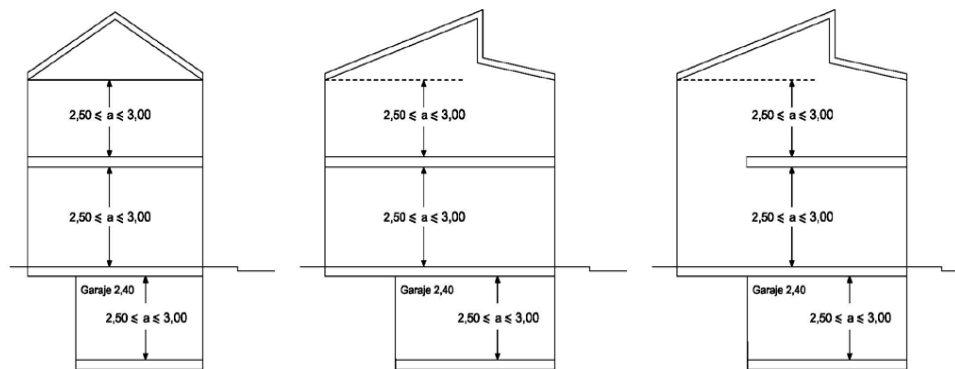
1. La altura máxima de la Planta Baja y Primera será de tres metros (3,00 m), medida desde la cota del piso terminado hasta la cara inferior del forjado, y la mínima será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m). En el caso de que exista falso techo, la altura mínima, desde el piso terminado hasta el falso techo, será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).

Cuando la cubierta interiormente sea inclinada, la altura mínima y máxima se medirá en el punto más bajo de esta. La inclinación máxima será de 30° y su altura no podrá superar los tres metros de altura.

En el interior de las edificaciones se permiten espacios con doble altura.

2. En sótanos y semisótanos la altura mínima será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m), y la máxima de tres metros (3,00 m).

En el caso de sótanos o semisótanos dedicados en exclusiva al uso de garaje la altura mínima puede reducirse a dos metros y cuarenta centímetros (2,40 m).



Artículo 2.4.26. Ocupación máxima de la parcela

- 1.- **parcela**
1. La ocupación máxima de la edificación no será superior al 30% de la superficie total de la

Esta ocupación máxima se entenderá que es aplicable también a los cuerpos salientes cerrados.

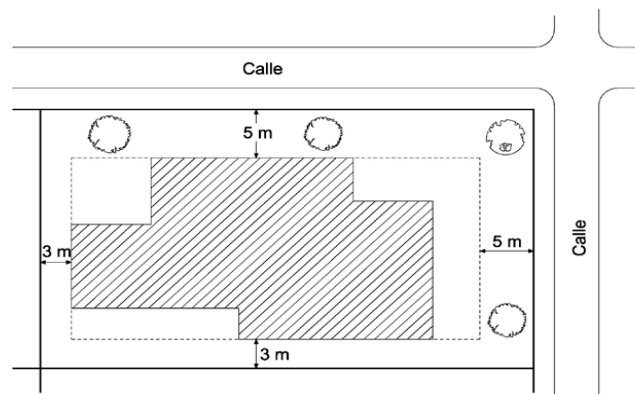
2. En terrenos con pendientes iguales o superiores al 30% la ocupación máxima será del 25%.

Artículo 2.4.27. Edificabilidad de la parcela

1. Se establece como edificabilidad máxima de parcela $0,60 \text{ m}^2$ de techo por cada m^2 de superficie de parcela ($0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ s}$).
2. La superficie de techo máxima deberá integrarse en un volumen único edificable.
3. En terrenos con pendiente superior al 30% se considerará la edificabilidad máxima como de $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ s}$.

Artículo 2.4.28. Retranqueos

1. La edificación deberá separarse de todos los linderos, correspondiendo esta separación a cinco metros (5,00 m) en los frentes a vial y tres metros (3,00 m) en los restantes.



2. En los casos en los que la línea de fachada venga definida en los planos de ordenación, regirá esta sobre aquellos.

3. Los retranqueos obligatorios se entenderán de aplicación incluso a los cuerpos y elementos salientes.

Artículo 2.4.29. Sótanos

1. La realización de sótanos se autoriza en todas aquellas edificaciones que lo planteen, si bien, se limita el número de estos a una planta.

2. La ocupación del sótano no podrá superar el 40% de la superficie de la parcela, y deberá atenerse a los retranqueos mínimos.

Artículo 2.4.30. Jardines

1. Se considerarán como tales los terrenos de parcela libres de edificación. No podrán utilizarse para aprovechamiento distintos a los regulados en esta Ordenanza.

2. Los aparcamientos en superficie podrán situarse en los jardines pero la zona pavimentada no ocupará más de un 20% de la superficie de la parcela y en ningún caso ocuparán la franja de retranqueo que da frente a la vía excepto en el acceso de tres metros (3,00 m) de ancho como mínimo.

3. En los retranqueos de la edificación con respecto a la vía rodada no se podrán situar rampas de acceso de vehículos con pendientes superiores al 5%.

4. Los espacios libres deberán contar con árboles o arbustos de porte en una proporción de al menos uno cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de parcela.

Artículo 2.4.31. Adaptación Topográfica

En caso de parcelas situadas en pendientes que precisen su nivelación, se deberá cumplir que:

- a) No podrán existir muros de contención interiores o en linderos de alturas superiores a cuatro metros (4,00 m).

Artículo 2.4.32. Adose de edificaciones

Podrán adosarse dos edificaciones cuando se proyecten y construyan simultáneamente, siempre y cuando no se produzcan medianeras al descubierto. Deberán cumplir el resto de condiciones establecidas en esta zona (parcela mínima, edificabilidad, retranqueos, etc.).

Artículo 2.4.33 Edificaciones auxiliares

1. Podrán construirse este tipo de edificaciones, superando la edificabilidad establecida, siempre que su superficie no supere el 5% de la superficie construida máxima de la parcela.
2. Estas edificaciones no superarán una planta ni los dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) de altura reguladora máxima.
3. Podrán adosarse a los linderos, sin superar el 20% de la longitud del lindero al que se adose, ni ocupar el área definida por el retranqueo obligatorio del frente a vial.
4. La cubierta de estas edificaciones, en el caso de que se adose a los linderos, no podrá ser transitable.

Artículo 2.4.34. Cerramientos

1. Los cerramientos con frente a espacios libres o vías, deberán situarse en toda su longitud coincidiendo con la alineación del vial correspondiente.
2. En cuanto a su dimensión y forma será de aplicación lo establecido en la Ordenanza de Espacio Público Urbano.

Artículo 2.4.35. Colonias de viviendas en hilera

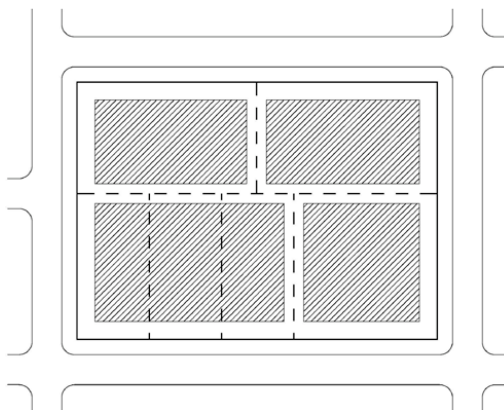
1. En ésta zona podrá llevarse a cabo la edificación de un conjunto de viviendas unifamiliares adosadas, formando una colonia, cuando el proyecto sea único e incluya la urbanización de la totalidad del solar y con las siguientes condiciones:
 - a) Ocupación máxima del solar: 30%
 - b) Edificabilidad máxima: $0,60 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ s}$.
 - c) Frente mínimo a vial de cada vivienda: 6 m.
 - d) Superficie mínima de parcela por vivienda: 200 m^2 .
 - e) Superficie mínima de solar dedicado a este tipo de edificación: 2.000 m^2 .
 - f) La longitud máxima de las fachadas serán de 30 m.
 - g) La separación entre edificios de colonias será como mínimo $\frac{3}{4}$ partes de la altura de los edificios.
2. El resto de parámetros y condiciones se regularán como en la edificación abierta.

Sección 5ª. Disposiciones relativas a la edificación industrial. (ZONA 4-I)**Artículo 2.4.36. Definición y parámetros generales**

Las siguientes disposiciones se refieren a aquellas zonas destinadas a albergar construcciones de uso industrial o de almacenaje.

Artículo 2.4.37. Condiciones generales de la edificación

1. La edificación podrá ser abierta o adosada siguiendo las disposiciones de esta normativa, aplicable en las zonas definidas en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

**Artículo 2.4.38. Solar edificable**

1. Se considera como solar edificable la parcela que cumpla las condiciones establecidas en el artículo 2.3.19, Condiciones para la edificación de una parcela, de esta ordenanza:

Deberá tener una superficie de solar mínima de 200 m^2 con un frente mínimo de ocho metros (8,00 m) en la alineación de vía y podrá inscribirse un círculo de ocho metros (8,00 m) de diámetro si se trata de zonas de edificación Adosada. Si se trata de zonas de Edificación abierta el solar mínimo será de trescientos cincuenta metros cuadrados (350 m^2), con un frente mínimo de quince metros (15,00 m) en la alineación de vía, y pudiéndose inscribir un círculo de quince metros (15,00 m) de diámetro.

Artículo 2.4.39. Altura de la edificación

1. La altura máxima para la edificación industrial será de nueve metros (9,00 m). Los bloques de oficinas serán de tres plantas como máximo y no superarán la altura máxima fijada. Las zonas de trabajo podrán ser de doble altura sin superar la altura máxima (9,00 m.)
2. Se medirá desde el punto más bajo de la rasante de la calle a la que de frente, hasta la cara inferior del último forjado, o la línea de arranque de la cubierta si ésta es inclinada.
3. Las alturas libres interiores de los pisos serán las siguientes:
 - a) Planta Baja:
 - Altura máxima 5'80m.
 - Altura mínima 3'00m
 - b) Resto de Plantas:
 - Altura máxima 3,20m.
 - Altura mínima 2,50m.

Artículo 2.4.40. Construcciones por encima de la altura máxima

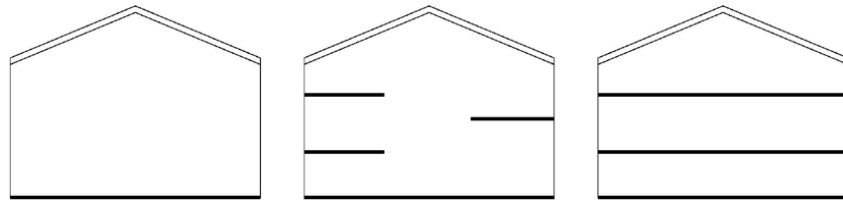
Se prohíbe toda edificación por encima de la altura reguladora máxima, excepto los pabellones de acceso a cubierta y los elementos técnicos de las instalaciones y la cubierta inclinada del edificio, con pendiente inferior al 30% y altura de coronación desde el arranque (que no superará la altura máxima permitida) de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).

Artículo 2.4.41. Ocupación máxima de la parcela

La ocupación máxima de la parcela se entenderá aplicable también a los cuerpos volados, no siendo superior al 80% del solar.


Artículo 2.4.42. Edificabilidad de la parcela

1. La edificabilidad máxima de la parcela será de $1,6 \text{ m}^2$ construidos por cada metro cuadrado de solar ($1,6 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ s}$).
2. La superficie construida podrá desarrollarse en una o varias edificaciones principales.
3. A los efectos de cómputo de superficie edificable sólo se computará la superficie de piso en planta sin tener en cuenta la altura. De esta forma se computan todos los altillos de la nave y las plantas de oficinas. Las zonas de nave que tengan toda su altura diáfana sólo computará la superficie del piso.

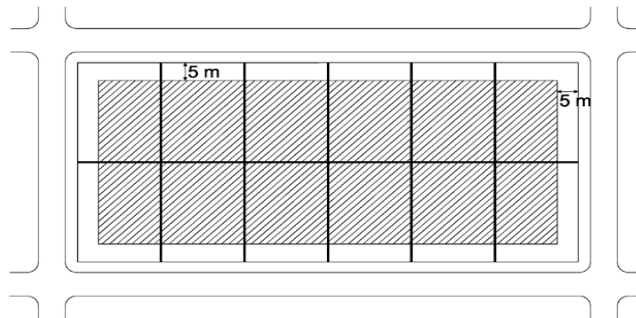


Superficie computable

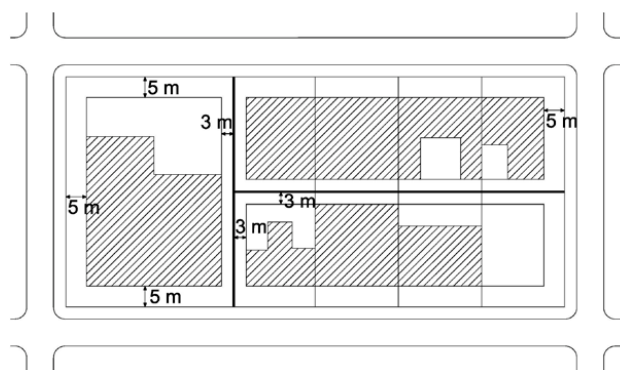
Artículo 2.4.43. Retranqueos

1. Las edificaciones industriales de edificación abierta deberán retranquearse con  cinco metros (5,00 m) de las alineaciones a los viales y tres metros (3,00 m) al resto de linderos.

2. Las edificaciones de naves industriales adosadas que se edifiquen con iguales características deberán retranquearse 5m de las alineaciones del vial respetando en todo caso la ocupación máxima.



3. Cuando la manzana de edificación adosada se subdivida para realizar en cada parte naves de características formales diferentes, además de los 5m de retranqueo del vial deberán retranquearse tres metros (3,00m) del resto de linderos.



4. Los retranqueos obligatorios serán de aplicación a los cuerpos salientes.

Los elementos salientes como marquesinas, viseras, etc., podrán tener un vuelo máximo de dos metros (2,00 m) en los frentes a vial, y un metro (1,00 m) en el resto de los linderos. Estos elementos volados no podrán, en ningún caso, tener apoyos en el suelo.

Artículo 2.4.44. Sótanos

1. La superficie destinada a sótano no podrá superar la ocupación máxima de parcela y deberá respetar los retranqueos mínimos.

2. Se permite un máximo de dos plantas de sótano.

Artículo 2.4.45. Modificaciones de las condiciones de edificabilidad

Las condiciones de edificación establecidas podrán modificarse mediante un Plan Especial cuando las circunstancias justificadas de ubicación industrial o de proceso tecnológico lo aconsejen, siempre que se respeten los mínimos espacios libres y la superficie máxima edificable por la aplicación de la edificabilidad máxima.

Artículo 2.4.46. Edificios auxiliares

Se permite dentro de la parcela, edificaciones auxiliares destinadas a oficinas, exposición de productos, laboratorios y servicios de la industria. Se toleran viviendas destinadas exclusivamente al personal encargado de la vigilancia y conservación de las industrias, estas edificaciones deberán respetar los parámetros establecidos para este tipo de edificación, edificabilidad, ocupación máxima, retranqueos mínimos, etc.

Artículo 2.4.47. Espacios libres de la parcela

Se considerarán como tales los terrenos de la parcela libre de edificación. Se podrá utilizar para aparcamientos, viales, almacenaje al aire libre y zonas ajardinadas.

Artículo 2.4.48. Cerramientos para el uso industrial

1. Los cerramientos que limiten con espacios libres o viales serán opacos hasta una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20 m) y el resto hasta una altura de dos metros y veinte centímetros (2,20 m) deberá ser verja o seto.

2. En la separación con otras parcelas, podrán ser opacos hasta dos metros y veinte centímetros (2,20 m) y con verja o seto hasta tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m).

3. Los cerramientos deberán coincidir con la alineación de vía prevista

Artículo 2.4.49. Agrupación de parcelas

1. Se permite la agrupación de parcelas, debiendo cumplir su conjunto lo especificado, como si fuera una unidad, en su tratamiento.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO RÚSTICO**Sección 1ª. Condiciones generales****Artículo 2.5.1. Definición y aplicación**

1. Las edificaciones deberán cumplir con lo establecido en el Título II Utilización del Suelo Rústico de la Ley 4/2017, así como con las determinaciones establecidas por la legislación sectorial que sea de aplicación, en función del uso al que se destinen y de la situación en la que se implanten.

3. La edificación en suelo rústico, siempre que se autorice, deberá preservar el carácter rural de esta clase de suelo y el específico de la categoría correspondiente, adoptando para ello cuantas medidas sean precisas para proteger el entorno en el que se inserta.

Sección 2ª. Condiciones particulares de la edificación en Suelo Rústico de Asentamiento Rurales**Artículo 2.5.2. Definición y condiciones generales**

1. Los asentamientos rurales son las entidades de población existentes con mayor o menor grado de concentración, generalmente sin vinculación actual con

actividades primarias, cuyas características no justifiquen su clasificación y tratamiento como suelo urbano.

2. En el suelo rústico el uso residencial que comprende las construcciones e instalaciones fijas, móviles o desmontables destinadas a vivienda unifamiliar deberá situarse en terrenos categorizados, según el artículo 34 de la Ley 4/2017, como suelo rústico de asentamiento rural.

3. En esta categoría de suelo, previa licencia municipal, se podrán edificar viviendas con las siguientes condiciones generales:

a) En ningún caso se considera edificable una parcela que no se encuentre en el interior del área que delimita el suelo rústico de asentamiento rural en los Planos de Ordenación.

b) No se admitirá la construcción de nuevas viviendas en los frentes de tramos viarios cuya pendiente supere el 15%.

c) La edificación será aislada o cerrada, según las características que tengan las edificaciones existentes en cada asentamiento rural, tal como se señala en la ordenación pormenorizada del Plan General de los mismos.

d) Las edificaciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, empleando las formas, materiales y colores que favorezcan una mejor integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

Artículo 2.5.3. Condiciones particulares de la edificación aislada en asentamientos rurales

1. La edificación aislada tendrá fachada en todo su perímetro y carácter rural, no pudiendo aparecer como edificaciones urbanas. No se permite los proyectos y promociones para más de dos viviendas, salvo rehabilitación de patrimonio con valor arquitectónico o etnográfico.

2. Los retranqueos mínimos a las fincas colindantes serán de tres metros (3,00 m). La altura máxima será de dos plantas sobre rasante, con un máximo de trescientos metros cuadrados (300 m²) construidos, incluidos los usos complementarios por vivienda, y una ocupación máxima en planta de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) por vivienda.

3. El fondo máximo de la edificación será de veinte metros (20 m).

4. La parcela mínima será de doscientos metros cuadrados (200 m²), con un frente de doce metros (12,00 m) como mínimo y que pueda inscribirse un círculo de igual diámetro.

5. Las edificaciones podrán ajustarse a la alineación de la vía establecida o retranquearse tres metros (3,00 m) como mínimo, según las características existentes en el asentamiento rural.

6. En las zonas de edificación aislada se establece a los efectos de nuevas segregaciones una nueva parcela mínima de trescientos metros cuadrados (300m²).

7. Para una mejor adaptación de la edificación aislada a los tramos con pendientes elevadas, se establecerán bancales escalonados del terreno, de forma que las paredes de contención, que serán de piedra natural, no podrán superar los tres metros (3,00 m) de altura.

La edificación en estos casos se retranqueará del vial tres metros (3,00 m) como mínimo. En ningún punto del terreno la altura de la edificación puede superar las 2 plantas.

8. Se exceptúan de las condiciones de frente mínimo y superficie de parcela, aquellos solares residuales entre dos ya edificados, siempre que su longitud de fachada no sea inferior a cuatro metros (4,00 m), se pueda inscribir un círculo de igual diámetro y la superficie sea igual o mayor a sesenta metros cuadrados (60 m.²).

Artículo 2.5.4. Condiciones particulares de la edificación cerrada en asentamientos rurales

La edificación se adosará a las medianeras de las edificaciones existentes.

En el caso que la parcela no se encuentre en una manzana de edificación cerrada, su fachada trasera tendrá que tener las mismas características y acabado que la fachada delantera, abriendo siempre huecos.

1.

2. La altura máxima de la edificación será de dos plantas sobre rasante.

Tendrán carácter rural, no pudiendo aparecer como edificaciones urbanas. No se permite los proyectos y promociones para más de dos viviendas, salvo rehabilitación de patrimonio con valor arquitectónico o etnográfico.

3. El fondo máximo de la edificación será de veinte metros (20 m).

4. La parcela mínima será de cien metros cuadrados (100 m²), con un frente de ocho metros (8,00 m) como mínimo y que pueda inscribirse un círculo de igual diámetro.

5. El resto de parámetros se regularán como en la edificación Adosada.

6. Se exceptúan de las condiciones de frente mínimo y superficie de parcela, aquellos solares residuales entre dos ya edificados, siempre que la edificación resultante cumpla con las condiciones de habitabilidad de las viviendas en Canarias.

Artículo 2.5.5. Adaptación a la edificación existente

1. Si la edificación colindante tiene la pared lateral medianera, la nueva edificación tendrá obligatoriamente que adosarse a la misma.

2. En el caso de que las dos edificaciones colindantes tengan la pared lateral medianera, la nueva edificación tendrá que adosarse a ambas, siempre que el frente de la parcela sea menor o igual a quince metros (15,00 m).

Artículo 2.5.6. Condiciones particulares de las parcelas en los asentamientos rurales

Para los asentamientos rurales, la edificación se situará en la zona delimitada como asentamiento rural, como se señala en los Planos de Ordenación y, en todo caso, la edificación se situará como mínimo a seis metros (6,00 m) del eje teórico del camino, salvo que la alineación esté definida en los planos de ordenación pormenorizada.

Artículo 2.5.7. Otras condiciones de la edificación

1. La altura de pisos, las construcciones por encima de la altura de coronación, las características de los cuerpos y elementos salientes, patios de luces, claraboyas en patios de luces y ventilación, aparcamiento en los edificios y la adaptación a terrenos en ladera, se regularán de igual forma que para la edificación adosada de estas Ordenanza.

2. La realización de sótanos se autoriza en todas aquellas edificaciones que lo planteen, si bien se limita el número de estos a una planta, debiendo cumplir las condiciones de adaptación a terrenos en ladera en esos casos, según gráfico adjunto.

Sección 2ª. Condiciones particulares de la edificación en otras categorías de Suelo Rústico

Artículo 2.5.8. Aplicación

Para las edificaciones o construcciones que se realicen en el resto de categorías de suelo rústico, siempre que lo planes de rango superior lo permitan, será de aplicación lo establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General de

Ordenación, en lo dispuesto en el Título II Utilización del suelo Rústico de la Ley 4/2017, así como en la normativa sectorial que le sea de aplicación.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Sección 1ª. Condiciones generales

Artículo 2.6.1. Definiciones

1. El uso de un edificio es el destino que puede darse al mismo, en su conjunto o en parte del mismo, en función de las actividades que se desarrollen en él.

2. Las condiciones del uso de un edificio son aquellas que inciden en la organización y ordenación del mismo, con el objeto de establecer la admisibilidad y garantizar que el desarrollo de las actividades se realice de acuerdo al Plan General de Ordenación y a la normativa sectorial o planes de rango superior aplicables en cada caso.

Artículo 2.6.2. Aplicación

1. Las condiciones que se establecen en este capítulo serán de aplicación a las obras de nueva edificación y actuaciones que se realicen en edificaciones existentes que tengan por finalidad la implantación de nuevos usos.

2. Las condiciones que se establecen en este capítulo no serán de aplicación para los usos existentes, salvo que se realicen obras, actuaciones, modificaciones o implantación de actividades que afecten a los parámetros que aquí se regulan y no exista impedimento técnico que imposibilite su cumplimiento.

3. En todo caso, los usos y actividades que se desarrollen deberán ajustarse a la normativa sectorial que sea de aplicación.

Artículo 2.6.3. Clasificación de los usos

1. Los usos pormenorizados se clasifican atendiendo a distintos criterios que permitan su regulación. En particular atendiendo a su grado de incidencia, al carácter de la propiedad y a su posible autorización, los usos se clasifican en:

- a) Característicos o principales y compatibles o incompatibles.
- b) Privados o públicos.
- c) Permitidos y prohibidos.

2. Se entiende por uso característico o principal, el destino o actividad dominante o básica que se asigna a áreas o ámbitos completos del territorio ordenado, en este caso, manzanas o parte de ellas, sin perjuicio de que en las mismas puedan darse otros usos característicos en igual o distinta proporción. Se entiende por uso compatible, la actividad o el destino complementario al característico, de cada ámbito, porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto, aunque siempre de menor entidad respecto a aquel. Los usos de carácter dotacional se entienden compatibles en cualquier caso, sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada, y de que formen parte de los sistemas generales o constituyan dotaciones locales. Son Incompatibles, los usos no reseñados para cada ámbito zonal que impidan el normal desarrollo del resto de usos característicos o principales y los compatibles.

3. Son usos privados aquellos que se producen en parcelas, construcciones o fincas pertenecientes a particulares o instituciones de carácter privado que tiene el uso y acceso restringidos. Son públicos aquellos que pueden desarrollarse en terrenos e instalaciones de propiedad de las distintas administraciones públicas o pertenecientes a personas o entidades privadas, donde no está restringido el acceso al público general, aunque el acceso esté condicionado a pagar un importe.

4. Son usos permitidos aquellos que pueden desarrollarse en las distintas parcelas, manzanas o ámbitos de acuerdo a la calificación zonal y las determinaciones zonales de las Normas Urbanísticas del Plan General y que, por lo tanto, es posible autorizar. En general los usos permitidos coinciden con los característicos y compatibles.

Sección 2ª. Uso Residencial

Artículo 2.6.4. Definición

El uso residencial es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

Artículo 2.6.5. Condiciones de las viviendas de nueva edificación

1. Todo uso residencial deberá cumplir con la legislación sectorial que sea de aplicación en materia de habitabilidad y accesibilidad y demás normativa de aplicación.

2. Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, entendiéndose como tales aquellas cuyas piezas habitables tienen huecos que den a

espacio exterior público o privado, y contar con una fachada de cuatro metros (4,00 m), como mínimo, en contacto con espacio exterior. La vivienda o el conjunto de viviendas estarán en contacto con vía pública de acceso rodado, salvo que se trate de zonas peatonales del casco.

3. El uso Residencial está prohibido en plantas sótano o semisótano, no pudiendo las piezas habitables tener un nivel de pavimento inferior al del terreno colindante o el de las rasantes de las calles o espacios libres que las circundan, salvo que se trate de una vivienda unifamiliar y las piezas cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

4. Las viviendas de protección oficial estarán sujetas a normativa específica en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto.

Artículo 2.6.6. Instalaciones auxiliares

1. El trastero, siendo la pieza complementaria a la vivienda destinada a guardar enseres de la misma, podrá formar parte de la vivienda o situarse fuera de esta en zonas comunes del edificio, con excepción de la cubierta. El número máximo de trasteros vinculados al uso residencial será uno por vivienda.

2. Los lavaderos o solanas, si se encuentran en la cubierta, deberán cumplir las condiciones establecidas en el capítulo 3 de esta Ordenanza, en el artículo 2.4.17. Construcciones por encima de la altura permitida. Si se encuentran integrados en la vivienda, deberá estar dotado de un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde el espacio público.

Artículo 2.6.7. Dotación de aparcamientos en viviendas de nueva edificación

La dotación de aparcamiento para las distintas categorías del uso Residencial será la siguiente:

a) Residencial unifamiliar:

- En edificación abierta: 1 plaza de aparcamiento cada 100 m² de techo, o fracción superior a 50 m² y, al menos, una plaza por vivienda
- En ciudad jardín: 1 plaza de aparcamiento por vivienda.

b) Residencial colectiva: 1 plaza de aparcamiento cada 100 m² de techo total o fracción superior a 50 m² de techo, dedicada a uso residencial y, al menos, una plaza por vivienda.

Sección 3ª. Uso Turístico

Artículo 2.6.8. Definición

1. El uso Turístico es aquel que tiene como fin la prestación de servicios de alojamiento temporal con fines vacacionales, de ocio o cualquier otro, junto con sus instalaciones complementarias a dichos alojamientos turísticos.

2. En el municipio de La Guancha, el uso turístico se limita al Hotel Urbano, Turismo Rural y Vivienda Vacacional, tal como queden regulados por la normativa de Turismo del Gobierno de Canarias.

Artículo 2.6.9. Condiciones generales del uso turístico

1. En las parcelas con usos turísticos alojativos no podrá plantearse usos residenciales ni otros usos que sean incompatibles con el turístico, según la legislación sectorial que sea de aplicación, con la excepción de las Viviendas Vacacionales, con las autorizaciones que requieran.

2. Las actividades comprendidas en esta clase de usos se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la legislación sectorial aplicable.

Artículo 2.6.10. Dotación de aparcamientos

La dotación de aparcamientos en el uso turístico será la que establece, en cada caso, la legislación sectorial de aplicación.

Sección 4ª. Uso Industrial

Artículo 2.6.11. Definición

1. Se considera uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación, almacenaje y distribución de productos de todo tipo. Dependiendo de la intensidad de los procesos a desarrollar se subdivide en las categorías de Fabricación o Producción Industrial, Talleres, Almacenaje y Garajes.
2. Las categorías específicas de los usos industriales son las definidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación y en la normativa sectorial de aplicación.

PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

Artículo 2.6.12. Condiciones del uso de industria de producción

1. Todas las categorías de este uso deberán cumplir las determinaciones de la legislación sectorial que sea de aplicación en cuanto a condiciones constructivas,

limpieza y mantenimiento, señalización, condiciones ambientales, iluminación y ventilación y servicios higiénicos.

2. Las categorías de este uso no podrán autorizarse en áreas cuyo uso específico no sea compatible con el uso industrial.

3. Cuando el uso de producción industrial se permita en edificios con uso residencial, se situará por debajo de las plantas de vivienda, con independencia de las mismas y sin compartir zonas comunes interiores.

Artículo 2.6.13. Alturas libres mínimas

1. La altura libre mínima no podrá ser inferior a tres metros (3,00 m), cuando se sitúen en planta baja y de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m), en el resto de plantas. En el caso de que se use falso techo, la altura libre mínima será la misma, por lo que la altura libre, medida de piso terminado a cara inferior del forjado, será mayor.

2. Particularmente, en zonas expresamente definidas en el Código Técnico de la Edificación, tales como aseos, cuartos técnicos, etc, la altura mínima podrá decrementarse en las condiciones que en él se determinen.

Artículo 2.6.14. Aseos

1. Todo local destinado a la producción industrial dispondrá en su interior de aseos ubicados en recintos diferenciados. Dichos aseos se regirán conforme a la normativa sectorial de aplicación. En su defecto, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) No conectarán directamente con los recintos principales de la actividad industrial, sino que deberán hacerlo a través de espacios intermedios o vestíbulos.

b) Deberán disponer de cuartos de aseos separados para ambos sexos y disponer de al menos uno adaptado para personas con movilidad reducida, salvo que el local presente una superficie útil inferior a cien metros cuadrados (100 m²) y la legislación sectorial lo permita.

Artículo 2.6.15. Carga y descarga

1. Todo local con uso industrial de producción dispondrá de una zona de acceso independiente de carga y descarga, dentro de la parcela en la que se localice y fuera, donde pueda efectuar maniobras un vehículo industrial grande, sin interrumpir el tráfico vial.

2. Los edificios en los que se destine una superficie edificada de entre quinientos metros cuadrados (500 m²) y mil metros cuadrados (1.000 m²) al uso de producción industrial deberán disponer, dentro de la parcela en la que se sitúen, de una zona de carga y descarga en la que un vehículo industrial de nueve metros de longitud (9,00 m) por tres metros (3,00 m) de ancho pueda estacionarse y efectuar las maniobras sin interrumpir el tráfico vial. El espacio de carga y descarga se irá incrementando proporcionalmente para que pueda albergar un vehículo más, de las mismas condiciones, por cada mil metros cuadrados (1.000 m²) de superficie edificada añadida de uso industrial.

Artículo 2.6.16. Dotación de aparcamientos

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo o fracción.

TALLERES Y ALMACENAJE

Artículo 2.6.17. Condiciones generales

1. Todas las categorías de este uso deberán cumplir las determinaciones de la legislación sectorial que sea de aplicación

2. Cuando el uso de talleres y almacenaje se permita en edificios con uso residencial, se situará por debajo de las plantas de vivienda, con independencia de las mismas y sin compartir zonas comunes interiores, salvo en el caso particular de los talleres domésticos.

3. Los talleres domésticos artesanales respetarán el carácter residencial de la vivienda en que se ubican y ésta cumplirá su programa mínimo. La superficie máxima destinada a taller será inferior o igual a un tercio de la superficie útil de la vivienda.

Artículo 2.6.18. Alturas libres mínimas

Será de aplicación lo señalado para el uso de producción industrial.

Artículo 2.6.19. Aseos

Será de aplicación lo señalado para el uso de producción industrial.

