

A N U N C I O**2850****23911**

En el Boletín Oficial de la Provincia número 25 de fecha 26 de febrero de 2020, se hizo público el anuncio en virtud del acuerdo adoptado por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria, celebrada en fecha 30 de enero de 2020, de aprobación inicial de Ordenanza de edificación, ordenanza de urbanización y ordenanza de comunicación previa.

Finalizado el período de exposición pública, no se han presentado alegaciones o sugerencias por lo que 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 las Ordenanzas, entrando en vigor una vez haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 del citado texto legal:

ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN LA VICTORIA DE ACENTEJO**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Esta redacción de una nueva ordenanza de la edificación que regule las condiciones de la edificación en el Término Municipal de LA Victoria de Acentejo viene a rectificar ciertas incoherencias derivadas de la falta de adaptación del instrumento de planeamiento vigente en forma de Normas Subsidiarias, a una realidad edificatoria que se ha variado sustancialmente en el tiempo que han pasado desde su aprobación.

Del mismo modo se plantea conseguir con la redacción de esta ordenanza es la actualización de dichas Condiciones de Habitabilidad, Estética y Chaflanes, así como la eliminación de regulación que ya está ampliamente desarrollada en otras normativas sectoriales en relación a la edificación, a nivel estatal y autonómica, y que han sido aprobadas en los últimos años: Código Técnico de la Edificación (CTE), Decreto de las Condiciones de Habitabilidad de las Viviendas en Canarias, etc.

- I. La presente Ordenanza, en el marco de lo dispuesto por los artículos 25 y 84.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, da cumplimiento a lo preceptuado por el artículo 153 de la Ley 4/2017, de 13 de Julio, del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante Ley del Suelo), donde se establece que 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.
- II. Estas ordenanzas deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos, en concreto a las disposiciones relativas a seguridad, habitabilidad, salubridad, accesibilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y, en su caso, 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.
- III. Igualmente determinan el contenido de la presente Ordenanza las Directrices de Ordenación del Turismo números 14.8; 15.3 y 17.1, aprobadas por Ley 19/2003, de 14

de abril, donde remiten a la Ordenanza la regulación de aspectos concretos y determinados.

La regulación de la edificación debe tener hoy necesariamente presente las exigencias impuestas por el Código Técnico de la Edificación (CTE), aprobado por Real Decreto 314/2006. El mismo afecta tanto a las nuevas edificaciones como a las rehabilitaciones de edificaciones ya existentes, incorporando nuevas exigencias en materia de seguridad estructural, seguridad en caso de incendio, seguridad de utilización, salubridad, accesibilidad, protección contra el ruido y ahorro de energía. Éstas son materias propias del Código Técnico de la Edificación, y a las que las presentes Ordenanzas se remiten de forma expresa.

Las ordenanzas municipales de edificación y urbanización se aprobarán y modificarán según lo establecido en la Ley del Suelo en el artículo 153 apartado 4. Las ordenanzas de la edificación son un instrumento complementario, por lo que los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán establecer determinaciones propias de estas ordenanzas, remitiéndose a las mismas, de forma genérica o específica.

Este documento pretende servir como herramienta que contribuya a mejorar la calidad de los proyectos y de las obras, a facilitar la labor de los profesionales implicados y mejorar la eficiencia de los servicios técnicos municipales, siendo el propósito último de esta Ordenanza, en definitiva, completar el marco normativo necesario para 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

La presente Ordenanza se estructura en los nueve Títulos siguientes, que responden a los diferentes aspectos a los que se aspira a dar respuesta:

Título I: Condiciones Generales. Título II: Condiciones de Implantación de la Edificación en la Parcela. Título III: Condiciones Estéticas de la Edificación. Título IV: Condiciones Particulares de los Usos. Título V: Normas de Volumen. Título VI: Edificaciones en Suelo Urbano. Título VII: Instalaciones en Suelo Rústico. Título VIII: Normas Complementarias. Título IX: Disciplina Urbanística

TITULO I. CONDICIONES GENERALES

CAPITULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES

ARTÍCULO 1. OBJETO

La presente Ordenanza de la Edificación tiene por objeto establecer, en el marco de las competencias atribuidas a las corporaciones locales, una regulación homogénea 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, para garantizar la calidad adecuada de las edificaciones e instalaciones destinadas a los usos residencial, turístico, terciario, industrial, de dotaciones y equipamientos, a través de los proyectos y obras correspondientes.

ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. Estas Ordenanzas se aplican con el carácter de normas de aplicación directa, que tienen carácter complementario al de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento vigente para el municipio, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones.
2. Con carácter general, los proyectos y las obras reguladas por estas Ordenanzas cumplirán, complementariamente a sus disposiciones, con las normas, pliegos de

prescripciones técnicas generales, con el resto de la normativa urbanística municipal y demás disposiciones vigentes de carácter estatal y autonómico que les afecten, en función del tipo de obra a realizar.

ARTÍCULO 3. DEFINICIÓN Y DESARROLLO DE CONTENIDO

La presente Ordenanza de Edificación establece la regulación de todos los aspectos relativos a la proyección, ejecución material y conservación de las edificaciones obras, instalaciones y elementos y servicios que concurren en el proceso edificatorio que se realicen dentro del término municipal de La Victoria de Acentejo.

Además de esta Ordenanza, 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 y urbano.

CAPITULO II. OBRAS DE EDIFICACIÓN Y DE INSTALACIONES

ARTÍCULO 4. CLASES DE OBRAS DE EDIFICACIÓN E INSTALACIONES

1. Las obras para la ejecución de la edificación y de las instalaciones, en función de lo establecido en la Ley estatal 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, se pueden clasificar en:
 - a) Obras en los edificios existentes.
 - b) Obras de demolición.
 - c) Obras de edificación de nueva construcción.
 - d) Obras de actividades e instalaciones.
 - e) Obras civiles singulares.
 - f) Obras y usos provisionales.
 - g) Obras complementarias.
2. Obras de edificación e instalaciones en suelo rústico
3. Los tipos de intervención y las definiciones de las obras permitidas en inmuebles incluidos en el Catálogo de Protección, serán las indicadas en sus normas específicas y resto de normativa sectorial en materia de Patrimonio Histórico.

ARTÍCULO 5. OBRAS EN EDIFICIOS EXISTENTES

1. Las obras en los edificios 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 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 grado de intervención en la edificación tendrán la condición de obras de conservación, consolidación, restauración, rehabilitación o remodelación.
 - a) Obras de conservación: Son aquellas cuya finalidad es la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, sin alterar su estructura y distribución, es decir, la de mantener el edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones. Se incluyen, entre otras análogas, la reparación, limpieza y afianzamiento de elementos decorativos, cornisas, volados, canalones, bajantes, conducciones, instalaciones, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas.

b) Obras de restauración: Son aquellas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos del edificio, restituir sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento.

También incluyen la eliminación de todas las superposiciones o añadidos sin ningún interés arquitectónico del edificio. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir también, 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.

c) Obras de consolidación: Son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales o instalaciones dañadas, para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución. Es decir, pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su cambio por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

d) Obras de rehabilitación: Son aquellas que tienen por objeto la adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior de la edificación, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos.

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

- Rehabilitación general o integral: Cuando las obras afectan a la totalidad del inmueble o a más de la tercera parte de su superficie edificada y tenga por objeto actuaciones que engloben la adecuación estructural y funcional, entendiéndose como tal la realización de las obras que proporcionen al edificio mejores condiciones respecto de los requisitos básicos a los que se refiere el Código Técnico de la Edificación.
- Rehabilitación parcial: Cuando las obras señaladas anteriormente afectan solamente a una parte de los locales que integran el edificio.
- Rehabilitación menor: Cuando las obras afectan a uno sólo de los locales del edificio y no alteran sus fachadas exteriores.

e) Obras de remodelación: Son aquellas que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales, pudiendo incluso causar, en su caso, la modificación de sus parámetros de altura, ocupación y volumen, incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.

En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen las siguientes obras de remodelación:

- Remodelación parcial: Cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio, o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrimiento de patios con respecto de las condiciones establecidas por esta Ordenanza.
- Remodelación total: Cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo, en el supuesto de actuaciones en edificios no sujetos a regímenes de protección individualizada, la obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles

desde la vía pública. Las obras de remodelación total están sujetas al régimen de obras de nueva construcción, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento, como consecuencia del mantenimiento de fachadas.

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 especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos, como son, entre otros, crecimientos mediante rejas o mamparas y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural, pudiendo tratarse de identificadores, marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, escaparates, etc.

ARTÍCULO 6. OBRAS DE DEMOLICIÓN.

Las obras de demolición, según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se integran en los subtipos siguientes:

- a) a) Obras de demolición total.
- b) b) Obras de demolición parcial.

ARTÍCULO 7. OBRAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN.

Se integra por los siguientes tipos de obras:

1. Obras de sustitución, por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.
2. Obras de nueva planta sobre solares vacantes.
3. Obras de ampliación que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

ARTÍCULO 8. OBRAS DE ACTIVIDADES Y DE INSTALACIONES.

Son aquellas, que tienen por objeto el dotar un local o solar de los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan instalarse para permitir en ellos el ejercicio de una actividad determinada. Comprenden los siguientes subtipos:

1. Proyectos de instalaciones de actividades: 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.
2. 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 9. OBRAS CIVILES SINGULARES.

Son aquellas, cuya finalidad es la construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

ARTÍCULO 10. OBRAS Y USOS PROVISIONALES

1. Son aquellas obras y usos cuya implantación tiene carácter transitorio debido a las propias características de la construcción, bien de circunstancias objetivas, bien de la facilidad, en coste y en tiempo, de su desmantelamiento. Se podrán realizar en cualquier clase de suelo siempre que cumplan con las siguientes condiciones:

- c) a) Que de los materiales y el tipo de construcción se deduzca su carácter provisional.
 - d) b) Que dicho uso u obra no esté expresamente prohibido por la legislación ambiental, territorial o urbanística aplicable.
 - e) c) Que la ordenación pormenorizada del suelo sobre el que pretende realizarse la actuación no se encuentre definitivamente aprobada, o que, de estarlo, el uso u obra no perjudique su ejecución.
2. El otorgamiento de licencias para estos usos u obras operará siempre a título de precario y quedará sujeta al previo compromiso del promotor de demoler lo construido o erradicar el uso cuando venza el plazo o así lo acuerde la Administración. Asimismo, será preciso constituir garantía y la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

ARTÍCULO 11. OBRAS COMPLEMENTARIAS

Son aquellas, que se ejecutan en el interior de las parcelas, bien para adecuar el terreno previamente a la obra de edificación, bien para acondicionar las porciones no edificadas al uso de las parcelas o para señalar los límites de éstas, tales como vaciado, explanación, desmonte, cerramiento o acondicionamiento de espacios no edificados.

1. Obras de vaciado: Son aquellas destinadas a extraer la parte de terreno bajo la rasante para ser ocupada por la edificación.
2. Obras de explanación: Son aquellas que se ejecutan para acondicionar la superficie del terreno a las obras que se vayan a ejecutar posteriormente, o para dejarla en su situación definitiva.
3. Obras de desmonte: Son aquellas que se definen como el rebaje de la cota natural del terreno para conseguir la rasante o cota de suelo de parcela.
4. Obras de cerramiento: Son aquellas que se ejecutan para señalar mediante cercas los límites de las parcelas.
5. Obras de acondicionamiento de espacios no edificados: Son aquellas que se ejecutan para acondicionar o dotar de instalaciones complementarias los espacios no edificados interiores a las parcelas.

ARTÍCULO 12. OBRAS DE EDIFICACIÓN E INSTALACIONES EN SUELO RÚSTICO.

Sin perjuicio de lo expresado en las restantes Normas de aplicación, y además de lo que establezcan las Directrices Sectoriales de Ordenación y los Planes Territoriales Especiales en materia de Suelo Agrario, estas Ordenanzas Municipales de Edificación definen y concretan la regulación de las condiciones y determinaciones de las edificaciones e instalaciones permitidas en las diferentes categorías de suelo rústico, incluidas las condiciones estéticas.

TITULO II. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

CAPITULO I. CONDICIONES DE LA PARCELA

ARTÍCULO 13. DEFINICIONES GENERALES

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

1. Condiciones de planeamiento: Deberá tener aprobado definitivamente la figura de planeamiento que el instrumento de planeamiento vigente señale para el desarrollo de la zona y estar calificada con destino a un uso edificable.
2. Condiciones de urbanización: Deberá estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía

eléctrica, o que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes.

3. Condiciones de gestión: Deberá tener cumplidas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el instrumento de planeamiento vigente o las figuras de planeamiento que lo desarrollan, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios.
4. Condiciones dimensionales: Deberá satisfacer las condiciones dimensionales con relación a la superficie mínima y lindero mínimo.

ARTÍCULO 14. SUPERFICIE MÍNIMA DE PARCELA

1. Es la superficie mínima e indivisible para que una parcela pueda ser edificable. Su determinación se establece en función de las diferentes tipologías consideradas por el instrumento de planeamiento vigente o el planeamiento de desarrollo.
2. A efectos de edificación, las condiciones de parcela mínima no serán exigibles a aquellas parcelas residuales delimitadas por edificaciones preexistentes o por la vía pública.

1. Tampoco resultará aplicable a las parcelas con superficie inferior a la mínima establecida, cuya segregación se acredite fehacientemente, con anterioridad a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento general vigente. A efectos de edificabilidad de las referidas parcelas o de su inscripción en el registro de la Propiedad será necesaria Certificación Municipal expedida por el Ayuntamiento donde se haga constar las circunstancias que hacen imposible el cumplimiento del requisito de parcela mínima.

ARTÍCULO 15. FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

La parcela deberá tener un frente mínimo. Sólo resultará posible edificar en parcelas de frente inferior al mínimo establecido si superan los 4,50 metros de longitud de fachada y resulta imposible agregarse a otra parcela por estar rodeada de parcelas ya consolidadas por la edificación.

Las parcelas con fachada inferior a la mínima establecida, cuya segregación se acredite fehacientemente, con anterioridad a la aprobación inicial del instrumento de planeamiento vigente, podrán ser edificadas.

A efectos de edificabilidad de las referidas parcelas, o de su inscripción en el Registro de la Propiedad, será necesaria Certificación Municipal expedida por el Ayuntamiento donde se haga constar las circunstancias que hacen imposible el cumplimiento de este requisito.