Artículo 2.6.20. Carga y descarga

1. Todo local con uso industrial de almacenaje o taller dispondrá de una zona de acceso independiente de carga y descarga, dentro de la parcela en la que se localice y fuera, donde pueda efectuar maniobras un vehículo industrial grande, sin interrumpir el tráfico vial.

2. Los edificios en los que se destine una superficie edificada de entre quinientos metros cuadrados (500 m²) y mil metros cuadrados (1.000 m²) al uso de almacenaje y taller deberán disponer, dentro de la parcela en la que se sitúen, de una zona de carga y descarga en la que un vehículo industrial de nueve metros de longitud (9,00 m) por tres metros (3,00 m) de ancho pueda estacionarse y efectuar las maniobras sin interrumpir el tráfico vial. El espacio de carga y descarga se irá incrementando proporcionalmente para que pueda albergar un vehículo más, de las mismas condiciones, por cada mil metros cuadrados (1.000 m²) de superficie edificada añadida de uso.

Artículo 2.6.21. Dotación de aparcamientos

Se deberá dotar a las edificaciones destinadas a uso industrial de talleres y almacenaje con las siguientes plazas de aparcamiento mínimas:

- a) Talleres: 1 plaza cada 50m² de techo o fracción.
- b) Reparación de automóviles: 1 plaza cada 50m² de techo o fracción.
- c) Almacenes: 1 plaza cada 100m² de techo o fracción.

Sección 5ª. Uso Terciario

Artículo 2.6.22. Definición y categorías

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

2. A los efectos de su pormenorización zonal y establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes categorías:

- a) Comercial y servicios.

Es el que tiene como fin la venta al por menor de bienes, productos o mercancías, así como la prestación de servicios susceptibles de tráfico comercial (peluquerías, reprografías, etc.).

- b) Hostelero.

Es el uso al que se adscriben las actividades de preparación y servicio de comidas y bebidas, para ser consumidas por los usuarios en el interior del establecimiento, y en su caso, en espacios exteriores anexos y vinculados al mismo.

Las actividades de preparación de comidas y bebidas no quedarán adscritas al uso hostelero, en los siguientes casos:

- Cuando no se presten servicios de consumición y sólo se realicen las operaciones de preparación y venta al por menor de los productos, en cuyo caso la actividad quedará adscrita al uso comercial, en la categoría que corresponda.

- Cuando no se presten servicios de consumición, ni de venta al por menor, y sólo se realicen las operaciones de preparación de productos y, en cuyo caso, venta al por mayor, en cuyo caso, la actividad quedará adscrita al uso industrial, en la categoría que corresponda.

c) Oficinas.

Uso que comprende las actividades destinadas a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, bien a las empresas o a particulares, sean éstos de carácter público o privado.

Artículo 2.6.23. Condiciones generales del uso terciario

1. Los establecimientos con usos terciarios: comercio, oficinas, hostelería, restauración, etc. en edificios de uso residencial, se situarán por debajo de las plantas de viviendas y el acceso a dichos establecimientos desde vía pública se hará, de forma independiente, mediante portales propios y vías de circulación interior de la edificación exclusiva.

2. Los establecimientos terciarios, no podrán servir de paso, ni tener comunicación directa con ninguna vivienda o zonas comunes de las mismas, salvo que se trate de las consideradas exclusivamente como vías de evacuación resultantes de la normativa sectorial contra incendios.

Artículo 2.6.24. Altura mínima en locales de uso terciario

1. En general, la altura libre mínima en planta baja será de tres metros y treinta centímetros (3,30 m) entre el piso terminado y la cara inferior del forjado. En el caso de que se use falso techo, la altura libre mínima entre el piso terminado y la cara inferior del falso techo será de tres metros (3,00 m).

En las plantas bajo rasante, sótanos y semisótanos, la altura mínima será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m). En el caso de que estén dedicados en exclusiva al uso de garaje, la altura mínima puede reducirse a dos metros y cuarenta centímetros (2,40 m).

En zonas de aseos, vestuarios y oficinas, etc, en planta baja la altura mínima podrá ser de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m), tanto si se usa falso techo como si no.

2. En el resto de plantas sobre la baja, en la categoría de uso de oficina, la altura libre será como mínimo de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m), tanto si se usa falso techo como si no.

Particularmente, el Código Técnico de la Edificación, en zonas definidas expresamente, tales como aseos, cuartos técnicos, etc, permite disminuir la altura citada en las condiciones referidas por el Real Decreto.

3. En edificios existentes, construidos con el correspondiente título habilitante y cuya actuación no suponga una reestructuración de las plantas o cambio de uso, la altura libre en planta baja entre el piso acabado y la cara inferior del falso techo no será inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50m), con independencia del uso al que se destine.

Artículo 2.6.25. Aseos

1. En establecimientos destinados al uso terciario deberán disponerse cuartos de aseos, cuyo emplazamiento será tal que, no comuniquen directamente, sino a través de vestíbulo previo, con las zonas del establecimiento destinada a clientes o trabajadores.

2. En cada aseo se dispondrá como mínimo un inodoro y un lavabo, debiendo contar con ventilación natural o forzada. Se deberá poder inscribir un círculo de diámetro ciento veinte (120) centímetros, sin que sea proyectado en el interior del mismo ningún elemento sanitario. Las paredes deberá estar alicatadas o ser de superficie no porosa fácilmente lavable, hasta una altura mínima de dos (2) metros.

3. La dotación de aseos para trabajadores se regirá conforme a la normativa sectorial aplicable.

4. Se exigirá la instalación de sistemas temporizadores de las luminarias y sistemas economizadores del agua.

Artículo 2.6.26. Previsión de instalaciones de los locales de uso terciario

1. Toda nueva edificación que contenga usos terciarios, o reformas integrales de inmuebles que los prevean, deberá dotar a los locales de patinillo de

instalaciones independiente y exclusivo, que comunique directamente los locales con la cubierta del edificio, cumpliendo las condiciones de sectorización reguladas en la normativa sectorial contra incendios.

USO TERCIARIO: COMERCIO.

Artículo 2.6.27. Usos complementarios e instalaciones auxiliares

1. Con carácter general, sin perjuicio de los que puedan ser añadidos por los instrumentos de ordenación urbanística, se admiten como complementarios del uso comercial los siguientes:

a) Aparcamientos.

b) Oficinas destinadas exclusivamente a la administración de la actividad comercial del local o del edificio.

2. Se admiten con carácter general, todas las instalaciones auxiliares adscritas al uso comercial que presten un servicio accesorio al mismo. Se señalan, a título enunciativo, las siguientes: vestuarios, comedores, salas de descanso, aseos del personal, salas de reuniones, depósitos de mercancías.

Artículo 2.6.28. Condiciones particulares del uso comercio

1. Se cumplirá con lo establecido en la legislación sectorial aplicable en materia de regulación de la actividad comercial.

2. Se consideran recintos principales de un local comercial los destinados a la exposición y venta, incluidos los espacios de tránsito de personas, mostradores, probadores, zonas de caja y escaparates internos. Dichos recintos sólo podrán establecerse en las plantas del edificio en que sea admitido expresamente el uso comercial y no se admitirán en planta sótano.

3. El resto de instalaciones y recintos adscritos al uso comercial, no incluidos en el punto anterior y que no formen parte de un uso complementario, tendrán consideración de instalaciones auxiliares y, podrán disponerse en los niveles, en los que estos se admitan y deberán estar vinculados funcionalmente con el local al que sirvan.

4. En plantas de sótano, cuando en éstas no se permita el uso comercial, sólo se admitirán las instalaciones auxiliares de los mismos, vinculadas funcionalmente a los locales situados en planta baja.

5. Los recintos en los que dispongan puestos de trabajo cumplirán la normativa sectorial aplicable en materia de seguridad y salud en el trabajo.

6. En ningún caso, la superficie de venta será inferior a seis metros cuadrados (6,00 m²), entendiéndose como tal, la definida en la legislación reguladora de la actividad comercial.

7. El sistema de comunicación, circulación interior y evacuación de ocupantes resolverá como mínimo las condiciones exigidas por el Código técnico de la Edificación y asimismo, cumplirá las condiciones específicas que, en función de la categoría de comercio establezcan, las normativas sectoriales.

Artículo 2.6.29. Altura libre mínima

1. La altura libre interior de los recintos principales no podrá ser inferior a tres metros y treinta centímetros (3,30m), cuando se sitúen en planta baja, y a tres metros (3,00 m) cuando se localicen en el resto de plantas. Los restantes recintos presentarán una altura no inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50m). Si se emplea falso techo, la altura mínima será de tres metros (3,00 m), tanto en planta baja como en el resto de plantas.

Artículo 2.6.30. Aseos

1. Los establecimientos dedicados al comercio deberán disponer de cuartos de aseos independientes para uno y otro sexo, y al menos uno será adaptado para personas con movilidad reducida, por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción de superficie de venta del local. Se exigirá la instalación de una ducha independiente en aquellos locales que superen los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie.

2. En el caso de que se trate de galerías comerciales, análogamente, podrán agruparse las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

3. En locales de dimensión inferior a cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil podrá dispensarse de la condición de duplicar los servicios por sexos, pero deberá ser adaptado para personas con movilidad reducida.

Artículo 2.6.31. Carga y descarga

1. Las galerías, centros y grandes establecimientos comerciales deberán disponer, dentro de la parcela en la que se ubiquen, de una zona de acceso independiente para carga y descarga, donde pueda efectuar la maniobra un vehículo de motor con una superficie mínima de nueve (9) metros de largo por tres (3)

metros de ancho sin interrumpir el tráfico vial por cada mil (1000) metros cuadrados de superficie útil de venta o fracción.

Artículo 2.6.32. Dotación de aparcamientos

1. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento destinada a clientes, en el edificio donde se emplace el local, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil de venta, o fracción.

USO TERCIARIO: HOSTELERO

Artículo 2.6.33. Usos complementarios e instalaciones auxiliares

1. Con carácter general, sin perjuicio de los que puedan ser añadidos por los instrumentos de ordenación urbanística, se admiten como complementarios del uso hostelero los siguientes:

- a) Aparcamientos.
- b) Oficinas destinadas exclusivamente a la administración de la actividad hostelera del local o del edificio.

2. Se admiten con carácter general, todas las instalaciones auxiliares adscritas al uso hostelero que presten un servicio accesorio al mismo. Se señalan, a título enunciativo, las siguientes: cocinas, vestuarios, salas de descanso y aseo del personal, depósitos de mercancías, cámaras de conservación de alimentos.

Artículo 2.6.34. Condiciones particulares del uso hostelero

1. Se cumplirán los requisitos y condiciones del Reglamento de actividades clasificadas y de Espectáculo públicos y resto de normativa sectorial aplicable.

2. Se consideran recintos principales de un local hostelero los destinados a la venta y consumición de los alimentos y bebidas. Dichos recintos sólo podrán establecerse en las plantas del edificio en que sea admitido expresamente el uso comercial y no se admitirán en planta sótano.

3. El resto de instalaciones y recintos adscritos al uso hostelero, no incluidos en el punto anterior, y que no formen parte de un uso complementario, tendrán la consideración de instalaciones auxiliares y, en consecuencia, podrán disponerse en los niveles, en los que estos se admitan y deberán estar vinculados funcionalmente con el local al que sirvan.

4. En plantas de sótano, cuando en éstas no se permita el uso hostelero, sólo se admitirán las instalaciones auxiliares de los mismos, vinculadas funcionalmente a los locales situados en planta baja.

5. Los recintos en los que dispongan puestos de trabajo cumplirán la normativa sectorial aplicable en materia de seguridad y salud en el trabajo

6. La accesibilidad, comunicación exterior, circulación interior y alturas libres se resolverá como mínimo con las condiciones exigidas por el Código Técnico de la Edificación y cumplirá asimismo las condiciones exigidas en las normativas sectoriales aplicables.

Artículo 2.6.35. Altura libre mínima

1. La altura libre interior de los recintos principales no podrá ser inferior a tres metros y treinta centímetros (3,30m), cuando se sitúen en planta baja, y a tres metros (3m) cuando se localicen en el resto de plantas. Los restantes recintos presentarán una altura no inferior a dos metros y cincuenta centímetros (2,50m). Si se emplea falso techo, la altura mínima será de tres metros (3,00 m), tanto en la planta baja como en el resto de plantas.

Artículo 2.6.36. Aseos

1. Los establecimientos dedicados al uso hostelero deberán disponer de cuartos de aseos independientes para uno y otro sexo y disponer de al menos uno de ellos adaptado para personas con movilidad reducida, por cada 400 m² de superficie útil destinada a recintos principales o fracción.

2. En locales de dimensión inferior a cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil podrá dispensarse de la condición de duplicar los servicios por sexos, pero deberá ser adaptado para personas con movilidad reducida.

3. Los locales donde se elaboren alimentos deberán disponer en su interior de aseos exclusivos para el personal, que se ajustarán a lo dispuesto en la normativa de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

Artículo 2.6.37. Dotación de aparcamientos

1. Las actividades de hostelería cuyo aforo íntegro sea superior a doscientos (200) clientes, contarán con una plaza de aparcamiento por cada veinte (20) clientes o fracción.

Artículo 2.6.38. Actividades de hostelería fuera de locales

1. Las zonas comunes de uso exclusivo terciario, podrán ser destinadas al ejercicio de actividades de hostelería, siempre que la actividad a realizar quede vinculada a un local concreto, no pudiendo ser distinta de la actividad que se ejerza en el interior del mismo.

2. Las zonas comunes interiores de uso exclusivo terciario, podrán ser destinados al ejercicio de actividades de hostelería siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) El área del espacio común susceptible de ser ocupada por la actividad no podrá extenderse más allá de su frente y estará situada en la misma planta.
- b) La superficie del espacio común susceptible de ser destinada al ejercicio de la actividad no superará el veinte por ciento (20%) de la superficie de los recintos principales del local hostelero al que se vincula.
- c) Se respetará, en todo caso, un ancho mínimo de tres metros (3,00m) en las zonas de circulación utilizables por el público.

3. Las terrazas y cubiertas privativas de los edificios podrán ser destinadas al ejercicio de actividades de hostelería siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) El área de la terraza o cubierta susceptible de ser ocupada por la actividad será contigua al local al que se vincula y se situará en la misma planta.

4. Los espacios libres de parcela no ajardinados podrán ser destinados al ejercicio de actividades hosteleras siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) El área del espacio libre susceptible de ser ocupada por la actividad será contigua al local al que se vincula, se situará en la misma planta y no podrá extenderse más allá de su frente.

- b) La superficie de espacio libre susceptible de ser destinada a la actividad de hostelería no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie total del espacio libre situado en el frente del local. Dicha superficie podrá disponerse a lo largo de todo el frente del local o concentrarse en una zona determinada, pero en todo caso deberá ser contigua a la fachada del local y respetar una separación de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) a cualquiera de los linderos.

c) Las limitaciones establecidas en los apartados anteriores a) y b) del apartado anterior no serán aplicables a los usos hosteleros complementarios del uso turístico ni a los que se desarrollen en espacios libres interiores.

5. La superficie total que se destine al ejercicio de la actividad hostelera fuera del local, ya sea en zonas comunes, terrazas, cubiertas o espacios libres de parcela, no podrá superar el sesenta por ciento (60%) de la superficie de los recintos principales del local hostelero al que se vincula.

6. La superficie exterior que se destine a la actividad hostelera computará como parte del local en cuanto a ocupación y capacidad.

7. En el exterior del local sólo podrán desarrollarse las operaciones y tareas propias de la consumición, quedando expresamente prohibidas las operaciones de preparación de alimentos. Todas las instalaciones, dispositivos y elementos que se dispongan al efecto serán fácilmente desmontables, enrollables o removibles.

USO TERCIARIO: OFICINAS

Artículo 2.6.39. Usos complementarios e instalaciones auxiliares

1. Con carácter general, sin perjuicio de los que puedan ser añadidos por los instrumentos de ordenación urbanística, el uso de aparcamiento se admite como complementario del uso de oficina.

2. Se admiten, con carácter general, todas las instalaciones auxiliares adscritas al uso de oficinas que presten un servicio accesorio al mismo. Se señalan, a título enunciativo, las siguientes: vestuarios, salas de descanso y aseos del personal; archivos; depósitos de material, etc.

Artículo 2.6.40. Condiciones particulares del uso comercio

1. Los locales de oficinas se ajustarán a la legislación sectorial aplicable en materia de seguridad y salud en el trabajo.

2. Los recintos principales de un local dedicado al uso de oficina son los destinados a las tareas administrativas y/o técnicas, incluidas las que requieran permanencia prolongada de personas y los espacios que sean utilizables o accesibles para el público. Dichos recintos sólo podrán establecerse en las plantas del edificio en que sea admitido expresamente el uso de oficina.

3. El resto de las instalaciones y recintos adscritos al uso de oficina no incluidos en el punto anterior y que no formen parte de un uso complementario,

tendrán consideración de instalaciones auxiliares y, en consecuencia, podrán disponerse en los niveles en los que éstas se admitan. Dichas instalaciones deberán estar vinculadas funcionalmente con el local al que sirven.

4. En plantas de sótano, cuando en éstas no se permita el uso de oficina, sólo se admitirán las instalaciones auxiliares del mismo, vinculadas funcionalmente a los locales situados en planta baja.

6. El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por el Código Técnico de la Edificación y cumplirá asimismo las condiciones exigidas en las normativas sectoriales aplicables.

Artículo 2.6.41. Altura libre mínima

La altura libre interior de todos los recintos no será inferior a dos metros y cincuenta (2,50 m) centímetros, si se usa falso techo o no, tanto en planta baja como en el resto de plantas.

Artículo 2.6.42. Aseos

1. En caso de oficinas con acceso de clientes, deberán disponer de cuartos de aseos independientes para uno y otro sexo, y disponer de al menos uno de ellos adaptado para personas con movilidad reducida, por cada 500 m² de superficie útil destinada a recintos principales o fracción.

2. En locales de dimensión inferior a doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil podrá dispensarse de la condición de duplicar los servicios por sexos, pero el aseo deberá ser adaptado para personas con movilidad reducida.

Artículo 2.6.43. Dotación de aparcamientos

1. Los edificios de oficinas dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, o fracción, de oficina.

2. El acceso a la dotación de plazas de aparcamiento desde vía pública o desde el propio local se hará con total independencia del resto de la edificación donde pudiera estar contenido el establecimiento, en caso de inmueble con uso residencial, mediante vías de circulación interior de la edificación exclusivos, inclusive el área entre vehículos de la actividad terciaria y los privados de los moradores del resto del inmueble. Queda exceptuado de esta condición el acceso rodado de los vehículos.

Sección 6ª. Uso Dotacional y Equipamiento

Art. 2.6.44. Condiciones generales del uso dotacional y de equipamiento

1. Las categorías del uso dotacional y de equipamiento deberán cumplir con la legislación sectorial vigente y aplicables para cada una, en cuanto a condiciones constructivas, orden, limpieza y mantenimiento, señalización, condiciones ambientales, iluminación, ventilación y servicios higiénicos.

2. En edificios de uso residencial se situarán por debajo de las plantas de viviendas, y el acceso a dichos establecimientos, desde vía pública, se hará con total independencia de éstas, mediante portales propios y vías de circulación interior de la edificación y exclusivas. Los establecimientos no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda o zonas comunes de las mismas.

3. El sistema de comunicación, circulación interior y evacuación de los ocupantes resolverá como mínimo las condiciones exigidas por el Código Técnico de la Edificación y asimismo, cumplirá las condiciones específicas que, en función de la categoría de comercio establezcan, las normativas sectoriales.

Art. 2.6.45. Condiciones especiales de implantación del uso dotacional

Los edificios dedicados en su totalidad al uso dotacional responden a tipologías edificatorias específicas distintas a las de uso residencial. En todo caso, deben adaptarse al ambiente urbano general en el que se implantan, respetando la altura de las edificaciones colindantes.

En este sentido, si se trata de una zona de edificación abierta o con jardín delantero debe respetar estas condiciones.

En el caso de tratarse de edificación cerrada puede plantearse soluciones donde la inclusión de espacios libres en el interior de la parcela permita adaptarse al ambiente urbano sin necesidad de una aplicación estricta de la edificación cerrada.

La ocupación en la cubierta de estos edificios podrá ser del 70% como máximo. Esta ocupación en cubierta no computará como planta. Se deberá retranquear de la fachada delantera y de las laterales tres (3,00) metros. Podrá no retranquearse de la fachada principal en caso de incorporar algún elemento singular identificativo del edificio.

TITULO III. ORDENANZA MUNICIPAL DE LA URBANIZACION

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.1.1. Objeto

Artículo 3.1.2. Ámbito de aplicación

CAPITULO 2. DETERMINACIONES PARA LOS PROYECTOS Y PARA LA EJECUCION DE LAS OBRAS

Artículo 3.2.1. Proyectos de Urbanización

Artículo 3.2.2. Contenido de los Proyectos de Urbanización

Artículo 3.2.3. Documentación de los Proyectos de Urbanización

Artículo 3.2.4. Desarrollo de la documentación que corresponde a todo Proyecto de Urbanización

CAPÍTULO 3. PROCEDIMIENTO, RECEPCIÓN, INSPECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 3.3.1. Aprobación de proyectos de urbanización

Artículo 3.3.2. Inicio e inspección de las obras de urbanización

Artículo 3.3.3. Condiciones previas a la recepción de las obras de urbanización

Artículo 3.3.4. Recepción de las obras de urbanización

Artículo 3.3.5. Incumplimiento de las obligaciones de urbanización

Artículo 3.3.6. Deber de conservación, mantenimiento y funcionamiento de las obras de urbanización

CAPITULO 4. SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTO DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 3.4.1. Objeto

Artículo 3.4.2. Características generales de la señalización

Artículo 3.4.3. Condiciones generales de señalización y balizamiento

Artículo 3.4.4. Señalización y balizamientos mínimos

Artículo 3.4.5. Señalización nocturna Artículo 3.4.6. Pasos de vehículos pesados

Artículo 3.4.7. Recogida de escombros

CAPITULO 5. DETERMINACIONES PARA LA RED VIARIA

Artículo 3.5.1. Objeto

Artículo 3.5.2. Parámetros de diseño de la red viaria en planta y perfil longitudinal

Artículo 3.5.3. Parámetros de diseño de la sección transversal

Artículo 3.5.4. Calzada

Artículo 3.5.5. Aceras

Artículo 3.5.6. Bandas de estacionamiento

Artículo 3.5.7. Anchuras mínimas de sección transversal

Artículo 3.5.8. Criterios generales de diseño de las intersecciones

Artículo 3.5.9. Criterios generales del firme y pavimentos

CAPITULO 6. DETERMINACIONES PARA LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Artículo 3.6.1. Objeto

Artículo 3.6.2. Criterios Generales

Artículo 3.6.3. Jardinería y riego

Artículo 3.6.4. Medidas protectoras y correctoras

CAPÍTULO 7. DETERMINACIONES PARA EL MOBILIARIO URBANO

Artículo 3.7.1. Definición

Artículo 3.7.2. Condiciones Generales

CAPITULO 8. DETERMINACIONES PARA EL ALUMBRADO PÚBLICO

Artículo 3.8.1. Funciones y tipos

Artículo 3.8.2. Criterios generales de iluminación

Artículo 3.8.3. Criterios generales de disposición en

planta Artículo 3.8.4. Obstrucción y accesibilidad

TITULO III. ORDENANZA MUNICIPAL DE LA URBANIZACIÓN

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Esta Ordenanza de Urbanización es elaborada en aplicación del artículo 153.1 de la Ley 4/2017 del suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, de 13 de julio, la cual establece lo siguiente: Las Ordenanzas Municipales de Urbanización tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Incluirán igualmente los criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos. Estas ordenanzas deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos y, en su caso, a las normas técnicas de planeamiento urbanístico.”

Por otro lado, el artículo 295 de la Ley 4/2017 establece que: “*Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuyo objeto consiste en posibilitar la ejecución material de las determinaciones de los planes, en materia de infraestructuras, mobiliario, ajardinamiento y demás servicios urbanísticos*”. Tales proyectos no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, debiendo cumplir las previsiones que para ellos establezcan los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico y, en su caso, las normas técnicas del planeamiento urbanístico y las ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

Asimismo, deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. Su documentación estará integrada por una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras.

El Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias, en su capítulo V, Instrumentos Complementarios, en la sección 3ª Ordenanza, en el artículo 90 regula las Ordenanzas Municipales de la Urbanización.

Los Municipios, que tienen potestad reglamentaria y de autoorganización, podrán ejercer las competencias en materia de ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística según lo establecido en la Ley de Bases del Régimen Local.

La presente Ordenanza de Urbanización regulará de manera uniforme los contenidos, tanto formales como materiales, de los proyectos de urbanización que se tramiten, tanto por particulares como por el resto de administraciones, con el objeto de homogeneizar las obras de urbanización, toda vez que las mismas, una vez ejecutadas, y cuando se cumplan con todos los requisitos tanto técnicos, de contenido, como de procedimiento, y una vez sean recibidas, serán de dominio público.

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3.1.1. Objeto

1. La presente Ordenanza tiene como objeto la regulación, dentro de las competencias atribuidas a las Corporaciones Locales en materias urbanísticas, de todas las circunstancias que se consideren relevantes concernientes tanto a la redacción, contenido y tramitación de los Proyectos de Urbanización. Regularán los criterios técnicos, morfológicos y estéticos que han de contener, así como los criterios para la ejecución, inspección y recepción de las obras de urbanización, una vez aprobados los correspondientes proyectos, incluyendo las obligaciones de conservación y mantenimiento hasta que se reciban el total de las obras de urbanización y los servicios correspondientes.

2. Los actos de urbanización, además de a la presente Ordenanza, deben ajustarse a las normas sectoriales reguladoras de los distintos servicios y obras públicas y ser compatibles con los instrumentos de planeamiento de ordenación urbanística, así como con las medidas de protección del medio ambiente y del medio urbano y del patrimonio histórico.

3. Tendrá también por objeto la regulación de los proyectos de ejecución de actuaciones urbanísticas que tengan incidencia en espacios libres, viales y peatonales.

Artículo 3.1.2. Ámbito de aplicación

1. El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será el de todas las obras de urbanización, desarrollo y ejecución de los suelos, en los aspectos que constituyan su objeto, dentro del término municipal de la Guancha, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones como consecuencia de la legislación sectorial aplicable.

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO

Artículo 3.2.1. Proyectos de Urbanización

1. La presente ordenanza de urbanización establece las condiciones para ejercer el derecho a urbanizar, previo cumplimiento de las condiciones establecidas en el ordenamiento jurídico y en la ordenación pormenorizada del planeamiento urbanístico; y tras la obtención de la aprobación de los correspondientes instrumentos de ejecución del planeamiento, de conformidad con la legislación urbanística, y en su caso, la sectorial aplicable.

2. La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, que genéricamente, son denominados proyectos de urbanización de conformidad con la legislación urbanística, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

Proyectos de Urbanización

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, incluidas en Unidades de Actuación delimitadas, o donde sea preciso y conveniente su ejecución por la delimitación de una de ellas, y en ejecución de lo determinado por el Plan General, los Planes Parciales y los Planes Especiales, en suelo urbano y suelo urbanizable, en materia de infraestructura, mobiliario, ajardinamiento y demás servicios urbanísticos.

Estas obras pueden ejecutarse, en su caso, constituyendo las obras pertinentes de una unidad de actuación o sector, y realizarse en su caso en una o varias fases, para ámbitos de suelo urbano no consolidado o sectores de suelo urbanizable y, en su caso, para unidades de actuación delimitadas en suelo rústico de asentamiento rural, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada.

a) Proyectos de ejecución de Sistemas Generales

Son los que tienen por objeto la implantación, en cualquier clase de suelo, de sistemas generales de infraestructuras viarias de conexión urbana primaria, de infraestructuras o de espacios libres con cargo a la Administración actuante o titular del sistema general de que se trate. Cuando el sistema general, o parte del mismo

esté incluido o adscrito a una unidad de actuación y constituye un elemento de urbanización a desarrollar con cargo a la misma, se ejecutarán a través del proyecto de urbanización de la unidad de actuación, previsto en la letra a de este artículo.

b) Proyectos de obras públicas ordinarias.

Los proyectos de obras públicas ordinarias tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de obras proyectadas y realizadas por la Administración pública, al margen de unidades de actuación, en ejecución del planeamiento y para la construcción de equipamientos, sistemas generales, dotaciones o viales.

c) Proyectos de Acometida o de Conservación o Renovación de la Urbanización.

Son los que tienen por objeto la realización de las obras e instalaciones de servicios que se efectúen en el vuelo, suelo o subsuelo del viario y de los espacios libres públicos ya ejecutados de urbanizaciones preexistentes. En este tipo de proyectos se incluyen, además, los que se refieren a obras parciales de pavimentación, instalaciones de abastecimiento de agua, suministro de energía, así como las de alumbrado, telefonía y telecomunicaciones, ajardinamiento, saneamiento u otras similares.

3. Las fases señaladas en la letra a) del apartado anterior se refieren a aquellas que se planteen en los correspondientes instrumentos, tanto de ordenación como de ejecución y que así resultaren aprobados, siempre que las mismas sea funcionalmente independientes y autónomas y se garantice el correcto funcionamiento de todos los servicios que se incluyan.

En aplicación de lo dispuesto en el párrafo anterior, y para el caso de que se hayan previsto fases de ejecución en un proyecto de urbanización, se entenderá que las obligaciones urbanísticas inherentes a toda actuación no se han cumplido íntegramente hasta que se haya procedido a la ejecución, y su consiguiente recepción, de todas las obras de urbanización contenidas en todas las fases correspondientes.

La inclusión de fases no previstas en los instrumentos de ejecución descritos una vez resultaron aprobados, supondrá una modificación de los mismos, por lo que a todos los efectos se tramitarán como modificaciones de dichos instrumentos de ejecución, de conformidad con lo dispuesto en las presentes Ordenanzas y en la legislación aplicable.

4. En ámbitos de suelo clasificado como urbano y categorizado como consolidado, o excepcionalmente clasificado como rústico y categorizado como asentamiento rural o agrícola, de conformidad con la legislación urbanística, y según el Plan General de Ordenación, cuando las obras de urbanización, necesarias y preceptivas para edificar las parcelas y que éstas adquieran la condición legal de solar, se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación correspondiente, como obras complementarias del mismo en función de la escasa entidad de las mismas, sin perjuicio de ello, se deberá estar a las determinaciones técnicas de las presentes ordenanzas para cada uno de los servicios o infraestructuras de que se trate.

En el caso de los proyectos de conservación o renovación de la urbanización, y cuando la obra sea considerada de escasa entidad por los técnicos municipales, pero no se pueda incluir en el supuesto anterior, su tramitación será la común a todo proyecto de urbanización de conformidad con las presentes Ordenanzas, así como la legislación urbanística y sectorial aplicable. Sin embargo, dada la escasa entidad, el correspondiente proyecto de urbanización recogerá sólo aquellos aspectos sobre los que versen dicha actuación de conservación o renovación de la urbanización, sin perjuicio de aquellos aspectos que se consideren comunes a todo proyecto de urbanización de conformidad con las presentes Ordenanzas.

5. Los proyectos de urbanización que se refieren en el apartado anterior, se llevarán a cabo respetando la uniformidad de la urbanización en la que se integrarán atendiendo a criterios de estética, paisajística y conservación y mejora del entorno natural y urbano, así como de continuidad de la trama urbana preexistente para no generar obras de urbanización con sus correspondientes elementos e infraestructuras que tengan un carácter heterogéneo.

Artículo 3.2.2. Contenido de los Proyectos de Urbanización

1. Los proyectos de urbanización son proyectos cuyo objeto consiste en posibilitar la ejecución material de las determinaciones de los planes, en materia de infraestructuras, mobiliario, ajardinamiento y demás servicios urbanísticos.

2. Tales proyectos no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, debiendo cumplir las previsiones que para ellos establezcan los correspondientes instrumentos de planeamiento urbanístico y,

en su caso, las Normas técnicas del planeamiento urbanístico y las ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

Asimismo, deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las determinaciones del planeamiento que ejecutan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras, salvo excepción prevista por la Ley 4/2017, en su artículo 290.1.e).

3. La documentación de los proyectos de urbanización estará integrada por una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadro de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras. Todo ello, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas.

4. El proyecto de urbanización deberá completar, como mínimo, los siguientes aspectos:

- Movimientos de tierras
- Pavimentación de viario
- Abastecimiento y distribución de agua e hidrantes
- Red de riego
- Drenaje, saneamiento y alcantarillado
- Distribución de energía eléctrica
- Canalizaciones de telecomunicación
- Alumbrado público
- Acondicionamiento de espacios libres
- Señalizaciones y marcas
- Mobiliario urbano
- Galerías de servicios
- Recogida de residuos

Cuando por la naturaleza y objeto de la urbanización, o de las necesidades del ámbito a urbanizar, no sea necesario incluir alguna o algunas de las obras o instalaciones antes relacionadas, el proyecto deberá justificar debidamente su no inclusión.

5. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos hasta el punto de contacto con las redes generales y viarias municipales

o supramunicipales y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

Se deberá aportar como documentación aneja a la memoria del proyecto o durante la tramitación del mismo, las certificaciones técnicas de los organismos competentes y empresas suministradoras respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar el enlace de la red viaria y los servicios públicos que la actuación demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.

Si se considera necesario, antes de proceder a la redacción de un proyecto de urbanización y a los efectos de las canalizaciones y servicios correspondientes, se podrá solicitar del Ayuntamiento y empresas suministradoras los oportunos informes o consultas acerca de las obras, instalaciones y conducciones a su cargo existentes en las zonas afectadas por el proyecto, a fin de evitar futuras deficiencias del mismo, teniendo estos informes o consultas la consideración a todos los efectos de actos previos, y que, en ningún caso, influyen a efectos del cómputo de los plazos legalmente establecidos.

6. Cuando por la naturaleza y objeto de la urbanización o de las necesidades del ámbito a urbanizar, y en función de cada grupo de obras a ejecutar, fuera necesario realizar distintos proyectos realizados por técnicos competentes en la materia y visado por el colegio oficial correspondiente, los mismos formarán el proyecto de urbanización en su conjunto.

7. La documentación técnica que forma parte del proyecto de urbanización, una vez concedida la aprobación definitiva del instrumento correspondiente o la licencia urbanística, si se tratara de un proyecto de urbanización en ejecución asistemática de las determinaciones del planeamiento, quedarán incorporados a ella como condición material de las mismas. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de autorización administrativa, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la autorización.

Artículo 3.2.3. Documentación de los Proyectos de Urbanización

1. A los efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por

proyecto de urbanización aquel proyecto técnico o conjunto de proyectos técnico, que definen de modo completo 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 especificidades, dicha regulación en cuanto a su contenido se debe entender sin perjuicio de las normas que se incluyan en el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico que incidan en la materia.

2. Los proyectos técnicos que forman parte de todo proyecto de urbanización, además de tener en cuenta los aspectos señalados en el artículo 3.2.2 de estas ordenanzas, se deberán estructurar documentalmente en:

- Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras
- Planos de situación, de proyecto y de detalle
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios
- Mediciones, cuadro de precios y presupuestos
- Anexos
- Estudio de seguridad y salud

Además, en su caso, formarán parte del proyecto de urbanización:

- Estudio de impacto ambiental
- Gestión de residuos
- Estudio Geotécnico

3. Los contenidos específicos de dichos documentos se detallarán y se complementarán con la documentación que específicamente corresponda, según el conjunto de actuaciones que se regulan en la presente Ordenanza, así como el resto de legislación aplicable para cada conjunto de actuaciones que incluya el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Artículo 3.2.4. Desarrollo de la documentación que corresponde a todo Proyecto de Urbanización

1. Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras

En este documento se especificarán claramente los datos, que se estimen necesarios para definir la obra y considerará las necesidades a satisfacer, debiendo justificarse las soluciones adaptadas, en sus aspectos técnicos y económicos y las características de todas las obras e instalaciones proyectadas, según se establezca en la legislación sectorial.

Se indicarán los datos previos y métodos de cálculo, cuyos detalles y desarrollo se incluirán en anexos separados.

2. Planos de situación, de proyecto y de detalle

El proyecto técnico estará integrado por los documentos señalados en la legislación urbanística y como mínimo por los planos de información y planos de ordenación. Todo ello, sin perjuicio de planos complementarios o adicionales necesarios para una mejor comprensión de la actuación urbanística, o por la propia exigencia de la normativa sectorial.

Los planos deberán ser lo suficientemente descriptivos del conjunto de obras e instalaciones, así como de los detalles de las unidades de obra y materiales, para que puedan deducirse de ellos las mediciones.

3. Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.

Establecerá la regulación de la ejecución de las obras y las correspondientes responsabilidades, especificando las características, que deban reunir las unidades de obra, así como los materiales a utilizar, fijando los ensayos y pruebas a que deban someterse para la verificación de las condiciones que deban cumplir.

4. Mediciones, cuadro de precios y presupuesto.

Se incluirán los presupuestos, que constarán de las mediciones y los cuadros de precios unitarios y descompuestos, presupuestos parciales de las unidades de obra y presupuestos generales de ejecución material y por contrata.

El presupuesto general de ejecución material se dividirá, en tantos apartados como haya, para que queden perfectamente definidas las unidades de obra que se integran en cada una de las etapas de ejecución, de tal forma que, en su caso, pudiera procederse a la contratación por separado de uno o varios de ellos.

5. Anexos.

Se incluirán como anexos todos aquellos documentos que sean necesarios para complementar las explicaciones contenidas en la memoria.

6. Estudio o estudio básico de seguridad y salud.

En concordancia con la legislación sectorial aplicable en materia de seguridad y salud en las obras de construcción, se deberá realizar un Estudio o Estudio Básico de Seguridad y Salud, según el tipo de obra a realizar.

7. Estudio de impacto ambiental.

En aquellos proyectos en los que de acuerdo a la legislación vigente sea necesario, se deberá incluir un Estudio de Impacto Ambiental. Estudio que deberá

incluir el contenido requerido por la legislación, así como las medidas correctoras que resulten en aplicación de la legislación urbanística y sectorial, tanto las derivadas del planeamiento municipal, como de la legislación autonómica o estatal, incidentes en la materia.

Cuando las obras de urbanización, contenidas en el proyecto de urbanización, deriven actividades o usos para llevar a cabo su ejecución, que supongan la elaboración de estudios y documentos ambientales derivados de la legislación ambiental aplicable para determinados planes y programas y sujetos a los mismos, el documento deberá contener, además de la documentación descrita en los apartados anteriores, la documentación necesaria para obtener las autorizaciones preceptivas por el órgano ambiental competente, que serán previas a la aprobación del correspondiente instrumento de ejecución de las determinaciones del planeamiento. El promotor podrá acreditar haber obtenido previamente dicha autorización adjuntándola a los documentos del proyecto de urbanización.

8. Gestión de los residuos de la construcción.

Con carácter general, se estará para este caso a lo que dispone el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de la construcción y demolición, y en particular, el artículo 4.1 regula las obligaciones que debe cumplir el productor de residuos de construcción y demolición, además de los requisitos exigidos por la legislación sobre residuos.

9. Estudio Geotécnico.

Tiene por objeto el estudio, mediante ensayo, de los terrenos de la urbanización, que servirá para analizar si el suelo es adecuado, tolerable o inadecuado, de conformidad con la legislación aplicable.

CAPÍTULO 3. PROCEDIMIENTO, RECEPCIÓN, INSPECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 3.3.1. Aprobación de proyectos de urbanización

1. Las obras de urbanización son aquellas que tiene por objeto dotar a un suelo con las correspondientes infraestructuras y servicios, así como con los elementos de estos que sean aún precisos para la conversión de las parcelas en solares o, en su caso, la renovación de tales infraestructuras y servicios conforme a las exigencias sobrevenidas de la ordenación de tales elementos.

Las obras de urbanización, que son el resultado del desarrollo de un planeamiento o de otros instrumentos que las habiliten, se ejecutarán previa aprobación del correspondiente proyecto de urbanización.

Se entienden autorizadas las obras de urbanización, con los acuerdos de aprobación definitiva de dicho proyecto de urbanización, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos, a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras, previo cumplimiento de los requisitos complementarios, que quedasen pendientes.

2. Los proyectos de urbanización según establece el artículo 295.4, de la Ley 4/2017, podrán ser formulados por cualquier persona pública o privada. Su tramitación y aprobación corresponderá al ayuntamiento, de acuerdo a las siguientes reglas:

a) Como documento del procedimiento a seguir para el establecimiento y adjudicación de un sistema privado de ejecución.

b) Siguiendo el procedimiento establecido para el otorgamiento de las licencias municipales de obras en el resto de los casos.

3. Para asegurar la correcta ejecución de la totalidad de las obras de urbanización se deberá presentar garantía del quince por ciento (15%), como mínimo, del valor del importe total previsto para las obras de urbanización, siempre que se trate de Sistema de Ejecución Privada. La presentación de tales garantías se exigirá de acuerdo a lo establecido para cada sistema concreto, según establece la legislación vigente y será calculado sobre el total del Presupuesto de Ejecución por Contrata que establezca el Proyecto de Urbanización.

4. Sin que se haya depositado la garantía correspondiente no se podrá iniciar actividad urbanizadora alguna en el sector, ámbito o unidad de actuación o suelo urbano consolidado o asentamiento rural que sea objeto del Proyecto de Urbanización.

5. Si el presupuesto del proyecto se modifica durante la tramitación del mismo aumentando el importe total de las obras, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la citada modificación si media un aumento superior al 5% sobre el presupuesto inicial.

6. No se podrán introducir modificaciones durante el transcurso de su ejecución, sin tramitar al efecto el correspondiente proyecto reformado o modificado.

7. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, y en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas.

8. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

Artículo 3.3.2. Inicio e inspección de las obras de urbanización

1. Al menos con 10 días de antelación al inicio de las obras, el promotor comunicará por escrito a la Oficina Técnica del Ayuntamiento la fecha prevista para el inicio de las mismas, así como los técnicos de la dirección de las obras, incluidos los de Seguridad y Salud, el contratista principal, todos los instaladores autorizados y registrados, según legislación sectorial, que intervengan en las obras, así como los datos de contacto de todos ellos.

2. Durante dicho plazo, los servicios técnicos municipales podrán personarse en el terreno afectado a fin de señalar las alineaciones y rasantes. De no hacerlo en dicho plazo, el día del inicio de la obra podrá levantarse el acta de replanteo, firmada por el promotor, los técnicos directores y, en su caso, la empresa constructora, e iniciarse las obras. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma de dicha acta.

3. En el supuesto que las obras de urbanización se vayan a ejecutar por fases, se levantarán actas parciales de comprobación de replanteo de cada una de ellas, computándose los plazos parciales a partir del día siguiente al de la firma de dicha actas parciales.

4. Para la ejecución de las obras contratadas por las Administraciones públicas el contratista tendrá la capacidad y solvencia exigida en la legislación en materia de Contratos del Sector Público, y sujeto a las obligaciones relativas a la prevención de riesgo laborales.

5. El Ayuntamiento tiene facultades de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de la ejecución de las obras e instalaciones, para exigir y asegurar que ésta se produzca de conformidad con los instrumentos de planeamiento, el proyecto de urbanización y los acuerdos adoptados para su ejecución. A tales efectos, se levantarán actas de las actuaciones que se lleven a cabo, entregándose copia de la misma al promotor, director de obra y contratista, e incorporándose al expediente correspondiente.

6. Si las inspecciones municipales concluyeran en un incumplimiento de la normativa vigente o de lo expuesto en el proyecto, se podrá proceder a la paralización cautelar de las obras con las medidas a adoptar, en su caso.

7. Durante la realización de las obras, los Servicios Municipales competentes en la materia comprobarán su forma de ejecución, tanto en lo referido a sus aspectos técnicos como de ocupación y señalización, a fin de que se adapten a las condiciones de la licencia, a lo dispuesto en esta Ordenanza y en la restante normativa que pudiera resultar aplicable, debiendo atender tanto el titular de la licencia como las empresas ejecutoras de las obras, las instrucciones que reciban de los Servicios Municipales competentes en la materia.

8. En base a todo ello, el promotor deberá facilitar el acceso a las mismas y aportar las ayudas necesarias, que se requieran, para desarrollar la inspección.

9. Las inspecciones realizadas por el Ayuntamiento no suplen la responsabilidad ni encomienda de la dirección facultativa de las obras.

10. En la obra deberá existir copia del proyecto de urbanización y, asimismo, existirán un Libro de órdenes y un Libro de Incidencias a disposición de la dirección facultativa de la obra, que se abrirá en la fecha de la suscripción del acta de comprobación del replanteo y se cerrará en la de la recepción de las obras.

Artículo 3.3.3. Condiciones previas a la recepción de la obras de urbanización

1. Durante la ejecución de las obras y hasta el momento de la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento, en caso de que proceda, el promotor será el responsable de la conservación y mantenimiento de las obras, y costeando todos los gastos derivados de tal responsabilidad, de acuerdo a lo dispuesto en la normativa aplicable.

2. Una vez solicitada la recepción, si se observan deficiencias en las obras de urbanización, los Servicios Municipales competentes en la materia inspeccionarán las obras ejecutadas y requerirán, en su caso, la subsanación de las

deficiencias notificadas. El titular deberá comunicar por escrito la subsanación de las deficiencias notificadas. Mientras no se tenga por producida esta última, no procederá la recepción definitiva y no producirá los efectos que le son propios.

3. Las obras de urbanización deberán de estar valladas, en cuanto constituyan recintos independientes y cerrados al tránsito, que serán entregadas a la Administración con el acta de recepción de las mismas. El vallado será anclado, fijo y estable.

Artículo 3.3.4. Recepción de la obras de urbanización

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 267 de la ley 4/2017 del suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias, la recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al Ayuntamiento, de oficio, o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

2. Las recepciones se documentarán mediante el otorgamiento de acta, cuya certificación administrativa se remitirá al Registro de la Propiedad a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes conforme a la legislación hipotecaria.

3. Podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso o servicios públicos, según lo establecido en el correspondiente instrumento de planeamiento.

4. Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de recepción, acompañada de la documentación exigida reglamentariamente, sin que la Administración hubiera notificado resolución expresa, la recepción se entenderá producida por imperativo de la ley con las mismas consecuencias que aquella.

La notificación por parte del Ayuntamiento de las deficiencias observadas, en relación con el contenido del proyecto, para que las subsane en el plazo que se señale, paraliza el cómputo de los tres meses.

En caso de denegación, total o parcial, de la recepción, se deberá especificar las deficiencias concretas que la justifican. En ningún caso se podrá denegar la recepción cuando el importe de dichas deficiencias sea inferior al 50% del valor del aval presentado.

5. En la recepción por imperativo legal, el ayuntamiento queda obligado a:

a) Conservar la urbanización, subrogándose en los contratos con las empresas suministradoras de servicios.

b) Prestar los servicios municipales obligatorios.

c) Tramitar y, en su caso, otorgar los títulos habilitantes de la edificación y ejercicio de actividades.

d) Cualquier otro previsto por la legislación.

6. La recepción de obras de urbanización se sujetará a las siguientes actuaciones:

a) Concluida la obra se notificará tal hecho en forma fehaciente al Ayuntamiento, con solicitud de que se incoe el expediente de recepción de aquélla.

b) Lo dispuesto en la letra anterior será aplicable a la urbanización realizada sobre fases determinadas previstas en el proyecto de urbanización, o a servicios completos, siempre que de ese modo haya sido previsto tanto en el Proyecto de urbanización como en sucesivas modificaciones, en su caso.

c) A la solicitud se acompañará, en su caso, copia de las actas de recepción de la obra realizada por el contratista de que se trate, y descripción de los servicios a que se refiere. A estos efectos también se acompañará:

- Documentación gráfica donde se precise la obra realmente ejecutada con memoria justificativa de las posibles modificaciones que se hayan tenido que realizar respecto al proyecto aprobado.
- Valoración económica de los diferentes servicios a ceder al Ayuntamiento, en su caso.

d) El Ayuntamiento comprobará que la obra realizada ha sido ejecutada conforme al Proyecto de Urbanización y, en su caso, notificará al solicitante la totalidad de las deficiencias observadas en relación con el contenido del proyecto, para que las subsane en el término que se señale.

e) El promotor tendrá la obligación de reponer todos los elementos de obra que no cumplan con la legislación vigente y el proyecto de urbanización, costeados todos los gastos que se deriven de dichos trabajos.

f) Subsana las deficiencias, se procederá conforme a lo establecido en las normas anteriores, sin que el Ayuntamiento en esta fase pueda señalar otras distintas de las contempladas en la notificación a que se refiere el número anterior, a excepción de aquellos casos en que las obras hayan sufrido daños o aparecido defectos que no existieran en la comprobación anterior.

g) Se procederá a la terminación del procedimiento de recepción mediante la suscripción del correspondiente Acta entre el órgano competente, o el que actúe por delegación de éste y el Promotor.

7. Las obras de urbanización serán recibidas por el Ayuntamiento, según lo establecido en los artículos anteriores. Una vez formalizada el Acta de Recepción de las Obras se inicia el plazo de garantía, que será de un año, sin perjuicio de las responsabilidades que la legislación general establece respecto a los vicios de la construcción en las obras, sin que tal período de garantía requiera depósito de caución o fianza alguna.

A partir de ese momento y durante el período de garantía el promotor deberá subsanar cualquier incidencia que se produzca, derivada de la mala ejecución de las obras, previo requerimiento expreso formulado al respecto y fehacientemente acreditado.

Artículo 3.3.5. Incumplimiento de las obligaciones de urbanización

1. Ante el incumplimiento de las obligaciones de urbanización, de los plazos establecidos, ejecución deficiente o falta de solicitud de recepción, el ayuntamiento incoará, de oficio, o a instancia de interesados, los pertinentes expedientes para determinar el alcance de los mismos, exigir su cumplimiento y depurar las responsabilidades a que hubiera lugar, según se establezca en la legislación correspondiente.

2. En la resolución definitiva de dichos expedientes, podrán arbitrarse todas aquellas medidas que resulten proporcionadas y adecuadas al fin perseguido, de puesta en funcionamiento de la urbanización, conforme al planeamiento, entre ellas la declaración formal de incumplimiento, con efectos sobre los sistemas de ejecución y gestión urbanística, destinar en ejecución subsidiaria las garantías depositadas a la adopción de medidas correctoras y de subsanación o la determinación de infracciones urbanísticas, así como la imposición de multas y sanciones.

Artículo 3.3.6. Deber de conservación, mantenimiento y funcionamiento de las obras de urbanización

1. La conservación y funcionamiento de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, corresponde al Ayuntamiento a partir de la recepción de la totalidad de ellas, o de todas las fases en su caso, de las obras de urbanización.

2. En las obras de urbanización, realizadas por personas privadas o como consecuencia de una actuación seguida conforme a un sistema de ejecución privada,

el deber previsto en el número anterior comenzará desde el momento de la recepción por el Ayuntamiento de las correspondientes obras, salvo lo dispuesto en el número siguiente.

3. La conservación de las obras de urbanización corresponde a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, en los mismos términos dispuestos en el apartado 1 anterior, para el Ayuntamiento y con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:

a) Cuando haya sido asumida voluntariamente por cualquier procedimiento.

b) Cuando los solares estén comprendidos en unidades de actuación o ámbitos delimitados a este solo efecto para los que el planeamiento de ordenación urbanística así lo disponga.

c) En los supuestos previstos en otras leyes sectoriales.

4. Las entidades urbanísticas de conservación son asociaciones administrativas de propietarios, de adscripción obligatoria, con personalidad y capacidad jurídicas propias para el cumplimiento de sus fines, que adquieren personalidad jurídica desde su inscripción en el registro administrativo correspondiente, previa aprobación de sus estatutos por el órgano municipal competente. Estas entidades podrán solicitar de la Administración la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los propietarios.

4. La participación de los propietarios en los gastos de conservación se determinará:

a) Con arreglo a la que les haya correspondido en el sistema de ejecución de la unidad de actuación correspondiente.

b) En otro caso, conforme a la que les esté asignada en la comunidad de propietarios, si se ha constituido una en régimen de propiedad horizontal.

c) En su defecto, a tenor de lo que dispongan los estatutos de la entidad urbanística de conservación.

CAPITULO 4. SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTO DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 3.4.1. Objeto

1. Este capítulo tiene por objeto la regulación de la señalización y balizamiento de todas las obras o trabajos que se realicen en el viario o espacio libre

público o que afecten a los mismos, por administraciones públicas, empresas, particulares o cualquier otra entidad, estableciendo los requisitos que deben cumplir al respecto.

2. La obligación de señalizar alcanzará no sólo a la propia ocupación del viario o espacio libre público, sino a aquellos lugares en que resulte necesaria cualquier indicación como consecuencia directa o indirecta de las obras o trabajos que se realicen. Las señales deberán ser las establecidas preceptivamente en la normativa vigente y habrán de ser instaladas por la entidad o empresa que realice las obras o trabajos.

Artículo 3.4.2. Características generales de la señalización

1. La señalización deberá ajustarse en todo momento a lo establecido en la legislación sectorial en materia de: seguridad y salud en las obras de construcción, en el trabajo y señalización de obras.

2. La señalización de las obras deberá estudiarse como un elemento primordial que, como tal, debe ser adecuadamente diseñado, presupuestado y exigido.

3. La señalización estará en función de las circunstancias concurrentes en cada tipo de ocupación, debiendo valorarse las siguientes:

- a) Tipo de vía.
- b) Intensidad y velocidad normal de circulación.
- c) Visibilidad disponible a lo largo de la zona que ocupen las obras.
- d) Importancia de la ocupación de la vía: sin o con cierre de uno o más carriles, o cierre total.
- e) Duración de la ocupación, con especial referencia a la permanencia durante la noche o a lo largo del fin de semana.
- f) Peligrosidad que reviste la presencia de la obra en caso de que un vehículo invada la zona a ella reservada.

4. En función de estas circunstancias y de otras que se consideren relevantes, deberá establecerse una circulación consistente en una o varias de las medidas siguientes:

- a) El establecimiento de un itinerario alternativo para la totalidad o parte de la circulación.
- b) La limitación de la velocidad, incluso hasta la detención total.
- c) La prohibición del adelantamiento entre vehículos.
- d) El cierre de uno o más carriles a la circulación.

- e) El establecimiento de carriles y desvíos provisionales.
- f) El establecimiento de un sentido único alternativo.
- g) Una señalización relacionada con la ordenación adoptada.
- h) Un balizamiento que destaque la presencia de los límites de la obra, así como la ordenación adoptada.

5. El peticionario de la ocupación está obligado y es responsable del mantenimiento y buena visibilidad de la señalización vertical existente en la calle y quede afectada por la zona de obra, debiendo comunicar a los Servicios Municipales competentes en materia de Tráfico las posibles modificaciones necesarias en la señalización.

La reposición de la señalización vertical, una vez finalizada la ocupación deber hacerse de tal manera que mantenga los mismos criterios del resto, es decir, que la altura y la situación transversal sea la que indica la normativa para zona urbana.

En todo momento se prohíbe retirar una señal ya instalada sin que ésta sea sustituida por otra igual en lugar más visible, a no ser que esté motivado por razones de interés municipal derivadas de los criterios establecidos por los Servicios Municipales competentes en materia de Tráfico.

6. Una vez finalizada la obra, deberá reponerse la señalización que existía antes de efectuar aquella, con el mismo tipo de material y geometría.

Artículo 3.4.3. Condiciones generales de señalización y balizamiento

1. Los andamiajes, zanjas o cualquier otro tipo de obras en las aceras, vías públicas e itinerarios peatonales se señalizarán y protegerán de manera que garanticen la seguridad física de los viandantes. A estos efectos, deberán disponerse de forma que las personas con visión reducida puedan detectar a tiempo la existencia del obstáculo.

2. Durante la ejecución de las obras se deberá disponer, en todo momento, los medios necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable en materia de accesibilidad y supresión de barreras físicas.

3. En ningún caso podrá ocuparse la vía pública sin que haya instalado la señalización y balizamiento oportuna.

4. La infracción a cada uno de los preceptos contenidos en las presentes Ordenanza, sin perjuicio de las demás responsabilidades que de su incumplimiento

podieran derivarse, podrá ser sancionada, atendidas las circunstancias de gravedad que concurren en los hechos, y la importancia de la vía en que se produzcan, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 de la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial.

5. A estos efectos se considerará responsable directo al ejecutor de las obras y trabajos, sin perjuicio de la responsabilidad subsidiaria del promotor, como titular de la licencia de obras y del director de las obras.

Artículo 3.4.4. Señalización y balizamientos mínimos

Toda actuación por obras o trabajos llevados a cabo en la vía pública, cualquiera que sea su naturaleza, deberá estar advertida por la señal de “peligro, obras”.

2. Se dispondrá siempre de vallas que limiten la zona no utilizable para el tráfico rodado o peatonal. Las vallas se colocarán de forma continua, de forma que no exista ninguna separación entre ellas. Reforzándose con paneles direccionales reflectantes en los extremos de la ocupación, colocados perpendicularmente al movimiento de los vehículos.

3. La totalidad de las vallas utilizadas deberán corresponder a modelos homologados. Las vallas que se utilicen no tendrán, en ningún caso, una altura inferior a un metro (1m), ni una longitud menor de uno con veinticinco (1,25) metros. Las vallas contarán con una placa donde figurará el nombre y anagrama de la empresa titular de la licencia o promotora de las obras, nombre de la empresa ejecutora de las mismas, tipo de obras, anagrama del Ayuntamiento y número de licencia municipal.

Artículo 3.4.5. Señalización nocturna

1. La señalización habrá de ser claramente visible por la noche, por lo que cuando la zona no tenga buena iluminación las vallas serán reflectantes o dispondrán de bandas reflectantes verticales de diez (10) centímetros de anchura. Las señales serán reflectantes en todos los casos.

2. Para mantener el nivel de retrorreflexión, la señalización será conservada en perfecto estado de limpieza.

Artículo 3.4.6. Pasos de vehículos pesados

Con el objeto de no dañar las zonas de tránsito de peatones, ni las zonas acabadas con pavimentos especiales, tipo adoquín o baldosas de piedra natural, será

obligatorio la colocación de planchas de acero, que amortigüen el paso de vehículos pesados de las obras.

Artículo 3.4.7. Recogida de escombros

1. No deberán depositarse escombros y chatarra en la vía pública, salvo en el interior de contenedores o recipientes de volumen adecuado, debiendo quedar al término de la jornada, todos los materiales ordenados y recogidos y la zona de trabajo limpia, cubriéndose el contenedor con una lona que impida la formación de polvo y el depósito de basuras u otros residuos ajenos a la obra.

2. Cuando para la realización de las obras sea preciso instalar contenedores para el acopio de materiales o para la recogida de escombros, será preceptiva la autorización de la ocupación de vía por los Servicios correspondientes.

CAPÍTULO 5. DETERMINACIONES DEL VIARIO URBANO

Artículo 3.5.1. Objeto

Este título tiene por objeto regular el diseño del viario urbano y de los elementos que lo componen, la elección de los materiales y sistemas constructivos de la pavimentación y firme y la ejecución de las obras, de conformidad con la normativa sectorial que resulte aplicable y sin perjuicio de lo que puedan establecer los instrumentos de ordenación territorial.

Artículo 3.5.2. Parámetros de diseño de la red viaria en planta y perfil longitudinal

1. En general, en las vías urbanas se diseñarán trazados compuestos básicamente por tramos rectos, articulados por las intersecciones, en las que se resolverán, en su caso, los cambios de alineación evitándose así las curvas.

2. En el diseño de la red viaria se debe buscar la buena integración paisajística de la misma y la reducción del movimiento de tierras, animando a adaptar las vías a la topografía.

3. Se deberán reducir las pendientes, teniendo en cuenta que la pendiente máxima de cualquier viario no podrá superar el 12% en las vías de distribución, recomendándose que no pase del 10% en las vías principales. En determinados puntos podrá ser del 14% y, excepcionalmente, dadas las características topográficas del municipio de La Guancha, se permitirán pendientes superiores en vías ya existentes.

No se sobrepasarán las pendientes establecidas en el Plan General de Ordenación. En caso contrario deberá justificarse y contar con la aprobación del Servicio Municipal competente en la materia.

4. La planificación, el trazado y la realización de la red viaria peatonal y en particular los itinerarios públicos, se harán de forma que estos resulten accesibles para las personas con limitaciones, movilidad o comunicación reducida. Para ello, los desniveles de sus perfiles, longitudinal y transversal, así como los elementos comunes de urbanización y mobiliario urbano que se instalen, que deberá incluir el proyecto de urbanización, se ajustarán a las condiciones de adaptabilidad que sean exigibles por la legislación vigente.

Artículo 3.5.3. Parámetros de diseño de la sección transversal

1. En suelo urbano y urbanizable con ordenación detallada y pormenorizada, en el que estén fijadas las alineaciones y rasantes de la red viaria, las secciones de viario serán las indicadas en el plano correspondiente del Plan General de Ordenación.

2. En ámbitos de suelo urbano no consolidados y sectores de suelo urbanizable, ambos no ordenados, el instrumento de planeamiento de desarrollo urbanístico definirá el trazado y las características de la red viaria propias de los mismos y de los enlaces con el sistema de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación, señalando las alineaciones, rasantes y sección transversal de cada tramo con la necesaria continuidad de los itinerarios, funcionales y formales, con su ineludible adaptación al entorno concreto atravesado.

3. Se deberá tener en cuenta en la elección de la sección transversal, al menos:

- La clase de vía, el itinerario al que pertenece y su velocidad de referencia.
- Las intensidades de tráfico rodado y peatonal previstas.
- La configuración física, los usos del suelo y la edificación en su entorno.
- El trazado de los servicios infraestructurales a disponer.
- La posible necesidad de ampliación o modificación en el futuro.

Artículo 3.5.4. Calzada

1. La calzada es el espacio de la sección de la vía en el que tiene lugar la circulación de los vehículos, estando dividida en bandas longitudinales denominadas carriles.

2. Las dimensiones de la red viaria atenderán a lo establecido en la Ley 8/1995 de 6 de abril de Accesibilidad y Supresión de barreras Físicas y de la

Comunicación, así como su reglamento aprobado por el Decreto 227/1997 de 18 de septiembre, y las propias dimensiones que establece el documento del PGO. Siempre que no sea posible, porque la realidad física no lo permita, previo informe al respecto, se podrá optar por dimensiones menores. En ningún caso, se permitirán dimensiones menores en vías de nueva creación, previstas por el planeamiento.

3. Si hay un sólo carril, de dirección única, la sección mínima será de cuatro (4) metros.
4. Cualquier disminución de las secciones indicadas deberá ser justificada y sometida a la consideración de los Servicios Municipales competentes en la materia.
5. El número de carriles en una vía será función básicamente de la capacidad con que se quiera dotar a la misma.
6. La calzada se dispondrá con una inclinación transversal mínima del dos (2) por ciento hacia cada lado, a partir del eje de la misma.

Artículo 3.5.5. Aceras

1. Las aceras son las bandas longitudinales laterales respecto a la calzada y reservada para el tránsito de los peatones.
2. Las dimensiones de las aceras atenderán a lo establecido en la Ley 8/1995 de 6 de abril de Accesibilidad y Supresión de barreras Físicas y de la Comunicación, así como su reglamento aprobado por el Decreto 227/1997 de 18 de septiembre. Siempre que no sea posible, porque la realidad física no lo permita, previo informe al respecto, se podrá optar por dimensiones menores. En ningún caso, se permitirán dimensiones menores en vías de nueva creación, previstas por el planeamiento.
3. La acera dispondrá una pendiente transversal mínima comprendida entre el uno (1) y el dos (2) por ciento, hacia el lado del bordillo.
4. Las aceras deberán ir siempre delimitadas con bordillos. Como norma general, los bordillos tendrán la altura necesaria para no ser invadidos por los vehículos ligeros. Para ello se establece una altura mínima de doce (12) centímetros, no recomendándose alturas superiores a catorce (14) centímetros, con un mínimo absoluto de diez (10) centímetros.
5. Se utilizarán bordillos rebajados, reduciéndose su altura por debajo del mínimo establecido, hasta enrasarlos con la calzada:
 - a) En los pasos de peatones.
 - b) Las entradas a garajes.

c) Recintos peatonales, cuando el enrasado de calzadas y aceras forme parte de un proyecto global de urbanización, que garantice la protección del espacio peatonal con respecto a la circulación rodada.

Artículo 3.5.6. Bandas de estacionamiento

1. Son bandas situadas junto a las aceras, en los laterales de la calzada, que se reservan y acondicionan para el estacionamiento de vehículos.

2. De acuerdo con la disposición de los vehículos en relación con el bordillo, se distinguen tres tipos de bandas de aparcamiento:

- a) En línea, cuando los vehículos se disponen paralelamente al bordillo.
- b) En batería, cuando se disponen perpendicularmente al bordillo.
- c) Oblicuo, cuando el eje longitudinal del vehículo forma un ángulo entre cero (0) y noventa (90) grados sexagesimales con la línea del bordillo.

3. Las anchuras para las bandas de estacionamiento de vehículos ligeros adosados a las aceras, según el tipo, serán:

- En línea 2,20(m)
- En batería 4,50(m)
- En ángulo 3,60-4,40(m)

4. Los aparcamientos para personas con movilidad reducida tendrán dimensiones de cinco (5) metros por tres con sesenta (3,60) metros y quedarán señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad.

5. La pendiente transversal de las bandas de estacionamiento se situará entre el dos (2) por ciento y dos con cinco (2,5) por ciento.