ARTÍCULO 16. RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y PARCELA. SEGREGACIONES Y AGREGACIONES

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado. Las parcelas de dimensión igual o menor a la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.
2. La segregación o subdivisión de parcelas podrá realizarse siempre que las parcelas resultantes de tal segregación cumplan con las superficies y anchos mínimos establecidos, y estén dotadas de acceso público, bien sea rodado o peatonal. Regirán para las parcelas resultantes de tales segregaciones, las ordenanzas particulares o específicas de la zona en cuestión. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda, según el instrumento de planeamiento vigente, ya consumida por construcciones.
 2. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar

que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

3. No se permitirán segregaciones de parcelas que posean afecciones por su destino dotacional público que deban ser entregadas al Ayuntamiento en cumplimiento de los deberes urbanísticos, si no es para proceder a tal entrega haciéndolo constar así expresamente en la correspondiente escritura.
3. Podrá realizarse la agrupación de parcelas colindantes siempre que estén afectadas por análogas ordenanzas de uso, siendo de aplicación a la superficie resultante la ordenanza particular de la zona.
4. Se podrá autorizar la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como edificable, siempre y cuando no exista la posibilidad de reordenación de otras parcelas con ella, por estar consolidada la edificación en las parcelas colindantes.

ARTÍCULO 17. LINDEROS

Se define como linderos a las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

1. Deberá distinguirse entre lindero frontal, que es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público a que dé frente; lindero posterior, que es el lindero opuesto al frontal; y linderos laterales, que serán los restantes.
2. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma, denominado frente de parcela.

ARTÍCULO 18. ALINEACIÓN

A los efectos del presente artículo se considera alineación a la líneas que define la delimitación entre dos suelos con regulación diferente o con estructura de propiedad o gestión distinta.

ARTÍCULO 19. ALINEACIÓN EXTERIOR

Está conformada por la línea señalada por el planeamiento para establecer la separación entre la propiedad privada y dominio público.

ARTÍCULO 20. ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Señala la posición obligatoria de la edificación con respecto a la alineación de la calle o de los demás linderos de la parcela.

ARTÍCULO 21. DELIMITACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LAS PARCELAS

1. La delimitación de las parcelas se contendrá gráficamente en los planos parcelarios y catastrales que formen parte de la documentación del instrumento de planeamiento vigente. En su defecto, en los planos parcelarios catastrales realizados en el último catastro anterior a la aprobación del instrumento de planeamiento vigente o, en caso de discrepancia con la realidad física, la que pueda aportarse en documento público anterior a la aprobación del instrumento de planeamiento vigente.
2. Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos o alineaciones oficiales. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

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

3. La superficie de la parcela estará determinada por la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

CAPITULO II. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

ARTÍCULO 22. CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA PREPARACIÓN DE LA PARCELA

1. Se entiende por preparación de la parcela, la modificación del terreno natural de la misma, sea cual sea su pendiente, a los efectos de establecer las cotas de suelo, es decir, la referencia altimétrica para cualquiera de las zonas de edificación de las que resulten edificaciones aisladas o parcialmente aisladas, es decir, aquellas que presentan separación a algunos de sus linderos.
2. El elemento constructivo que se adopte para absorber los desniveles de la parcela, ya sea en terraplén como en desmonte, ha de ser concebido como zócalo ciego, compositivamente independiente de la edificación principal, en el cual se prohíbe la apertura de cualquier tipo de hueco que no sean los imprescindibles para su acceso o ventilación exigible. Dicho cerramiento deberá ir acabado en piedra natural de mampostería concertada o con el acabado que, en su caso, determinen las condiciones particulares de los ámbitos, sectores, planeamiento de desarrollo o de la Zona de Edificación.
3. Las plantas situadas bajo la cota de suelo de la parcela, se considerarán planta sótano.
4. Los proyectos que se presenten deberán contener estudio previo del terreno o parcela en la que se ubique la edificación representando perfiles del terreno natural que permitan conocer la correcta implantación de la edificación en su parcela. Como base para considerar el terreno natural se tomará la cartografía existente en el Municipio o bien, en caso de discrepancia de la misma con la realidad existente, habrá de demostrarse por medio de un levantamiento topográfico, realizado por técnico competente, que el terreno en su descripción corresponde al terreno natural, sin sufrir alteraciones que no hayan dispuesto de la correspondiente licencia municipal.
5. En los casos de terrenos con topografía o pendiente muy irregular, en los que resulte muy difícil acogerse a estas consideraciones para implantar una edificación en una parcela o conjunto de ellas, se podrán formular un Estudio de Viabilidad, cuyo ámbito de ordenación ha de ser como mínimo el de una manzana o, en aquellos casos de manzanas consolidadas en parte, el del total de las superficies de parcela no edificadas, para resolver la implantación de la edificación en las condiciones concretas del terreno de que se trate, siempre que se justifique suficientemente la idoneidad de la solución adoptada y se obtenga con ella un resultado de implantación de la edificación y preparación de la parcela coherente con los criterios de estas Ordenanzas.

ARTÍCULO 23. CONSIDERACIONES GENERALES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

1. Las condiciones de ocupación de la parcela son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela.
2. Tales condiciones resultan de aplicación tanto en obras de nueva edificación y reestructuración, como en aquellas otras que implique modificación de los parámetros de posición.

ARTÍCULO 24. RASANTE DE LA VÍA, DEFINICIÓN

Es el perfil longitudinal de la alineación de la vía. Deberá ser recta o con acuerdos curvos.

ARTÍCULO 25. RASANTE DE LA EDIFICACIÓN

Es la cota a que debe estar situada la planta baja de la edificación referida a la rasante de la vía o espacio público a que dé frente.

ARTÍCULO 26. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y/O DEL CERRAMIENTO RESPECTO A LA ALINEACIÓN

Respecto a las alineaciones, la edificación y el cerramiento podrán estar en alguna de estas situaciones:

1. En línea: Cuando la línea de edificación y cerramiento son coincidentes con la alineación oficial.
2. Fuera de línea: Cuando la línea de edificación o cerramiento es exterior a la alineación oficial.
3. Remetida o retranqueada: Cuando la edificación o cerramiento es interior a la alineación oficial.

Salvo los vuelos o salientes del plano de fachada autorizados en esta ordenanza, ninguna parte o elemento de la edificación, sobre o bajo rasante, podrá quedar fuera de línea respecto de la alineación oficial.

ARTÍCULO 27. RETRANQUEO

1. Es la distancia existente entre la alineación exterior y la alineación de la edificación. Quedan exceptuados los vuelos.
2. El retranqueo se medirá desde el elemento más sobresaliente de la edificación y el lindero de referencia más próximo.
3. En la zona de retranqueo no se podrá alterar de forma sustancial la topografía original de la parcela.
4. En los espacios libres laterales se permiten las rampas o accesos a garaje, descubiertos o techados a la cota del suelo de la parcela, sin que computen a efectos de medición de la altura, edificabilidad u ocupación.
5. Se permite en las zonas de retranqueo y separación a linderos, con vistas a facilitar la inserción de los vehículos en la parcela, ocupar para uso de aparcamiento los jardines laterales y delanteros con construcciones ligeras, diáfanas, de tipo pérgola, debiendo ajustarse a las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.
6. Se podrán autorizar piscinas con su equipo de depuración e instalaciones deportivas al aire libre siempre que se construyan por debajo de la rasante natural del terreno.
7. Las construcciones enteramente subterráneas destinadas a instalaciones podrán ocupar los espacios correspondientes a la zona de retranqueo. Dispondrán de acceso desde el exterior, sin comunicación con la superficie edificada bajo rasante comprendida dentro del área de movimiento de la edificación.
8. En edificios existentes localizados en zonas con uso característico industrial, los proyectos para la localización de instalaciones propias de la actividad industrial en la zona de retranqueo serán objeto de estudio caso por caso. En base a estos estudios, se establecerán las condiciones exigibles a las instalaciones, que, en todo caso, deberán estar al aire libre, y cumplir con los requisitos exigidos por toda la normativa sectorial que resulte de aplicación, especialmente aquella referida a la accesibilidad y protección contra incendio.

ARTÍCULO 28. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES

1. La separación entre edificios es la dimensión mínima que separa a sus fachadas, estén sobre la misma parcela, en parcelas colindantes o separadas por un vial o espacio libre.
2. Se entenderá que dos edificios cumplen la separación entre ellos cuando la distancia entre cualquier par de puntos situados en una y otra fachada, o cuerpos salientes si los hubiera, es igual o superior a la dimensión que se establezca como mínima.
3. A los efectos de aplicar la separación entre edificios, se entenderá que un inmueble constituye un solo edificio cuando funcional, volumétrica y constructivamente forme una sola entidad, refiriendo dichos parámetros exclusivamente a la parte de la construcción situada por encima de la rasante o cota de suelo de los terrenos que la circundan.

4. Cuando se construyan volúmenes separados o cuando dos fachadas de un mismo volumen edificado queden enfrentadas, la edificación deberá disponerse de forma tal que los espacios libres a los que den superficies habitables, cumplan la condición de que la distancia mínima entre cada punto de las fachadas de uno y otro volumen sea igual o mayor a la altura de la fachada de menor altura en dichos puntos.
5. Cuando en la composición del volumen edificado se efectúen aperturas espaciales de carácter compositivo transversales a la directriz de los bloques de edificación, la distancia entre sus paramentos será libre, no pudiendo abrir sobre ellas huecos que resuelvan las condiciones de ventilación o iluminación de ninguno de los espacios habitables de la edificación, pero sí la de aquellos que las complementen. En este último caso la distancia entre paramentos será de 3 metros. Los casos especiales (bloques de planta irregular, curvos, etc.) se resolverán por el Ayuntamiento aplicando el espíritu de protección de luces, vistas y soleamiento.

ARTÍCULO 29. FONDO EDIFICABLE

Es la máxima longitud permitida entre cada punto de la alineación exterior y la alineación de la edificación en el fondo de la parcela.

ARTÍCULO 30. ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

Es la que resulta de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable y determina la zona de ésta susceptible de ser ocupada por la edificación. Se definen en las normas zonales del instrumento de planeamiento vigente, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o remitido.

ARTÍCULO 31. CHAFLANES

1. Los edificios que conformen esquinas se resolverán en chaflán, sobre y bajo rasante, con un triple objetivo: mejorar la visibilidad de los conductores en los cruces, facilitar el tránsito y la visibilidad de los peatones en las aceras de dichos cruces, y posibilitar las soluciones de encuentro en esquina de las instalaciones urbanas bajo rasante.
2. Quedarán exentos los siguientes casos:
 - f) a) Cuando se indique expresamente en la ordenanza zonal o en las normas del planeamiento de desarrollo.
 - g) b) Cuando la edificación dé en algunas de sus fachadas a vías peatonales (PT) o espacios libres (EL).
 - h) c) Cuando el ángulo que forman las dos fachadas sea igual o mayor de $112,5^\circ$.
3. Los chaflanes se resolverán en cuanto a posición, dimensiones y posibilidad de vuelos, con las siguientes características:
 - a) Forma: El chaflán se posicionará en la línea perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones que confluyen en la esquina. Se admitirán otras formas de resolver la esquina, siempre y cuando la envolvente de dicha forma sea tangente interior a la línea de chaflán correspondiente.
 - b) Longitud: La longitud mínima en planta del chaflán se establece en función del ancho de las vías que conforman la esquina de la edificación, tomándose siempre como referencia el ancho de la vía de mayor dimensión, según la siguiente relación:
 - 3 metros, en vías de ancho menor o igual a 10 metros.
 - 4 metros, en vías de ancho mayor de 10 y menor o igual a 15 metros.
 - 5 metros, en vías de ancho mayor de 15 y menor o igual a 20 metros.
 - 7 metros, en vías de ancho mayor de 20 metros.

c) Altura: La altura del chaflán se establece en función de la altura total del edificio, según la siguiente relación:

-En edificios de altura igual o menor a 4 plantas, la resolución de la esquina en chaflán se realizará en todas sus plantas.

-En edificios con una altura igual o mayor a 5 plantas, la obligación de chaflán será en las 2 primeras plantas (planta baja y primera), pudiendo recuperarse la ortogonalidad de la esquina en las plantas siguientes, solo en los casos en que la edificación admita cuerpos volados y siempre y cuando este vuelo sobre el chaflán no sobrepase el ancho de acera menos veinte (20) centímetros.

-Vuelos: en los chaflanes regirán las mismas normas de vuelo que en el resto de las fachadas, tomando como referencia la calle de mayor ancho para el cálculo del saliente máximo admitido.

4. En los chaflanes no se permitirá la entrada o salida de vehículos.

ARTÍCULO 32. ESPACIO LIBRE DE PARCELA EDIFICADA

1. La superficie libre de la parcela no podrá ser destinada a construcción alguna que perturbe su condición de jardín, no pudiendo ser parcelada ni vendida con independencia del resto de la parcela.

En el conjunto del espacio libre de parcela debe estar ajardinado en un mínimo del 30% de su superficie, y se plantará un árbol cada cincuenta (50) metros cuadrados, que podrán plantarse a una distancia no inferior a cuatro (4) metros entre ellos, dos con cincuenta (2,50) metros de la vía pública y dos con cincuenta (2,50) metros de la fachada, medidos a eje de arbolado.

2. Se admitirá la colocación de depósitos subterráneos o similares en los espacios libres de parcela edificada, siempre y cuando se considere que forma parte de las instalaciones de la propia edificación, sin que sea susceptible de aprovechamiento urbanístico ni de uso ni de ocupación y que se compatibilice con el carácter vegetal del citado espacio.

3. En función del uso de la edificación y propias del destino de los espacios libres, se admitirán sobre rasante construcciones que, por la disposición de sus cerramientos y cubierta, los materiales y el sistema constructivo empleado, garanticen que no se están consolidando volúmenes cerrados. La superficie de estos elementos auxiliares no pueden superar el 10% del área total de los espacios libres, ni dieciséis (16) metros cuadrados construidos como máximo y sin sobrepasar la altura de dos con setenta (2,70) metros.

Dichas construcciones se situarán en los jardines laterales y posteriores, pero nunca en los espacios definidos como jardín delantero de las parcelas.

4. El jardín delantero es la franja del espacio libre de la parcela anexo con el espacio público y que coincide con la zona de retranqueo de la edificación, y cumple una misión de ornato, protección ambiental, o definición geométrica complementaria al viario, por lo que su acondicionamiento ha de ser especialmente cuidadoso, utilizando plantación de especies vegetales preferentemente arbóreas.

Se dispondrá como mínimo de un árbol en todo jardín delantero, cuando tenga una profundidad igual o superior a cinco (5) metros y cuya superficie sea superior a veinticinco (25) metros cuadrados.

El jardín delantero se puede ocupar con las siguientes construcciones:

a) Escaleras exteriores u otros elementos de acceso a la edificación como rampas con el fin de eliminar las barreras arquitectónicas, debiendo quedar justificada la inviabilidad de resolverlo dentro del inmueble, y adoptando soluciones formalmente integradas con la fachada del edificio en lo referente a la forma.