6. Las bandas de estacionamiento adosadas a la aceras se delimitarán mediante el avance de éstas sobre la calzada y deberán dejar libre de estacionamiento las proximidades a las intersecciones, respetando una distancia recomendable de diez (10) metros y mínima de seis (6) metros.

Artículo 3.5.7. Anchuras mínimas de la sección transversal

1. Todas las calles o tramos de calles de sección igual o superior a 10 m deberá de disponer de arbolado en uno de sus lados. En éste la acera tendrá un ancho mínimo de 2,50 m, en las que se dispondrán los alcorques con dimensión mínima de 1m x 1 m.

Todas las calles o tramos de calles de sección igual o superior a 12 m. deberán de disponer de arbolado en ambos lados. Ambas aceras tendrán un ancho

mínimo 2,50 m, en las que se dispondrá los alcorques con dimensión mínima de 1m x 1 m.

Todas las calles, prolongación de otras existentes, en las que por motivos de continuidad de la calzada o de la línea de bordillo, resultase una acera de ancho igual o superior a 2,50 m. en toda su longitud o parte de la misma, dispondrán de arbolado del tramo, con las dimensiones mínimas señaladas a los alcorques.

2. Las aceras para viarios hasta 16 m. serán de 2,5m y para viarios superiores será igual o superior a 3m.

3. En aquellos viales con alcorques deben de disponer de un árbol cada cinco metros excepto en los cruces y, de un banco cada 25 m que pueda albergar como mínimo tres personas.

4. La anchura total de la sección transversal de las vías será el resultado de la adición de las secciones mínimas de los distintos elementos: acera, calzada y aparcamientos.

Artículo 3.5.8. Criterios generales de diseño de las intersecciones

1. Se denomina intersección el área en que dos o más vías se encuentran o se cruzan y al conjunto de plataformas y acondicionamientos, que pueden ser necesarios, para el desarrollo de todos los movimientos posibles o permitidos de vehículos y peatones.

2. La localización de intersecciones se establecerá de forma justificada, atendiendo al tipo de itinerario o nivel jerárquico de las vías confluentes, que puede recomendar mantener una distancia mínima entre intersecciones y al objetivos de reducción de la velocidad y la intensidad en las vías confluentes, que pueden animar a establecer unas distancias máximas entre intersecciones, para que actúen directamente como instrumentos de templado de tráfico.

3. Con el objeto de mejorar su seguridad, el diseño de las intersecciones debe favorecer su fácil comprensión por conductores y peatones, utilizando formas sencillas y dotando de coherencia al conjunto de sus elementos.

4. En todas las intersecciones urbanas, se debe estudiar la ubicación de pasos de peatones, señalizados y acondicionadas para personas con movilidad reducida.

5. La disposición de la intersección, así como su acondicionamiento, debe garantizar la visibilidad de parada en todos los ramales de acceso.

6. Todas las intersecciones contarán con el drenaje adecuado, tanto en superficie, como subterráneo, para evitar la formación de charcos y bolsas de agua.

Artículo 3.5.9. Criterios generales del firme y los pavimentos

1. El firme es la estructura situada sobre el terreno, cuya finalidad es transmitir las acciones y tensiones del uso normal de la vía a la explanada, en condiciones adecuadas de deformación, y proporcionar una superficie duradera y funcional a las actividades que soporta el viario. Está constituido por una o varias capas de distintos materiales, que complementan las propiedades del terreno natural.

Se entiende por pavimento la capa superior del firme del conjunto de los elementos que componen el suelo de la vía pública, es decir, las calzadas, aceras, bandas de aparcamiento, y otros espacios diferenciados de la misma.

2. El pavimento deberá contribuir a facilitar la comprensión de la distribución funcional del espacio de la vía pública, mejorando con ello la percepción por parte de los usuarios, así como su seguridad. Será conveniente diferenciar mediante colores, materiales o texturas cada una de los elementos de la vía pública.

El uso de pavimentos diversos deberá permitir el reconocimiento de los distintos elementos funcionales de la vía pública a las personas invidentes y, en general facilitar el tránsito de todas las personas, muy especialmente las discapacitadas.

Los materiales se diversificarán de acuerdo con la diferente función y categoría, circulación de personas o de vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas o sólo peatonales, cruce de peatones, etc.

3. El pavimento de las zonas peatonales no presentará obstáculos a la circulación de personas ni vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que puedan ser atravesadas ocasionalmente por vehículos de motor, que no deformarán su perfil longitudinal, sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4. Para la elección del tipo de pavimento en vías de nueva construcción se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

- Como norma general los materiales a emplear en la ejecución de la urbanización serán los comúnmente empleados en el municipio. No obstante, se podrán utilizar materiales de mayor calidad, atendiendo a la situación y características de la urbanización, que por su relación con el entorno requieran el uso de otros materiales.

- Dichos materiales deberán ser aceptados por los Servicios Técnicos Municipales.

CAPITULO 6. DETERMINACIONES PARA LOS ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Artículo 3.6.1. Objeto

1. Este título tiene por objeto regular el diseño, la implantación, conservación, uso y disfrute de los espacios libres y zonas verdes ajardinadas, así como los diferentes elementos instalados en ellas. Estos ámbitos se consideran imprescindibles para el equilibrio ecológico entre el ambiente urbano y el natural, así como para la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.

Artículo 3.6.2. Criterios Generales

1. En toda actuación de zonas verdes y espacios libres deberán cumplirse, además de las presentes normas, las dictadas por los servicios municipales en las partes que afecten al mismo, y en general, toda la legislación vigente referente a uso de suelo y construcción.

2. Todo espacio libre de dominio privado que figure en los proyectos aprobados por el Ayuntamiento, como tal o como zona verde privada de cualquier tipo, deberá ser ajardinada por cuenta de los propietarios de las construcciones incluidas en dichos proyectos, quienes por cuenta de los propietarios de las construcciones incluidas en dichos proyectos, quienes deberán costear igualmente los gastos de conservación, reposición y mantenimiento posterior.

3. Los nuevos espacios libres y zonas verdes públicos atenderán a lo establecido en la Ley 8/1995 de 6 de abril de Accesibilidad y Supresión de barreras físicas y de la Comunicación, así como su reglamento aprobado por el Decreto 227/1997 de 18 de septiembre.

4. Las obras o instalaciones provisionales en el ámbito de un espacio ajardinado se proyectarán y ejecutarán sin afectar al espacio ni a sus elementos. En todo caso, se elegirán las áreas pavimentadas para la ubicación de instalaciones o desarrollo de obras, dejando exentas de las mismas las zonas de vegetación.

5. Para poder realizar cualquier operación tanto de trasplante como de poda de especies vegetales, situadas en la vía pública o situada en espacios privados pero

visibles desde la vía pública, será preciso el correspondiente título habilitante, que establezca la legislación vigente. Cuando además las especies estén protegidas, habrá que solicitar la autorización de Medio Ambiente del Cabildo Insular de Tenerife.

6. En la disposición de los equipamientos de estos espacios se tendrán en cuenta las siguientes disposiciones:

- Los espacios verdes concebidos como áreas de descanso y recreo, deberán dotarse de los elementos de equipamiento suficiente para facilitar la estancia de los usuarios.
- En determinados casos, dependiendo de las características del espacio verde en cuestión, será obligada la dotación de juegos infantiles. Esta obligatoriedad será establecida por los Servicios Técnicos Municipales.
- Los juegos infantiles estarán colocados según las distancias de seguridad que estipula la legislación específica aplicable y el tipo de pavimento localizado bajo los elementos de juego se ajustarán a las características de la instalación y a la normativa vigente.

7. La plantación de las nuevas zonas verdes y espacios libres ajardinados, deberá atender a las determinaciones siguientes:

- Toda nueva plantación atenderá en su realización agronómica las Directrices Técnicas Municipales. La selección, presentación, tamaño y época en que se realice, deben contar con la supervisión previa de los Servicios Técnicos Municipales. Asimismo, deberán contemplarse cuantas medidas de seguridad y permisos sean preceptivos para la realización de trabajos en la vía pública.
- Se procurará elegir especies vegetales de probada rusticidad en el clima del municipio, donde la vegetación autóctona, existente o potencial, será la referencia principal en la elección para labores de revegetación o ajardinamiento. Su futura consolidación en el terreno evitará gastos excesivos de agua en su mantenimiento.
- Las especies elegidas para la plantación de alineación de árboles sobre Acerados, irán en función de la anchura de éstos. En cualquier caso, los promotores tendrán la obligación de formular consultas a los Servicios Municipales en relación con la implantación de los mismos.

8. En la construcción de nuevos Acerados y en la remodelación de los existentes, se construirán alcorques para las plantaciones de árboles de alineación, con arreglo a las siguientes normas.

- En Acerados de anchura inferior a 1,5 metros no se construirán alcorques.
- El alcorque estará formado por bordes enrasados con el Acerado, con el fin de facilitar la recogida de aguas pluviales y tendrá una anchura mínima de 80 centímetros.
- Bajo la superficie de los mismos, no podrá alojarse ningún tipo de canalización destinada a conducir servicios de distinta naturaleza, ya sean estos públicos o privados, a excepción de la red de riego.

9. Cuando las plantaciones hayan de estar cerca de las edificaciones, se procurará elegir aquellas que no puedan producir, por su tamaño o porte, una pérdida de iluminación o soleamiento en las mismas, daños en las infraestructuras o levantamiento de pavimentos o aceras.

10. En aquellos proyectos en los que se contemple el ajardinado de zonas verdes, deberá contarse con la colaboración de un técnico competente en la materia. Si la urbanización cuenta con zonas verdes con una superficie superior a 1.000 m², deberá presentarse, como anexo, un Proyecto de ajardinado firmado por un técnico competente en materia de jardinería y riego.

Artículo 3.6.3. Jardinería y riego

1. En todo proyecto, construcción, implantación de arbolado o instalación que se refiera o afecte a un espacio libre, zona verde o espacio ajardinado, se incluirá el cálculo de necesidades de riego en función de especies elegidas, condiciones climáticas y edáficas.

2. Será necesario la incorporación en el proyecto, la información emitida por la empresa suministradora o servicio competente del Ayuntamiento, sobre el lugar de acometida de la red de riego a la red de abastecimiento municipal y, de la presión y caudal disponible en dicha zona, de forma que sirva para el consiguiente cálculo hidráulico.

3. Serán incluidos como anexos a la memoria, si no se realizara proyecto específico, los cálculos de las necesidades hídricas, el diseño agronómico del riego, diseño hidráulico del riego, especies vegetales a incluir, y el plan de gestión y mantenimiento de las zonas verdes hasta el momento de la recepción de la obra.

4. Se realizará un plano general de riego independiente al de abastecimiento y saneamiento. En él se representará, el punto de acometida a la red municipal consensuada previamente con empresa suministradora o servicio municipal competente, el trazado de las tuberías de distribución, en los que queden claramente diferenciados las tuberías principales, las secundarias, terciarias y laterales de riego.

5. Se incluirán planos de detalle de las secciones de los diferentes tipos de zanjas, cabezales de riego, arquetas, distribución de laterales de riego y, contenidos de las arquetas y cabezales de riego perfectamente dimensionados, teniendo en cuenta el esquema de su funcionamiento.

6. Del mismo modo se presentarán planos de detalles constructivos de los alcorques, jardineras, barandillas, vallados de jardines y rejillas cubre alcorques.

Artículo 3.6.4. Medidas protectoras y correctoras

1. Durante el desarrollo de las obras o implantación de instalaciones que afecten a los espacios verdes, se tomarán las medidas protectoras y correctoras necesarias, para evitar dañar o deteriorar las plantas y demás elementos:

a) Antes del inicio de los trabajos, se protegerán todos los elementos vegetales o de mobiliario que se encuentren dentro del radio de acción de las obras o, de la circulación o, emplazamiento de vehículos y maquinaria.

b) Las obras que se realicen en las vías públicas, tales como zanjas, construcciones de bordillos y, en general, las derivadas de la realización de redes de servicio, se acometerán de tal forma que no ocasionen daño a las plantaciones en las vías públicas.

c) Si como consecuencia de las obras citadas en el apartado anterior, se dañaran plantaciones consolidadas, a efectos de la correspondiente indemnización, será obligatoria la reposición de éstas por parte del responsable de la obra, y sin perjuicio de la sanción en el caso de negligencia en el daño cometido.

d) No estará permitido contaminar áreas de vegetación con productos nocivos, como son las aguas de construcción, colorantes, disolventes, aceites minerales, ácidos, lejías, cementos u otros aglomerantes.

e) En los proyectos de edificación particular, las entradas y salidas de vehículos se preverán siempre que sea posible, donde no afecten a árboles ni a plantaciones existentes. Así pues, en los primeros proyectos de las obras, se deberán señalar todos los elementos vegetales existentes tanto en el propio solar, como en la

vía pública colindantes con la obra a realizar. Si, excepcionalmente, se hace necesaria la supresión o trasplante de un árbol, se deberá solicitar la preceptiva licencia.

f) Las redes de servicios públicos (electricidad, telecomunicaciones, saneamiento, distribución de agua, etc.) no podrán atravesar las zonas verdes, a no ser que sea absolutamente imposible localizarlas en otra situación, en cuyo caso, deberá hacerlo de forma subterránea, debidamente señalizadas y canalizadas, preferentemente por zonas de andén y paseo.

CAPÍTULO 7. DETERMINACIONES PARA EL MOBILIARIO URBANO

Artículo 3.7.1. Definición

1. A los efectos de la presente Ordenanza, se considera mobiliario urbano el conjunto de bienes municipales que se incorporan a los espacios libres públicos y viarios, con el objeto de atender una necesidad social o prestar un determinado servicio al vecindario. No se considerarán mobiliario urbano los elementos de protección frente al ruido, pavimentación, iluminación, señales de tráfico y semáforos, arbolado y jardinería.

2. Se consideran elementos de mobiliario urbano:

- Bancos, sillas y otros elementos para sentarse.
- Mesas convencionales, de ajedrez, etc.
- Papeleras y contenedores para basura y reciclaje.
- Relojes y termómetros.
- Monumentos y esculturas.
- Teléfonos.
- Parquímetros.
- Armarios de regulación semafórica
- Bolardos y otros cerramientos en áreas peatonales
- Quioscos
- Alcorques y protectores de arbolado y áreas ajardinadas
- Buzones
- Jardineras, defensas, cerramientos y protecciones
- Estacionamientos y soportes para bicicletas
- Juegos infantiles (árbol de torre, tobogán, columpio, balancín, etc)
- Porta carteles y soportes de publicidad
- Fuentes

3. El concepto de mobiliario urbano también incluye los elementos gestionados directamente por particulares mediante concesión o autorizaciones, previa Autorización Municipal, como pueden ser puestos fijos, de temporada u ocasiones, terrazas, veladores, quioscos, etc.

Artículo 3.7.2. Condiciones Generales

1. Los proyectos de urbanización deben contar con planos específicos en donde se refleje la ubicación del mobiliario a instalar, memoria en donde se detalle las características, modelos y referencias de los elementos, mediciones y presupuestos con cantidades y precios con instalación, el cual deberá tener informe vinculante del Servicio Municipal.

2. En las áreas de juego infantil el pavimento será de un material amortiguante, absorbente a impactos, limpio y de fácil mantenimiento. Se tendrá en cuenta la Normativa Europea sobre áreas de juego infantil.

3. Los elementos de mobiliario urbano deberán ser homologados por las reglas generales establecidas al efecto, cumplir con los requisitos básicos en cuanto a calidad y homogeneidad del mobiliario urbano.

4. Las instalaciones relativas a zonas de juegos o parques infantiles estarán, desde su diseño hasta su recepción, bajo el estricto cumplimiento de las normas UNE correspondientes, o cualquier otra norma que fuera de aplicación.

5. En el momento de la recepción se entregarán los certificados de homologación de los juegos emitido por organismo debidamente acreditado, certificado de empresa, debidamente acreditada, en el que se especifique que cada elemento del área de juego, y esta en su conjunto, cumple con la normativa exigida, así como planos de instalación y despieces de los juegos, normas de mantenimiento y recomendaciones de la casa o casas suministradoras.

6. Las zonas de juego se separarán por edades.

7. En aquellos parques infantiles que por su situación, proximidad a zonas rodadas o cualquier otra circunstancia que se justifique, se podrá exigir vallas de cerramientos, las cuales deberán ser aprobadas por las oficinas municipales correspondientes.

8. Los juegos infantiles estarán colocados según las distancias de seguridad que estipula la legislación sectorial aplicable en esta materia.

9. Deberá evitarse que una excesiva proliferación de mobiliario o su desordenada disposición perturben la circulación peatonal, dificulten la visibilidad o

incidan negativamente en el paisaje del entorno. Atendiendo a las medidas de Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y vehículos de servicio, deberá evitarse que el mobiliario urbano constituya un obstáculo para los mismos.

CAPITULO 8. DETERMINACIONES PARA EL ALUMBRADO PÚBLICO

Artículo 3.8.1. Funciones y tipos

1. La iluminación de la vía pública en el entorno urbano puede cumplir dos tipos de funciones:
 - a) Sustituir a la luz solar para permitir la realización normal de las actividades urbanas en condiciones de seguridad, tanto circulatoria como ciudadana.
 - b) Conseguir efectos específicos, como resaltar puntos singulares (pasos de peatones, monumentos, etc) o crear y diferenciar ambientes.
2. De acuerdo a su periodo de funcionamiento, se distinguen dos tipos:
 - a) Nocturna, cuyo objetivo es suplir la iluminación natural durante las horas de la noche.
 - b) Permanente, cuyo objetivo es sustituir a la luz solar durante el día, allí donde esta no llega.
3. De acuerdo a las características de las luminarias, pueden distinguirse los siguientes tipos:
 - a) De gran altura, colocada sobre mástiles, en general, soportan varias luminarias. Proporcionan luz cenital homogénea en áreas amplias.
 - b) De altura, constituida por aquellas luminarias situadas sobre soportes de altura, que tratan de proporcionar luz cenital dirigida a iluminar el nivel del suelo. Se utiliza para iluminar carreteras y autopistas, secciones completas de calles, plazas, áreas de estacionamiento.
 - c) De altura media o pequeña, constituidas por luminarias colocadas sobre soportes, diseñadas para proporcionar una iluminación con un importante componente lateral. Es la que se emplea en áreas peatonales, parques, etc.
 - d) Especiales, localizadas a baja altura, incluso a nivel del suelo y que pueden tener diversos objetivos: crear ambientes, iluminación de monumentos, etc.

Artículo 3.8.2. Criterios generales de iluminación

1. Se reducirá al mínimo la contaminación lumínica, cumpliendo con la Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los

Observatorios del Instituto Astrofísico de Canarias, así como, con el Real Decreto 243/1992 de 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento que la desarrolla.

2. Toda la vía pública en suelo urbano deberá contar con iluminación artificial nocturna, así como sus enlaces y glorietas.

3. Contarán con iluminación artificial permanente los túneles y pasos subterráneos, que no cuenten con iluminación natural.

4. En áreas urbanas, la iluminación debe procurara:

a) Destacar los puntos singulares como intersecciones, directriz de la calle, cambios de alineación y curvas pronunciadas, túneles y puentes, los bordes físicos y en general, todo aquello que pueda resultar de interés para que el conductor perciba con claridad la geometría de la vía, la configuración física y actividad de sus bordes.

b) Abarcar toda la sección de la calle, incluyendo las aceras, las bandas de estacionamiento, la calzada y sus aledaños.

c) Proporcionar el tipo de luz adecuada a cada espacio, utilizando y disponiendo las luminarias de forma que creen el ambiente idóneo: iluminación homogénea y antideslumbrante para las calzadas, iluminación de ambiente y lateral para las áreas peatonales, etc.

d) Se evitará que el arbolado obstruya su difusión, así como la formación de áreas de sombra o la incidencia directa de luz sobre las ventanas o espacios privados.

e) Minimizar el consumo de energía, aprovechando al máximo los flujos emitidos por las luminarias y utilizando lámparas de bajo consumo.

Artículo 3.8.3. Criterios generales de disposición en planta

1. Las luminarias instaladas sobre báculos o columnas se sitúan normalmente sobre aceras o medianas, en la proximidad de la calzada.

Admitiéndose básicamente la siguiente disposición den planta:

a) Unilateral: cuando los puntos de luz se disponen a un mismo lado de la calle.

b) Al tresbolillo, cuando se disponen alternados a ambos lados de la calle.

c) Pareada, cuando se disponen por pares enfrentados a uno y otro lado de la calle.

Solamente se duplicarán los puntos de luz, especialmente en aceras, cuando la instalación proyectada para el alumbrado de las calzadas no permita alcanzar los niveles de iluminación en los recorridos peatonales.

2. En las vías con mediana, podrá optarse por situar las luminarias sobre la mediana o sobre las aceras o arcenes, tratándose cada calzada como una calle. No obstante, no se autorizará la colocación de luminarias sobre la mediana, en vías con medianas que no permitan mantener las separaciones de los postes al bordillo, similares a las establecidas con carácter general para las aceras, o que dispongan de difícil acceso para los servicios de mantenimiento.

3. Una vez elegida la disposición en planta de las luminarias, en función del ancho y sección de la calle, se calculará la separación longitudinal de las luminarias, que dependerá básicamente de la potencia de la lámpara, de su altura de colocación y del nivel de iluminación que se quiera conseguir.

4. En tramos de curvatura pronunciada, no se recomienda utilizar la disposición a tresbolillo, ya que no indica bien la directriz del trazado de la vía y puede dar lugar a confusión.

Cuando se utilice disposición unilateral, los puntos de luz deben colocarse en la parte exterior de la calzada, situando uno de ellos en la prolongación de los ejes de circulación, para alertar de la imposibilidad de continuar una trayectoria rectilínea.

En general, se recomienda reducir la separación entre luminarias a valores comprendidos entre $\frac{3}{4}$ y $\frac{1}{2}$ de la correspondiente a los tramos rectos.

Artículo 3.8.4. Obstrucción y accesibilidad

1. La situación de los puntos de luz se proyectará de forma que no dificulten el tráfico peatonal ni ofrezcan riesgo de ser afectados fácilmente por colisión de vehículos.

2. Para permitir los trabajos de mantenimiento, los puntos de luz de altura superior a 6 m solo podrán instalarse en zonas accesibles a camión equipado de plataforma, altura a inferior a 6 m en zonas donde la configuración del terreno permita la colocación fácil y segura de escaleras.

3. En aceras estrechas, el diseño del alumbrado respetará la circulación de discapacitados, cumpliendo en todo momento lo indicado en la Ley 8/1995, de 6 de abril sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación y el Decreto 269/1997 de 18 de Septiembre por el que se aprueba el Reglamento de la citada Ley.

4. En caso de que la ubicación de las columnas pueda obstaculizar el paso de los peatones, se recomienda localizarlas colgadas a fachadas. En estos casos, deberá

comprobarse que el ruido que puedan generar no afecte a espacios o edificios sensibles al mismo.

TITULO IV. ORDENANZA MUNICIPAL DEL ESPACIO PÚBLICO URBANO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

- Artículo 4.1.1. Ámbito de aplicación
- Artículo 4.1.2. Objeto
- Artículo 4.1.3. Zonas de aplicación
- Artículo 4.1.4. Comisión Técnica del Espacio Público
- Artículo 4.1.5. Condiciones de mantenimiento generales
- Artículo 4.1.6. Control de actuaciones en el espacio público
- Artículo 4.1.7. Los soportes de la publicidad en el espacio público
- Artículo 4.1.8. Autorizaciones expresas

CAPITULO 2. PROTECCION Y MANTENIMIENTO DE LAS EDIFICACIONES QUE CONFIGURAN EL ESPACIO PUBLICO

Sección 1ª. Conservación y mantenimiento de los edificios

- Artículo 4.2.1. Procedimiento para la exigencia del deber de conservación y mantenimiento de los edificios
- Artículo 4.2.2. Mantenimiento de las fachadas de las edificaciones

Sección 2ª. Regulación de las instalaciones de los edificios no protegidos en relación a las fachadas

- Artículo 4.2.3. Instalaciones de iluminación
- Artículo 4.2.4. Instalaciones de aire acondicionado
- Artículo 4.2.5. Instalación de paneles solares y fotovoltaicos
- Artículo 4.2.6. Instalación de antenas en espacios colectivos
- Artículo 4.2.7. Tendederos y similares
- Artículo 4.2.8. Armarios de acometidas y contadores

Sección 3ª. Fachadas

Artículo 4.2.9. Fachada y huecos en planta baja de edificios no protegidos

Artículo 4.2.10. Carteles de identificación o reconocimiento situados en las fachadas al espacio público

Artículo 4.2.11. Condiciones de instalación de los carteles de locales comerciales situados en la fachada al espacio público, de edificios no protegidos

Artículo 4.2.12. Carteles identificativos en los edificios y placas de identificación de profesionales que ejercen su actividad en un edificio

Artículo 4.2.13. Carteles perpendiculares a la fachada o carteles banderines

Artículo 4.2.14. Toldos en planta baja de los edificios

Artículo 4.2.15. Condiciones para la instalación de toldos en la planta baja de los edificios

Artículo 4.2.16. Condiciones para la instalación de toldos en las plantas altas de los edificios

Artículo 4.2.17. Marquesinas

Artículo 4.2.18. Jardineras

Sección 4ª. Medianeras

Artículo 4.2.19. Medianeras

Sección 5ª. Espacios libres de parcela edificable

Artículo 4.2.20. Espacios libres de parcela edificable

Artículo 4.2.21. Jardines delanteros

Sección 6ª. Azoteas y cubiertas inclinadas

Artículo 4.2.22. Edificios singulares

Artículo 4.2.23. Tipos de cubierta

Artículo 4.2.24. Usos admitidos en cubierta

Artículo 4.2.25. Usos admitidos en azoteas transitables residenciales

Artículo 4.2.26. Usos admitidos en azoteas transitables de usos no residenciales

Artículo 4.2.27. Usos admitidos en azoteas no transitables

Artículo 4.2.28. Edificios con cubiertas inclinadas

Artículo 4.2.29. Cerramientos en las azoteas

Artículo 4.2.30. Acabados de las azoteas

Artículo 4.2.31. Carteles de identificación o reconocimiento situados en la azotea de los edificios

Artículo 4.2.32. Pérgolas en azoteas

Artículo 4.2.33. Chimeneas de ventilación y evacuación de humos

Sección 7ª. Vallas y protección de obras

Artículo 4.2.34. Los elementos de protección y su conservación

Artículo 4.2.35. El vallado en las obras de construcción

Artículo 4.2.36. Ocupación de la vía pública con andamios de obras

Artículo 4.2.37. Condiciones para la colocación de elementos auxiliares de obras en el espacio público

Artículo 4.2.38. Publicidad en lonas de cubrición de andamios de obra

Sección 8ª. Terrazas

Artículo 4.2.39. Disposiciones generales

Artículo 4.2.40. Limitaciones en garantía de los servicios públicos y edificios colindantes

Artículo 4.2.41. Condiciones para la instalación

Artículo 4.2.42. Particularidades en espacios libres privados

Sección 9ª. Solares y terrenos

Artículo 4.2.43. Condiciones generales

Artículo 4.2.44. Actividad de identificación

Artículo 4.2.45. Actividad de publicidad

Artículo 4.2.46. Condiciones de la instalación de las vallas publicitarias

Sección 10ª. Actuaciones en Edificios Catalogados, zonas de Conjuntos Históricos y entornos de protección de monumentos declarados BIC y en suelo rústico.

Artículo 4.2.47. Criterios generales.

Artículo 4.2.48. Instalaciones que afecten a fachadas.

Artículo 4.2.49. Fachadas. Carpinterías y cierres.

Artículo 4.2.50. Fachadas. Carteles de identificación o reconocimiento.

Artículo 4.2.51. Fachadas. Carteles perpendiculares a fachadas y carteles banderines.

Artículo 4.2.52. Fachadas. Toldos en los edificios.

Artículo 4.2.53. Marquesinas.

Artículo 4.2.54. Espacios libres de parcela edificada.

Artículo 4.2.55. Azoteas. Cubiertas transitables.

TITULO IV. ORDENANZA MUNICIPAL DEL ESPACIO PÚBLICO

URBANO EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El espacio público urbano se entiende como uno de los elementos del medio ambiente urbano, necesitado de protección para garantizar a todos los habitantes de la ciudad una adecuada calidad de vida. Por esto, constituye un interés colectivo cuya satisfacción es atribuida por el ordenamiento jurídico al municipio, en función del alcance local de este interés.

Las Directrices de Ordenación fueron definidas por el TRLOTENC como el instrumento propio del Gobierno de Canarias, que integra la ordenación de los recursos naturales y de territorio.

La Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprobaron las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Turismo de Canarias, establecieron la obligación de formular, entre otras Directrices de Ordenación sectorial, que desarrollasen las de Ordenación General, las Directrices de Ordenación del Paisaje. La misma Ley, estableció los objetivos globales y específicos, respectivamente, que debían desarrollar las Directrices de Ordenación del Paisaje.

La actual Ley 4/2017 del Suelo y de los espacios Naturales Protegidos de Canarias ha derogado tanto las Directrices de Ordenación General y su memoria contenidas en el anexo de la Ley 19/2003. No obstante estos principios, servirán de premisas para el desarrollo de las presentes Ordenanzas del Espacio público urbano.

Las ordenanzas municipales deberán regular con especial atención:

- a) La estética de las fachadas y revestimientos exteriores a aplicar en los asentamientos rurales y agrícolas, en los centros históricos que no tengan la categoría de bienes de interés cultural, en los accesos a las poblaciones y, en su caso, en los frentes de las principales vías de comunicación.
- b) La tipología a la que deberán ajustarse la señalización, toldos y cartelería de los establecimientos, en especial, en los núcleos de mayor uso turístico o más elevada densidad comercial. Contendrán, igualmente, las condiciones de ocupación del espacio público con expositores y veladores.
- c) Los criterios para los códigos cromáticos a utilizar en función de las características de la arquitectura y de su grado de percepción.
- d) El establecimiento de estándares de calidad ambiental en la eficiencia de los servicios urbanos, especialmente de limpieza, y en la reposición y mantenimiento de materiales deteriorados del espacio público.
- e) La imagen de cubiertas y azoteas, con la implantación efectiva de normas y ordenanzas que ordenen las instalaciones y elementos sobre cubierta y eviten construcciones o instalaciones ilegales, aunque evitando la adopción de soluciones inadecuadas paisajística y energéticamente.

En esta línea se inició el procedimiento para la elaboración de las Directrices de Ordenación del Paisaje, mediante el Decreto 27/2004, de 23 de marzo. Dichas Directrices pusieron de relieve la importancia del paisaje como recurso natural, indispensable para la calidad de vida de la población y el mantenimiento y mejora de la industria turística, principal actividad económica de la Isla.

El espacio público urbano, como interés y derecho colectivo, es uno de los elementos fundamentales del medio ambiente, que necesita de adecuados instrumentos de ordenación y protección para garantizar a todos los ciudadanos una óptima calidad de vida.

Son elementos del espacio público urbano los espacios libres, las construcciones (sobre todo las que integran el patrimonio cultural), los espacios libres de edificación –edificables o no- y el espacio aéreo. Los agentes contaminantes de estos elementos son los que afectan, sobre todo, a la percepción visual, estética y de seguridad (fachadas de edificios, publicidad, antenas, toldos y

cualquier otra instalación accesoria a las construcciones o al resto de elementos del espacio público urbano).

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.1.1. Ámbito de aplicación

1. En aplicación de las competencias urbanísticas y ambientales de los municipios se establece esta Ordenanza para regular la protección y mejora del espacio público, así como el régimen de usos de sus componentes.

2. Esta ordenanza regulará los usos y las actividades tanto públicas como privadas, que se produzcan en el espacio público urbano de los núcleos del municipio de la Guancha (El Casco, Santa Catalina, Santo Domingo y Las Cucharas) y de los asentamientos rurales, incluyendo la conservación y el mantenimiento de las fachadas exteriores de los edificios.

3. Esta Ordenanza deberá respetar y no podrá entrar en contradicción con la legislación de ámbito nacional o autonómico, con el Plan General vigente, con el CTE en todo lo relativo a evacuación, seguridad, salubridad, habitabilidad e incendio, toda la normativa de accesibilidad en espacios públicos y privados, Ley Canaria de Patrimonio, normativa urbanística del PGO vigente, etc.

Artículo 4.1.2. Objeto

1. La protección, mantenimiento y mejora del espacio público y la imagen urbana, incluyendo la defensa de los valores históricos, artísticos del patrimonio arquitectónico y urbanístico, así como de sus elementos naturales de interés.

2. La regulación de la participación pública y privada, tanto en las actuaciones de mantenimiento como en el resto de actuaciones sobre el espacio público, donde se incluyen los parámetros exteriores de los edificios.

Artículo 4.1.3. Zonas de aplicación

1. Esta ordenanza es de aplicación en el espacio público del suelo urbano de los núcleos de la Guancha y de los asentamientos rurales, con determinaciones específicas para los edificios catalogados, entornos de protección de monumentos y el casco histórico de La Guancha delimitado.

2. Los Bienes de Interés Cultural situados en el espacio público establecerán un entorno de protección como consecuencia de aplicación de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias.

Para la realización de obras y la implantación de usos en estos ámbitos de protección se requiere autorización previa del Cabildo Insular.

3. En el Casco Histórico de La Guancha del PGO ha delimitado un ámbito. No se trata por tanto de un Conjunto Histórico declarado, sino la delimitación para la redacción de un Plan Especial de Protección en el suelo urbano de interés cultural.

Hasta tanto no se redacte y apruebe el Plan Especial serán de aplicación estas ordenanzas.

Una vez aprobado el Plan será de aplicación lo dispuesto en el Plan Especial correspondiente.

4. El Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias o a instancias de particulares puede establecer zonas de actuación para la mejora del espacio público, incluyendo peatonalización de zonas, etc. Para su materialización se redactarán previamente Planes Especiales que dan soporte legal a las obras posteriores

Artículo 4.1.4. Comisión Técnica del Espacio Público

1. El ayuntamiento podrá crear una comisión de carácter eminentemente técnica para el asesoramiento en la aplicación de estas ordenanzas sobre el espacio público.

2. Previo a su constitución se establecerán sus estatutos, que regularán, su composición, fines, objetivos, forma de funcionamiento y relación con el resto de organismos y áreas municipales.

Artículo 4.1.5. Condiciones de mantenimiento generales

1. Los propietarios de las construcciones e instalaciones tienen la obligación de mantenerlas en buenas condiciones de conservación, limpieza, seguridad, salubridad y ornato, estén o no en espacio público.

2. Especial consideración tendrán las partes de las edificaciones situadas en el espacio público, las fachadas, las cubiertas inclinadas, las medianeras vistas, así como los rótulos y numeración de las calles, los accesos, los espacios libres o ajardinados y las instalaciones complementarias.

3. En los edificios colectivos no se admiten actuaciones parciales que modifiquen el color, la textura o las soluciones constructivas del edificio, como huecos de puertas y ventanas, persianas, cornisas rejas, etc.

Solo se admiten soluciones generales que contemplen la totalidad de la edificación o edificaciones, plasmadas en un proyecto técnico redactado y dirigido por técnico competente.

4. Los propietarios o comunidades de propietarios de edificaciones, solares o espacios libres privados que configuren el espacio público están obligados a permitir la colocación de los elementos de señalización o iluminación públicos que autorice el Ayuntamiento. Siempre que sea posible se evitarán las fachadas de los edificios como soporte de elementos de iluminación y señalización. En todo caso, la planificación y colocación responderán a proyectos técnicos redactados por técnicos competentes.

Artículo 4.1.6. Control de las actuaciones en el espacio público

1. El Ayuntamiento para la autorización de usos especiales, concesiones administrativas, así como para licencias urbanísticas, comprobará que los usos, las instalaciones, las actividades y las obras, se ajustan a estas ordenanzas en lo que afecta al espacio público y así se hará constar en los informes técnicos municipales.

2. El Ayuntamiento podrá realizar las inspecciones que estime necesarias para comprobar si las obras, usos, instalaciones y actividades, que realicen los propietarios se ajustan a la licencia concedida y a estas ordenanzas.

En el caso que los servicios municipales detecten que no se ajustan a la licencia o a esta ordenanza, ordenarán la paralización de la obra, uso, instalación o actividad e iniciarán el expediente sancionador que corresponda.

3. El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones de seguridad y de ornato público de las edificaciones y otros elementos del espacio público.

Artículo 4.1.7. Los soportes de la publicidad en el espacio público

1. No se admiten la colocación de soportes publicitarios en el espacio público cuando se puedan confundir con las señales de tráfico, impidan la visibilidad de los conductores o peatones o perjudiquen la seguridad vial. Estos condicionantes serán también de aplicación a los contenidos de las campañas publicitarias. En las zonas de protección de carreteras se aplicará la legislación sectorial vigente.

2. No se admite la publicidad que dificulte o impida la contemplación de edificios, elementos o conjuntos monumentales, zonas ajardinadas, perspectivas urbanas y demás elementos del espacio público.

3. No se admiten soportes publicitarios suspendidos o anclados sobre la calzada, aceras o el espacio público, con las excepciones que se señalen en estas ordenanzas.

4. La publicidad en el mobiliario urbano.

Los bares, quioscos, marquesinas de las paradas de guaguas, paneles informativos, etc. tendrán los dispositivos necesarios para integrar la publicidad y contarán con la correspondiente contratación o concesión por parte del Ayuntamiento. Se prohíbe la colocación de carteles pegados sobre cualquier elemento del espacio público, mobiliario, vegetación, paredes, fachadas, etc., salvo en elementos expresamente previstos para esa finalidad. Tampoco está permitido las pintadas y grafiti sobre cualquier soporte, en el espacio público, salvo autorización expresa.

5. La publicidad y la imagen del Espacio Público.

La publicidad en el espacio público tendrá, fundamentalmente, carácter informativo y de utilidad pública, incidiendo lo menos posible en la imagen del Espacio Público, que deberá estar definido por sus características propias, trama urbana, calles, plazas, edificios, topografía, etc.

Artículo 4.1.8. Autorizaciones expresas

1. Se podrán autorizar para determinadas actividades, los soportes publicitarios suspendidos o anclados sobre las calzadas, aceras o espacios públicos con los siguientes usos.

2. La publicidad electoral deberá contar con la autorización de la junta electoral y del Ayuntamiento. Las campañas publicitarias en los espacios públicos tendrán los proyectos técnicos correspondientes que se hagan cargo de las medidas de seguridad.

3. Las banderas o banderolas representativas de países, instituciones públicas o privadas, donde se incluyen las de carácter político, profesional, cultural, religioso, deportivo, recreativo, etc., deberán situarse preferentemente en el interior del recinto de la institución. En el caso que tengan que ser situadas en la fachada del edificio, su instalación tendrá la seguridad necesaria para evitar la caída a la vía pública.

4. Las pancartas colgadas sobre el espacio público para anunciar fiestas populares, acontecimientos deportivos, culturales o de cualquier tipo, se podrán autorizar con el correspondiente trámite administrativo en el Ayuntamiento. Se tendrá muy en cuenta la seguridad de los elementos del mobiliario urbano o de las fachadas privadas que sirvan de soporte.

CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS EDIFICACIONES QUE CONFIGURAN EL ESPACIO PÚBLICO

Sección 1ª. Conservación y mantenimiento de los edificios

Artículo 4.2.1. Procedimiento para la exigencia del deber de conservación y mantenimiento de los edificios

1. Una vez establecida la obligación legal de conservación y mantenimiento de las edificaciones, por parte de los propietarios o comunidades de propietarios, el procedimiento para su cumplimiento se puede iniciar de oficio por parte del Ayuntamiento o a instancias de cualquier persona, por la peligrosidad que puede suponer su incumplimiento. En estos casos queda justificada la intervención urgente.

2. Una vez requerida la propiedad para la ejecución de las obras de conservación éstas se llevarán a cabo en los plazos que se fijen, que tendrán que acreditarse en el correspondiente certificado final de las obras emitido por el técnico director de las mismas. En caso de peligro para las personas o para la edificación las actuaciones se harán de inmediato.

3. En caso de incumplimiento por parte de la propiedad de los plazos establecidos, la administración ejecutará las obras subsidiariamente de acuerdo con la legislación vigente, sin perjuicio de las sanciones que puedan establecerse, según la legislación de aplicación.

Artículo 4.2.2. Mantenimiento de las fachadas de las edificaciones

1. Los propietarios y las comunidades deben mantener el aspecto de las fachadas de las edificaciones, ya sean interiores o exteriores, manteniendo en su estado original los huecos, las carpinterías, barandillas, persianas, aplacados, tratamientos exteriores, etc. tal como quedaron definidos en los proyectos constructivos a la entrega de la obra.

2. Los edificios que no estén protegidos, por ser BIC o estén incluidos en un catálogo de protección de la edificación, podrán modificar el aspecto exterior de sus fachadas. Estas modificaciones tienen el carácter de obra mayor, por lo que deberán presentar un proyecto redactado por técnico competente. Las actuaciones

comprenderán la totalidad de la fachada, aunque por causas justificadas podrán autorizarse que afecten fundamentalmente a la planta baja.

Los propietarios o la comunidad de éstos, tendrán que autorizar los cambios que se propongan.

3. La colocación de toldos y demás elementos ligeros, que requieran una renovación temporal, se regirán por las normas de la comunidad de propietarios y por la regulación que se establece en estas ordenanzas.

Las plantas bajas comerciales podrán solicitar toldos diferentes en función de la imagen corporativa de la empresa.

4. Como norma general, no se admite la colocación de aparatos, conductos, cableados y otros elementos de las instalaciones individuales o comunitarias en las fachadas de los edificios como por ejemplo instalaciones de aire acondicionado, chimeneas de extracción de humos, etc.

Los edificios de nueva planta o de rehabilitación integral, incluirán los espacios necesarios para las instalaciones de todo tipo, de forma que en ningún caso tendrán que superponerse en las fachadas.

5. El Ayuntamiento, mediante planes especiales podrá regular, tanto a las compañías suministradoras como a los particulares, la ordenación, ocultación y soterramiento de las instalaciones de suministro de servicios (telefonía, alumbrado, etc.) que se encuentren en las fachadas de los edificios existentes.

6. Las actuaciones en edificios protegidos se regulan por el anexo específico de estas ordenanzas.

Sección 2ª. Regulación de las Instalaciones de los edificios no protegidos en relación a las fachadas

Artículo 4.2.3. Instalaciones de Iluminación

1. El municipio de La Guancha por su orientación y situación en la Isla de Tenerife está afectado por la Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre la Protección de la calidad Astronómica de los Observatorios del IAC. En este sentido toda la iluminación exterior del espacio público y de las fachadas de los edificios deberán cumplir las limitaciones que establece la citada ley.

2. La iluminación de carácter comercial que se instala fundamentalmente en planta baja, debe cumplir la ley citada, así como los artículos de estas ordenanzas que le afecten.

3. La iluminación estará situada a una altura del suelo de forma que no afecte a la circulación peatonal o rodada. Con carácter general toda la iluminación del espacio público y de los comercios y edificios que en él se sitúan, deben orientar su iluminación hacia el suelo, tener una potencia limitada y adaptarse a la edificación existente.

Artículo 4.2.4. Instalaciones de aire acondicionado

1. Los proyectos de edificios de nueva planta y de rehabilitación integral, tendrán previsto los espacios destinados a los aparatos exteriores, conductos y demás elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación.

Las instalaciones tanto si son colectivas como individuales, no serán visibles desde la vía

pública.

2. En edificios existentes, se tratará de que los aparatos exteriores de la instalación se sitúen en azoteas o cubiertas, sin que existan pasos de conducciones por fachada al espacio público. En ningún caso se podrán instalar los aparatos exteriores de la instalación en los patios interiores de la edificación.

En el caso de no poder situarse los aparatos exteriores en la cubierta, se situarán en la fachada al espacio público, con las siguientes condiciones:

a) Se hará un proyecto de fachada donde se integren los aparatos exteriores.

b) Los aparatos se situarán en los huecos de puertas y ventanas integrados en su composición, sin sobresalir del plano vertical y protegidos por rejillas o persianas del mismo material que el resto del hueco.

c) También podrán situarse en plataformas o volados de la edificación que formen parte de la composición de la fachada, protegidos de las vistas exteriores.

d) Las conducciones en ningún caso se podrán situar en la fachada del edificio al espacio público.

3. Los proyectos de la instalación definirán las condiciones acústicas, velocidades, caudales de aire y temperatura en las rejillas de las fachadas, para su posterior control de las mismas, así como la posible afección a otros huecos próximos.

Artículo 4.2.5. Instalación de paneles solares y fotovoltaicos

1. Los proyectos de edificios de nueva planta y de rehabilitación integral, tendrán previstos los espacios destinados a los paneles solares o fotovoltaicos, así como a los conductos y demás elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación.

2. Tanto si se sitúan en cubierta como en fachada, deberán formar parte de la composición del edificio, especialmente si se encuentran en la fachada al espacio público.

3. En los edificios existente se situarán en la azotea o cubierta, tratando que se integren con el resto de las instalaciones. En ningún caso las conducciones se situarán en la fachada al espacio público.

Artículo 4.2.6. Instalación de antenas en espacios colectivos

1. La instalación de antenas deberá cumplir el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, sus posteriores modificaciones y estas ordenanzas. No se incluyen las antenas de telefonía móvil en la regulación de este artículo.

2. En los proyectos de edificios de nueva planta y de rehabilitación integral, se definirán los lugares de ubicación de las antenas que tendrán que ser instalaciones comunitarias, situadas en las azoteas. En el caso de cubiertas inclinadas deberá prepararse un lugar específico para su instalación. En ambos casos las antenas deberán verse lo menos posible desde la vía pública.

3. En los edificios existentes, será de aplicación el Decreto- Ley 1/1998, de 27 de febrero, especialmente en lo referente a la obligatoriedad de instalar una infraestructura común, tal y como señala el artículo 6 del Decreto-Ley citado.

4. En ningún caso se admiten nuevas antenas individuales en comunidades de viviendas, ni su colocación en las fachadas de los edificios.

Artículo 4.2.7. Tendedores y similares

1. En los proyectos de edificios de nueva planta y rehabilitación integral, se dispondrá de los lugares o la maquinaria necesaria para que en ningún caso pueda verse ropa tendida desde el espacio público.

2. En los edificios existentes será de aplicación igualmente el punto anterior.

Artículo 4.2.8. Armarios de acometidas y contadores

1. Las instalaciones de las urbanizaciones irán normalmente soterradas.

Los elementos de las instalaciones que las compañías suministradoras tengan que ubicar en el espacio público, deberán tener la consideración de mobiliario urbano y deben tratarse como tal respecto a su diseño y ubicación.

El Ayuntamiento colaborará con las compañías suministradoras en el diseño de los elementos que ocupan el espacio público.

2. En los proyectos de edificios de nueva planta se incluirán los espacios necesarios para la colocación de contadores de agua y de electricidad.

En las viviendas unifamiliares o de dos viviendas, los armarios de acometidas y contadores se integrarán en los cerramientos del jardín delantero, o si éste no existe, en la fachada de la edificación integrándose en la misma.

Sección 3ª. Fachadas

Artículo 4.2.9. Fachada y huecos en planta baja de edificios no protegidos

1. En los proyectos de edificios de nueva planta, se definirán los huecos, tratamiento, texturas y color de las plantas bajas que formarán parte de la composición de la fachada de todo el edificio.

En el caso de que el uso de planta baja no sea residencial se podrán definir las soluciones concretas de las carpinterías, tipos de escaparates, etc. en el momento de instalarse en los locales un uso determinado.

2. En los edificios existentes cualquier intervención que se realice en la fachada, en este caso en planta baja se considera obra mayor y es necesario presentar proyecto redactado por técnico competente.

Estos artículos tratan de orientar y dar unos criterios generales que ordenen estas actuaciones en espacio público. En este sentido, su interpretación puede tener cierto margen, que vendrá definida por las características propias de cada edificio.

3. En ningún caso estas intervenciones en planta baja pueden tener cierres u otros elementos que invadan el espacio público.

4. Los proyectos que se realicen para introducir modificaciones en planta baja deberán tener en cuenta los siguientes aspectos:

a) El número de locales que se vayan a instalar en planta baja, para tratar de dar coherencia a las actuaciones en esta planta y con el resto del edificio.

b) Las características propias de cada uso, bancos, supermercados, comercio textil, etc. y sus identificaciones e imágenes corporativas no deben impedir lo señalado en el punto a) de este artículo.

c) Las características, sistema constructivo, época de construcción, estilo propio del edificio, etc. deben ser referencias que orienten la actuación en planta baja y la adecuación al conjunto del edificio.

Artículo 4.2.10. Carteles de identificación o reconocimiento situados en las fachadas al espacio público

1. Los locales comerciales de planta baja podrán incorporar carteles de identificación. En el caso de que el local dé a dos calles, se podrán colocar carteles por ambas calles.

2. La longitud del cartel no podrá superar la superficie de la fachada del local que corresponda. Los carteles se adaptarán a las características de la arquitectura del edificio, en este sentido no ocultarán cornisas, ni otros elementos decorativos o estructurales del edificio.

3. Los carteles deberán reforzar o al menos adaptarse a la composición formal de la fachada relacionándose con sus huecos y demás elementos formales de las mismas.

Se recomienda que los carteles integren en el mismo cuerpo tanto su superficie gráfica como la iluminación de los mismos.

Artículo 4.2.11. Condiciones de instalación de los carteles de locales comerciales situados en la fachada al espacio público, de edificios no protegidos

Los carteles situados sobre los paramentos de las fachadas cumplirán las siguientes condiciones (ver Anexo gráfico de interpretación):

1. Cuando se coloquen sobre el dintel de los huecos del local de planta baja.

1.1. Como norma general serán paralelos a la fachada.

1.2. No cubrirán los huecos, ni superarán la cara superior del forjado del techo del local, estarán por debajo de los elementos volados de la siguiente planta y sin ocultar los elementos arquitectónicos o decorativos que enmarquen o definan los huecos. Podrán ocupar una franja corrida, sin superar las dimensiones del local.

1.3. Los carteles que incorporen la iluminación podrán ser iluminados, retroiluminados o luminosos. En estos casos tendrán un ancho inferior a treinta centímetros (0,30 m), de tal forma que el vuelo desde la fachada sea como máximo de esa dimensión. Para los que no incorporan la iluminación volarán desde la fachada un máximo de quince centímetros (0,15 m).

2. Cuando se coloquen junto a las jambas de los huecos de las fachadas.

2.1. Deberán separarse de las jambas de los huecos o cualquier elemento arquitectónico que las configure un mínimo de quince centímetros (0,15 m). Esta

misma distancia debe separarse del límite del local y de los elementos de zócalo o una medida próxima a un (1,00) metro desde el nivel de la acera, si no hay zócalo. El ancho máximo del cartel será de noventa centímetros (0,90 m) y no superará la altura de la puerta.

2.2. Estos carteles sólo se podrán colocar a razón de uno por cada local con fachada a la calle.

3. Cuando se coloquen en los huecos arquitectónicos.

3.1. Deberán adaptarse a las características del hueco, de forma que no entren en

contradicción con la composición de la fachada del edificio.

4. Carteles situados en plantas altas de edificios.

Solamente se permiten carteles integrados en los huecos de la fachada, salvo que la planta primera sea comercial, en cuyo caso se registrarán de la misma forma que en planta baja.

Artículo 4.2.12. Carteles identificativos en los edificios y placas de identificación de profesionales que ejercen su actividad en un edificio

1. Estos carteles identificativos se asocian a la entrada principal del edificio residencial y sólo se admite uno por fachada, su colocación podrá situarse en las tres posiciones del artículo 4.2.11. Ver Anexo gráfico de interpretación.

2. Para los edificios residenciales, se recomienda que los carteles no tengan incorporada la iluminación y sean en general de tamaño inferior a los carteles de los locales comerciales. No podrán superar el ancho de los portales de entrada al edificio y deberán separarse al menos quince (15,00) centímetros del límite lateral del portal. Deberán cumplir el resto de condiciones de los carteles de centros comerciales.

3. Para edificios con uso residencial y terciario o terciario, podrá incorporarse el nombre a la fachada del edificio, formando parte de su composición y diseño, que deberá estar incluido en el proyecto técnico que se presente para solicitar la licencia municipal al Ayuntamiento.

En estos casos se tendrá en cuenta la iluminación, en relación a la ley del cielo y a otras restricciones que pueda tener la implantación de publicidad en el espacio público.

4. Para edificios destinados en su totalidad a centros comerciales, será de aplicación lo establecido en el punto 3 de este artículo. El edificio tendrá como

máximo un cartel por cada fachada al espacio público. Los distintos locales comerciales existentes en el centro se identificarán en el interior del recinto, siguiendo los criterios que libremente establecerá la comunidad de propietarios.

5. Las placas de identificación de profesionales que ejerzan su actividad en un edificio, se regulan como los carteles comerciales situados junto a las jambas de los huecos de la fachada.

Dentro del espacio asignado se colocarán todas las placas de los profesionales existentes. Se tendrá en cuenta la sustitución de las mismas, así como la incorporación de alguna.

El tratamiento de las placas será lo más uniforme posible en cuanto a materiales y diseño.

Artículo 4.2.13. Carteles perpendiculares a la fachada o carteles banderines

1. Los carteles perpendiculares a la fachada del edificio sólo se podrán colocar en la planta baja del mismo. Se podrá colocar uno por cada local con fachada a la calle. En el caso que el local tenga fachada a varias calles se podrá colocar como máximo uno por calle.

2. Se recomienda que el cartel tenga incorporada la iluminación, formando un cuerpo único. Cuando el local tenga también carteles situados en la fachada de los edificios, deberán formar un conjunto en cuanto material, grafismo, etc.

La colocación se hará unido a la fachada o mediante patas, con una separación máxima de la fachada de 20 centímetros.

El cartel o banderín se colocará en el plano de fachada, no pudiéndose colocar en ningún elemento sobresaliente de la fachada, tales como cornisas, dinteles, jambas, etc.

3. Dimensiones y colocación de carteles y banderines. Ver Anexo gráfico de interpretación.

Los banderines podrán sobresalir del plano de fachada ochenta centímetros (0,80 m) como máximo. La altura máxima del banderín será de cincuenta centímetros (0,50 m). Se colocará en su cara inferior como mínimo a dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) de altura de la rasante de la acera y su cara superior no podrá superar el borde superior del forjado del techo de la planta baja.

Los banderines deberán situarse como mínimo a cincuenta centímetros (0,50 m) de las esquinas de los edificios y a igual distancia de los límites laterales de cada local.

En calles peatonales de ancho inferior a cinco (5,00) metros no se permite la colocación de banderines para facilitar el acceso de vehículos de emergencia.

4. Los servicios públicos que tengan modelos oficiales de banderines, como la policía nacional, u otras instituciones utilizarán estos modelos.

En el caso de farmacias u otros servicios públicos de titularidad privada, que tengan establecida una señalización oficial, el banderín podrá tener un vuelo máximo de un (1,00) metro, se situarán a dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m) de la rasante de la acera y su altura podrá llegar a un (1,00) metro como máximo.

Artículo 4.2.14. Toldos en planta baja de los edificios

1. La colocación de toldos, en ningún caso, podrá impedir la correcta visión de las señales de tráfico, placas de nombre de las calles u otros elementos que regulan la circulación, sin producirse obstáculos para el transeúnte, ni para los vehículos, especialmente los de emergencia.

2. En las calles o plazas peatonales se incrementarán las precauciones señaladas en el punto 1 de este artículo.

3. Los toldos sólo podrán cubrir las terrazas cuando se trate de locales destinados a la hostelería (bares, cafeterías, restaurantes, heladerías, etc.). En estos casos habrá que distinguir entre las terrazas que ocupan espacios privados y las que ocupan un espacio público. Estos toldos se regularán en el artículo de las ordenanzas que trata sobre la ocupación de terrazas y concesiones administrativas.

Artículo 4.2.15. Condiciones para la instalación de toldos en la planta baja de los edificios

1. Los toldos al tratarse de elementos expuestos a la acción del viento, los titulares de la instalación deberán hacer un seguimiento continuo a sus medidas de seguridad y mantener su estado de limpieza y ornato público.

2. Los toldos se colocarán sobre los huecos de la fachada, sin ocultar los elementos decorativos de la misma y podrán tener el grafismo de identificación de la actividad de los locales.

3. Todos los elementos, frontales o laterales de los toldos se situarán a una altura mínima sobre el nivel de la acera de dos metros y veinte centímetros (2,20 m). La proyección horizontal de los toldos cuando no haya licencia de ocupación del espacio público, será de cincuenta centímetros (0,50 m) menor que el ancho de la acera y con un máximo de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).

En el caso de espacios o calles peatonales, las soluciones vendrán determinadas por la necesidad del paso de los vehículos de emergencia. Ver Anexo gráfico de interpretación.

4. Los toldos fijos o capotas no podrán tener ningún elemento a una altura inferior de dos metros y veinte centímetros (2,20 m). El punto más alejado de la fachada de su proyección horizontal será de ochenta centímetros (0,80 m) y siempre será cuarenta centímetros (0,40 m) inferior al ancho de la acera. Estos toldos estarán asociados y directamente relacionados con los huecos del edificio. Ver Anexo gráfico de interpretación.

Artículo 4.2.16. Condiciones para la instalación de toldos en las plantas altas de los edificios

1. En edificios de uso mayoritariamente residencial, la comunidad de propietarios fijará la normativa para la regulación de los toldos (modelos, colores, etc).

Los toldos estarán relacionados con los huecos de fachada, terrazas y balcones y su anchura y vuelo será igual en todas las plantas que tengan la misma morfología.

2. Con respecto a la fachada del edificio los toldos de cualquier tipo, podrán volar como máximo ochenta centímetros (0,80 m).

3. Los propietarios de las viviendas deberán comprobar las medidas de seguridad de los toldos, al tratarse de elementos expuestos a la acción del viento. Igualmente los mantendrán en buen estado en relación al ornato de las mismas.

Artículo 4.2.17. Marquesinas

Sólo se admitirán marquesinas en plantas bajas en los siguientes casos:

1. Cuando se plantee en el proyecto arquitectónico inicial del edificio y cumpla las condiciones que fija esta ordenanza.

2. Para edificios existentes la implantación de marquesinas requiere la presentación de un proyecto de obra mayor que armonice la actuación con el resto del edificio y cumpla las condiciones que fije esta ordenanza.

3. El vuelo frontal sobre el espacio público no podrá sobrepasar un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) y tendrá que separarse del bordillo de la acera

cincuenta centímetros (0,50 m). La altura sobre la acera de cualquier elemento de la marquesina será como mínimo de dos metros y veinte centímetros (2,20 m). Ver Anexo gráfico de interpretación.

4. Las marquesinas serán voladas, no se admitirán elementos de sustentación con apoyo en el suelo. En las marquesinas se podrán colocar elementos gráficos de identificación de los locales.

Artículo 4.2.18. Jardineras

1. Los edificios podrán plantear desde el proyecto espacios y jardineras para la colocación de plantas. En estos casos se planteará una recogida de agua interior que no suponga el vertido de agua a la calle. Ver Anexo gráfico de interpretación.

2. En el caso de que se trate de macetas y jardineras móviles, se podrán colocar en balcones y terrazas hacia el interior del edificio, no colgadas hacia el exterior. Se deberán instalar sistemas que impidan el vertido de agua a la calle. Se tendrá muy en cuenta que en ningún caso, por lluvia, viento, etc. puedan suponer riesgo para la seguridad de personas y bienes.

Sección 4ª. Medianeras

Artículo 4.2.19. Medianeras

1. Todos los edificios de nueva planta deberán tratar la medianera como una fachada más, tanto desde el punto de vista del aislamiento y estanqueidad como de su acabado estético.

Aunque el tratamiento de la medianera sea económicamente más modesto que la fachada principal, sin aplacados, etc. debe considerarse un acabado que puede permanecer en el tiempo.

2. Las medianeras en edificios existentes que no estén tratadas tal como se señala en el punto 1 de este artículo, deberán incluir su tratamiento en las obras que se realicen para el mantenimiento del edificio en el resto de sus fachadas.

3. Si como consecuencia del planeamiento u otra causa una medianera puede transformarse en fachada, por tener frente a un espacio público, al tratarse de una obra mayor requerirá el proyecto técnico correspondiente. Una vez obtenida la licencia municipal y ejecutada la obra, pasará a tener la consideración de fachada.

4. Las actuaciones sobre las medianeras existentes, deberán responder a un proyecto conjunto que abarque una zona determinada de los cascos. En edificios con

usos exclusivos terciarios, industriales, de equipamiento, dotacional, etc. se podrán plantear el uso de las medianeras para publicidad, difundir actividades de estos edificios, jardines verticales, etc. Tanto en el uso de conjunto de medianeras como la de los edificios individuales, el Ayuntamiento podrá poner condiciones a estas actuaciones e incluso prohibirlas.

Sección 5ª. Espacios libres de parcelas edificadas

Artículo 4.2.20. Espacios libres de parcela edificable

1. Dentro de estos espacios no se encuentran los jardines delanteros de las edificaciones señalados en los planos del PGO de La Guancha.

2. El PGO de La Guancha señala las zonas del suelo urbano consolidado. Dentro de estas zonas, las Normas Urbanísticas para la edificación adosada señalan unos fondos máximos edificables de veinte (20) metros, quedando el resto de la parcela como espacio libre privado con usos complementarios.

3. Los espacios libres de parcela edificable deben tener cerramiento en todo el perímetro. Cuando tengan frente a un espacio público, el cerramiento se situará en la alineación de la calle.

4. Cuando el cerramiento del espacio libre de parcela se encuentre en una calle con jardín delantero, el cerramiento se ajustará a las determinaciones de estos. Cuando no exista jardín delantero, el cerramiento podrá tener una parte opaca de una altura máxima de dos (2,00) metros y con verja sólo hasta tres (3,00) metros.

5. En las zonas delimitadas como urbanas en el P.G.O. de La Guancha, a partir de los veinte metros de profundidad edificable, se podrán situar edificaciones auxiliares a la edificación principal, que no podrán tener uso residencial y estarán dedicadas fundamentalmente a usos relacionados con los usos agrícolas del municipio. Estas edificaciones computarán a los efectos de ocupación y edificabilidad y deberán respetar las separaciones o retranqueos a linderos.

Artículo 4.2.21. Jardines delanteros

1. El espacio comprendido entre la fachada del edificio y la alineación al espacio público en edificios de nueva construcción, estará dedicado fundamentalmente a la vegetación. No se podrán ocupar con rampas ni escaleras para el acceso a la edificación, a excepción de las rampas de acceso de vehículos al garaje, que no podrán tener una pendiente superior al 5%.

2. Los jardines delanteros no podrán cubrirse con elementos fijos, aunque sean de materiales ligeros. En el caso de uso de toldos se tendrá que poder recoger en las fachadas.

3. Los jardines delanteros se regulan en el artículo 2.4.14 del Título II, Ordenanza Municipal de la Edificación.

Sección 6ª. Azoteas y Cubiertas inclinadas

Artículo 4.2.22. Edificios singulares

1. Los edificios dedicados a dotaciones, equipamientos o de uso industrial, excepcionalmente podrán plantear elementos simbólicos que superen las alturas máximas permitidas para la edificación, que no supongan aprovechamientos lucrativos.

Artículo 4.2.23. Tipos de cubierta

2. Las cubiertas de los edificios podrán ser planas (azoteas) o inclinadas. Las azoteas podrán ser transitables y no transitables. Entre las transitables se distinguirán las de uso residencial y la de otros usos.

Artículo 4.2.24. Usos admitidos en cubierta

1. Cualquier instalación, uso, elementos ornamentales, etc no previstos en el proyecto inicial y que supongan sobrecarga en la cubierta deberán ser evaluadas y certificadas por técnico competente.

2. No se admite el almacenamiento de materiales, aunque sea de forma provisional, en las azoteas. La colocación de las instalaciones deberán cumplir las condiciones previstas en esta ordenanza.

Artículo 4.2.25. Usos admitidos en azoteas transitables residenciales

1. Actualmente las azoteas albergan elementos comunes del edificio, tales como casetones de escaleras, cuarto de máquinas o del ascensor, además de situar las instalaciones comunes de los edificios, como paneles de energía renovables, etc.

2. Se admite la instalación de tendedores, siempre que no afecten a la composición del edificio, ni sean visibles desde el espacio público.

3. Las construcciones técnicas o auxiliares situadas en las azoteas no podrán superar el 20% de la superficie de la misma y habrán de quedar debajo de diedros a 45°, formado a partir del plano horizontal definido por el límite de la altura de

coronación de cada una de las fachadas. En el caso particular de los lavaderos, deberán situarse tal como establece el artículo 2.3.52 del Título II, Ordenanza Municipal de la Edificación. Cada vivienda podrá disponer en la azotea de un lavadero vinculado registralmente como anexo a la vivienda de referencia.

4. En cuanto a las telecomunicaciones, será de aplicación el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación. La antena se situará de tal forma que se vea lo menos posible desde el espacio público.

5. Se admite la colocación de aparatos acondicionadores de aire y sus conductos. Estos deberán estar previstos desde el proyecto del edificio, para este fin, de forma que no requieran la ocupación de zonas comunes del mismo. En caso contrario, requerirá el cumplimiento de la Ley de Propiedad Horizontal para la ocupación de dichas zonas.

Para evitar la vista de los aparatos desde el espacio público, pero sobre todo el ruido que producen, se podrán ocultar tras pantallas acústicas.

6. Los elementos captadores de energías renovables, térmicas, fotovoltaicas o de cualquier otro tipo se instalarán, en la medida de lo posible, ocultos desde los espacios públicos. Se situarán en una superficie que quede por debajo de un ángulo de 45 °, trazado desde la cara superior de la línea de coronación. Si para la instalación de estos elementos, hay que colocar una estructura de soporte, ésta será lo más ligera posible, imprescindible para garantizar por su orientación la eficiencia energética de la instalación y la seguridad frente al viento de la misma.