- b) Aparcamiento en superficie, no permitiéndose ubicar en él el desarrollo de las rampas de acceso a los aparcamientos situados en el interior de la edificación.
 - c) La instalación de elementos ornamentales aislados, tales como pérgolas y elementos singulares, para la sujeción de emparrados y enredaderas. Éstos deberán ejecutarse con estructura ligera, fácilmente desmontable, que no permita su cerramiento y cuya cubrición sea únicamente con materiales textiles, o vegetales, con el fin de que no generen superficie edificada ni incrementen la volumetría aparente del edificio.
 - d) Cuando lo exijan las compañías suministradoras, los armarios de contadores o acometida de instalaciones para las edificaciones, se colocarán empotrados en los cerramientos, quedando integrado en los mismos y rematados con los mismos materiales.
5. En los patios de manzana deberá ajardinarse el cincuenta por ciento (50%) de su superficie, no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y construcciones auxiliares, procurando en cualquier caso que sea compatible con el ajardinamiento u arbolado.
 6. Los espacios libres de parcela deberán diseñarse expresamente de modo que permitan un fácil acceso a las mismas de ambulancias, servicios contra incendios, y otros servicios de urgencia.
 7. Con objeto de facilitar su mantenimiento y limpieza, se evitará al máximo el fraccionamiento en planta o altura de estos espacios y su disposición respecto a las edificaciones será tal que resulte claramente distinguible su carácter público o privado, eliminando los espacios residuales o de difícil conservación.
 8. En los casos de parcelas de uso Terciario e Industrial, se aplicarán las siguientes determinaciones:
 - a) El retranqueo podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga, podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de acceso, con superficie máxima de dos con cincuenta por dos con cincuenta (2,50 x 2,50) metros y altura de coronación inferior a tres con cincuenta (3,50) metros, pero no podrá realizarse en el mismo, en ningún caso, almacenaje al aire libre de productos.
 - b) La ocupación del retranqueo por elementos admisibles deberá conjugarse con las determinaciones respecto a tratamiento de espacios libres.
 - c) Cuando se trate de gasolineras será obligatorio que el retranqueo sólo puede dedicarse a jardín.
 - d) El espacio libre resultante de las separaciones a linderos deberá mantenerse a los distintos niveles de suelo de la parcela, que resulten de la preparación de la misma, admitiéndose rampas de acceso a sótanos y entre ellos.
 - e) Los depósitos de combustible destinados al uso de la industria se ubicarán en aquel lugar de la parcela que se determine, en función de aplicar la norma de protección contra incendios, y, en cualquier caso, deberán de quedar ocultos desde la vía pública.

ARTÍCULO 33. CERRAMIENTO DE SOLARES Y PARCELAS

1. Los solares o terrenos podrán cercarse a petición de sus propietarios o cuando así lo ordene el Ayuntamiento por convenir al ornato o policía urbana o cuando lo requieran las Ordenanzas Municipales.
2. En solares edificados, la vía pública quedará separada de los espacios libres privados por un cerramiento situado en la alineación oficial, transparente en un 25 %, e integrados por una parte maciza opcional hasta uno con veinte (1,20) metros y resto diáfano de hasta dos con cincuenta (2,50) metros en total de altura media y tres (3) metros de altura máxima, medida en cada punto de la acera. Los materiales empleados

deben garantizar su estabilidad y manteniendo su conservación en buen estado. En casos de derribos también deberán cerrarse en las mismas condiciones.

Excepcionalmente, y debidamente acreditado, se podrá eximir de los requisitos mencionados para aquellos cerramientos que se ubiquen en zonas con una estética homogénea y consolidada, pudiendo en este caso adaptarse a las características de su entorno más inmediato.

3. En parcelas o solares sin edificar, el cerramiento se realizará en la alineación oficial con fábrica sólida, preferentemente de bloque de 20 cms de espesor, de dos (2,00) metros de altura como máximo, y pintado como mínimo por el exterior con arreglo a la estética de su entorno y debiendo asegurar su acceso para que el solar permanezca limpio. Con carácter excepcional, en el caso de que se esté tramitando la licencia de edificación y por motivos de seguridad, se podrá estudiar la posibilidad de instalar la valla de obras, con la misma limitación de altura, si bien se deberá de situar en la alineación oficial.

En aquellas parcelas o solares que presenten desniveles respecto a su entorno urbanizado u alineación oficial, se deberá ejecutar el cerramiento dentro de los límites de la propiedad y con las características descritas anteriormente. En estas situaciones particulares se podrán presentar propuestas alternativas técnicas o constructivas pero siempre con la consideración general de que ofrezcan la solidez suficiente.

4. En el caso de que se trate de fincas o terrenos que no tengan la condición de solar o que habrán de pasar a uso público, el cerramiento se realizará con dos hiladas de bloque de cincuenta (50) centímetros de altura, pintado con arreglo a la estética de su entorno y el resto hasta los dos (2,00) metros de altura, se colocará valla transparente metálica, pintada y desmontable. Se deberá de asegurar su acceso para que el terreno permanezca limpio.
5. En edificaciones de uso industrial y terciario industrial la valla de cerramiento será permeable en un cincuenta (50) por ciento de su altura, siendo ésta de tres metros como máximo.
6. 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 transparente, realizado con cercas de madera, setos o con malla metálica, hasta dos (2,00) metros de altura. En el caso de los asentamientos rurales, se aplicará lo especificado en los párrafos anteriores dado el carácter urbano de los mismos.
7. Se prohíbe el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales. Expresamente queda prohibida la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.
8. En aquellas parcelas que por razón de su localización requieran especiales medidas de seguridad, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio recogidas en su legislación sectorial específica, previo informe favorable de la Administración Urbanística del Ayuntamiento a la propuesta. El diseño del cerramiento deberá buscar la integración en el entorno.

ARTÍCULO 34. PLANO DE FACHADA

1. Es cualquier paramento exterior o interior del edificio que de frente a vía, a patio o a espacio resultante de un retranqueo. En función de la posición de la fachada en el interior de la parcela, ésta puede ser:
 - Frontal: Es la que se dispone hacia un vial o espacio público, ya sea situándose sobre la alineación exterior de la parcela o respetando el lindero frontal o jardín delantero.
 - Posterior: Es la que se abre hacia un espacio libre de parcela contiguo a un lindero posterior

- Lateral: Es la que se dispone abierta hacia un espacio libre de parcela contiguo a un lindero lateral.
2. En solares que sean medianeros al menos con una edificación retranqueada, se admitirá un cierre de fachada con parte ciega inferior de cincuenta (50) centímetros de altura y celosía o reja superior hasta dos (2,00) metros de altura máxima.

ARTÍCULO 35. PATIO

Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios; también será considerado como tal cualquier espacio no edificado, cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

En los patios serán de aplicación las condiciones higiénicas establecidas en las que resulten de aplicación en el Código Técnico de la Edificación y en el Decreto de Habitabilidad.

ARTÍCULO 36. CLASES DE PATIOS

Según sus características se distinguirán las siguientes clases de patios:

- a) Patio de parcela o luces: Se entenderá por patio de parcela el espacio no edificado y no cubierto situado dentro del volumen de la edificación o adyacente a él, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias interiores del edificio, considerándose los siguientes casos:
 - Patio interior de parcela abierto: cuando en alguno de sus lados se abre hacia un espacio exterior, ya sea interrumpiendo la continuidad de una pared medianera o como resultado de la disposición volumétrica del edificio.
 - Patio interior de parcela cerrado: cuando se presenta cerrado verticalmente en todos los lados de su perímetro, ya sea con paramentos del propio edificio o de edificios contiguos. Los patios o la parte de los mismos que no cumplan las condiciones de los patios abiertos se considerarán patios cerrados.
- b) 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.
- c) Patio de manzana: Es el espacio libre central a la manzana, definido por los planos interiores de fachada de configuración homogénea y aprovechamiento comunal, en cuanto a la utilización de los edificios que lo conforman.
- d) Patio inglés: Es el patio en la fachada por debajo de la rasante de la acera o cota del suelo de la parcela.
- e) Patio técnico: también denominado patinillo, aquel de dimensiones inferiores a dos por dos (2 x 2) metros, cuyo fin sea el servir de paso a conductos de instalaciones o ventilación de locales, aseos, despensas, vestíbulos, etc.

ARTÍCULO 37. MEDIANERAS

1. La medianera es la pared ciega del edificio que se sitúa sobre cualquiera de sus linderos a otra propiedad, elevándose de los cimientos a la cubierta, aunque su continuidad sea interrumpida por patios interiores abiertos. En función de la posición de la medianera esta puede ser:
 - Posterior: La que se sitúa sobre un lindero posterior.
 - Lateral: La que se dispone sobre un lindero lateral.
2. Las medianeras no pueden presentar huecos de ninguna clase, salvo las aperturas que generen los patios interiores abiertos.
3. Las medianeras al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, han de tener adecuadas condiciones de ornato, revocándolas y pintándolas.

CAPITULO III. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA**ARTÍCULO 38. DEFINICIÓN DE LAS CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA**

1. Las condiciones de ocupación son las que precisan la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación, y las que debe permanecer libre de construcciones.
2. Tales condiciones resultan de aplicación tanto en obras de nueva edificación y reestructuración, como en aquellas otras que supongan nuevas ocupaciones de suelo, y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada.

ARTÍCULO 39. SUPERFICIE OCUPABLE

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. La misma se determinará por las normas zonales del instrumento de planeamiento vigente o por la ordenanza del instrumento de planeamiento de desarrollo, bien como conjunto de referencias de posición, siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, bien directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.
2. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distinguen la ocupación de plantas sobre rasante y la de las plantas bajo rasante.

ARTÍCULO 40. TIPOLOGÍAS DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

En función de cómo se disponga la edificación en la parcela, en relación a los linderos de la misma, y con respecto a las edificaciones colindantes distinguimos:

- a) Edificación cerrada.
- b) Edificación abierta.
- c) Edificación de transición

ARTÍCULO 41. EDIFICACIÓN CERRADA

Recibe el nombre de edificación cerrada al tipo de construcción caracterizada por configurar la edificación de las diferentes parcelas una fachada continua paralela a la la calle, vía o espacio público, y servidumbre de medianería adosada a las edificaciones colindantes.

ARTÍCULO 42. EDIFICACIÓN ABIERTA

Se caracteriza por tener dos o mas fachadas en el interior de la parcela. Se presenta bajo dos tipos:

- a) Edificación abierta en agrupación lineal, en la que existe la obligación de alinear las edificaciones paralelamente a una vía o espacio público adosándose entre sí obteniéndose dos o tres fachadas
- b) Edificación abierta en bloque en la que existen cuatro fachadas.

ARTÍCULO 43. EDIFICACIÓN DE TRANSICIÓN

Este tipo de edificación se introduce a fin de compatibilizar morfológicamente construcciones existentes que no se adaptan exactamente a los tipos establecidos con la edificación abierta en zonas de clara aptitud para la misma.

CAPITULO IV. PARCELAS EN PENDIENTE**ARTÍCULO 44. CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA PREPARACIÓN DE PARCELA**

1. El presente capítulo comprende las determinaciones para establecer los suelos de parcelas de cualquier edificación abierta, edificación abierta con jardín delantero y edificación cerrada o de transición, siendo de aplicación conjuntamente con lo

dispuesto en el instrumento de planeamiento vigente y resto de normativa sectorial aplicable.

2. Se entiende por preparación de la parcela, la modificación del terreno natural de la misma, sea cual sea su pendiente, a los efectos de establecer las cotas de suelo, es decir, la referencia altimétrica para cualquiera de las zonas de edificación.
3. Las dificultades que presenta un terreno con pendiente implica que para la implantación de la edificación en la parcela se ha de atender primeramente a la propia funcionalidad del edificio, en cuanto a sus accesos y a la organización y distribución interna, para que cumpla de manera óptima con el fin para la que esté creado y, a su vez, atender también a su adaptación a las circunstancias paisajísticas y morfológicas de la trama urbana en la que esté inmerso, de tal manera y para garantizar dicha adaptación y, salvo que las condiciones de las zonas de edificación expresen otras circunstancias, las edificaciones podrán ser dispuestas tanto escalonadamente como en bloque.
4. La modificación del terreno para la preparación de la parcela no implica necesariamente que se realice mediante rellenos de tierra que actúen por gravedad sobre el solar, admitiéndose cualquier otra solución constructiva, que sirva para establecer las cotas de suelo de la parcela, especialmente la de su lindero de fondo, y el escalonamiento de la misma, mediante el abanalamiento, si así se dispusiera. En este caso, se tomará como referencia altimétrica las diferentes cotas de suelo que resulten de dicho abanalamiento.
5. El elemento constructivo que se adopte para absorber los desniveles de la parcela, ya sea en terraplén como en desmonte, ha de ser concebido como zócalo ciego, compositivamente independiente de la edificación principal, en el cual se prohíbe la apertura de cualquier tipo de hueco que no sean los imprescindibles para su acceso o ventilación exigible. Dicho cerramiento deberá ir acabado en piedra natural de mampostería concertada o con el acabado que, en su caso, determinen las condiciones particulares de los ámbitos, sectores, planeamiento de desarrollo o de la Zona de Edificación.
6. Los proyectos que se presenten deberán contener estudio previo del terreno o parcela en la que se ubique la edificación representando perfiles del terreno natural que permitan conocer la correcta implantación de la edificación en su parcela. Como base para considerar el terreno natural se tomará la cartografía existente en el Municipio o bien, en caso de discrepancia de la misma con la realidad existente, habrá de demostrarse por medio de un levantamiento topográfico, realizado por técnico competente, que el terreno en su descripción corresponde al terreno natural, sin sufrir alteraciones que no hayan dispuesto de la correspondiente licencia municipal.
7. En los casos de terrenos con topografía o pendiente muy irregular, en los que resulte muy difícil acogerse a las consideraciones de este Capítulo para implantar una edificación en una parcela o conjunto de ellas, se podrán formular un Estudio de Viabilidad, cuyo ámbito de ordenación ha de ser como mínimo el de una manzana o, en aquellos casos de manzanas consolidadas en parte, el del total de las superficies de parcela no edificadas, para resolver la implantación de la edificación en las condiciones concretas del terreno de que se trate, siempre que se justifique suficientemente la idoneidad de la solución adoptada y se obtenga con ella un resultado de implantación de la edificación y preparación de la parcela coherente con los criterios de estas Ordenanzas.

ARTÍCULO 45. PLANTA SÓTANO

1. Las plantas situadas bajo la cota de suelo de la parcela, se considerarán planta sótano de acuerdo a los criterios establecidos en el instrumento de planeamiento vigente, y con las excepciones determinadas en la presente Ordenanzas.
2. Cuando la posibilidad de abrir hueco en ese tramo sea inferior o igual a sesenta (60) centímetros, la superficie construida de sótano no computará a efectos del cálculo de la superficie edificada.

ARTÍCULO 46. PLANTA SEMISÓTANO

Cuando la posibilidad de abrir hueco sea superior a sesenta (60) centímetros y hasta uno con setenta (1,70) metros se considerará planta semisótano, y se computará como superficie edificada toda aquella parte de la planta, delimitada entre todo plano de fachada, en el que sea posible abrir dicho hueco con esas magnitudes y una línea paralela al mismo, situada a doce (12) metros de distancia.