7. Los elementos decorativos, ornamentales, de jardinería o de ocio, como la colocación de jardineras, macetas, pérgolas desmontables o fijas, etc., que no estén previstas desde el proyecto original del edificio, deberán contar con la evaluación de las sobrecargas al edificio, por un técnico competente y el acuerdo de la comunidad de propietarios. En estas condiciones, se podrán autorizar la colocación de estos elementos en las azoteas transitables.

Artículo 4.2.26. Usos admitidos en azoteas transitables de usos no residenciales (comerciales, hoteleros, culturales, hosteleros, oficinas, etc.)

En los edificios de uso no residencial se podrá plantear en la cubierta usos colectivos relacionados o complementarios con la actividad principal. No pudiendo ocupar más del 20% de la superficie de la última planta. Además de todas las instalaciones y elementos comunes de cualquier edificio. En el caso de que el uso,

las instalaciones o el resto de elementos a añadir, no estén previstos desde el inicio del proyecto, las nuevas cargas deberán ser evaluadas y certificadas por un técnico competente.

En cualquier caso, se tendrá que garantizar el cumplimiento de las normativas de evacuación.

Artículo 4.2.27. Usos admitidos en azoteas no transitables

Estas cubiertas están destinadas principalmente a instalaciones de los edificios.

El acceso a estas cubiertas estará restringido a los términos de mantenimiento de las instalaciones, por lo que estará cerrado a los usuarios de la edificación. El acceso será en todo caso cómodo y seguro para el personal de mantenimiento.

En cuanto a la ocultación de las instalaciones desde el espacio público, se aplicarán todas las medidas citadas en el artículo 4.2.25 de la presente Ordenanza.

Artículo 4.2.28. Edificios con cubiertas inclinadas

En edificios con cubiertas inclinadas, se tratarán estas como una fachada más. En este sentido, las instalaciones deben formar parte de la solución de la cubierta y deben estar incorporadas en el proyecto con el que se pida la licencia correspondiente.

En caso de colocación de instalación en edificios existentes, de cubierta inclinada, tendrán la misma inclinación que los faldones de la cubierta, especialmente los captadores de energía solar. En estas nuevas instalaciones sobre edificios existentes, deberán ser valoradas las nuevas cargas por técnico competente, así como cumplir los mismos requisitos que se necesitan para una modificación de fachada.

Artículo 4.2.29. Cerramientos en las azoteas

1. Los cerramientos de las azoteas en las fachadas que dan a un espacio público (calle, plaza o parque) se harán mediante un antepecho, situado en la línea de fachada, de (1,10) metros de altura mínima medidos desde el piso terminado de la azotea, y no podrá superar (1,50) metros como altura máxima. Este parapeto tiene la doble finalidad de evitar la caída y ocultar en lo posible las instalaciones. En este sentido, en el caso de azoteas no transitables, deberán cumplir al menos la segunda

finalidad. Este parapeto podrá ser de cualquier forma y material siempre cumpla las condiciones de seguridad del CTE.

2. En los linderos laterales o posteriores se ejecutarán antepechos de una altura mínima de 1,10 metros, medidos desde el piso terminado de la azotea y una altura máxima de (2,00) metros.

En los casos de azoteas de edificios medianeros, con el nivel de piso terminado de la cubierta a la misma altura, el muro será de (2,00) metros para dificultar el paso de una azotea a otra y las vistas entre las mismas. En el caso de azoteas situadas a distinto nivel, la azotea situada a cota superior deberá tener un antepecho de (2,00) metros para ocultar las vistas sobre otros edificios.

3. Los cerramientos situados en las fachadas podrán ser de distintos materiales, siempre que cumplan las condiciones de seguridad del CTE y ocultar las instalaciones de cubierta según las condiciones establecidas en estas ordenanzas.

Artículo 4.2.30. Acabados de las azoteas

1. Las azoteas de las edificaciones son una fachada más, desde los planos de proyecto, se definirán sus usos y acabados.

2. En las azoteas transitables, deben ordenarse los espacios destinados para las instalaciones y las zonas comunes con otros usos. Las soluciones que se propongan deben estar encaminadas a su facilidad para el mantenimiento, limpieza, impermeabilización y aislamiento térmico, como parte de la envolvente del edificio. Aunque la solución más frecuente en las azoteas transitables es su pavimentación, éstas podrán ajardinarse con soluciones previstas desde el proyecto inicial.

En edificios existentes, cualquier modificación, ajardinamiento, instalación, etc. debe contar con documentación redactada por técnico competente que evalúe las sobrecargas, los efectos del viento, etc.

3. En azoteas no transitables, los aspectos más importantes a tener en cuenta son los relativos a la facilidad de mantenimiento, impermeabilización y aislamiento térmico. La limpieza tendrá que adaptarse a las distintas soluciones que se propongan, como puede ser acabado en grava, etc. En caso de ajardinamiento, este estará previsto desde el proyecto inicial.

Artículo 4.2.31. Carteles de identificación o reconocimiento situados en la azotea de los edificios

1. De acuerdo con la normativa establecida en el artículo 4.2.12 de esta ordenanza, se podrán situar los carteles de identificación, con la denominación genérica del edificio o con la actividad principal, en la cara exterior de los antepechos de la azotea.

2. Los carteles de identificación se situarán paralelos al antepecho de la cubierta, sin sobresalir lateralmente de los límites de la fachada. En cuanto a la altura no podrá sobrepasar la altura del parapeto frontal de la azotea en la que se integra, ni ocultar elementos singulares de la composición arquitectónica.

3. El proyecto técnico de la instalación deberá garantizar su solidez a efectos del viento, evitar vibraciones y ruidos.

Los carteles que sean luminosos, no podrán producir deslumbramientos, deberán ser estáticos y no proyectar luz e iluminación sobre el espacio público, limitándose la iluminación a la visibilidad propia del cartel identificador.

En las azoteas y parapetos de las cubiertas no se admite publicidad comercial, no considerándose como tal los castilletes identificadores que se regulan en este artículo.

Artículo 4.2.32. Pérgolas en azoteas

1. En las azoteas se permiten pérgolas, siempre que estén constituidas por estructuras ligeras y fácilmente desmontables. Su material de cerramiento de cubierta será textil o vegetal. Se situarán bajo el diedro situado en la cara superior de la línea de coronación, con una inclinación entre los planos de cuarenta y cinco (45) grados y no pudiendo exceder de tres (3,00) metros la altura máxima de la edificación.

2. Para la autorización de las pérgolas, será necesario contar con un documento técnico adecuado, que garantice las condiciones de seguridad. Por otro lado, será preciso contar con el acuerdo de la comunidad de propietarios, según la ley de Propiedad Horizontal, en caso de colocarse en zonas comunes.

Artículo 4.2.33. Chimeneas de ventilación y evacuación de humos

1. Las chimeneas situadas en cubiertas, cumplirán las determinaciones de distancia y altura de las mismas, que señala el CTE, así como en el artículo 2.3.32.

Extracción de humos, del Título II. Ordenanzas de la Edificación, de las presentes ordenanzas.

Sección 7ª. Vallas y protección de obras

Artículo 4.2.34. Los elementos de protección y su conservación

1. Los elementos de protección de las obras, tales como vallas, andamios, elementos auxiliares, contenedores, etc, se mantendrán en perfecto estado en cuanto su apariencia y condiciones de seguridad. De forma que no puedan producir daños sobre los operarios de la obra, ni sobre el público en general, que transite por los espacios públicos. Igualmente deberán tener las protecciones necesarias, para que su implantación y desmontaje no produzcan desperfectos sobre el viario o mobiliario urbano. Los propietarios de los elementos, pero sobretodo las empresas constructoras que los utilizan, serán responsables de los daños en personas o cosas.

2. Con este objetivo, se aplicarán las condiciones técnicas de mantenimiento, seguridad y accesibilidad, de acuerdo con la normativa vigente, especialmente las relacionadas con la Seguridad y Salud en el trabajo.

Artículo 4.2.35. El vallado de las obras de construcción

1. Obligatoriedad.

El vallado de protección será obligatorio en todas las obras de nueva planta, reformas de fachada, derribos, desmontajes y excavaciones, así como en cualquier otro caso que por cuestiones de seguridad, salubridad y ornato público, los requiera de forma justificada la Oficina Técnica Municipal.

2. Duración del vallado de obras.

No se incluye en este apartado el vallado de solares y terrenos, que se sitúan en su alineación, sin ocupar el espacio público. Los vallados de obras, en muchos casos ocupan el espacio público, por lo que se entenderá como provisional mientras dure la obra, con las regulaciones de tiempo y espacio que establecen estas Ordenanzas.

3. Relación del vallado con las licencias.

En el caso que transcurran dos años sin dar comienzo las obras, deberá dejarse libre el espacio público, en el caso de que esté ocupado por la valla de obra provisional. En estos casos se empleará la normativa de vallado de solares y

terrenos. En el caso que las obras se paralicen por un periodo superior a un año, habrá que dejar libre el espacio público y aplicar la normativa para estos casos, tal como se señalan en estas ordenanzas.

4. Características de los vallados de las obras.

Las vallas de obra se colocarán paralelas a la fachada del edificio, debiendo ser ciegas. La altura máxima de la valla será de (3,00) metros, tanto en calles horizontales como con pendiente. La altura de coronación será horizontal, admitiéndose escalonamientos para adaptarse a la pendiente de la calle.

El vallado de obra protegerá todo el frente de la parcela o solar a la vía o espacio público y a otras parcelas o solares colindantes.

La finalidad del vallado, además de la protección de los peatones y operarios de las obras, es mantener el espacio público en condiciones de ornato, en este sentido el vallado podrá ser de fábrica de bloque, enfoscado y pintado y de paneles metálicos sobre postes del mismo material, que se encuentren en buen estado.

Las puertas del vallado, para la entrada de vehículos o peatones al recinto, abrirán hacia el interior.

En el caso de que las vallas se coloquen en el espacio público donde el pavimento sea de calidad, histórico o deba protegerse por cualquier razón, los soportes de las vallas se colocarán sobre elementos pesados como dados de hormigón o cualquier otro material pesado.

5. El vallado según el espacio disponible en las aceras. Ver Anexo gráfico de interpretación.

a) En aceras con más de 2 metros (2m) de ancho.

Se permitirá la ocupación de la acera, siempre que se deje libre de obstáculos 1 metro y 20 centímetros (1,20 m), desde el bordillo de la acera hasta el vallado.

b) En aceras con menos de 2 metros (2m) de ancho.

Las vallas de obra se colocarán en el borde exterior de la acera o en la zona de aparcamiento o calzada de tráfico, dejando a continuación un espacio de 1 metro y 20 centímetros (1,20 m) para los peatones, protegidos por vallas móviles amarillas de ayuntamiento, siempre que no se obstaculice la circulación de vehículos.

En estos casos será necesario la señalización vertical, horizontal e iluminación que los servicios municipales establezcan. En estos pasos entre las vallas de obra y las vallas amarillas de protección de peatones no podrá existir, contenedores, maquinaria, ni cualquier obstáculo que pueda impedir el paso de peatones.

En todo caso, se cumplirá lo establecido en la Norma U.1.5 sobre obras en la vía pública del Anexo 1- URBANISMO del Reglamento de Accesibilidad Canaria.

c) Obras en pisos superiores.

Cuando las obras se realizan en pisos superiores, el Ayuntamiento podrá exigir un paso cubierto que permita el libre tránsito por la acera.

En estos usos la zona libre de paso será como mínimo de 1 metro y 20 centímetros (1,20m), siempre que el ancho de acera lo permita. El paso cubierto estará formado por materiales resistentes de forma que impidan la caída de materiales de las plantas superiores, igualmente tendrá la estanqueidad suficiente para evitar la caída de líquidos sobre los peatones usuarios del paso.

Cuando estas obras en plantas superiores puedan producir polvo o desprendimiento de escombros o ambas cosas, se exigirá una lona de protección en todo el frente de fachada.

d) Retirada de los vallados.

Los vallados serán retirados cuando finalicen las obras y antes de la presentación de la declaración responsable, para la obra de nueva planta o rehabilitación integral.

Artículo 4.2.36. Ocupación de la vía pública con andamios de obras

1. Los andamios que se instalen en las obras, tienen que cumplir toda la normativa de seguridad que les sea de aplicación.

2. Los andamios estarán formados por elementos metálicos de suficiente resistencia y calidad, con su homologación correspondiente, si se encuentran sobre espacios públicos dispondrán de protección en todo su perímetro y una bandeja de protección que evite la caída de materiales a la vía pública.

3. En el caso de que los andamios permitan la libre circulación de peatones por la planta baja de los mismos, estos estarán protegidos de posibles caídas de escombros, polvo, líquidos, etc. El ancho mínimo entre soportes no podrá ser inferior a 1 metro y 20 centímetros (1,20 m) y su altura de 2 metros y 50 centímetros (2,50m). En el caso de no ocupar toda la acera, no podrá quedar entre el bordillo de la acera y el soporte exterior del andamio una distancia inferior a 1 metro y 20 centímetros (1,20 m).

En las aceras en las que no se puedan cumplir las condiciones anteriores por su reducida dimensión, se podrá ocupar la zona de aparcamiento o parte de la calzada siempre que no se obstaculice la circulación de vehículos de manera

considerable y señalizándolo previamente según lo establecido por los servicios municipales, protegiendo siempre el paso de peatones con vallas de ayuntamiento.

4. Los espacios públicos que sean ocupados por andamios, éstos deberán ser colocados de forma que se respete la normativa vigente en materia de accesibilidad y barreras arquitectónicas. Se plantearán itinerarios alternativos, exteriores a los andamios, si la colocación de los mismos impide el cumplimiento de la normativa citada.

5. Los andamios que se coloquen fijos en las fachadas de las obras, deben abarcar la totalidad de la superficie de la fachada donde vayan a realizarse las obras. En el caso de grandes superficies, se podrá acometer por tramos completos.

6. Cuando por las características de la obra y de acuerdo a la aplicación de estas ordenanzas, sea necesario la colocación de lonas de protección, éstas cubrirán la totalidad de la superficie del andamio, tanto en su cara frontal como por los laterales.

7. En caso de que los bajos comerciales permanezcan en uso, mientras se realizan las obras, en las plantas superiores, los andamios que se coloquen, deberán disponer sus soportes verticales, teniendo en cuenta las entradas a los locales y el funcionamiento de los mismos en las mejores condiciones posibles.

8. En las obras que tengan fachada sobre el espacio público, los andamios deberán estar cubiertos con lonas o mallas perimetrales. Deberán realizarse con materiales ignífugos y estar perforados, o ser de malla, para no producir el efecto vela en caso de viento. Si los edificios están habitados deberán ser traslúcidos, para permitir la iluminación.

9. Las lonas y mallas podrán estar decoradas con temas de libre elección, preferentemente relacionados con las empresas y los materiales que se emplean en la obra. En caso de que se quiera utilizar como valla publicitaria, se regulará según el artículo correspondiente de estas Ordenanzas.

Artículo 4.2.37. Condiciones para la colocación de elementos auxiliares de obras en el espacio público

1. Los elementos auxiliares de las obras de construcción son: casetas de obra y de ventas, cuadros eléctricos provisionales, contenedores de escombros, palés con suministros de materiales, grúas, maquinaria, etc.

2. Estos elementos auxiliares se colocarán, siempre que sea posible, en el interior de la zona acotada por el vallado de la obra, aunque ocupen el espacio público.

3. En el caso que estos elementos auxiliares ocupen el espacio público, deberán contar con autorización municipal y cumplir con las siguientes condiciones:

3.1. En el caso de que se trate de contenedores:

a) Se situarán delante o lo más cerca posible de la obra a la que sirven. Si es en la calle, en el lado en que se encuentre la obra, sin tener que cruzar la calle desde la obra para su uso.

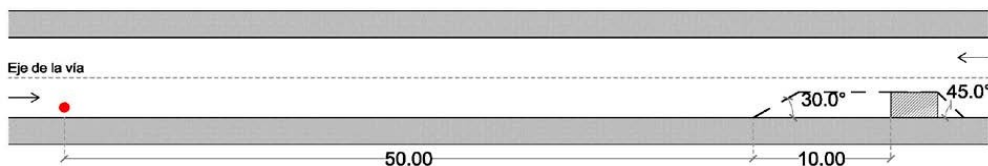
b) Su lado más largo se situará paralelo a la acera.

c) Siempre que sea posible, por existir una acera ancha se podrán colocar alineados con los bordillos, sin que sobrepasen los mismos hacia la vía rodada y siempre que quede un espacio entre el contenedor y la fachada del edificio o de la obra, igual o mayor de 1 metro y veinte centímetros (1,20 m).

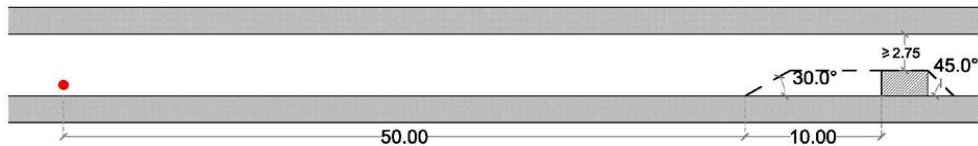
d) Cuando se ubiquen en la vía, se tratarán de situar en zonas de aparcamiento junto al bordillo. Deberán situarse de forma que no impidan la visibilidad de los vehículos, especialmente en los cruces, respetando las distancias a las esquinas, establecidas en el Reglamento de Circulación a efectos de estacionar.

No podrán situarse en los pasos de peatones, en vados, en reservas de estacionamiento y parada, salvo cuando se hayan solicitado para la misma obra. No podrán situarse en paradas de guaguas.

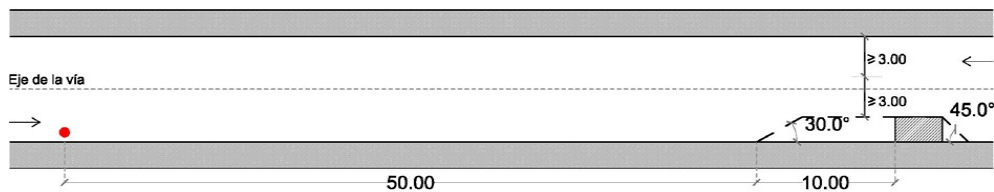
e) Cuando el contenedor tenga que colocarse en una vía rodada, tendrá que anularse el ancho del carril que ocupe el contenedor, desde al menos diez (10,00) metros, colocando vayas móviles, formando un ángulo de 30° con la acera, antes del contenedor y 45° con la acera después del contenedor. El estrechamiento de la vía se señalará al menos cincuenta (50,00) metros antes de que se produzca. El recinto estará iluminado de forma que sea muy visible desde el punto de vista de la circulación.



Para vías de una sola dirección, a partir del contenedor deberá quedar una vía libre igual o mayor a dos metros y setenta y cinco centímetros (2,75) de ancho.



Para vías de dos direcciones, a partir del contenedor, deberán quedar dos vías libres, con un ancho total igual o mayor a seis (6,00) metros de ancho, con un ancho de tres (3,00) metros cada vía. La zona del estrechamiento estará iluminada.



f) Los contenedores sólo podrán ser utilizados por los operarios de la obra, para la que se obtuvo la correspondiente licencia.

g) Los contenedores deberán ser retirados de la acera o de la vía pública, cuando termine el plazo por el que fue concedida la licencia. Siempre que sea requerido por la administración municipal, por causa justificada, cada vez que se llenen, deberán ser retirados al menos en ese mismo día, siendo sustituidos por otros vacíos.

3.2. En el caso de que se trate de otros elementos auxiliares, que traten de ocupar el espacio público fuera de la zona vallada, deberán presentar la documentación correspondiente, justificando las soluciones a los posibles riesgos. Los servicios municipales valorarán para cada caso concreto y de forma justificada, la posibilidad de autorizarlos o no.

Artículo 4.2.38. Publicidad en lonas de cubrición de andamios de obra

1. Se permitirá publicidad en las lonas o mallas de protección de los andamios.
2. En el frente de la lona de obras en edificios catalogados, se admite la presencia de una sola actividad de publicidad, relacionada con los valores del edificio en uso.

Sección 8ª. Terrazas

Artículo 4.2.39. Disposiciones generales

1. Las terrazas constituyen elementos tradicionales que contribuyen al esparcimiento y a las relaciones sociales.

2. Como norma general, se tendrá en cuenta que el uso espacial del dominio público, de autorización de terrazas, no sobrepasará en ningún caso el 25% de la superficie útil de la dotación, es decir, plaza, rambla o similar, descontando los elementos de jardinería y relacionados, que puedan existir.

3. Sólo se concederá autorización para la instalación de terrazas cuando sean accesorias a una actividad de restauración (según definición del artículo 12.2. del DECRETO 52/2012, de 7 de junio, por el que se establece la relación de actividades clasificadas y se determinan aquellas a las que resulta de aplicación el régimen de autorización administrativa previa), ubicada en un inmueble, y que esté en posesión del correspondiente título habilitante para el desarrollo de la actividad. En consecuencia, solo se podrá ejercer la misma actividad y expender los mismos productos que el establecimiento del que depende.

4. Los establecimientos existentes deberán adecuar sus instalaciones y dotaciones a la ampliación que supone la nueva implantación de la terraza, debiendo obtenerse, en su caso, nuevo título habilitante adaptado a las nuevas condiciones.

En establecimientos de nueva implantación, el proyecto de terraza deberá presentarse simultáneamente con la documentación preceptiva para el desarrollo de la actividad, ya que las condiciones de la misma deberán estudiarse conjuntamente con la terraza.

5. También serán de aplicación los preceptos de la presente ordenanza a la instalación de mobiliario en la vía pública por parte de los titulares de quioscos-bares objetos de concesión o autorización administrativa, en todo lo no previsto en la propia concesión.

6. La autorización de terrazas que afecten a la contemplación, el disfrute o las características específicas y relevantes de espacios públicos o espacios catalogados, se establecerán aquellas restricciones pertinentes para que no comporte un detrimento de los valores estéticos, paisajísticos y ambientales que en cada caso haya que preservar.

7. Cuando concurren circunstancias de interés público prevalentes que impidan la efectiva utilización de suelo para el destino autorizado, tales como obras, situaciones de emergencia, acontecimientos públicos o cualquier otra, la autorización quedará suspendida hasta que desaparezcan dichas circunstancias. En estos casos, no se generará ningún derecho de los afectados a indemnización o compensación alguna, a excepción del reintegro de la parte proporcional del importe abonado en concepto de ocupación de vía pública correspondiente al período no disfrutado.

8. Los titulares de las autorizaciones deberán mantener las instalaciones y cada uno de los elementos que las componen en las debidas condiciones de limpieza, seguridad y ornato.

9. Por razones de estética, seguridad e higiene no se permitirán almacenar o apilar materiales, productos o residuos propios de la actividad en el espacio público. El mobiliario instalado deberá ser retirado de la vía pública y guardado bajo custodia del propietario al finalizar el horario de funcionamiento de las terrazas.

10. El horario de las terrazas será de 7:30h. a las 23:00 h., permitiéndose un periodo de media hora para culminar la retirada de mobiliario.

Artículo 4.2.40. Limitaciones en garantía de los servicios públicos y edificios colindantes

1. Las terrazas no dificultarán la utilización de los espacios y servicios públicos, debiendo dejar completamente libres, como norma general:

a) Las salidas de emergencia, las paradas de transporte público regularmente establecidas, los pasos de peatones, los garajes, en toda su longitud más dos (2,00) metros a cada lado como mínimo.

En la entrada y salida de los garajes, se podrá establecer una distancia inferior, cuando existan elementos de protección que delimiten ambos espacios y que garanticen la visibilidad de la salida/entrada de los mismos

b) Se respetará una distancia suficiente a los distintos elementos del mobiliario urbano, jardineras y alcorques, señales de tráfico y báculos de alumbrado que garantice su función y permita las labores de mantenimiento, como mínimo 0,50 metros.

c) Deberá garantizarse el acceso a todos los servicios y equipamientos municipales y de compañías de servicios las veinticuatro horas del día.

2. No podrán autorizarse ocupaciones de terrazas que dificulten el acceso de personas o, en su caso, de vehículos, a edificios, establecimientos, pasajes o galerías. Por ello deberá de quedar libre una franja de acceso con el ancho mínimo de la puerta o entrada y un (1,00) metro más a cada lado y que discurra desde dicho acceso hasta la calzada o espacio libre.

3. El mobiliario urbano existente no podrá ser utilizado por los usuarios de la instalación, ni por los titulares de la misma, como apoyo o elemento auxiliar de las instalaciones, respondiendo estos, principal, subsidiaria o solidariamente, según corresponda, de los daños que se ocasionen a aquellos durante el desarrollo de la actividad. Igualmente tampoco se podrán utilizar las farolas ni el arbolado como apoyo de los elementos de sujeción de la terraza, ni para cualquier otra finalidad.

Artículo 4.2.41. Condiciones para la instalación

1. Se autorizarán terrazas a establecimientos que cuenten con fachada al exterior y dispongan de una acera delante de su local, siempre que la instalación no suponga un obstáculo al tránsito peatonal previsible y se deje un ancho mínimo de 1,40 metros, libre de obstáculos y quiebros.

2. La autorización de una terraza quedará fijada por la superficie máxima susceptible de ser ocupada, en función de las condiciones del espacio a ocupar y por su capacidad máxima, todo lo que claramente ha de venir reflejado en el plano que conste en la documentación técnica que se apruebe, que quedará recogido en la autorización y que ha de ser expuesto en el establecimiento.

La superficie a ocupar se marcará en sus ángulos con línea blanca en el pavimento; con una longitud de 15 centímetros y un ancho de 5 centímetros, debiendo ser visible, permanentemente, durante el tiempo de vigencia de la autorización.

3. Con carácter general, las terrazas se situarán frente a la fachada del establecimiento, en la zona exterior de los acerados, dejando una franja de itinerario peatonal con un ancho libre de paso mínimo de uno con cuarenta (1,40) metros entre la fachada del local y la terraza, de forma continua, libre de obstáculos, evitando quiebros a lo largo de la citada franja.

Su longitud no podrá rebasar la porción de fachada ocupada por el establecimiento.

4. En calles peatonales la disposición de las terrazas será preferentemente adosadas a las fachadas de los establecimientos, con paso intermedio de circulación

de peatones igual o superior a 1,40 metros.

5. La cubrición de las terrazas podrá realizarse mediante toldos o parasoles, sin que la superficie ocupada por estos supere el 70% del espacio.

Artículo 4.2.42. Particularidades en espacios libres privados

1. La instalación de terrazas en espacios libres de parcelas edificadas se someterá, además de a las señaladas en los artículos anteriores de esta sección, a las siguientes determinaciones:

a) El espacio a utilizar no dificultará ni invadirá las vías de evacuación, ni la accesibilidad del establecimiento o de los edificios donde se instale. En ningún caso la instalación de la terraza podrá realizarse sobre superficies ajardinadas.

b) Cuando haya solución de continuidad entre la superficie privada y la acera, la terraza se situará preferiblemente adosada a la fachada del edificio sin invadir la acera, ocupando el espacio privado. En el caso de que exista un muro de cerramiento que separe ambas superficies, la terraza se colocará donde mejor resulte, respetando en todo momento el espacio de circulación de las personas.

c) Su cubrición se realizará mediante toldos o parasoles, sin que la superficie ocupada por estos supere el 70% del espacio, y no se admitirá la colocación de cortavientos.

Sección 9ª. Solares y terrenos

Artículo 4.2.43. Condiciones generales

1. Se admiten todas las actividades relacionadas con el mantenimiento, limpieza, dignificación y protección de los solares o terrenos.

2. Los propietarios de solares o terrenos, públicos o privados, con elementos arbóreos, están obligados al mantenimiento de los valores paisajísticos.

3. Las construcciones y elementos auxiliares que pueda haber en estos espacios se tienen que mantener y conservar según lo establecido en la presente ordenanza, para los edificios.

4. No podrá ejercerse en los solares o terreno ningún tipo de uso, ni provisional ni permanente, ni realizarse ninguna construcción, excepto que se establezca una ocupación temporal de solares o licencia de uso y obras provisionales.

5. Los propietarios de solares y terrenos tienen que mantenerlos limpios, sin ningún resto orgánico o mineral, que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

6. Los solares y terrenos podrán destinarse a un uso temporal, de acuerdo con lo que se establezca para la ocupación temporal de solares o bien ejecutar su cerramiento en las siguientes condiciones:

a) En el caso de solar, el cerramiento se realizará en la alineación oficial. Será de fábrica sólida y una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros, su cara exterior será enfoscada y pintada con arreglo a la estética del entorno. Se deberá asegurar el acceso al solar para garantizar su limpieza.

Los vallados de paneles metálicos quedan reservados para solares donde vayan a realizarse obras de forma inminente.

b) En el caso de terreno, el cerramiento se realizará con piedra natural o bloque, enfoscado y pintado, hasta una altura de cincuenta (50) centímetros, con arreglo a la estética de su entorno, y el resto, hasta los dos metros y cincuenta centímetros (2,50) de altura, con valla traslúcida metálica, pintada y desmontable. Se deberá asegurar su acceso para que el terreno permanezca limpio.

c) En el caso de que el terreno se encuentre incluido dentro del ámbito del suelo rústico, y salvo nuevas disposiciones que establezca el órgano competente en la materia, el cerramiento será traslúcido, realizado con cercas de madera, setos o con malla metálica, hasta dos (2,00) metros de altura, donde la obra de fábrica no supere la rasante del terreno. En el caso de los asentamientos rurales, se aplicará lo especificado en los párrafos anteriores dado el carácter urbano de los mismos.

7. Los cerramientos tienen que mantenerse en perfecto estado de conservación y el mantenimiento será responsabilidad del propietario.

Artículo 4.2.44. Actividad de identificación

1. En aquellos solares y terrenos que se desarrollen usos y actividades con licencia o autorización concedida, se permitirán la identificación de las mismas

2. Los identificadores se ubicarán en el perímetro del cerramiento exterior, debiendo situarse en las zonas de acceso, manteniendo la estética del conjunto y cumpliendo con las determinaciones especificadas en esta ordenanza para las actividades de identificación de las plantas bajas de los edificios.

Artículo 4.2.45. Actividad de publicidad

1. No se admiten las actividades publicitarias en terrenos del ámbito del Suelo Rústico y en los ámbitos del Suelo Urbanizable que no cuenten con plan parcial y proyecto de urbanización ejecutado.
2. En el ámbito del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado que cuenten con Plan Parcial y proyecto de urbanización ejecutado, se autorizarán, previa licencia municipal, vallas publicitarias, excepto en los espacios afectados por la Ley de Carreteras de Canarias, donde se aplicará lo establecido en dicha normativa.
3. En el ámbito del suelo urbano se autorizarán, previa licencia municipal, actividades publicitarias, excepto en los espacios afectados por la Ley de Carreteras de Canarias que se estará a lo que se disponga en dicha normativa.
4. En tanto no se ejecuten los espacios públicos, equipamientos y dotaciones públicas, previstos en el planeamiento, podrá admitirse provisionalmente la colocación de vallas publicitarias, siempre que mejore el aspecto del espacio urbano.
5. En el ámbito de los Conjuntos Históricos, se prohíbe la colocación de vallas publicitarias.

Artículo 4.2.46. Condiciones de la instalación de las vallas publicitarias.

1. La empresa explotadora del uso de publicidad es responsable del mantenimiento y la limpieza de la valla, subsidiariamente será responsable el propietario del solar o terreno.
2. Para la colocación de vallas publicitarias, los solares y terrenos autorizables deberán estar limpios y dotados de cerramiento en sus límites con las vías o espacios. El incumplimiento de estas obligaciones determinará la caducidad de la licencia de la valla.
3. Las vallas publicitarias se situarán dentro del solar o terreno, detrás y adosadas al cerramiento y mantendrán en todo caso la superficie de exposición paralela a la alineación del mismo.

La altura límite superior de las vallas publicitarias, medida desde la rasante del terreno sobre el que se instale, no podrá ser superior a seis (6) metros.

4. La estructura de sustentación y los marcos de los elementos publicitarios deben estar diseñados y contruidos, tanto en sus elementos como en su conjunto, de forma tal que queden garantizadas, la seguridad pública, una adecuada resistencia a los fenómenos naturales y una adecuada estética.

Sección 10ª. Actuaciones en Edificios Catalogados, zonas de Conjuntos Históricos, bienes de interés cultural, entornos de protección de monumentos declarados y en suelo rústico.

Artículo 4.2.47. Criterios generales.

1. Los edificios incluidos en un catálogo, contienen una serie de valores que requieren su protección.
2. Las actuaciones que se realicen en estos edificios serán las permitidas en la normativa del catálogo de protección y respondan a las definidas por la Ley de Patrimonio de Canarias.
3. Estas actuaciones se consideran obras mayores y deberán desarrollarse mediante un proyecto técnico redactado por técnico competente.
4. Estas ordenanzas regulan las actuaciones, que afectan al edificio como componente del espacio público y como elementos superpuestos al mismo, sin afectar a la obra de fábrica de la fachada, como pueden ser letreros, carteles, pérgolas, toldos, etc.
5. Todos estos elementos no deben suponer afecciones a los valores a proteger del edificio y debe plantearse su sustitución sin producir daños al edificio protegido.
6. En todo caso debe entenderse que la forma más eficaz de que un edificio se deteriore, es que permanezca sin uso. En este sentido hay que favorecer el desarrollo de actividades en estos edificios, siempre manteniendo los valores que deban protegerse.

Artículo 4.2.48. Instalaciones que afecten a fachadas.

1. Iluminación.

Se admitirá la iluminación global de las fachadas de los edificios, mediante la presentación de proyecto que recoja la justificación y circunstancias para su viabilidad, en todo caso amparadas por las características monumentales, de especial catalogación del inmueble o interés arquitectónico, entendiéndose por esta iluminación la concerniente a destacarla luminosamente.

Los elementos dispuestos para la iluminación de fachadas, en ningún caso, ocultarán o desvirtuarán los elementos arquitectónicos o decorativos singulares de la misma.

2. Instalaciones de climatización y de captadores de energía solar.

La colocación de estos elementos en locales situados en edificios catalogados (con cualquier nivel de protección) será objeto de una atención especial en su integración compositiva, y se podrá denegar su salida hacia la fachada cuando las características de la carpintería o cierres originales no lo admitan.

3. Instalación de antenas.

En los proyectos de construcción de nueva planta y de rehabilitación integral, la instalación de antenas, que necesariamente tendrán que situarse en azoteas o cubiertas inclinadas, deberá no perjudicar la imagen histórica de los edificios incluidos en el catálogo de Patrimonio Histórico o de los Conjuntos Históricos. Todo ello enmarcado en las condiciones establecidas en esta Ordenanza, en el artículo 79 y 80 de las Normas Específicas de los Conjuntos Históricos, del Capítulo III, del Título VI de la ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, en las Directrices específicas al respecto de las Telecomunicaciones y en el “Código de Buenas Prácticas para la instalación de infraestructuras de telefonía móvil” de la FEMP.

Artículo 4.2.49. Fachadas. Carpintería y cierres.

1. En los edificios catalogados prevalecerá la conservación de la carpintería originaria. En caso de no existir datos sobre la originaria, se dispondrá la que mejor corresponda con el estilo arquitectónico, previa propuesta técnica.

2. De forma justificada y siempre y cuando no se señalen como elementos de interés en las fichas correspondientes y la catalogación lo permita, se podrá, previo proyecto arquitectónico global, aprobado por la comunidad de vecinos, o en su caso, el propietario o conjunto de propietarios, modificar estos elementos en cuanto a material y color.

2. Excepcionalmente, se admitirá la modificación de los antepechos de los huecos de planta baja en los niveles de protección parcial y ambiental, justificándose debidamente por motivos de accesibilidad o compatibilidad de usos. Previo a su autorización, deberá aportarse un estudio conjunto de la fachada, que será evaluado en cada caso, admitiéndose únicamente cuando se considere que no existe alteración sustancial del elemento catalogado.

3. No se admitirá la colocación de pictogramas sobre las persianas metálicas u otros sistemas de cierre de locales.

Artículo 4.2.50. Fachadas. Carteles de identificación o reconocimiento.

1. Serán de aplicación las condiciones generales expuestas en el artículo 4.2.10 de las presentes Ordenanzas.

2. Los carteles de identificación se colocarán de tal forma que no oculten ni alteran elementos decorativos de la edificación y no interfieran con los valores a proteger.

3. Su colocación estará en función de las características arquitectónicas, decorativas o morfológicas del paramento en el que se ubique, serán de fácil desmontaje, evitando que su retirada pueda causar desperfectos en la edificación.

4. No se admitirá la colocación de letreros luminosos con iluminación en su interior. Se permitirá que los carteles de identificación sean retroiluminados o iluminados con lámparas, proporcionadas al tamaño y las características del identificador y del edificio

5. Los carteles de identificación podrán situarse en los dinteles de los huecos de acceso de planta baja de los inmuebles, no sobrepasando las dimensiones de los mismos y con una dimensión vertical inferior a 60 cm. No deberán sobresalir más de diez (10) cm y el eje vertical del cartel deberá coincidir con el eje del vano.

6. Se admitirá su colocación en el espacio entre huecos, siempre que se respete una separación mínima de veinte (20) centímetros desde los huecos, ciento veinte (120) centímetros desde la acera y como límite superior el que marca la línea superior de los dinteles. No podrán salir del plano de fachada más de cinco (5) centímetros.

7. En las plantas de piso, no se admitirán carteles de identificación.

Artículo 4.2.51. Fachadas. Carteles perpendiculares a la fachada o carteles banderines.

1. Sólo se admitirán los elementos de identificación de servicios de carácter sanitario, de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad, de Protección Civil, así como otros con especiales exigencias de señalización por el servicio que prestan, como por ejemplo farmacias, cumpliendo las siguientes condiciones:

a) El banderín tendrá un vuelo máximo de un (1,00) metro.

b) Se evitará la contaminación lumínica a través de los huecos de ventana de otras piezas del

edificio.

c) Se situarán en el lugar que mejor convenga a la integración paisajística, y a una altura mínima de dos con cincuenta (2,50) metros medidos desde la acera o terreno circundante.

d) No se permitirán banderines colocados en esquinas de fachadas ni a distancias inferiores a cien (100) centímetros de éstas, la separación respecto a las líneas medianeras entre establecimientos no será inferior a cien (100) centímetros.

2. En las plantas de piso, no se admitirán carteles perpendiculares a fachada o carteles banderines.

Artículo 4.2.52. Fachadas. Toldos en los edificios.

1. Serán de aplicación las condiciones generales expuestas en el artículo 4.2.14. de las presentes ordenanzas.

2. Los toldos móviles o fijos, se colocarán dentro de los huecos arquitectónicos debiendo ajustarse obligatoriamente a la forma del vano. La distancia mínima entre el borde exterior de la acera y la proyección sobre la misma del punto más saliente del toldo será de cincuenta (50) centímetros. Los elementos de la instalación se situarán a una altura mínima sobre el nivel de la acera de dos con veinte (2,20) metros.

3. La instalación de los mismos, en ningún caso, podrá ocultar elementos decorativos del edificio, debiendo respetarse la composición y la imagen de la fachada.

4. No se permitirá identificación en los toldos situados en plantas superiores a la baja, ni fijaciones al pavimento, ni cerramientos verticales.

5. La posibilidad de colocar toldos en plantas de piso, estará supeditada a la presentación de un proyecto técnico sobre la globalidad del edificio, que estudie la mejor disposición de estos elementos, que en cualquier caso deberá contar con el acuerdo de la comunidad de propietarios, o en su defecto el conjunto de propietarios del mismo.

Artículo 4.2.53. Marquesinas.

No se admitirá la disposición de marquesinas que no formen parte del proyecto original del edificio.

Artículo 4.2.54. Espacios libres de parcela edificada.

1. En edificios catalogados con espacios libres de parcela edificada, solo están permitidas intervenciones de mantenimiento y restauración que no alteren al

trazado del espacio libre ajardinado y no supongan sustitución de las especies existentes o cambios en su disposición. No podrán realizarse intervenciones que supongan incremento de la superficie pavimentada.

2. El arbolado existente en los espacios libres de edificios catalogados protegidos no podrá ser objeto de tala, en caso necesario de sustitución, por seguridad, enfermedad o muerte, deberá ser por otro elemento de la misma especie y suficiente porte.

3. Los cerramientos originales vinculados a los espacios libres de edificios catalogados, cuando sean de carácter histórico, no podrán ser modificados en su diseño y características. Se admitirán obras de reconstrucción de elementos de ornamentación desaparecidos, manteniendo el diseño y materiales originales. En caso de ampliaciones o adecuaciones a los usos permitidos, éstas se adecuarán en sus características a las del área protegida.

Artículo 4.2.55. Azoteas. Cubiertas inclinadas.

1. No se admitirán carteles de identificación en azoteas o cubiertas inclinadas en edificaciones situadas en suelo rústico, ni en asentamientos rurales o agrícolas, tampoco sobre o desde los edificios calificados como monumentos, los incluidos en el Catálogo de protección o los colindantes a ellos, ni en las zonas declaradas como Conjuntos Históricos o entornos de protección.

2. En edificaciones catalogadas, edificaciones incluidas en Conjuntos Históricos o en entornos de protección de monumentos y colindantes a edificios catalogados, en las que se desarrollen actividades que requieran 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 su entorno. Para ello, será necesaria la aportación de un estudio del conjunto, con los acabados previstos, que será evaluado con las autorizaciones que correspondan.

TITULO V. ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA ADECUACION DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS EXISTENTES

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1.1. Objeto

Artículo 5.1.2. Ámbito de aplicación

Artículo 5.1.3. Cumplimiento de los parámetros urbanísticos en la adecuación de edificaciones existentes a las condiciones de accesibilidad

CAPITULO 2. ADECUACION DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES A LAS CONDICIONES BASICAS DE ACCESIBILIDAD

Artículo 5.2.1. Condiciones básicas de accesibilidad

Artículo 5.2.2. Criterios de aplicación de las condiciones básicas de accesibilidad

Artículo 5.2.3. Rampas y plataformas elevadoras

Artículo 5.2.4. Criterios generales para la colocación de rampas y plataformas elevadoras

Artículo 5.2.5. Justificación de la colocación de rampas y plataformas elevadoras

Artículo 5.2.6. Incorporación y mejora de los ascensores en edificios existentes

Artículo 5.2.7. Instalación de ascensores en edificios existentes

Artículo 5.2.8. Instalación de ascensores en zonas comunes interiores

Artículo 5.2.9. Instalación de ascensor en patio interior cerrado

Artículo 5.2.10. Instalación de ascensor exterior al edificio sobre espacio libre privado

Artículo 5.2.10. Instalación de ascensor exterior al edificio sobre dominio público

Artículo 5.2.11. Condiciones particulares para la instalación de ascensores por el exterior del edificio

Artículo 5.2.12. Actuaciones en inmuebles Catalogados

CAPITULO 3. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACION

Artículo 5.3.1. Solicitud de inicio del procedimiento

Artículo 5.3.2. Ocupación del dominio público

Artículo 5.3.3. Tramitación, informes y resolución

TITULO V. ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA ADECUACION DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD A LOS EDIFICIOS EXISTENTES

EXPOSICION DE MOTIVOS

Tanto el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, como la Ley 8/1985, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias y el Reglamento que la desarrolla aprobado por Decreto 227/1997, consideran que el derecho de todos a disfrutar de un entorno accesible, con igualdad de condiciones y sin impedimentos discriminatorios, implica la supresión de cuantas barreras impidan el acceso a la vida normal de las personas discapacitadas, fomentando la adaptación de las instalaciones y edificaciones para garantizar la accesibilidad plena.

Con el objetivo de conseguir los mismos niveles de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal a todos los ciudadanos, el Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, también se ocupa de la accesibilidad, así como su posterior modificación que incorpora con carácter de normativa básica estatal las condiciones de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y la utilización de los edificios.

El PGO de La Guancha no regula de manera específica las condiciones generales para la instalación de ascensores en las edificaciones existentes, que carezcan de ellos, ni la adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras. Por lo tanto, se hace necesaria la regulación de forma ordenada y coherente, tanto de los supuestos y condiciones para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal en edificaciones existentes, así como los requisitos para su instalación y del procedimiento para la obtención de las correspondientes licencias.

Las presentes Ordenanzas vienen a establecer las condiciones básicas, para la ejecución de las actuaciones de mejora de las condiciones de accesibilidad en los inmuebles existentes, así como las exigencias mínimas para poder autorizar las obras e instalaciones necesarias. Todo ello, moviéndose dentro de unos parámetros

predeterminados, que sean objetivos y garanticen unas condiciones mínimas de habitabilidad y accesibilidad, sin dejar de garantizar las condiciones de seguridad.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1.1. Objeto

El objeto de la presente ordenanza es regular la adecuación de las edificaciones existentes a las condiciones básicas de accesibilidad, facilitando la instalación de ascensores u otros elementos necesarios, así como la modificación de los ascensores existentes, para hacerlos más accesibles.

Artículo 5.1.2. Ámbito de aplicación

1. Es de aplicación a todas las edificaciones existentes en el término municipal de la Guancha, con licencia de obra anterior al 12 de septiembre de 2010, conforme a lo establecido en la Disposición transitoria tercera del Real Decreto 173/2010, por el que se modifica el Código Técnico en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad. Los edificios con fecha de licencia posterior, deberán cumplir plenamente las condiciones de accesibilidad que ya estaban vigentes desde la misma.

2. Es de igual aplicación a las edificaciones que estén, según el artículo 159 de la Ley 4/2017, en situación legal de consolidación y de afección por acción pública, así como a las edificaciones que, según el artículo 362 de la Ley 4/2017, se encuentren en situación de fuera de ordenación. Todo ello bajo el régimen jurídico que establece la Ley 4/2017 para cada una de estas situaciones.

3. Se excluyen del ámbito de aplicación de esta ordenanza, las obras de nueva edificación y de rehabilitación integral, las cuales quedan sometidas a las determinaciones contenidas en el Código Técnico de la Edificación y al Planeamiento General.

Artículo 5.1.3. Cumplimiento de los parámetros urbanísticos en la adecuación de edificaciones existentes a las condiciones de accesibilidad

1. Las obras e instalaciones para la adecuación a las condiciones básicas de accesibilidad, incluidas con carácter general dentro del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, están excluidas del cómputo de edificabilidad, altura y ocupación. Por tanto, podrán llevarse a cabo en edificaciones que hayan agotado la edificabilidad, ocupación y altura máxima asignada por el planeamiento. Asimismo,

podrán no tener en cuenta las distancias mínimas a linderos, a otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones. Todo ello, sin dejar de garantizar las condiciones mínimas de habitabilidad y seguridad.

2. Además, será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

3. Con excepción de las salvedades, que expresamente se citan en esta Ordenanza, los parámetros urbanísticos y normas generales de edificación y usos a considerar serán los descritos en los documentos urbanísticos vigentes que resulten de aplicación, en particular la normativa urbanística vigente en cada caso.

CAPITULO 2. ADECUACION DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES A LAS CONDICIONES BASICAS DE ACCESIBILIDAD

Artículo 5.2.1. Condiciones básicas de accesibilidad

1. Los edificios existentes deberán adecuarse a las condiciones básicas de accesibilidad establecidas en los Documentos Básicos de Seguridad de utilización y accesibilidad (DB SUA) y de Seguridad en caso de incendio (DB SI) del Código Técnico de la Edificación (CTE).

2. Son de aplicación el DB SUA y el DB SI, así como sus comentarios y documentos de apoyo (DA), que el Ministerio de Fomento publica y actualiza periódicamente. En particular, es de aplicación el Documento de Apoyo DA DB-SUA/2 “Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes” publicado en diciembre de 2015, así como sus posteriores actualizaciones o documento que lo sustituya.

El objeto del DA DB-SUA/2 es proporcionar criterios de flexibilidad para la adecuación efectiva de los edificios y establecimientos existentes a las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.

Dichos criterios de flexibilidad se establecen a través de unas tolerancias admisibles, que se admiten en determinadas condiciones de accesibilidad, en aquellos casos en los que no sea posible alcanzar la plena adecuación.

Artículo 5.2.2. Criterios de aplicación de las condiciones básicas de accesibilidad

1. Cuando el estado actual de los edificios existentes no permita satisfacer las condiciones básicas mencionadas en el apartado 1 del artículo anterior, aun considerando las tolerancias admisibles establecidas, se llevarán a cabo los ajustes razonables en materia de accesibilidad, exigibles en los términos establecidos en la normativa que resulte de aplicación.

2. El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 2, define ajustes razonables como: las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada. Para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

3. Cuando, aun considerando las tolerancias, se justifique que no es urbanística, técnica o económicamente viable alcanzar el cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad o, en su caso, ello resulte incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva a las condiciones básicas de accesibilidad.

Todo ello deberá quedar lo suficientemente justificado, bajo la responsabilidad y el criterio respectivo del proyectista o del técnico competente que suscriba la memoria. En la documentación final de la obra deberá quedar constancia del nivel de prestación alcanzado y de los condicionantes de uso y mantenimiento

del edificio, si existen, que puedan ser necesarios como consecuencia del grado final de adecuación efectiva alcanzado y que deban ser tenidos en cuenta por los propietarios y usuarios.

Artículo 5.2.3. Rampas y plataformas elevadoras

1. Las rampas y plataformas elevadoras, ya sean verticales o inclinadas (salva escaleras), se consideran elementos para mejorar las condiciones de accesibilidad, en accesos o pequeños desniveles no superiores a una planta, desde el punto de vista de la movilidad de usuarios en silla de ruedas y personas con movilidad reducida.

2. Las rampas y plataformas elevadoras para garantizar las condiciones básicas de accesibilidad, deberán satisfacer las exigencias básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación. No obstante, en los casos de inviabilidad técnica o económica o por incompatibilidad con el grado de protección de determinados elementos del edificio, no puedan aplicarse las exigencias definidas en el Documento Básico DB SUA, será posible aplicar las Mejoras de la Accesibilidad recogidas en el Anejo A, del Documento de Apoyo DA DB SUA / 2.

Artículo 5.2.4. Criterios generales para la colocación de rampas y plataformas elevadoras

1. La solución preferente para adecuar el acceso es trasladarlo donde el desnivel con la vía pública sea menor. Cuando exista ascensor pero no esté comunicado con el espacio exterior de la parcela del edificio o con la vía pública mediante un itinerario accesible, puede plantearse la modificación la cota de desembarco del ascensor para alcanzar dicho nivel.

2. Cuando la solución a nivel no sea posible, se puede disponer un itinerario accesible que incluya una rampa, según las exigencias del DB SUA o, al menos, según los parámetros establecidos en el Documento de Apoyo al DB SUA.

3. Cuando no sean posibles las soluciones fijas anteriores y se justifique su no viabilidad, se puede considerar como primera opción alternativa la instalación de una plataforma elevadora vertical, para permitir desenvolvimiento a personas con movilidad reducida y a usuarios de silla de ruedas.

4. En circunstancias excepcionales, cuando se justifique la no viabilidad de las opciones anteriores, se puede considerar como segunda opción alternativa la

instalación de una plataforma elevadora inclinada (salva escaleras), siempre que se garanticen las condiciones exigibles de evacuación y uso de la escalera.

5. El uso de plataformas elevadoras verticales y plataformas elevadoras inclinadas (salva escaleras) es apropiado para salvar pequeños desniveles, no mayores a una planta, en los que no exista un tráfico intenso de personas. Con independencia del sistema de elevación elegido, siempre se deben disponer escaleras como recorrido alternativo al mecánico.

Artículo 5.2.5. Justificación de la colocación de rampas y plataformas elevadoras

1. La colocación de las rampas, plataformas elevadoras y, en general, de cuantos elementos se coloquen para mejorar las condiciones de accesibilidad en accesos y pequeños desniveles debe quedar debidamente justificada.

2. Siempre que sea técnica, urbanística y económicamente viable se usará como primera opción la solución mediante rampas colocadas por el interior del edificio. En aquellos casos en que dicha solución fuese inviable, puede optarse por plataformas elevadoras verticales, y si estas tampoco resultasen viables por plataformas inclinadas o salva escaleras.

3. En caso de que la propuesta contemple la ubicación en dominio público deberá justificarse, aportando y detallando las razones que, en su caso, impidan la ubicación en el interior del edificio. Para la ubicación de dichos elementos por el exterior de la edificación, sobre espacios de dominio privado o público, se asimilarán las condiciones requeridas para la ubicación de ascensores por el exterior, establecidas en los artículos 5.2.10, 5.2.11 y 5.2.12 de la presente Ordenanza, quedando sometidos a la previa obtención de licencia urbanística y de cualquier otro título habilitante necesario.

Artículo 5.2.6. Incorporación y mejora de los ascensores en edificios existentes

1. Cuando se modifiquen los ascensores para hacerlos más accesibles, así como cuando se incorporen ascensores en edificios existentes, sus características deben aproximarse todo lo que sea posible a las características de los ascensores accesibles descritas en el anejo A del DB SUA y en la norma UNE EN 81-70 vigente, o en su caso, a las condiciones establecidas en el Documento de Apoyo al DA DB-SUA / 2.

2. En las intervenciones en las que se instala un ascensor para la mejora de la accesibilidad del edificio se pueden admitir las reducciones establecidas, en el

Documento de Apoyo al DB SUA, sobre las incidencias a otras condiciones del Código Técnico de la Edificación distintas a la accesibilidad tales como la seguridad estructural, incendio, ventilación, ruido, etc. siempre que se acredite la inviabilidad técnica y económica de otras alternativas y se aporten las medidas que en cada caso se estimen necesarias.

Artículo 5.2.7. Instalación de ascensores en edificios existentes

1. Para la elección del emplazamiento de ascensores en edificios existentes, se seguirá el siguiente orden de preferencia, atendiendo a criterios que ofrezcan menor dificultad para su ejecución:

- a) Ascensor en zonas comunes interiores.
- b) Ascensor en patio interior cerrado o patio de manzana.
- c) Ascensor exterior al edificio desarrollado sobre espacio libre privado.
- d) Ascensor exterior al edificio desarrollado sobre dominio público.

Si la instalación de un ascensor no coincide con alguno de los supuestos definidos, se considerará que pertenece a aquel con el que resulte más equiparable o asimilable justificadamente. Y en caso de que pertenezca a más de uno de los supuestos anteriores, cumplirá todo lo exigido para aquellos casos que le afecten.

2. En la solicitud de licencia deberá razonarse y justificarse la mejor ubicación entre las relacionadas, atendiendo al orden de prioridad anteriormente establecido y a las características concretas del inmueble en el que se solicite la implantación. En la elección de la alternativa se debe tener en cuenta la que mejor satisfaga los criterios de accesibilidad, teniendo en consideración la afección a terceros y las condiciones de seguridad, habitabilidad y funcionalidad preexistentes del edificio, así como los costes de mantenimiento y conservación.

Artículo 5.2.8. Instalación de ascensores en zonas comunes interiores

1. Esta intervención consiste en situar el ascensor en zonas comunes interiores, tales como huecos de escaleras y mesetas de planta.

2. Se trata de la intervención preferente, no obstante se entenderá que no es posible en los siguientes casos:

- a) Cuando no exista espacio suficiente en las zonas comunes o huecos de escaleras.
- b) Cuando no sea posible garantizar el cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en el CTE, sus documentos de apoyo y las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.

c) Cuando la instalación del mismo afecte a elementos o espacios objeto de protección.

3. En el caso de ser posible su ubicación, deberán respetarse las siguientes condiciones:

a) Con carácter general, la instalación de un ascensor no supondrá la disminución de la anchura existente de escaleras, rampas y pasillos, salvo que se justifique que dicha anchura es superior a la exigible en la normativa vigente en materia de protección contra incendios, en cuyo caso podrá disminuirse el ancho en el exceso correspondiente. En cualquier caso, deberá quedar justificado que se garantizan las condiciones adecuadas para la evacuación del edificio.

b) Se mantendrán las condiciones actuales de iluminación natural y ventilación de la escalera y zonas comunes. En caso de que la instalación pudiera producir menoscabo de las mismas, deberán efectuarse las modificaciones necesarias para asegurar el cumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación exigibles a las zonas comunes, debiendo quedar justificado en el proyecto técnico.

Artículo 5.2.9. Instalación de ascensor en patio interior cerrado

1. Esta intervención consiste en situar el ascensor en los patios interiores del edificio, que en muchas ocasiones son únicamente patios de luces.

2. Cuando no sea posible la instalación del ascensor en zonas comunes interiores, según el artículo anterior, podrá autorizarse la instalación del mismo en patio interior, siempre que queden garantizadas desde proyecto la correcta ventilación, iluminación natural y seguridad, tanto de las viviendas como de otras partes del edificio. Además, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

a) Accesos. El acceso al ascensor, siempre que sea posible, deberá resolverse desde las zonas comunes de la edificación y desde el nivel del portal de acceso y de cada planta de las viviendas, a fin de evitar peldaños en el recorrido. En ningún caso, la instalación del ascensor supondrá la desaparición de los huecos de acceso al patio existente, garantizando su mantenimiento y limpieza, o en su caso, podrá plantearse el acceso por paso alternativo.

b) Distancia a ventanas. Los documentos gráficos del proyecto técnico deberán reflejar la disposición de todas las ventanas de las viviendas y partes del edificio que ventilan o iluminan a través del patio, indicando asimismo el uso de las diferentes estancias.

Cuando las dimensiones del patio obliguen a que la instalación del ascensor se efectúe frente a ventanas de viviendas, independientemente del uso de la estancia, a excepción de baños, aseos y pasillos, la situación del ascensor será tal que, la distancia desde la fachada en la que se sitúa la ventana hasta el cerramiento perimetral de este, sea suficiente para asegurar las condiciones de iluminación y ventilación de dicha estancia. Cuando se prevea que su instalación implique una reducción de las dimensiones del patio reguladas en las Ordenanzas y Normativa urbanística aplicable, los cerramientos del ascensor estarán ejecutados necesariamente con materiales translúcidos y las luces rectas entre la ventana y paramento translucido de la caja del ascensor no será inferior a 2,00 metros, garantizando la intimidad de las personas.

En todo caso, cuando exista incidencia negativa y no se cumplan las condiciones del apartado anterior, ésta podrá solventarse mediante la apertura de un nuevo hueco o ampliación del existente para garantizar una superficie de iluminación y ventilación resultante equivalente al mínimo establecido en la normativa urbanística para un supuesto de obra nueva o la superficie del hueco original, si ésta era inferior a dicho mínimo.

c) Cerramiento perimetral de la instalación. Cuando la distancia entre plano de ventanas y plano de cerramiento del ascensor sea inferior a 3,00 metros, deberá realizarse mediante cerramientos que favorezcan la ventilación e iluminación del patio, que en cualquier caso impidan introducir en el hueco del ascensor objetos o extremidades. Para distancias superiores a 3,00 metros, se admitirá el cerramiento perimetral opaco.

Artículo 5.2.10. Instalación de ascensor exterior al edificio sobre espacio libre privado

1. Esta intervención consiste en situar el ascensor en la fachada del edificio ocupando la parcela del mismo.

2. Sólo será posible acogerse a esta intervención, en los casos en los que se justifique la inviabilidad técnica y económica de instalar el ascensor dentro del perímetro de la edificación, -en las zonas comunes interiores del edificio o en el patio interior-, y siempre que se tengan en cuenta las siguientes condiciones:

a) Accesos. El acceso al ascensor se resolverá desde las zonas comunes de la edificación, y siempre que sea posible, desde el nivel de portal y de cada planta de

las viviendas, a fin de evitar peldaños en el recorrido desde la cabina hasta la puerta de viviendas.

b) Distancia a ventanas. El ascensor se situará de tal manera que no se produzca ninguna interferencia de luces rectas entre la instalación del ascensor y los huecos de ventana existentes en la fachada del edificio. Si se justifica que lo señalado en el párrafo anterior no es posible, la instalación del ascensor que se efectúe frente a ventanas de viviendas, independientemente del uso de la estancia, a excepción de baños, aseos y pasillos, será tal que, la distancia desde la fachada en la que se sitúa la ventana hasta el cerramiento perimetral de este, sea suficiente para asegurar las condiciones de iluminación y ventilación de dicha estancia, señalándose como límite lo establecido para ascensores en patio interior cerrado.

c) Cerramiento perimetral de la instalación. Se ejecutará con materiales y composición semejante a la fachada del edificio, si bien, podrán ser aceptadas como solución válida de la instalación otras propuestas de elevado grado compositivo y resolución estética, de acuerdo a los criterios señalados en los parámetros y condiciones estéticas de las Ordenanzas y Normativa urbanística vigentes.

d) Instalaciones. No se permitirá la instalación de conductos eléctricos, de telecomunicación o cables directamente apoyados sobre las fachadas del edificio de forma que sean visibles desde la vía pública, debiendo instalarse bajo molduras, canalizaciones o conductos integrados en la fachada. Las instalaciones planteadas evacuarán sus aguas de cubierta a las bajantes del edificio o a bajantes propias que verterán a la arqueta general del bloque previamente a su vertido a la red general municipal.

e) Casos excepcionales. Excepcionalmente, la separación mínima a linderos establecida en la Normativa Urbanística, podrá ocuparse por la instalación del ascensor, siempre que la caja del ascensor se ajuste a las dimensiones mínimas necesarias. En este caso, la elección de la ubicación deberá de conjugar la que resulte técnicamente más viable y la de menor incidencia en el paisaje urbano.

Asimismo, excepcionalmente, la separación mínima entre edificios establecida en la Normativa Urbanística podrá ocuparse por la instalación del ascensor, remitiéndose a lo señalado para instalación de ascensores en patio cerrado si las distancias entre edificios coinciden o son inferiores a las dimensiones del patio reguladas en Normativa urbanística del Plan General de Ordenación vigente.

No obstante lo anterior, deberá justificarse que la instalación del ascensor en el exterior del edificio no afecta a los recorridos peatonales y rodados y que en todo caso, queda garantizada la accesibilidad a las edificaciones y a los locales que estuviesen situados en los bajos del mismo.

Artículo 5.2.11. Instalación de ascensor exterior al edificio sobre dominio público

1. Esta intervención consiste en situar el ascensor en la fachada del edificio sobre superficies de dominio público.

2. Sólo es posible acogerse a esta intervención en los casos en que se justifique la inviabilidad técnica y económica de instalar el ascensor dentro del perímetro de la edificación, -en las zonas comunes interiores del edificio o en el patio interior- así como en el caso de que no existan espacios libres de dominio privado o si aún existiendo, su ocupación fuese imposible por no satisfacer plenamente las condiciones generales establecidas en esta Ordenanza.

Además, debe asegurarse la funcionalidad de los espacios libres, redes e infraestructuras y servicios urbanos, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público que pudieran verse afectados, en particular los recorridos peatonales y rodados y que en todo caso queda garantizado el acceso para vehículos de emergencia.

3. Se considerará dominio público los bienes y derechos que, siendo de titularidad pública, se encuentren afectados al uso general o al servicio público, así como aquellos a los que una ley otorgue expresamente el carácter de demaniales.

4. Para acogerse a esta intervención deben tenerse en cuenta las siguientes condiciones:

a) Accesos. El acceso al ascensor se resolverá desde las zonas comunes de la edificación resolviendo cada desembarque del mismo mediante comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación con la escalera del inmueble y portal, y evitando en la medida de lo posible peldaños en el recorrido desde la cabina hasta la puerta de viviendas. En casos excepcionales se podrá localizar un pequeño vestíbulo exterior en nivel de calle en el acceso a la cabina del ascensor.

b) Distancia a fachadas. Esta distancia dependerá en cada caso de la disposición del ascensor sobre el espacio público.

c) Distancia a ventanas. No se producirá ninguna interferencia de luces rectas entre la instalación del ascensor y los huecos de ventana existentes en la

fachada de la edificación. Si se justifica que lo señalado en el párrafo anterior no es posible, se estará a lo establecido en el apartado correspondiente a ascensor exterior al edificio, sobre espacio libre privado.

d) Cerramiento perimetral de la instalación. Se ejecutará con materiales y composición semejante a la fachada del edificio, si bien podrán ser aceptadas como solución válida de la instalación otras propuestas de elevado grado compositivo y resolución estética, de acuerdo a los criterios señalados en los parámetros y condiciones estéticas de las Ordenanzas y Normativa urbanística vigentes.

e) Instalaciones. No se permitirá la instalación de conductos eléctricos, de telecomunicación o cables directamente apoyados sobre las fachadas del edificio de forma que sean visibles desde la vía pública, debiendo instalarse bajo molduras, canalizaciones o conductos integrados en la fachada. Las instalaciones planteadas evacuarán sus aguas de cubierta a las bajantes del edificio o a bajantes propias que verterán a la arqueta general del bloque previamente a su vertido a la red general municipal.

Artículo 5.2.12. Condiciones particulares para la instalación de ascensores por el exterior del edificio

1. Además de las condiciones generales establecidas en los artículos anteriores, para la autorización de la instalación del ascensor por el exterior del edificio, ya sea tanto en la parcela del mismo como sobre dominio público, deben cumplirse las siguientes condiciones:

a) Los servicios urbanos deberán ser retranqueados en su totalidad fuera del espacio ocupado por la instalación de la torre de ascensor.