ARTÍCULO 47. PLANTA BAJA

Cuando la posibilidad de abrir hueco sobre la referencia altimétrica hasta la cara inferior del forjado de piso de la planta baja sea superior a uno con setenta (1,70) metros, la planta en cuestión, se considerará Planta Baja.

ARTÍCULO 48. LÍNEA VIRTUAL DE REFERENCIA

1. Cuando las parcelas den frente a dos calles opuestas, se establece como elemento de referencia para estructurar la preparación de la parcela la Línea Virtual de Referencia, a partir de la cual se obtiene la pendiente media del terreno de la parcela. Dicha línea es aquella que une los puntos de las rasantes oficiales entre las dos calles con las que linda la parcela, superior e inferior, y que se traza desde el punto medio de la alineación de la parcela objeto de aplicación, dando frente a la calle superior, hasta el punto medio de la alineación de la parcela de la calle inferior. En aquellos supuestos en los que la parcela de frente a una única vía y esté delimitada en su lindero posterior por otra parcela o por suelo rústico, la línea virtual de referencia será la comprendida entre el punto medio de la rasante de la vía a que da frente la parcela y la cota natural del terreno en dicho lindero posterior.
2. En los casos de terrenos con pendientes muy pronunciadas -ladera abajo o ladera arriba- o con cortes bruscos en su topografía, además de presentar un Estudio de Viabilidad, los espacios libres de la parcela que no requieran de la definición de la cota del suelo para definir los parámetros urbanísticos de la parcela podrán coincidir con el perfil del terreno natural. En cualquier caso, tendrán que cumplir con el resto de condiciones de la parcela en su encuentro con la vía pública.
3. Los planos horizontales o plataformas resultantes desde los que se mide la altura de la edificación -suelo de parcela- deberán tener como mínimo tres (3,00) metros de ancho. En situaciones excepcionales y debidamente justificadas, los banales resultantes de la preparación de parcela que se indican en este capítulo se podrán reducir hasta los dos (2) metros como resultado de cumplir con la separación a linderos.

ARTÍCULO 49. IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN PARCELAS CON PENDIENTE LADERA ABAJO

1. En los casos de parcelas situadas en terrenos con pendiente ladera abajo del viario, la altura máxima del muro del lindero de fondo en toda la longitud de su coronación se medirá respecto a la Línea Virtual de Referencia en su intersección con la línea que representa dicho lindero. Para la medición de la pendiente media del terreno se podrá admitir un margen de error de hasta un 3%. Los esquemas y gráficos que se reflejan en el presente artículo sobre la preparación de la parcela se han de entender como:
 - De referentes máximos; en lo relacionado a las alturas de muros de cerramientos, de muros de linderos, de muros de banales y de su referencia altimétrica.
 - De referentes mínimos; en lo relacionado a dimensiones de banales preferentemente.
2. La separación de la edificación a los linderos con las parcelas colindantes será como mínimo el valor establecido en las condiciones urbanísticas de la zona de edificación de que se trate.
3. En función de la pendiente media del terreno de la parcela se establecen los casos siguientes:
 - a) Parcelas con pendiente media inferior al 15 %.

Se aplica la regla general establecida en las presentes Ordenanzas.

b) Parcelas con pendiente media entre el 15% y el 35 %.

En estos casos, la altura máxima del muro de sus linderos en toda la longitud de su coronación tendrá una dimensión máxima de cinco (5) metros medida sobre la Línea Virtual de Referencia en su intersección con la línea que representa dicho lindero. Para desniveles aún mayores se precisarán abancalamientos a cuarenta y cinco (45) grados, siendo la dimensión mínima horizontal de los bancales de tres (3,00) metros necesariamente ajardinados en una superficie superior al cincuenta (50%) por ciento como mínimo.

c) Parcelas con pendiente media del terreno entre el 35 % y el 50 %.

En estos casos, la altura máxima del muro de sus linderos, en toda la longitud de su coronación, tendrá una dimensión máxima de cinco (5) metros sobre la Línea Virtual de Referencia en su intersección con la línea que representa dicho lindero. La edificación dispondrá obligatoriamente la planta baja por debajo de la rasante oficial, de tal manera que la cara inferior de su forjado techo no sobresalga por encima de un plano horizontal virtual situado a una altura coincidente con la cota del viario correspondiente al punto medio de la alineación exterior de la parcela. Para desniveles aún mayores se precisarán abancalamientos a cuarenta y cinco (45) grados, siendo la dimensión mínima horizontal de los bancales de tres (3,00) metros necesariamente ajardinados en una superficie superior al cincuenta (50%) por ciento como mínimo. En esta excepción la edificación podrá sobresalir sobre el suelo de parcela la altura máxima establecida. Muro medianero en el lindero con una altura máxima de cinco (5) metros desde la línea de referencia. Plataforma de tres (3) como mínimo en todo punto de la medición de la altura. El sótano no computa como superficie edificada ni como planta si la posibilidad de abrir hueco es igual o inferior a sesenta (60) centímetros.

d) Parcelas con pendiente media del terreno superior al 50%.

En estos casos, la altura máxima del muro del lindero de fondo en toda la longitud de su coronación tendrá una dimensión máxima de seis (6) metros sobre la Línea Virtual de Referencia en su intersección con la línea que representa dicho lindero.

La edificación dispondrá obligatoriamente la planta baja y primera por debajo de la rasante oficial, de tal manera que la cara inferior del forjado techo de esta última no sobresalga por encima de un plano horizontal virtual situado a una altura coincidente con la cota del viario correspondiente al punto medio de la alineación exterior de la parcela.

Para desniveles aún mayores se precisarán abancalamientos a cuarenta y cinco (45) grados, siendo la dimensión mínima horizontal de los bancales de tres (3,00) metros y necesariamente ajardinados en una superficie superior al cincuenta (50%) por ciento como mínimo.

4. Las parcelas situadas en terrenos con pendiente, ladera abajo de un vial y que en su lindero de fondo de frente a suelo rústico, espacios libres de protección o áreas ajardinadas, la altura máxima del muro de dicho lindero en toda la longitud de su coronación se medirá en el encuentro de su linde con la cota del terreno natural, estableciéndose como limitación una altura media de ocho (8), que se obtiene como resultado de dividir la superficie aparente de la cara exterior del elemento constructivo, que contiene el terraplén, por la longitud total del mismo, medida en su coronación.
5. Para desniveles aún mayores se precisarán abancalamientos a cuarenta y cinco (45) grados, siendo la dimensión mínima horizontal de los bancales de tres (3,00) metros y necesariamente ajardinados.

ARTÍCULO 50. IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN PARCELAS CON PENDIENTE LADERA ARRIBA

1. En parcelas situadas en terrenos ladera arriba del viario con pendiente superior al quince (15%) por ciento, exceptuando las adscritas a zonas de edificación cerrada alineada a vial, en parcelas con tipologías relacionadas con el uso industrial y en parcelas ubicadas en asentamientos rurales, será necesario que el suelo de la parcela, esté obligatoriamente como mínimo a tres (3) metros de altura media y como máximo a tres con cincuenta (3,50) metros sobre la cota más desfavorable de la rasante oficial. Debido a ello, esa planta que surge por debajo de la baja, entre la rasante oficial y la cota del suelo de la parcela, tendrá la consideración de sótano y su uso sólo podrá ser el de garaje individual o colectivo, o el de sus usos complementarios o auxiliares.
2. De acuerdo a lo anterior, el tratamiento de su frente de fachada se realizará como un cerramiento ciego abancalado, quedando prohibido la apertura de cualquier hueco excepto los imprescindibles para sus accesos e irá acabado en piedra natural o con el acabado que, en su caso, determinen las condiciones particulares de los ámbitos, sectores, planeamiento de desarrollo o de la Zona de Edificación. Los abancalamientos hacia arriba de la parcela desde su línea de coronación se ajustarán a lo indicado en el presente capítulo, ejecutándose a cuarenta y cinco (45) grados desde dicha línea, con una dimensión mínima horizontal de los banales de tres (3,00) metros y necesariamente ajardinados.
3. Hacia el resto de los espacios libres de la parcela, computará en función del concepto de posibilidad de apertura de huecos en la parte de su cerramiento comprendido entre el suelo de la parcela y la cara inferior del forjado de piso de la planta baja, tal y como se señala en los artículos 43, 44 y 45 de esta ordenanza.
4. La altura máxima del muro del lindero de fondo en toda la longitud de su coronación se medirá bajo la Línea Virtual de Referencia en su intersección con la línea que representa dicho lindero, siendo su altura la descrita en los artículos siguientes en función de las pendientes del terreno y debe ser coronado uniformemente y a lo largo de toda su longitud a la altura que define dicho punto de intersección. La altura máxima del muro sin abancalar será de diez (10) metros en total incluyendo la altura del muro de la parcela superior. Para desniveles superiores se exigirá abancalamientos con muros de cinco (5) metros y banales ajardinados de dos (2) metros como mínimo.
5. La separación de la edificación a los linderos laterales será el valor establecido en las condiciones urbanísticas de la zona de edificación de que se trate.
6. El contenido normativo del presente artículo es de aplicación para todos los ámbitos y sectores del municipio, es decir para el suelo urbano y urbanizable, que contengan parcelas con las características tipológicas y de pendiente del terreno reguladas.
7. En función de la pendiente media del terreno de la parcela se establecen los casos siguientes:

a) Parcelas con pendiente media inferior al 15 %

Se aplica la regla general establecida en las presentes Ordenanzas. De esta manera la cota del jardín delantero se situará como máximo a un (1) metro de la cota más alta de la rasante de la vía.

En estos casos, la altura máxima del muro del lindero de fondo en toda la longitud de su coronación tendrá una altura máxima de cinco (5) metros medida bajo la Línea Virtual de Referencia en su intersección con la línea que representa dicho lindero. Para desniveles aún mayores se precisarán abancalamientos con altura máxima de cinco (5) metros, siendo la dimensión mínima horizontal de los banales de dos (2,00) metros y necesariamente ajardinados en toda su superficie.

b) Parcelas con pendiente comprendida entre el 15% y el 35 %

En estos casos, la altura máxima del muro del lindero de fondo en toda la longitud de su coronación tendrá una altura máxima de cinco (5) metros medida bajo la Línea Virtual de Referencia en su intersección con la línea que representa dicho lindero. Para desniveles aún mayores se precisarán abanalamientos con altura máxima de cinco (5) metros, siendo la dimensión mínima horizontal de los banales de dos (2,00) metros y necesariamente ajardinados en toda su superficie.

c) Parcelas con pendiente media del terreno entre el 35 % y el 50 %.

En estos casos, la altura máxima del muro del lindero de fondo en toda la longitud de su coronación tendrá una altura máxima de cinco (5) metros sobre la Línea Virtual de Referencia en su intersección con la línea que representa dicho lindero. Para desniveles aún mayores se precisarán abanalamientos pudiéndose dar alguna de las siguientes situaciones en los muros de abanalamiento:

- Se podrá ejecutar un muro de ocho (8) metros de altura, medido desde la cota del suelo de la parcela, a una distancia comprendida entre los cinco (5) y los tres (3,00) metros de su fachada posterior. No podrá coincidir con la alineación del lindero superior y su coronación se tendrá que separar del lindero superior necesariamente el ancho de un banal y nunca podrá rebasar su altura de coronación
- Se podrán realizar abanalamientos a partir del muro del lindero superior con muros de altura máxima de cinco (5) metros y banales de dos (2,00) metros y necesariamente ajardinados en toda su superficie.

d) Parcelas con pendiente media del terreno superior al 50%.

e) En estos casos, la altura máxima del muro del lindero de fondo en toda la longitud de su coronación podrá tener una altura máxima de seis (6) metros sobre la Línea Virtual de Referencia en su intersección con la línea que representa dicho lindero. Para desniveles aún mayores se precisarán abanalamientos pudiéndose dar alguna de las siguientes situaciones en los muros de abanalamiento:

- Se podrá ejecutar un muro de diez (10) metros de altura, medido desde la cota del suelo de la parcela, a una distancia comprendida entre los cinco (5) y los tres (3,00) metros de su fachada posterior. Su coronación se tendrá que separar del lindero superior necesariamente el ancho de un banal. Se podrán realizar un muro de contención de hasta 8 mts a una distancia no superior a 5 mts ni menor de 3 mts desde la fachada posterior de la edificación.
- Se podrán realizar abanalamientos a partir del muro del lindero superior con muros de altura máxima de cinco (5) metros y banales de dos (2,00) metros y necesariamente ajardinados en toda su superficie. La separación de la edificación a los linderos será el valor fijo establecido en las condiciones urbanísticas de la zona de edificación de que se trate.

8. Las parcelas situadas en terrenos con pendiente ladera arriba de un vial y que en su lindero de fondo de frente a suelo rústico, espacios libres de protección o áreas ajardinadas, la altura máxima del muro de dicho lindero en toda la longitud de su coronación se medirá en el encuentro de su linde con la cota del terreno natural, estableciéndose como limitación una altura media de ocho (8) metros, que se obtiene como resultado de dividir la superficie aparente de la cara exterior del elemento constructivo, que contiene el terraplén, por la longitud total del mismo, medida en su coronación. Para desniveles aún mayores se precisarán abanalamientos a cuarenta y cinco (45) grados, siendo la dimensión mínima horizontal de los banales de dos (2,00) metros y necesariamente ajardinados. Parcelas ladera arriba con pendientes superiores al 50% Se podrán realizar un muro de contención de hasta 10 mts a una distancia no superior a 5 mts ni menor de 3 mts desde la fachada posterior de la edificación.

ARTÍCULO 51. IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN PARCELAS SINGULARES QUE REQUIERAN ESTUDIO DE VIABILIDAD PREVIO

En aquellas parcelas con pendiente muy acusadas, con saltos bruscos en su topografía o con fondos de parcelas que no puedan ajustarse a los criterios establecidos en las situaciones planteadas en al presentes Ordenanzas, el Ayuntamiento exigirá, Estudio de Viabilidad, cuya redacción debe llevarla a cabo el interesado, siguiendo las recomendaciones que proponga el Ayuntamiento y deberá tramitarse con carácter previo al procedimiento de otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística de edificación. En él habrá de resolver la preparación de la parcela y establecer las condiciones de la edificación, con el objeto de integrarse en el entorno y adaptarse a las condiciones de las edificaciones colindantes, de tal manera que produzca un resultado paisajístico homogéneo del conjunto.

Para ello, habrá de fijar obligatoriamente y como mínimo las siguientes determinaciones, sujetas a lo establecido en las presentes ordenanzas y normas urbanísticas:

- a) Preparación de la parcela, estableciendo las cotas de suelo y los criterios de abanalamiento.
- b) Altura máxima de los muros que delimitan la parcela por el fondo y sus costados.
- c) Tratamiento de los muros.
- d) Tratamiento del espacio libre de la parcela.
- e) Condiciones de ocupación de la edificación sobre y debajo de los suelos de la parcela.
- f) Distribución de la superficie construida por plantas y cómputo de la superficie edificada.
- g) Altura de los diferentes volúmenes de la edificación.

ARTÍCULO 52. IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN PARCELAS UBICADAS EN ZONAS CONSOLIDADAS POR UN PLANEAMIENTO ANTERIOR

En zonas altamente consolidadas por la edificación en base a una normativa anterior, se podrán adaptar las condiciones señaladas en los artículos anteriores para la implantación de la edificación en la parcela ajustándola a dicha normativa. Para ello, el área o ámbito afectado ha de estar consolidado por la edificación en un 90 % y siendo indispensable, que se encuentren edificadas las parcelas colindantes.

ARTÍCULO 53. IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN PARCELAS DELIMITADAS POR VIARIOS CON COTAS DE RASANTES DIFERENTES

En las parcelas situadas en terrenos con pendiente, que den frente a dos calles opuestas y las parcelas situadas en esquina circundadas por el viario, su preparación se realizará siguiendo los criterios señalados en los artículos anteriores.

ARTÍCULO 54. RETRANQUEOS Y SEPARACIÓN A LINDEROS EN PARCELAS EN LADERA. PRESCRIPCIONES PARTICULARES

1. En aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al fondo de la parcela, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el fondo, se medirán las separaciones en la forma que mejor asimile los resultados a los de su entorno
2. Cuando la separación a linderos sea preceptiva y por desniveles del terreno una parcela deba terraplenarse sobre muros de contención que hayan de emerger sobre las parcelas colindantes, la separación H desde la edificación de dicha parcela más alta hasta el lindero común se aumentará hasta un valor igual al desnivel total salvado por los muros de contención, que por su parte tendrán una limitación de altura igual a la establecida para la edificación.
3. Cuando la separación a linderos sea preceptiva y por desniveles del terreno una parcela deba desmontarse dando lugar a muros de contención o cortes del terreno perimetrales, el espacio comprendido entre estos y la edificación tendrá la

consideración de patio solo a efectos de la ventilación e iluminación de las piezas habitables y a efectos de su dimensión, que será como mínima un tercio (1/3) de la altura de la edificación, y no inferior a la exigida para las separaciones a linderos. En cualquier caso, se seguirá considerando espacio libre de parcela y su piso constituirá la cota de suelo de parcela a los efectos del cumplimiento de los parámetros que le son de aplicación.

4. En los espacios libres laterales se permiten las rampas o accesos a garaje, descubiertos o techados a la cota del suelo de la parcela, sin que computen a efectos de medición de la altura, edificabilidad u ocupación.
5. Se permite en las zonas de retranqueo y separación a linderos, con vistas a facilitar la inserción de los vehículos en la parcela, ocupar para uso de aparcamiento los jardines laterales y delanteros con construcciones ligeras, diáfanas, de tipo pérgola, debiendo ajustarse a las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 55. ESPACIO LIBRE DE PARCELA EDIFICADA

1. Se considera el espacio libre de parcela edificada a la franja de terreno comprendida entre la línea de la edificación y la alineación exterior o pública o los linderos. Por regla general, el espacio libre de la parcela deberá estar ajardinado o con plantación de algún tipo en un treinta por ciento (30%) de su superficie, pudiéndose el resto destinar a terraza para la estancia o, en parte, para aparcamiento en superficie. En él se permite, a su vez, la construcción de escaleras exteriores u otros elementos de acceso a las edificaciones, piscinas descubiertas, campos de tenis, baloncesto y similares. El porcentaje mencionado se deberá cumplir en cualquier tipología edificatoria que disponga de espacios libres, ya sea como consecuencia del cumplimiento de parámetros urbanísticos, como por criterios de diseño.
2. Se admitirá la colocación de depósitos subterráneos o similares en los espacios libres de parcela edificada, siempre y cuando se considere que forma parte de las instalaciones de la propia edificación, sin que sea susceptible de aprovechamiento urbanístico ni de uso ni de ocupación y que se compatibilice con el carácter vegetal del citado espacio, cumpliendo con la Normativa vigente de aplicación.
3. En función del uso de la edificación y propias del destino de los espacios libres, se admitirán construcciones auxiliares tales como pérgolas -según lo dispuesto en las presentes Ordenanzas-, templetos y elementos singulares, siempre que sean diáfanos, no se encuentren cubiertos por elementos fijos o de obra, su superficie no supere el 10% de la superficie total de los espacios libres, ni treinta (30) metros cuadrados construidos como máximo y sin sobrepasar la altura de dos con setenta (2,70) metros. Dichas construcciones se situarán en los jardines laterales y traseros, pero nunca en los espacios definidos como jardín delantero de las parcelas, excepto las pérgolas, que deberán estar separadas de la edificación al menos en un (1,00) metro. En el caso que dichas construcciones se adosen al lindero no podrán superar la altura del muro de separación de este.
4. El subsuelo podrá ser ocupado por sótano, siempre que no se desvirtúe el carácter vegetal, principalmente del retranqueo, visualmente incorporado a la calle y conformador esencial de su paisaje.
5. En los casos de parcelas destinadas a los usos de Residencial Colectivo, Turístico y de Equipamiento se aplicarán además las siguientes determinaciones:
 - a) Los espacios libres de parcela deberán diseñarse expresamente de modo que permitan un fácil acceso a las mismas de ambulancias, servicios contra incendios, y otros servicios de urgencia.
 - b) Con objeto de facilitar su mantenimiento y limpieza, se evitará al máximo el fraccionamiento en planta o altura de estos espacios y su disposición respecto a las edificaciones será tal que resulte claramente distinguible su carácter público o privado, eliminando los espacios residuales o de difícil conservación.

6. En los casos de parcelas de uso Terciario e Industrial, se aplicarán las siguientes determinaciones:
 - a) El retranqueo podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga, podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de acceso, con superficie máxima de dos con cincuenta por dos con cincuenta (2,50 x 2,50) metros y altura de coronación inferior a tres con cincuenta (3,50) metros, pero no podrá realizarse en el mismo, en ningún caso, almacenaje al aire libre de productos.
 - b) La ocupación del retranqueo por elementos admisibles deberá conjugarse con las determinaciones respecto a tratamiento de espacios libres.
 - c) Cuando se trate de gasolineras será obligatorio que el retranqueo sólo puede dedicarse a jardín.
 - d) El espacio libre resultante de las separaciones a linderos deberá mantenerse a los distintos niveles de suelo de la parcela, que resulten de la preparación de la misma, admitiéndose rampas de acceso a sótanos y entre ellos.
 - e) Los depósitos de combustible destinados al uso de la industria se ubicarán en aquel lugar de la parcela que se determine, en función de aplicar la norma de protección contra incendios, y, en cualquier caso, deberán de quedar ocultos desde la vía pública.

ARTÍCULO 56. JARDÍN DELANTERO

1. El jardín delantero es la franja del espacio libre de la parcela anexo con el espacio público y que coincide con la zona de retranqueo de la edificación, y cumple una misión de ornato, protección ambiental, o definición geométrica complementaria al viario, por lo que su acondicionamiento ha de ser especialmente cuidadoso, utilizando plantación de especies vegetales preferentemente arbóreas.
2. El jardín delantero sólo podrá ser ocupado por escaleras exteriores u otros elementos de acceso a la edificación como rampas con el fin de eliminar las barreras arquitectónicas, debiendo quedar justificada la inviabilidad de resolverlo dentro del inmueble, y adoptando soluciones formalmente integradas con la fachada del edificio en lo referente a la forma, las dimensiones y conjugando todo con la ejecución de espacios vegetales. Igualmente podrán dedicarse también a aparcamiento en superficie, no permitiéndose ubicar en él el desarrollo de las rampas de acceso a los aparcamientos situados en el interior de la edificación.
3. Asimismo, se permitirá en los jardines delanteros la instalación de elementos ornamentales aislados, tales como pérgolas y otros similares -según artículo anterior-, para la sujeción de emparrados y enredaderas. Éstos deberán ejecutarse con estructura ligera, fácilmente desmontable, que no permita su cerramiento y cuya cubrición sea únicamente con materiales textiles, o vegetales, con el fin de que no generen superficie edificada ni incrementen la volumetría aparente del edificio.
4. Excepcionalmente, y sólo cuando las normas particulares así lo determinen, el retranqueo se incorporará a la vía pública, como ensanchamiento de la acera o espacio público, respetando escrupulosamente su rasante sin condicionar las conveniencias de la edificación, que deberán resolverse siempre de fachada hacia adentro. Podrá establecerse la obligatoriedad de arbolado mediante alcorques con enrejado protector.
5. Cuando lo exijan las compañías suministradoras, los armarios de contadores o acometida de instalaciones para las edificaciones que cuenten con jardines delanteros, se colocarán empotrados en los cerramientos, quedando integrado en los mismos y rematados con los mismos materiales.
6. Se dispondrá como mínimo un árbol en todo jardín delantero, cuando tenga una profundidad igual o superior a cinco (5) metros y cuya superficie sea superior a veinticinco (25) metros cuadrados. En el conjunto del espacio libre de parcela, será de un árbol cada cincuenta (50) metros cuadrados, que podrán plantarse a una distancia no inferior a cuatro (4) metros entre ellos, dos con cincuenta (2,50) metros de la vía

pública y dos con cincuenta (2,50) metros de la fachada, medidos a eje de arbolado. La plantación podrá ser realizada, en su caso, sobre forjado, para lo cual se buscará la solución constructiva más adecuada y se garantizará como mínimo una poceta de dimensiones en planta de dos por dos (2 x 2) metros y de tres (3) metros de profundidad, cuya coronación podrá estar situada, como máximo, a un (1) metro sobre el nivel de jardín o de pavimento.

ARTÍCULO 57. CERRAMIENTOS DE SOLARES Y PARCELAS

1. Los solares o terrenos podrán cercarse a petición de sus propietarios o cuando así lo ordene el Ayuntamiento por convenir al ornato o policía urbana o cuando lo requieran las Ordenanzas Municipales.
2. En solares edificados, la vía pública quedará separada de los espacios libres privados por un cerramiento situado en la alineación oficial, transparente en un 25%, e integrados por una parte maciza opcional hasta (1,20) y resto diáfano de hasta dos con cincuenta (2,50) metros en total de altura media y tres (3) metros de altura máxima, medida en cada punto de la acera. Excepcionalmente, y debidamente acreditado, se podrá eximir de los requisitos mencionados para aquellos cerramientos que se ubiquen en zonas con una estética homogénea y consolidada, pudiendo en este caso adaptarse a las características de su entorno más inmediato.
3. En parcelas o solares sin edificar el cerramiento se realizará en la alineación oficial con fábrica sólida -preferentemente de bloque de 20 cms de espesor- de dos (2,00) metros de altura como máximo, enfoscado y pintado como mínimo por el exterior con arreglo a la estética de su entorno y debiendo asegurar su acceso para que el solar permanezca limpio. Con carácter excepcional, en el caso de que se esté tramitando la licencia de edificación y por motivos de seguridad, se podrá estudiar la posibilidad de instalar la valla de obras, con la misma limitación de altura, si bien se deberá de situar en la alineación oficial.

En aquellas parcelas o solares que presenten desniveles respecto a su entorno urbanizado u alineación oficial, se deberá ejecutar el cerramiento dentro de los límites de la propiedad y con las características descritas anteriormente. En estas situaciones particulares se podrán presentar propuestas alternativas técnicas o constructivas pero siempre con la consideración general de que ofrezcan la solidez suficiente y que no presenten remates que puedan causar lesiones a personas y animales.

4. En el caso de que se trate de fincas o terrenos que no tengan la condición de solar o que habrán de pasar a uso público, el cerramiento se realizará con dos hiladas de bloque de cincuenta (50) centímetros de altura, pintado con arreglo a la estética de su entorno y el resto hasta los dos (2,00) metros de altura, se colocará valla transparente metálica, pintada y desmontable. Se deberá de asegurar su acceso para que el terreno permanezca limpio.
5. 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 transparente, 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.

6. En las edificaciones de uso industrial y terciario industrial la valla de cerramiento será permeable en un cincuenta (50) por ciento de su altura, siendo ésta de tres metros como máximo.

ARTÍCULO 58. PARTICULARIDADES DE LOS CERRAMIENTOS DE SOLARES Y PARCELAS SITUADOS EN PENDIENTE

1. Los cerramientos en las parcelas situadas en ladera arriba o aquellas que, por desniveles topográficos derivados de las rasantes de las vías, deban constituirse como

un cerramiento ciego abancalado, deberán cumplir con las determinaciones que se establecen en las presentes ordenanzas y las Normas de Ordenación Pormenorizada del instrumento de planeamiento vigente.

2. El tratamiento de dicho cerramiento en su frente de fachada se realizará constructivamente con un muro de contención o muro de fábrica sólida de treinta (30) centímetros, quedando terminantemente prohibido la apertura de cualquier hueco excepto los imprescindibles para sus accesos e irá acabado en piedra natural o con el acabado que, en su caso, determinen las condiciones particulares de los ámbitos, sectores, planeamiento de desarrollo o de la Zona de Edificación, de forma que se entienda como un elemento ligado al terreno y no a la edificación propiamente dicha.

Se exceptuará de la prohibición de la apertura de huecos, el acceso a garaje, con el ancho mínimo establecidos por las presentes Ordenanzas, así como el del portal o portales del edificio, cuyos huecos tendrán cada uno un ancho inferior a dos metros con cincuenta (2,50) metros.

3. Este cerramiento ciego con la consideración de sótano estará sujeto a las siguientes condiciones y requisitos:
 - a) Excepto si se tratan de viviendas unifamiliares, no se permiten accesos independientes desde la vía pública, debiendo obligatoriamente realizar accesos comunes, tanto a los garajes como a la edificación.
 - b) Las puertas peatonales y de vehículos deberán situarse en la alineación de la parcela y tener tratamiento acorde con el cerramiento en diseño y materiales, pudiendo ser opacas en toda su altura.
 - c) El fondo máximo de la planta sótano se corresponderá con el fondo de la línea de edificación pudiendo ocupar la separación a linderos y retranqueos de acuerdo a lo dispuesto en las normas urbanísticas y las presentes ordenanzas.
 - d) En ningún caso computará a efectos del número de plantas autorizadas y altura reguladora máxima, siempre y cuando se ajuste a la consideración de planta sótano según lo dispuesto en las Ordenanzas y Normas Urbanísticas.
 - e) Al tener la consideración de planta sótano no se computará como ocupación de la parcela, si bien a efectos del cómputo de la edificabilidad dependerá de las siguientes soluciones que se adopten:
 - Si se adosa al frente de la parcela ocupando en su totalidad el espacio del retranqueo bajo el jardín delantero, se computará como superficie edificada toda aquella parte de la planta -incluido sus accesos-, delimitada entre todo plano de fachada y una línea paralela al mismo, situada a doce (12) metros de distancia.
 - Si se opta por dejar el terreno natural en el espacio del retranqueo bajo el jardín delantero, y al no existir la posibilidad de abrir huecos, no computará a efectos de edificabilidad excepto sus accesos.
 - f) Se permite la construcción de armarios técnicos opacos en parte del cerramiento frontal. Estos deberán tener un tratamiento integrado al resto del cerramiento.
 - g) Por encima de la coronación de dicho cerramiento ciego solo se permiten barandillas o cualquier elemento de protección que no permita una continuidad de la imagen del mismo, y que en apariencia suponga que posee una mayor altura a la permitida.
 - h) En edificaciones de obra nueva a ejecutar en edificaciones ya consolidadas en base a un planeamiento anterior, este zócalo se ajustará, en la medida de lo posible, a las líneas de coronación ya definidas.
 - i) En las edificaciones situadas hacia los márgenes de los barrancos, el resto no ocupado del terreno resultante de aplicar la profundidad máxima edificable, quedará como Jardín, siendo obligatoria la ejecución de un muro de cerramiento de mampostería de piedra vista según la alineación.