Cuando la afectación al dominio público suponga la alteración de las infraestructuras o las condiciones y características de la vialidad (mobiliario urbano, plazas de aparcamiento y plantaciones) situadas en aquel, tanto sobre rasante como bajo la misma, los costes de modificación de su trazado, serán asumidos por los propietarios del edificio en el que se solicite implantar el ascensor debiendo solicitar y obtener la correspondiente autorización administrativa para ello.

b) Los remates de ejecución de obras de urbanización que sea necesario realizar en el espacio público, tales como pavimentado, peldañado, bordillos,

entre otros, se realizarán con materiales de idénticas características a los existentes, debiéndose cumplir lo establecido en la normativa municipal.

Artículo 5.2.13. Actuaciones en inmuebles Catalogados

1. Cuando las actuaciones referidas en los artículos anteriores afecten a inmuebles sujetos a cualquier régimen de protección, se buscarán soluciones que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección.

2. Todas las actuaciones deberán ser informadas favorablemente, o autorizadas, en su caso, por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable, de acuerdo con su propia normativa.

3. Cuando se instale un ascensor en inmuebles con algún grado de protección por sus valores históricos o artísticos, sin perjuicio de que se respeten las condiciones derivadas de su grado de protección, así como el procedimiento que resulte para la autorización de las obras, se verifican las siguientes condiciones:

a) Deberá quedar justificada la adecuación de las características constructivas y formales de la propuesta sin alterar los valores que motivaron la protección del inmueble.

b) Siempre que sea técnicamente posible, la instalación de ascensores en edificios catalogados se realizará sin cuarto de máquinas o en el sótano del edificio, salvo en los casos en que se permita una remonta, que podrá colocarse en alguno de los faldones interiores o en una parte de la cubierta en la que no resulte visible desde la vía pública.

c) Los materiales y composición del cerramiento perimetral de la instalación se realizará de tal manera que no altere ni afecte negativamente los elementos compositivos u ornamentales del inmueble protegido. En ningún caso podrá suponer interferencias en la contemplación del mismo, manteniendo las líneas compositivas, sin llegar a ocultarse los elementos decorativos y ornamentales. Su lenguaje arquitectónico no podrá restringir las características del elemento catalogado.

CAPITULO 3. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACION.

Artículo 5.3.1. Solicitud de inicio del procedimiento

1. El procedimiento de otorgamiento de licencias para la adecuación de las edificaciones existentes a las condiciones básicas de accesibilidad, se tramitará

conforme a lo establecido en el Título VI. Ordenanza Municipal de la intervención administrativa en materia urbanística, o en su defecto, conforme a la normativa urbanística, con las especificaciones que se establecen en esta Ordenanza.

2. La solicitud de licencia deberá ir acompañada de la documentación general establecida en el Título VI. Ordenanza Municipal de la intervención administrativa en materia urbanística, adjuntándose además, la siguiente documentación específica:

a) Proyecto de obras firmado por técnico competente y, en su caso, visado por el colegio profesional correspondiente, que además de la documentación exigible por la normativa vigente incluirá las referencias siguientes:

- Memoria descriptiva de la solución adoptada desde el punto de vista urbanístico, constructivo y compositivo.
- Reportaje fotográfico del estado actual del edificio y su entorno y, en caso de edificios protegidos, fotocomposición de la imagen final.
- Planos del estado actual y reformado de la edificación en plantas, secciones y alzados.
- Presupuesto total de la actuación.

b) Certificado suscrito por el competente autor del proyecto de obras anterior en el que se acredite la idoneidad y viabilidad técnica, económica y urbanística de la propuesta.

3. Además, en los casos particulares que se enumeran a continuación, lo establecido anteriormente deberá completarse con la siguiente documentación:

a) Cuando el ascensor se instale en patios, deberá aportarse documentación gráfica en la que se refleje la distribución de todas las viviendas y el resto de locales que abran huecos al patio afectado, a fin de verificar la incidencia de la instalación del ascensor en las condiciones de salubridad e higiene de dichas viviendas. La documentación contendrá, como mínimo, expresión de los usos, superficies útiles y superficie de los huecos de cada dependencia que abra a dicho patio. Cuando no fuera posible obtener los datos de la situación actual de alguna vivienda o local, y así se justifique por el solicitante de la licencia, se aportarán los datos de dicho local o vivienda correspondientes al proyecto que fue objeto de licencia municipal.

b) Cuando la instalación del ascensor se realice por el exterior y adosada a fachada, deberá aportarse plano de emplazamiento en el que se grafien los recorridos peatonales y rodados existentes (acotados), se defina la incidencia de la

caja de ascensor proyectada sobre los mismos y se grafie la separación a los linderos y otros edificios. En este caso, la autorización de dicha instalación estará supeditada a la aprobación del tratamiento formal y constructivo de la caja de ascensor en relación con las fachadas del edificio al que se adosa y a la justificación de la viabilidad de la instalación en relación con su incidencia sobre los condicionantes urbanísticos de su entorno inmediato.

c) Cuando la implantación de la torre de ascensor produzca interacciones con la urbanización existente o afecte a la viabilidad y/o a elementos urbanos, deberá incluirse una descripción y planos detallados que plasmen la solución urbanística adoptada.

d) Cuando la propuesta afecte a la urbanización circundante, deberá incluirse un proyecto de obras complementarias de urbanización compuesto por memoria, planos y presupuesto que definan el diseño final y las obras necesarias para la reposición y/o reforma de la vía pública o zona verde afectada por la actuación, debiendo respetar las condiciones establecidas en la normativa vigente, e indicar los servicios existentes afectados y la solución que se propone.

4. En los casos siguientes deberá aportarse además la documentación específica relativa a las condiciones jurídicas previas del suelo y/o edificación afectada por la instalación de ascensor o las obras de accesibilidad a llevar a cabo:

a) Si el inmueble no estuviera sometido al régimen legal de propiedad horizontal porque ello no resultara obligatorio de acuerdo con las normas de derecho privado, además de la documentación general exigible, se deberá hacer constancia expresa de dicha circunstancia adjuntándose, en su caso, documento notarial o registral que lo acredite.

b) En los supuestos de edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal se atenderá a lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. No obstante lo anterior, junto con la solicitud de licencia se deberá aportar copia literal o certificación literal del acuerdo de instalación del ascensor comunitario o de las correspondientes obras de accesibilidad a llevar a cabo. Dicho acuerdo o certificación expedida por el Secretario de la Comunidad u Órgano equivalente, deberá recoger además de cuantos requisitos sean exigibles conforme a las normas que rigen en normal funcionamiento de la Comunidad de Propietarios, mención expresa del carácter que tenga el espacio que el futuro ascensor o elemento para garantizar la accesibilidad vaya a ocupar, ya sea público o

privado, común o privativo ya sea en su titularidad y/o en su uso por parte de los copropietarios.

Artículo 5.3.2. Ocupación del dominio público

Cuando la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal se realice sobre dominio público o venga impuesta por la Administración pública conforme a lo establecido en la normativa vigente, requerirá de un acuerdo firme en vía administrativa, mediante el cual se delimiten los ámbitos de actuación conjunta o se autoricen las actuaciones que deban ejecutarse de manera aislada legitimando la ocupación del dominio público que sea titularidad municipal.

Este acuerdo será el que legitime la ocupación de las superficies de dominio público que sean de titularidad municipal, siendo la aprobación definitiva causa suficiente para que se establezca una cesión de uso del suelo por el tiempo en que se mantenga la edificación o, en su caso, su recalificación y desafectación, con enajenación posterior a la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios correspondiente.

Cuando fuere necesario ocupar bienes de dominio público pertenecientes a otras Administraciones, los Ayuntamientos podrán solicitar a su titular la cesión de uso o desafectación de los mismos, la cual procederá, en su caso, de conformidad con lo previsto en la legislación reguladora del bien correspondiente.

Artículo 5.3.2. Tramitación, informes y resolución

A los efectos del procedimiento, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Reguladora de la intervención administrativa en materia urbanística o en su defecto a lo establecido en la normativa urbanística, con las siguientes consideraciones:

a) Cuando el ascensor u otro elemento para garantizar la accesibilidad universal se prevea adosado a la fachada del edificio, se recabarán informes sectoriales que sean preceptivos.

b) El informe municipal emitido para autorizar la instalación de la torre de ascensor en un espacio de titularidad municipal, contendrá la valoración sobre el deterioro del espacio público afectado y sobre las redes de servicio y de infraestructuras que implica la ubicación de la torre de ascensor.

TITULO VI. ORDENANZA MUNICIPAL DE LA INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN MATERIA URBANISTICA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6.1.1. Objeto

Artículo 6.1.2. Regímenes de intervención

Artículo 6.1.3. Actuaciones Urbanísticas sujetas a licencia

Artículo 6.1.4. Actuaciones Urbanísticas sujetas a comunicación previa

Artículo 6.1.5. Actuaciones exentas

Artículo 6.1.6. Actos no sujetos por estar amparados en otro título

Artículo 6.1.7. Actuaciones promovidas por las administraciones

Artículo 6.1.8. Obras y usos provisionales

TITULO VI. ORDENANZA MUNICIPAL DE LA INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN MATERIA URBANISTICA

EXPOSICION DE MOTIVOS

Dentro de la intervención administrativa en el uso del suelo y la edificación, la licencia urbanística es la técnica de control previo que garantiza que la actuación que se solicita, se adecue a la legalidad y al planeamiento urbanístico vigente en el municipio.

La Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, conocida como Directiva de Servicios, establece principios de simplificación administrativa, aboga por limitar la autorización previa obligatoria a aquellos casos en que sea indispensable e introduce las técnicas de la declaración responsable o comunicación previa.

En el ámbito urbanístico autonómico, el régimen jurídico de las licencias urbanísticas se regula en los artículos 329 y siguientes de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Esta nueva ley,

en materia de intervención administrativa sobre las obras y los usos del suelo, introduce las actuaciones amparadas por otro título habilitante, los casos sujetos a comunicación previa y las actuaciones exentas de intervención administrativa. Esto supone una novedad, respecto al ya derogado Decreto Legislativo 1/2000, que sólo admitía el régimen de la comunicación previa en el ámbito de la primera utilización y ocupación de las edificaciones.

Desde la presente Ordenanza, se pretende llevar a cabo una adaptación a los principios europeos, donde el esquema de control previo basado en una petición, verificación del cumplimiento de la legalidad aplicable y autorización expresa para que el particular pueda desarrollar una actuación, se ve sustancialmente alterado por la técnica de la declaración responsable o comunicación previa, que permite iniciar la actuación sin esperar resolución expresa.

El régimen de licencia sólo se aplicará a aquellas actuaciones urbanísticas en las que se aprecien razones imperiosas de interés general, concepto ampliamente desarrollado por la Unión Europea que hace referencia a actuaciones que por su naturaleza exijan una especial protección del orden urbanístico o del medio ambiente.

El resto de actuaciones urbanísticas de reducido impacto urbanístico y escasa entidad técnica se legitimarán a través de la comunicación previa, entendiéndose por tal el documento mediante el que los interesados, bajo su responsabilidad, ponen en conocimiento del Ayuntamiento sus datos identificativos, manifiestan que cumplen con los requisitos establecidos en la normativa vigente, aportan la documentación que así lo acredita y la que se exige en esta Ordenanza, además de comprometerse a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a dicho reconocimiento o ejercicio. No existe procedimiento, no existen plazos, sólo a partir de una declaración o comunicación del particular del cumplimiento de la legalidad, junto con la aportación de carácter documental necesaria se puede iniciar la actuación. Todo ello sin perjuicio del control administrativo que pasa a ser “a posteriori”.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6.1.1. Objeto

El objeto de la presente ordenanza es regular los regímenes de intervención de los ciudadanos en la actividad urbanística, así como regular su régimen jurídico

de las licencias urbanísticas y de la comunicación previa. Además de establecer los mecanismos de inspección, comprobación, sanción y restauración de la legalidad, de conformidad con lo establecido en la normativa estatal, autonómica y local.

Artículo 6.1.2. Regímenes de intervención

Los títulos habilitantes para la realización de actuaciones urbanísticas podrán consistir en un acto administrativo autorizado o en una comunicación previa dirigida a la Administración competente.

Los actos administrativos autorizados son las licencias municipales y demás actos administrativos de efecto equivalente establecidos en la presente ley, siendo su objeto:

- a) Habilitar, con carácter previo a su inicio, la realización de las actuaciones urbanísticas que constituyen su objeto.
- b) Legalizar las actuaciones urbanísticas que hayan sido ejecutadas o se encuentren en ejecución sin la preceptiva intervención administrativa previa que las habilite o contraviniendo, de cualquier otro modo, la legalidad urbanística.

Artículo 6.1.3. Actuaciones Urbanísticas sujetas a licencia

Estarán sujetas a previa licencia urbanística municipal todas las actuaciones que determina el artículo 330 de la Ley 4/2017 del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Respecto al régimen jurídico de las licencias se cumplirá con lo establecido en los artículos 339 a 348 de la Ley 4/2017 del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 6.1.4. Actuaciones Urbanísticas sujetas a comunicación previa

Estarán sujetas a comunicación previa, sin precisar licencia urbanística, todas las actuaciones establecidas por la Ley 4/2017 del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias en su artículo 332.

Respecto al régimen jurídico de las comunicaciones previas, se atenderá a lo establecido en los artículos 339 a 348 de la Ley 4/2017 del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 6.1.5. Actuaciones exentas

No estarán sujetos a título o requisito habilitante las actuaciones determinadas en el artículo 333 de la Ley 4/2017 del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 6.1.6. Actos no sujetos por estar amparados en otro título

Estarán exceptuadas de licencia urbanística la ejecución de proyectos y actuaciones relacionadas en el artículo 331 de la Ley 4/2017 del Suelo y los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Artículo 6.1.7. Actuaciones promovidas por las administraciones públicas

Las actuaciones sujetas a licencia o comunicación previa que se promuevan por las administraciones públicas estarán sujetas al mismo régimen de intervención, salvo en los casos expresamente exceptuados en el artículo 334 de la Ley 4/2017 del Suelo y los Espacios Naturales de Canarias.

Artículo 6.1.8. Obras y usos provisionales

Podrán autorizarse los usos y obras de carácter provisional no previstos en el planeamiento, en cualquier clase de suelo, según lo establecido en el artículo 32 de la Ley 4/2017 del Suelo y los Espacios Naturales de Canarias.

ANEXO GRÁFICO DE INTERPRETACIÓN

OBJETIVOS DEL ANEXO

Continuamente se desarrollan nuevas tecnologías, actividades, medidas para la protección del medio ambiente, etc. que afectan a las personas, edificaciones o al espacio público, de forma que las Ordenanzas se entienden como una regulación en continuo perfeccionamiento para la aplicación de los aspectos susceptibles de ordenación. En este sentido, este anexo gráfico de interpretación de las Ordenanzas debe considerarse revisable y ampliable en relación a la evolución y transformación de las instalaciones, las nuevas actividades, etc., siempre con los objetivos de una mejor calidad de vida de la población y una mayor protección del territorio y del medio ambiente, incluyendo el cambio climático.

Para una mejor comprensión del texto, se adjuntan, a continuación, ejemplos con imágenes aclaratorias de arquitecturas de distintas épocas que en ningún caso quieren sugerir soluciones formales para la arquitectura. Igualmente, se incluyen algunos esquemas explicativos que tampoco proponen soluciones

concretas, más allá de que se puedan interpretar las reglas generales que han de cumplirse.

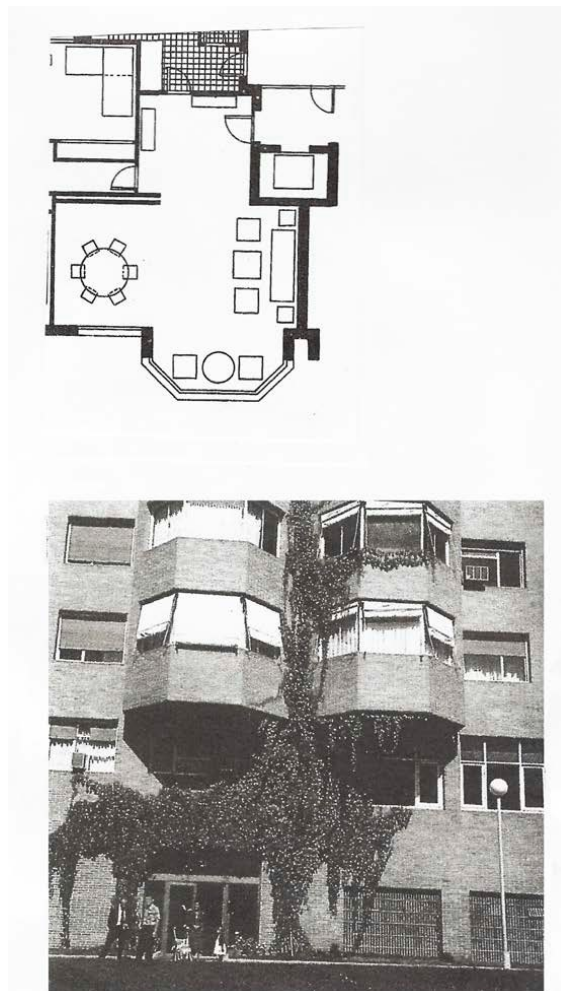
TITULO II. ORDENANZA MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN

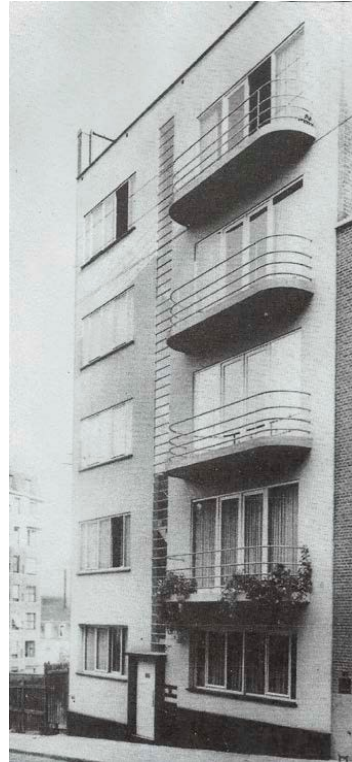
Sección 6ª. Condiciones de volumen y forma de los edificios

Artículo 2.3.57. Cuerpos salientes

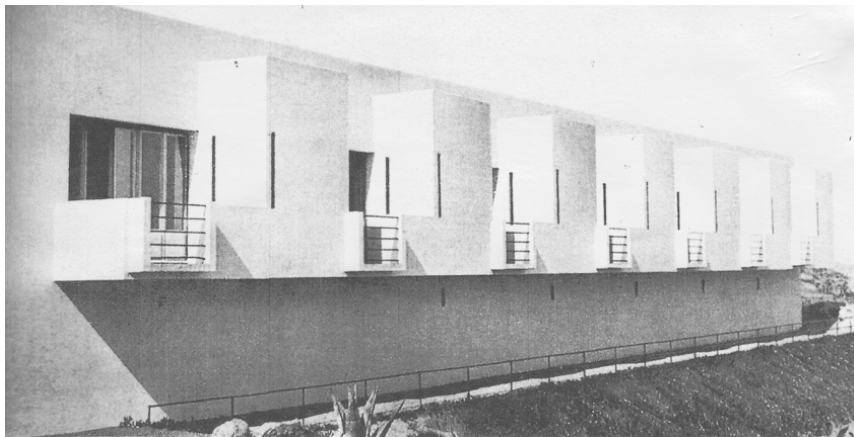
- Cuerpos salientes cerrados



- **Cuerpos salientes abiertos**



- **Cuerpos salientes cerrados y abiertos**



Artículo 2.3.58. Elementos salientes



Sección 7ª. Condiciones de calidad e higiene de la edificación

Artículo 2.3.76. Patios ingleses



Sección 9ª. Condiciones estéticas en los edificios

Artículo 2.3.101. Aleros y cornisas



Aleros

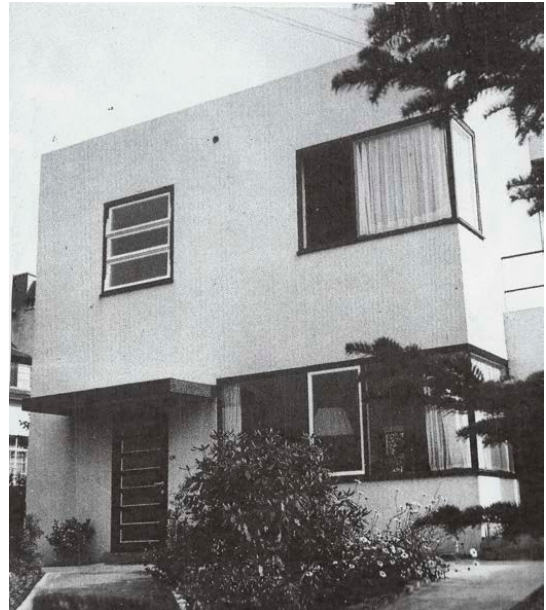


Cornisas

Artículo 2.3.102. Pérgolas



Artículo 2.3.103. Marquesinas



Artículo 2.3.104. Porches y soportales



Porche



Soportales



Soportales

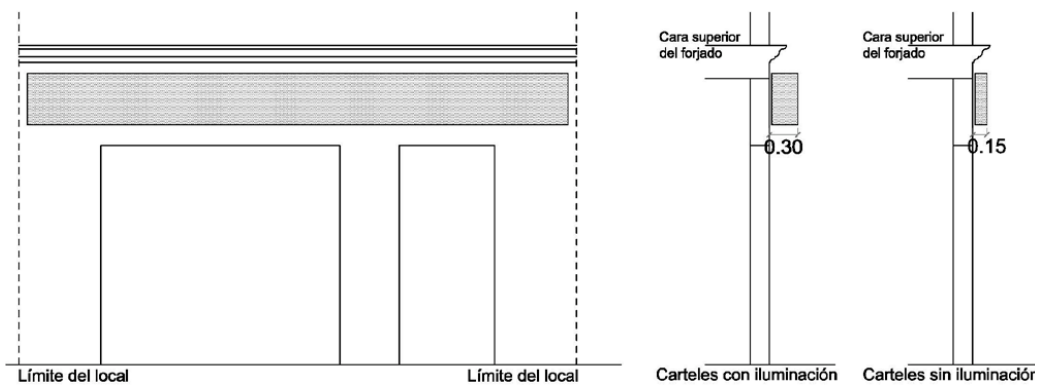
TITULO IV. ORDENANZA MUNICIPAL DEL ESPACIO PÚBLICO URBANO

CAPITULO 2. PROTECCION Y MANTENIMIENTO DE LAS EDIFICACIONES QUE CONFIGURAN EL ESPACIO PUBLICO

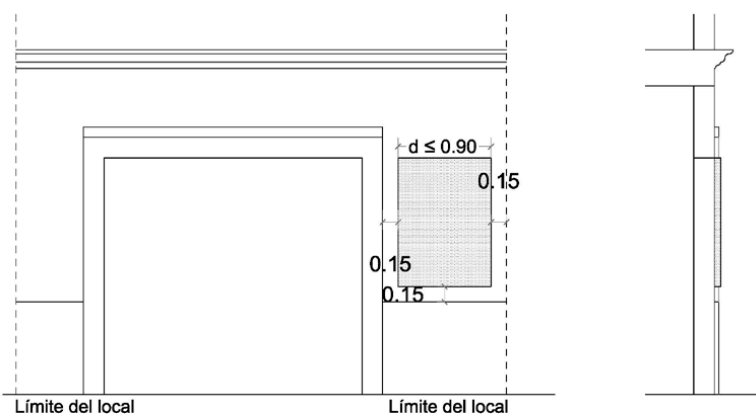
Sección 3ª. Fachadas

Artículo 4.2.11. Condiciones de instalación de los carteles de locales comerciales situados en la fachada al espacio público, de edificios no protegidos

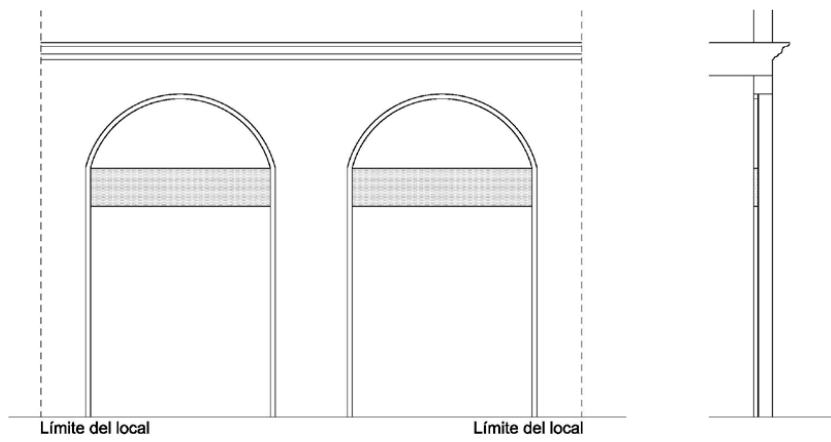
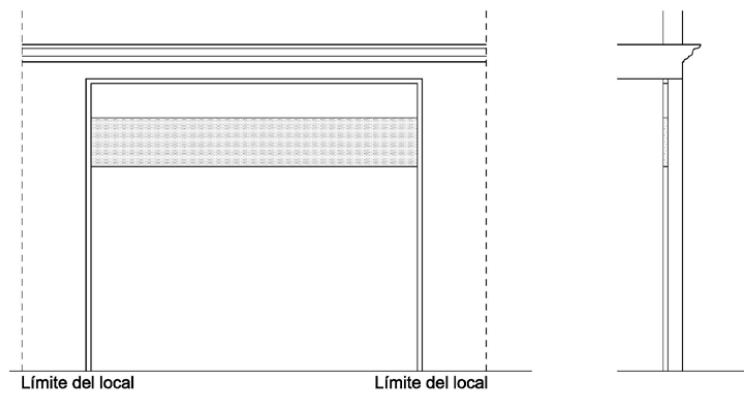
1. Cuando se coloquen sobre el dintel de los huecos del local de planta baja



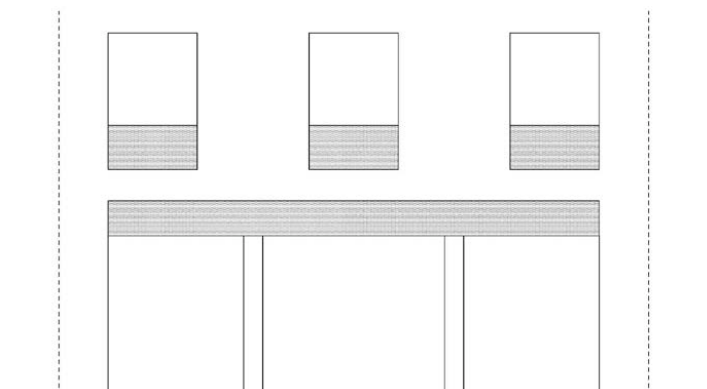
Cuando se coloquen junto a las jambas de los huecos de las fachadas



2. Cuando se coloquen en los huecos arquitectónicos



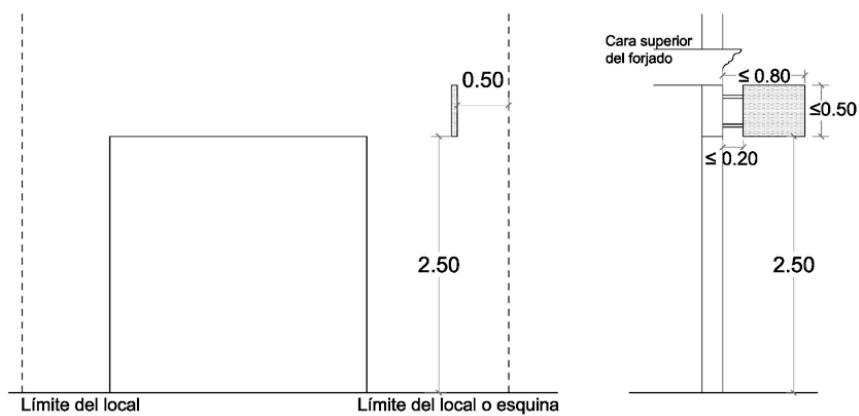
3. Carteles situados en plantas altas de edificios



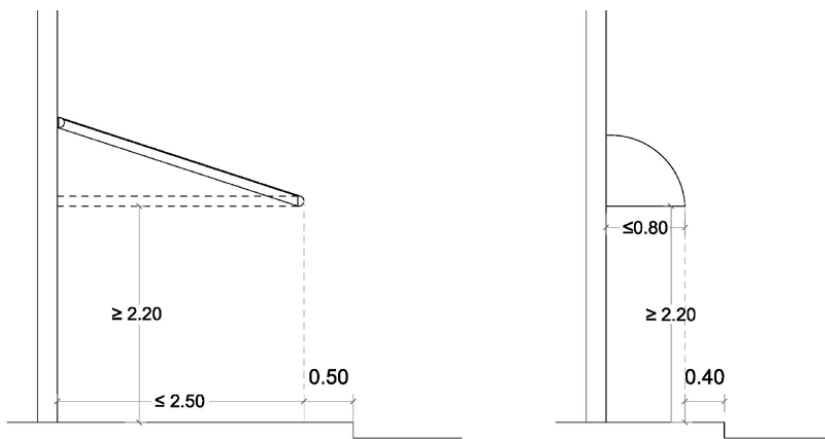
Artículo 4.2.12. Carteles identificativos en los edificios y placas de identificación de profesionales que ejercen su actividad en un edificio



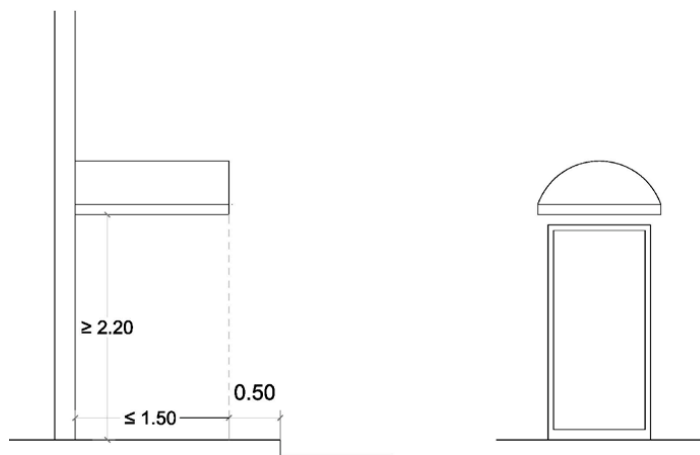
Artículo 4.2.13. Carteles perpendiculares a la fachada o carteles banderines



Artículo 4.2.15. Condiciones para la instalación de toldos en la planta baja de los edificios



Artículo 4.2.17. Marquesinas

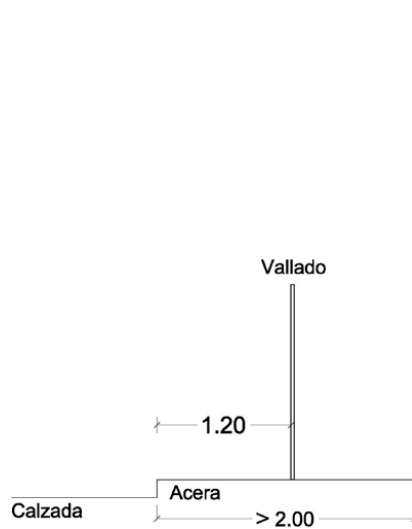


Artículo 4.2.18. Jardineras

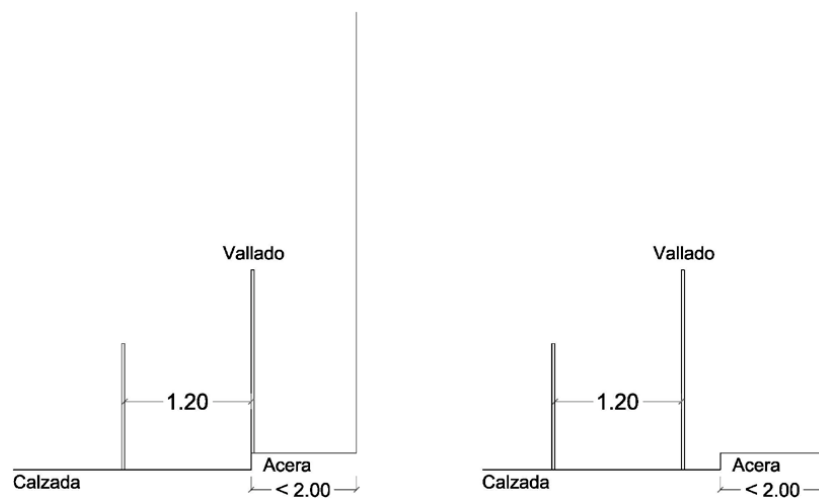


Artículo 4.2.35 El vallado de las obras de construcción

4. a) En aceras con más de 2 metros (2 m) de ancho.



5. b) En aceras con menos de 2 metros (2 m.) de ancho.



La Guancha, a 3 de junio de 2020.- El Alcalde-Presidente, Antonio Hernández Domínguez, documento firmado electrónicamente.