4. En casos de derribos, deberán cercarse los solares resultantes nada más terminarse la demolición y retirarse la valla de obra.

ARTÍCULO 59. MEDIANERAS

1. La altura de la parte ciega de los cerramientos entre los espacios libres de parcela edificada que colinden, será igual o superior a la fijada para los cerramientos hacia la vía pública y como máximo uno con ochenta (1,80) metros, medida desde la rasante de la plataforma de jardín de la parcela situada en la cota superior, con el fin de garantizar la seguridad de las personas y salvaguardar la privacidad de las parcelas. Se podrá colocar reja transparente sobre la citada parte ciega hasta alcanzar una altura total máxima de tres (3,00) metros.
2. Cuando por desniveles del terreno una parcela deba representar muros de contención hacia las colindantes, su altura se mediará de acuerdo a las situaciones de implantación de la edificación en la parcela definida en los artículos anteriores.

TITULO III. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO I. PARCELAS EN PENDIENTE

ARTÍCULO 60. DEFINICIÓN

1. Las condiciones estéticas son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana con el propósito de conseguir la mejor calidad posible de la imagen de la ciudad.
2. Las condiciones estéticas son de aplicación para toda actuación urbanística sujeta a control municipal. 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 estas normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.
3. El planeamiento de desarrollo atenderá, en la redacción de su normativa y en el diseño de los espacios urbanos, a la consecuencia de unidades urbanísticas coherentes en el aspecto formal y de imagen del entorno.
4. La protección de la estética y de la imagen urbana es obligación de todos los propietarios y comunidades de propietarios de inmuebles y solares, en tanto parte del deber de conservar las condiciones mínimas de ornato.

ARTÍCULO 61. MANTENIMIENTO DE LA COMPOSICIÓN ARQUITECTÓNICA Y LOS PARÁMETROS DE LOS EDIFICIOS

1. El mantenimiento de la calidad urbana de las calles y espacios públicos y de los edificios que lo conforman, corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que incida en el paisaje urbano deberá contar con su aprobación.
2. Los propietarios tienen que velar por el mantenimiento de la composición arquitectónica de la fachada. Las carpinterías, barandillas, persianas y toldos de una misma unidad constructiva, ya sea en fachada interior o exterior, tienen que mantener la homogeneidad prevista en el proyecto constructivo o acordado por la propiedad o comunidad de propietarios. La exigencia de homogeneidad afecta tanto al cromatismo como al material, las texturas y la morfología de los elementos.

Quedan especialmente prohibidas las actuaciones parciales, que no abarquen la totalidad de la planta que corresponda y que alteren las fachadas con chapados, colores y añadidos ajenos a la arquitectura del edificio. Las restauraciones parciales serán admitidas cuando las obras no dificulten o impidan una posterior restauración completa y respeten, íntegramente, los atributos formales y las cualidades del edificio.

3. Asimismo, es obligatorio el mantenimiento permanente y continuado de todos los elementos presentes en las fachadas de los edificios por parte de sus usuarios, sin

perjuicio de la obligación del propietario de mantener el inmueble en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

4. Los elementos arquitectónicos de soporte -paramentos, ornamentos, marcos, cornisas, balcones, terrazas, barandillas, etc.- se tienen que mantener limpios y constructivamente sanos, sin pintadas, graffiti, carteles, adhesivos o elementos similares, ni tampoco elementos obsoletos.
5. En general no se admite la colocación de conductos, aparatos y otros elementos de las instalaciones, individuales o comunitarias, sobre las fachadas de los edificios, como por ejemplo, instalaciones de aire acondicionado, chimeneas de extracción de humos, etc....

No obstante, podrán hacerse excepciones a esta condición, debidamente justificadas y siempre en edificaciones existentes, previa presentación de un proyecto de integración global en 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.

En edificios de nueva planta, podrán situarse paneles de captación de energía solar en las fachadas, en proyectos integradores, con la misma inclinación de éstas y sin salirse de su plano, armonizando con la composición de la misma y del resto del edificio.

6. Las instalaciones o conducciones generales exteriores serán subterráneas, y nunca sobre las fachadas de las edificaciones, salvo que se justificara cabalmente su improcedencia.

Las compañías de suministro son responsables del mantenimiento, seguridad y decoro de estas instalaciones, y tienen la obligación de impedir en todo momento las provisionalidades, desórdenes, abandonos, y su visibilidad ostensible. En el caso de que existan sobre las fachadas existentes conductos o instalaciones, como por ejemplo cables de suministro de servicios (telefonía, alumbrado, etc.) que por su situación o falta de mantenimiento o restauración perjudiquen la percepción de la fachada, estos elementos serán eliminados o reconducidos.

Cualquier actuación de obra nueva o en las edificaciones existentes tiene que prever todos los requerimientos que se determinan en este título, especialmente, la previsión de ubicación de conductos, aparatos y otros elementos de las instalaciones, individuales o comunitarias, como por ejemplo, preinstalación o instalación de aire acondicionado, chimeneas de extracción de humos y climas artificiales, cableados, etc. y la situación de los usos de actividades de identificación o publicitarias.

En edificios existentes el Ayuntamiento podrá proceder a la ordenación de los elementos existentes en la fachada para su mejora estética.

7. El proyecto de intervención en la fachada incluye la previsión de la naturaleza, calidad y color o colores de los materiales que se utilizarán.
8. En el caso de la resolución de expedientes de licencia de obras de restauración, el Ayuntamiento denegará las solicitudes que se fundamenten en proyectos que no se adapten al ambiente arquitectónico en el cual se integren, rompan la armonía del paisaje o desfiguren las perspectivas del conjunto urbano.
9. Sin perjuicio de lo indicado en las normas del planeamiento vigente, cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección se adecuará la composición de la nueva fachada a las existentes armonizando mediante el análisis paramétrico de las pautas de composición, ya sea de la proporción de la composición de huecos y vacíos, o de las alineaciones de los elementos de fachada, entre la nueva edificación y las catalogadas,.
10. Es obligatorio el mantenimiento permanente y continuado de todos los elementos presentes en las fachadas de los edificios por parte de sus usuarios, sin perjuicio de la

obligación del propietario de mantener el inmueble en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

ARTÍCULO 62. EXIGENCIA DEL DEBER DE CONSERVACIÓN

1. El procedimiento para exigir el deber de conservación de las fachadas exteriores, interiores y cubiertas se puede iniciar de oficio o a instancia de cualquier persona que tenga conocimiento de su incumplimiento.
2. El incumplimiento por parte del propietario de la obligación de conservación de las fachadas interiores, exteriores y cubiertas facultará a la Administración para requerir su acatamiento, y si se apreciaran circunstancias de peligrosidad queda justificada la intervención urgente.
3. Si como consecuencia de la inspección se deriva la necesidad de emprender obras de conservación y seguridad, los propietarios las tendrán que llevar a cabo en los plazos fijados, lo que tendrán que acreditar con el correspondiente certificado final de obras emitido por el técnico director.
4. En caso de incumplimiento, se incoará el procedimiento de ejecución subsidiaria de acuerdo con lo establecido en las leyes vigentes y con independencia del procedimiento sancionador que se pueda iniciar.

ARTÍCULO 63. PROTECCIÓN DE LOS AMBIENTES URBANOS /ADAPTACIÓN AL ENTORNO URBANO Y ARQUITECTÓNICO

1. Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas establecidas para cada tipo de obra y zona en la que se localice.
2. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio. Las obras de restauración, consolidación o rehabilitación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.
3. En obras de consolidación deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.
4. En obras de reestructuración las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores o espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona
5. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del entorno donde se hayan de ubicar. Sin perjuicio del cumplimiento de las normativas particulares de cada zona, se pondrá especial cuidado en armonizar cubiertas, coronación de los edificios, ritmos, composición de huecos, posición de forjados, materiales y tonalidades.
6. En situaciones especiales, para garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de documentación gráfica y escrita complementaria (perspectivas, montajes fotográficos, maquetas, estudio de impacto) que profundice en determinados aspectos medioambientales.
7. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde o hacia el sitio a conservar o

crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar el establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación, así como para conseguir la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros y del conjunto hacia los panoramas exteriores.

8. Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.
9. Cuando cesen las actividades a las que van vinculadas instalaciones identificadoras o publicitarias se retirarán de las fachadas estos elementos. La retirada implicará la reparación del paramento en la parte afectada, eliminando cualquier cableado que pudiera existir, y realizando el acabado en idénticas condiciones que el resto de la fachada. En cualquier caso, será el propietario del local el responsable último de las retiradas y/o reparaciones oportunas.

ARTÍCULO 64. ACTUACIONES EN LA CUBIERTA

1. Se considera cubierta el plano que constituye el cierre superior del edificio.
2. El tipo de cubierta permitido en cada edificación se indica en las normas zonales del instrumento de planeamiento vigente y en las de los planeamientos de desarrollo correspondientes.
3. Los antepechos de las azoteas se rematarán como máximo a 1,50 m. del pavimento de esta. En los linderos laterales y posteriores, en cubiertas transitables el cerramiento tendrá una altura similar al antepecho de fachada.

En cubiertas no transitables, la altura máxima del antepecho o barandilla será de un con diez (1,10) metros.

4. En la cubierta se podrán edificar cuartos lavaderos, salida de escalera, maquinaria del ascensor, maquinaria de instalaciones, depósitos de agua, etc. siempre que su superficie no sea superior al 12% de la de la cubierta.

La escalera de acceso a la cubierta, los ascensores, depósitos y otras instalaciones, no podrán situarse a una distancia inferior a tres (3,00) metros de la línea de fachada. No obstante, podrán instalarse a una distancia inferior, si las condiciones del edificio lo requieren, los ascensores que se instalen para mejorar las condiciones de accesibilidad de los edificios existentes, así como las instalaciones que se deriven de las obras acometidas para reducir al menos en un treinta (30) por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, en aplicación de lo dispuesto en el TR-LSRU (Decreto Legislativo 7/2015) o ley que le sustituya.

A excepción del pabellón de salida a escalera y maquinaria del ascensor todas las demás construcciones deberán tener su cubierta dentro de un plano de 45° de inclinación apoyado en la línea de remate de la fachada.

Los depósitos de agua y al igual que los tendederos de ropa, estarán comprendidos dentro del plano de referencia del apartado anterior. Estos extremos deberán explicitarse en los planos del proyecto de edificación.

Estos elementos no podrán sobrepasar la altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la cubierta de la última planta permitida, a excepción de los cuartos de máquinas de ascensores que estarán a lo dispuesto por la normativa de Industria aplicable, y en especial, por el Reglamento de aparatos elevadores.

5. El acceso a las cubiertas solo se permitirá por la escalera general del edificio excepto en tipologías de vivienda unifamiliar.

6. Las plantas de instalaciones se permitirán sólo excepcionalmente cuando la complejidad o dimensiones del edificio así lo requieran para su funcionamiento. Esta planta deberá resolverse como remate del conjunto arquitectónico del edificio.
7. Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial, y en su defecto el buen hacer constructivo.
8. Las cubiertas de las edificaciones deberán tener el mismo tratamiento que si de una fachada se tratara, debiendo presentar un acabado acorde al resto de la composición. Los pavimentos o materiales utilizados para cubrir la parte superior del plano de cubierta deberá ser en colores neutros y no reflectantes.
9. Se prohíbe cualquier tipo de cartel publicitario o rótulo en las cubiertas de los edificios de uso residencial o vivienda.

ARTÍCULO 65. ACTUACIONES EN LAS MEDIANERAS

1. La protección de la estética de las edificaciones requiere la conservación y el mantenimiento de la medianera en condiciones de ornamento público que, en el caso de que se trate de medianeras consolidadas deberán tener el tratamiento de fachadas.
2. Cuando aparezcan medianerías al descubierto, como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos y profundidad edificable, éstas deberán acabarse con los mismos materiales, color, textura y tratamiento que la fachada del edificio.

Será obligatorio el tratamiento como tales de todas las medianeras que se produzcan, tanto por exceso como por defecto del nuevo proyecto, con los siguientes criterios:

 - a) Cuando la medianera vista sea propia, se dará a ésta el mismo tratamiento de la fachada exterior correspondiente a la parcela.
 - b) Cuando la medianera vista sea la vecina, se le dará, por el promotor de la finca en obras de nueva edificación (incluso si estas se realizan en edificios catalogados), un tratamiento adecuado a la parte que haya quedado al descubierto.
 - c) Si la medianera vecina se encuentra manifiestamente deteriorada, el promotor estará obligado a adecuarla en condiciones de calidad análogas a las de la obra propia.
3. Con carácter previo o simultáneo a cualquier actuación que comporte el uso paisajístico de una medianera propia o ajena, es preciso que ésta haya sido objeto de obras de adecuación constructiva.
4. Las obras de adecuación constructiva de las medianeras deberán de cumplir las condiciones siguientes:
 - a) Se repararán las patologías que presente y se adoptarán las medidas constructivas necesarias para evitar otras futuras.
 - b) El revestimiento de la medianera se realizará con materiales que garanticen la solidez y la durabilidad utilizando acabados propios de fachada.
 - c) Los cables y otros elementos ajenos a la identidad de la medianera tienen que ser debidamente reconducidos.
 - d) Se deberán suprimir de la medianera todos los elementos obsoletos.
5. El uso natural de las medianeras se realizará a través de tratamiento pictórico, arquitectónico o vegetal, con la finalidad de armonizarla con el paisaje urbano. Requerirá la obtención previa de la licencia municipal o comunicación previa de obras. El documento para la tramitación deberá de incluir un estudio de adecuación constructiva y compositiva para su tratamiento como fachada, debiendo proyectarse una actuación de larga duración e integrada en el tratamiento global de todo el

paramento, de forma que se mejoren las condiciones estéticas, constructivas y medioambientales del conjunto.

6. No se permitirá la actuación de uso identificativo o de publicidad en las medianeras.
7. Se permite la ubicación de la caja de escaleras en fachada si esta solución contribuye a minimizar el impacto de medianeras preexistentes, sin perjuicio del respeto a los valores protegidos propios o de edificaciones colindantes. Se garantizará en este caso la adecuada integración de este elemento en el resto de la composición.
8. La apertura de huecos arquitectónicos en una medianera consolidada que dé a espacio público, requiere la obtención previa de la licencia municipal de obras y el tratamiento de la totalidad de la misma como fachada. Una vez ejecutada, a los efectos de la aplicación de esta Ordenanza, pasará a tener la consideración de fachada.
9. Las actuaciones singulares reguladas en el presente capítulo, podrán ser denegadas por razones de manifiesta falta de adecuación al ambiente o entorno urbano de su situación o emplazamiento.

ARTÍCULO 66. ACTUACIONES EN LA FACHADA

1. Tanto en edificios existentes como en aquellos de nueva edificación, cualquier intervención en las fachadas deberá tener en cuenta la composición y valores de las construcciones del entorno.
2. Toda edificación deberá contar con una placa que especifique el número de gobierno que le corresponda. Si el edificio dispone de más de un portal, deberá diferenciarse la numeración de cada uno de los portales de acceso.

ARTÍCULO 67. COMPOSICIÓN DE LA FACHADA

1. Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.
2. En edificios catalogados, cualquier intervención en fachadas protegidas deberá respetar la composición original de la misma, así como sus materiales, procurando restituir elementos y huecos que hubieran sido modificados, siempre que las condiciones de habitabilidad del inmueble y las normativas sectoriales lo permitan.
3. De igual manera, las obras de ampliación en altura o en longitud de fachada de edificios catalogados deberán adecuarse a la fachada protegida preexistente, resaltando los valores que motivaron su protección, pero con un diseño contemporáneo, que no reproduzca estilos anteriores. Es decir, la composición deberá adaptarse a su esencia, pero sin imitar estilos ni composiciones de otras épocas.

Este mismo criterio regirá para el tratamiento global de fachadas, evitándose la incorporación a las mismas de réplicas de elementos decorativos como cornisas de remate, líneas de imposta, falsas molduras, balastradas de falsos torneados de cemento, etc.

4. En los edificios de nueva construcción y en las ampliaciones de edificios protegidos, se procurará que el proyecto arquitectónico siga una línea contemporánea que no imite estilos del pasado pero que no distorsione los valores propios del edificio y del entorno.
5. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
6. Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial, se prohíben las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

ARTÍCULO 68. MATERIALES DE FACHADA

1. En las fachadas protegidas de edificios catalogados deberán utilizarse los materiales originales característicos de la edificación.
2. En el exterior de las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, tanto en las plantas principales como en los elementos de cubierta y construcciones auxiliares sobre ella, prohibiéndose aquellos que por su escasa durabilidad, dificultad de conservación o poca protección de la obra, desmerezcan el decoro de la vía pública.
3. Con carácter general deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:
 - a) Enfoscado y pintado: Con carácter general, todas las fachadas deberán presentar su exterior enfoscado y pintado con textura lisa y acabado mate y color. Se permite también el uso de técnicas del tipo estuco de cal y el uso de morteros monocapa de acabado liso en los colores señalados en la ordenanza.
 - b) Aplacados: Se permiten los aplacados de piedra natural lisos según la coloración establecida, y en ningún caso pulimentado o con acabados brillantes.
 - c) Panelados: Se permite el uso de paneles tanto fenólicos como de otros materiales aptos para su colocación en fachadas.

El panel deberá ajustarse al cromatismo que establece el artículo 45 de la presente ordenanza.
4. De forma general no se permitirá ningún otro material en fachada que los contemplados en esta ordenanza. Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales y acabados en toda la fachada:
 - a) Acabados con pinturas plásticas o acrílicas
 - b) Los revestimientos de plaqueta decorativa, gresite, ladrillos vidriados, fibrocemento, chapa metálica.
 - c) Los acabados rugosos tipo gotelé, cotegrán, vidrio machacado y revestimientos de aglomerado de resinas sintéticas tipo granulite o similar a excepción de la tirolesa por constituir un tipo de acabado tradicional de la zona.
 - d) Los muros cortina y sistemas análogos, como solución única para toda la fachada. Puntualmente podrá utilizarse de forma muy justificada.
 - e) La utilización de fábricas de materiales comunes, bloques de hormigón vibrado, ladrillo cerámico, etc., sin su correspondiente revestimiento, tanto en fachadas a espacios libres, como en aquellas medianerías que provisionalmente hayan de quedar vistas, salvo que los materiales empleados sean fabricados especialmente para ser vistos, en cuyo caso deberán tratarse con el aparejo apropiado.
 - f) En los casos de obras en edificios ya existentes, tanto catalogados como no catalogados, el picado de los revestimientos de mortero con el objetivo de dejar al descubierto la fábrica excepto en los casos puntuales en los que se corresponda con la solución original debidamente demostrada su preexistencia.
5. Las carpinterías pueden ser de madera, perfiles metálicos pintados, aluminio en color o PVC. No se admite la madera clara en su color natural, debiendo ser tintada, pintada o barnizada en mate. A los efectos de garantizar una adecuada estética urbana, los cerramientos de seguridad de los locales comerciales (rejas, persianas enrollables...) no podrán colocarse en el plano de fachada, sino que habrán de disponerse interiores a la carpintería en el interior del local.
6. Los edificios catalogados se acabarán con materiales cuyo resultado final esté dentro de la gama de colores, establecido en esta ordenanza, basada en los colores tradicionales, que son el resultado de la mezcla de la cal con pigmentos naturales.

Las carpinterías y otros elementos sobrepuestos a la fachada se realizarán a su vez en color libre, atendiendo que se produzca una combinación adecuada con los colores de base definidos en esta ordenanza y buscando en cualquier caso el contraste cromático. Las carpinterías de madera se podrán acabar o bien mediante

barnizados: mate, satinado o brillante o con pintura al esmalte, preferiblemente en acabado mate, siendo aceptable el brillante.

ARTÍCULO 69. CARPINTERÍA EN FACHADAS: PLANTA BAJA

1. De forma general en edificaciones de nueva planta, se diseñarán portales, entradas al ascensor y principios de la escalera con un cerramiento diáfano. No se admiten retranqueos, pasillos o elementos que dificulten la visibilidad desde la vía pública.
2. Cuando por razones de uso se tengan que modificar las carpinterías y cierres, se deben tener en cuenta, los aspectos siguientes:
 - a) Se ha de posibilitar la correcta ubicación de los elementos regulados por esta normativa.
 - b) La carpintería y los cierres de toda la planta baja de un mismo edificio tienen que ser coherentes.
3. Se prohíben:
 - a) Los escaparates, terrazas y cualquier otro elemento cerrado que invada el espacio público.
 - b) Los cerramientos de huecos que excedan el plano de fachada.
4. Las puertas y cierres de los locales tienen que estar totalmente libres de elementos adosados.
5. Se admite la colocación de un pictograma circunscrito al ámbito del umbral del hueco de fachada en planta baja. Sólo se permite un pictograma de identificación y en ningún caso se adosarán rótulos sobre las rejas de cierre o los elementos de carpintería móviles..
6. Cuando se trate de carpinterías y cierres en edificios Catalogados:
 - a) Prevalecerá la conservación de la carpintería de un local o vestíbulo en planta baja originarios. En caso de que no existan datos sobre la originaria, se dispondrá la que mejor corresponda con el estilo arquitectónico, previa propuesta técnica.
 - b) 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. Para su autorización deberá aportarse previamente un estudio conjunto de la fachada, que será evaluado en cada caso.
 - c) Se admitirán cierres, únicamente en el interior de los huecos de la planta baja de los edificios catalogados, manteniendo la composición arquitectónica de la fachada y sin alterar ni afectar negativamente los elementos compositivos u ornamentales de la misma. En ningún caso podrá suponer interferencias en la contemplación del bien protegido manteniendo las líneas compositivas del edificio sin llegar a ocultarse sus elementos decorativos y ornamentales.
 - d) No se admitirá la colocación de pictogramas sobre las persianas metálicas u otros sistemas de cierre de los locales.

ARTÍCULO 70. CARPINTERÍA EN FACHADAS: PLANTAS ALTAS

1. Se admite la utilización de un único sistema de carpintería y cierres en todos los huecos arquitectónicos en plantas piso y ático de una fachada, en todos sus aspectos (colocación, diseño, material y color) en alguna de las condiciones siguientes:
 - a) Que se conserven la carpintería y cierres previstos originalmente en el proyecto arquitectónico, o en su defecto, los existentes.

- b) Que se restituyan la carpintería y cierres previstos originalmente en el proyecto arquitectónico en su posición y cromatismo originarios o en su defecto, las existentes.
 - c) Que se obtenga el título habilitante correspondiente según un estudio arquitectónico global. A la correspondiente solicitud del título habilitante se deberá acompañar acuerdo de aprobación de la actuación pretendida por la comunidad de propietarios del edificio, o en su defecto, el propietario o conjunto de propietarios.
2. En los edificios catalogados, se seguirán las determinaciones establecidas en el Catalogo Arquitectónico, Arqueológico, Etnográfico de Elementos Protegidos.
 3. La carpintería y los cierres de los huecos arquitectónicos de las plantas piso y ático tienen que estar libres de elementos superpuestos.
 4. No se admite la utilización de vidrios reflectantes.
 5. Cuando concurra causa justificada se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes según un “proyecto de conjunto de la fachada”. Las condiciones serán las siguientes:
 - a) La documentación consistirá básicamente en un Documento técnico redactado por técnico competente, con arreglo a la normativa urbanística y sectorial, reflejando si la obra supone o no una modificación sustancial de la distribución de la vivienda, y acuerdo de la comunidad de propietarios sobre la conformidad de dicho documento técnico y el compromiso de asumirlo por todos los propietarios.
 - b) Será el conjunto del edificio el que obtenga el título habilitante correspondiente, debiendo ejecutarse el proyecto de manera unitaria.
 - c) Una vez terminada la obra, se deberá de aportar certificado expedido por técnico competente en donde se especifique que las obras han sido ejecutadas conforme al proyecto.
 6. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos desordenados de terrazas y balcones, el ayuntamiento podrá requerir la adecuación de los mismos a una solución de diseño unitario de acuerdo al párrafo anterior.

ARTÍCULO 71. CROMATISMO

El color de los paramentos de fachada de los edificios deberá ser el natural de los materiales y cuando las superficies vayan pintadas lo será en la gama predominante en el conjunto a fin de armonizar con el mismo.

1. Se establece como gama cromática preferente el blanco crudo, los grises, los ocres, así como otros colores más fríos pero siempre todos ellos en tonalidades pastel.
2. Se incluye una gama orientativa de colores combinables entre sí. Estos colores podrán sustituirse por otros, siempre y cuando, quede justificado en el proyecto su mejor adecuación al entorno. Quedan prohibidos los colores estridentes, brillantes y metálicos.

Se permitirán, asimismo, tanto el blanco crudo como aquellos otros colores cuya presencia histórica en edificaciones protegidas esté acreditada y no constituyan un impacto ambiental en la zona.



3. Estas determinaciones de color son extensivas a los distintos elementos de la fachada jugando con diferentes tonalidades para resaltar su presencia.
4. Será preceptiva la presentación de la muestra de color junto con el proyecto de edificación para su conformidad por el Ayuntamiento.
5. No se permiten paramentos exteriores sin el acabado correspondiente, a no ser que el propio sistema constructivo sea susceptible de considerarse acabado.

ARTÍCULO 72. VUELOS

Es todo elemento constructivo de la edificación que sobresalga de la alineación de la misma en sus plantas altas. Pueden ser abiertos y cerrados.

Los vuelos cerrados están constituidos por volúmenes delimitados en todo su perímetro por cualquier tipo de obra de fábrica o carpintería ejecutada desde el piso hasta el techo de la planta.

Los vuelos abiertos quedan definidos por plataformas cuyo cerramiento debe estar limitado a cualquier tipo de obra no superior a 1,50 metros de altura del plano en que se apoya, quedando el resto abierto.

ARTÍCULO 73. VUELOS CERRADOS

Los cuerpos volados cerrados se permitirán bajo las siguientes condiciones:

- a) En calles de ancho superior a 8 m.
- b) Con un vuelo máximo del 7% del ancho de la calle con un máximo de 1,20 m.
- c) La longitud en planta no será superior a la mitad de la línea de fachada y se retirará de la línea de contigüidad de la finca colindante un mínimo de 60 cm.
- d) Se permite compensar en la totalidad de la fachada los volúmenes resultantes de los apartados b) y c) anteriores.

e) La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 3,50 m.

ARTÍCULO 74. VUELOS ABIERTOS

Los cuerpos volados abiertos se permitirán bajo las siguientes condiciones:

- a) Con un vuelo máximo del 10 % del ancho de la calle con un máximo de 1,50 m.
- b) Con las mismas condiciones de los apartados c), d) y e) del artículo anterior.

ARTÍCULO 75. ELEMENTOS VOLADOS O SOBREPUESTOS

Se entiende por elementos volados o sobrepuestos a aquellos salientes de fachadas que no son habitables, ni transitables, ni ocupables y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada y cubierta o tienen un carácter de elemento añadido por cualquier motivo. Se distinguen los siguientes tipos:

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

ARTÍCULO 76. ALEROS Y CORNISAS

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior o sobre la separación a linderos o retranqueos, no excederá de cincuenta (50) centímetros y se permitirán siempre y cuando la altura mínima sobre la acera o plano urbanizado de la parcela sea igual o superior a tres con cincuenta (3,50) metros en cualquier punto en que se mida. En el remate de las edificaciones, último forjado,

ARTÍCULO 77. MARQUESINAS - PORCHES Y SOPORTALES

1. Se consideran marquesinas o porches toda construcción techada de estructura ligera adosada a la fachada y sin cerramientos laterales. Salvo que la normativa particular establezca lo contrario, se permitirán en todas las tipologías edificatorias, a excepción de los inmuebles catalogados, que se someterán al régimen de intervenciones que se establezca para cada uno. Queda prohibida 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, separación a linderos o dominio público, sujetos a las siguientes condiciones:
 - a) Sólo se permitirá la construcción de marquesinas o porches cuando se proyecten de acuerdo con la composición del conjunto de la fachada o formen parte del proyecto arquitectónico original del edificio.
 - b) En edificaciones catalogadas no se admitirá la disposición de marquesinas que no formen parte del proyecto original del edificio.
 - c) Se admiten las marquesinas superpuestas a la arquitectura existente cuando el establecimiento ocupe la totalidad de la planta baja de la edificación, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:
 - La marquesina tiene que ocupar el hueco arquitectónico de la entrada del local y no puede ocultar los elementos decorativos del encuadre. Estará diseñada como un elemento laminar, sin más espesor que lo que técnicamente requieran los materiales, realizado con estructura ligera. En todo caso, será el resultado de un proyecto global de armonización de la fachada y su relación con el espacio público inmediato.
 - Las características dimensionales de estos elementos no interferirán el uso normal de la vía pública, y tienen que estar en relación directa con el perfil de

la vía, anchura de la calle y, en su caso, las aceras. El vuelo total de la marquesina no podrá superar uno con cincuenta (1,50) metros y la distancia en horizontal desde la proyección del punto de máximo saliente y el canto del bordillo de la acera no podrá ser inferior a cincuenta (50) centímetros.

- La instalación de las marquesinas será en todo caso volada, no permitiéndose en ningún caso la colocación de patas, pilares u otros elementos para sustentar la marquesina, que no sean los propios elementos de sujeción situados en el plano de fachada. Su punto más bajo, estará a un mínimo de dos con veinte (2,20) metros de la acera.

- Las marquesinas, así como cualquier elemento sujeto a los muros del edificio no podrán ser utilizados para colgar de ellos ningún tipo de objetos o de separaciones verticales.

- d) La altura libre de la marquesina o porche en cualquier punto será igual o superior a la altura libre de la planta baja a la que se adosan.
 - e) Ningún elemento del porche podrá situarse a una altura superior a uno con cincuenta (1,50) metros medida verticalmente desde el plano superior del forjado de techo de la planta baja.
 - f) Su superficie computará al cincuenta (50%) por ciento a efectos de edificabilidad y de ocupación, debiendo cumplir con los retranqueos y separación a linderos.
 - g) La máxima superficie destinada a marquesina o porche no podrá ser superior al diez (10%) por ciento de la superficie edificada total.
 - h) Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública.
 - i) Respetarán en todo caso el arbolado existente en la acera y las instalaciones y mobiliario públicos.
2. Se entiende por soportal una construcción porticada, comprendida en planta baja de un edificio e incorporada a su volumen.
 - a) Si en una construcción de nueva edificación se proyectan soportales en alineación oficial de calle, no podrán rebasar dicha alineación con los elementos verticales de apoyo, su ancho interior libre será como mínimo de dos con cincuenta (2,50) metros; y su altura la correspondiente en planta baja del edificio, según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre. Estos soportales y los pasajes que los comunican, en su caso, podrán quedar abiertos o disponer cancelas para su cerramiento nocturno a cargo de la comunidad.
 - b) Podrán proyectarse espacios exteriores cubiertos siempre que por su configuración y diseño queden garantizadas sus condiciones de seguridad, salubridad e higiene.

ARTÍCULO 78. TOLDOS

1. En calles arboladas, los toldos en ningún caso podrán dañar los troncos ni las ramas de los árboles; además no deberán impedir la visibilidad de las chapas indicadoras de la nomenclatura de las calles ni de las señales de tráfico. En espacios o itinerarios peatonales se realizarán de tal manera que no podrán constituir obstáculos para el transeúnte ni para los vehículos de emergencia.
2. El color y diseño de los toldos tiene que adecuarse con la gama cromática presente en la arquitectura del edificio, y en todo caso, debe ser el mismo para todos, a excepción de los que pudieran situarse en actividades comerciales de planta baja. Se establecerán según un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá contar con el acuerdo de la comunidad de propietarios o el propietario del edificio, o en su defecto el conjunto de propietarios del mismo.
3. El toldo deberá mantenerse en perfectas condiciones de salubridad, seguridad y ornato público. La estructura de sustentación será estable significativamente a la acción del

- viento, por lo que el titular de la instalación arbitrará las medidas que se deban de aplicar en materia de seguridad.
4. No se permitirá la instalación conjunta de parasoles y toldos para un mismo local, salvo en aquellos casos en que su disposición permita una distancia libre entre ambos de al menos uno con ochenta (1,80) metros.
 5. Los toldos fijos tendrán la consideración de marquesina y por tanto cumplirán con las condiciones señaladas para ello.
 6. No se admitirán los toldos que se pretendan colocar en plantas bajas que cuenten con retranqueos delimitados por cerramiento exterior. En el caso de que no exista cerramiento se admitirá el toldo en las condiciones establecidas para las fachadas en planta baja, considerando la línea de edificación como fachada.
 7. Se admite la instalación de toldos en los huecos arquitectónicos de las plantas piso y ático de un edificio:
 - a) En el caso de disponerse en los balcones se admitirá que ocupen la totalidad del este espacio disponible, aunque no se corresponda con el del hueco o huecos arquitectónicos que existan.
 - b) Deberán presentar una imagen unitaria para cada uno de los elementos de la fachada, siendo estos del mismo color y modelo. Además no podrán contener publicidad ni identificación de la actividad que se pudiera desarrollar en el inmueble de referencia.
 8. En edificios catalogados:
 - a) No se admite la disposición de publicidad en los toldos.
 - b) No se admite identificación en el toldo, ni fijaciones al pavimento, ni cerramientos verticales.
 - c) No se podrán ocultar los elementos arquitectónicos decorativos del encuadre, y se deberá de respetar la composición y la imagen de la fachada.
 - d) Las opciones o soluciones para toldos que se elijan deberán ser iguales para todos los locales situados en planta baja en el mismo edificio.
 - e) En edificios catalogados su autorización requiere de la presentación previa de un estudio de la fachada, debiendo ajustarse a la gama de colores establecida para este tipo de edificios y atendiendo a que se produzca una combinación adecuada con los colores del inmueble.
 9. En la planta baja de fachadas en suelo rústico, no se admitirá la colocación de toldos en caso de vías rodadas sin acera.
 10. Instalación de toldos:
 - a) Los toldos se tienen que colocar sobre los huecos arquitectónicos dentro del límite material de la fachada del establecimiento a que corresponda y en ningún caso pueden ocultar los elementos decorativos del encuadre, aunque el edificio no esté especialmente protegido.
 - b) En el caso de toldos plegables las barras tensoras y otros elementos de la instalación se situarán a una altura mínima sobre el nivel de la acera de dos con veinte (2,20) metros, incluido los flequillos o laterales. La distancia en horizontal desde la proyección del punto de máximo saliente y el canto del bordillo de la acera no podrá ser inferior a cincuenta (50) centímetros, con un vuelo máximo de dos (2,00) metros. En el caso de disponerse en calles peatonales el vuelo máximo será de uno con cincuenta (1,50) metros y en espacios peatonales se podrá disponer hasta el máximo de dos (2,00) metros, siempre y cuando no se dificulte el paso de los vehículos de emergencia.

- c) En el caso de toldos fijos o capotas ningún punto del toldo o flequillo se situará a una altura mínima sobre la rasante de la acera de dos con veinte (2,20) metros, con un vuelo máximo de ochenta (80) centímetros. La distancia en horizontal desde la proyección del punto de máximo saliente y el canto del bordillo de la acera no podrá ser inferior a cincuenta (50) centímetros.
- d) El toldo puede exhibir el identificador del establecimiento que irá pintado, rotulado o grafiado sobre la tela, integrado en el mismo y en una sola posición, con una altura máxima de veinticinco (25) centímetros.
- e) No podrán tener cerramientos verticales ni fijaciones al pavimento salvo aquellas concesiones de ocupación del espacio público que pudieren otorgarse por razones excepcionales, debiendo ser, en estos casos, de material transparente y flexible.

ARTÍCULO 79. MUESTRAS

Se entiende por muestras los anuncios referentes a la denominación del establecimiento donde se colocan.

1. Su uso está restringido a planta baja. No pudiendo ocupar huecos de establecimientos o actividades en plantas superiores a esta.
2. Deberán ocupar el ámbito superior de los huecos de fachada, a una altura mínima de 2,20 m. y estando restringidos a mismo.
3. Las dimensiones irán de los 50 cm. de alto a una dimensión igual o inferior al hueco de fachada donde vayan insertados.
4. En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.
5. Solo se permite el anuncio luminoso en forma de focos independientes y normalizados que iluminen las muestras. Para su autorización se seguirá un trámite previo de audiencia a los usuarios de viviendas con huecos situados a menos de diez (10) metros del anuncio o quince (15) metros si lo tuviera en frente. Se evitará la contaminación lumínica según normativa específica.
6. Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones, la solicitud o comunicación del título habilitante correspondiente estará acompañada de una representación gráfica y/o fotográfica de la fachada del edificio con la inclusión del anuncio.

ARTÍCULO 80. BANDERINES

Se entiende por banderín al rótulo perpendicular al plano de fachada.

1. Solo se permitirá un banderín por local -o por fachada en su caso- y se diseñarán de forma integrada dentro del límite material de la fachada del establecimiento a que corresponda. No pudiendo quedar comprometidas por su instalación ningún parámetro de seguridad, habitabilidad o de apreciación de valores singulares de la arquitectura o paisaje urbano.
2. Instalación de los banderines:
 - a) Los banderines tendrán como saliente máximo total sesenta (60) centímetros, debiendo dejar una altura de paso libre mínima de cuarenta (2,70) metros de la rasante de la acera o terreno circundante en caso de vías con pendiente o desniveles, y con una altura máxima del elemento de noventa (90) centímetros.

La distancia en horizontal desde la proyección del punto de máximo saliente y el canto del bordillo de la acera no podrá ser inferior a cincuenta (50) centímetros.

- b) Los banderines se situarán a una distancia mínima de sesenta (60) centímetros del borde de la parcela o esquina de fachada.
3. Los banderines serán de soporte rígido de madera, chapa metálica, materiales cerámicos o pétreos.
 4. No se permitirá la colocación de letreros luminosos construidos en forma de cajón, con materiales translúcidos, acrílicos, plásticos o similares con iluminación en su interior.
 5. 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 las farmacias, cumplirán las condiciones generales y las señaladas para la instalación de banderines.

Estos podrán tener iluminación fija sin intermitencia, destellos ni mensajes móviles, pudiendo figurar el horario -12H o 24H- por sobrepasar los establecidos con carácter general, sin que puedan contener ningún tipo de logo, referencia a la actividad, nombre, información o publicidad.

ARTÍCULO 81. IDENTIFICADOR

1. Se entiende por identificador toda acción encaminada a difundir entre el público la información de la existencia de una actividad en el mismo lugar donde ésta se lleva a cabo.

Constituyen identificación los mensajes que indiquen la denominación social de personas físicas o jurídicas, su logotipo o el ejercicio de una actividad, ya sea mercantil, industrial, profesional o de servicios, ejercida directamente por estas personas en el inmueble donde la identificación se instale.

2. Se permitirá un identificador por local y se diseñará de forma integrada dentro del límite material de la fachada del establecimiento a que corresponda, utilizando materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona y en el valor arquitectónico del edificio.

Si los locales estuvieran localizados con dos frentes a calles distintas, se podrá autorizar un identificador en cada una de las fachadas.

3. La retirada implicará la reparación del paramento en la parte afectada debiendo quedar la fachada en condiciones idénticas al resto. En cualquier caso, será el propietario del local el responsable último de las retiradas y/o reparaciones oportunas.
4. Los identificadores se colocarán en planta baja sobre los paramentos de fachada paralelos al plano de estas.
5. Las dimensiones máximas de los identificadores serán veinticinco (25) centímetros de largo por veinticinco (25) centímetros de ancho. Debiendo colocarse a una distancia mínima de veinte (20) centímetros del borde de fachada o los huecos sin afectar a elementos arquitectónicos significativos y a una altura mínima de un metro y cincuenta centímetros de la rasante del eje de fijación.
6. En caso de existir más de una actividad en el inmueble los identificadores deberán colocarse convenientemente agrupados y alineados con un (1) de separación entre ellos. En este supuesto la altura la definirá el eje medio del conjunto de la agrupación.
7. El Ayuntamiento realizará un análisis pormenorizado de los edificios catalogados con motivo de las solicitudes de instalación de elementos identificadores, con el fin de garantizar la armonía del conjunto y la mejor disposición de los espacios para cada una de las actividades en la fachada de los inmuebles y siempre teniendo en cuenta el nivel de protección y el estilo arquitectónico del elemento.

ARTÍCULO 82. PUBLICIDAD

Se entiende por publicidad a toda acción encaminada a difundir entre el público marcas, símbolos o cualquier tipo de información de productos y de servicios, con el fin de promover, de forma directa o indirecta, el consumo, el conocimiento o la contratación de bienes muebles o inmuebles o de servicios.

1. En la planta baja de las fachadas se admite la instalación de publicidad en las condiciones siguientes:
 - a) Se podrán colocar en puertas acristaladas, ventanas o escaparates ocupando una superficie efectiva total por hueco del 20%. El resto del escaparate o hueco donde se instale deberá permanecer con sus características iniciales a fin de no restringir o disminuir su iluminación. Se admitirá también los rótulos que anuncien la venta o el alquiler de los locales situados en el mismo edificio.
 - b) No se admitirá publicidad de acuerdo con el apartado anterior en aquellos casos en los que se dispongan rótulos identificadores dentro del mismo hueco.
 - c) En edificios residenciales en cuyas plantas inferiores exista un centro comercial con varias actividades se admitirá la colocación de publicidad de acuerdo con el apartado a. siempre que corresponda al establecimiento.
 - d) Cuando cesen las actividades a las que van vinculadas instalaciones publicitarias se retirarán de las fachadas estos elementos. La retirada implicará la reparación del paramento en la parte afectada, eliminando cualquier cableado que pudiera existir, y realizando el acabado en idénticas condiciones que el resto de la fachada. En cualquier caso, será el propietario del local el responsable último de las retiradas y/o reparaciones oportunas.
2. Se admite únicamente la instalación de publicidad en las plantas piso y ático que anuncien la venta o alquiler de inmuebles situados en el edificio, en las condiciones siguientes:
 - a) La instalación de un único rótulo por vivienda o unidad de local a cada fachada a la que dé frente.
 - b) Se situará en el interior de las ventanas correspondientes al piso o local de que se trate.
 - c) En el mensaje no puede constar otra información que la identificación del vendedor, el objeto del anuncio y los medios de contacto.

ARTÍCULO 83. INSTALACIONES EN LA FACHADA

1. Iluminación:

Se admite la iluminación global de las fachadas de los edificios, mediante la presentación de un proyecto que recoja la justificación y circunstancias para su viabilidad, que en todo caso estarán amparadas por las características monumentales, de especial catalogación del inmueble o interés arquitectónico.

La iluminación exclusiva de la planta baja con elementos que no formen parte de la identificación que se puedan disponer según las determinaciones de esta normativa estará limitada, de tal modo que solo excepcionalmente se podrán admitir: luminarias individuales, motivadas por la escasez lumínica del espacio o el embellecimiento de la fachada, e iluminación sobre los elementos del cerramiento, en el caso de existir retranqueo, siempre según un diseño que sea acorde con el conjunto y no entendiéndose como iluminación exclusiva de planta baja.

Para la iluminación de fachadas se deberá garantizar que el flujo luminoso se dirija siempre que sea posible de arriba a abajo y procurando que los rayos luminosos estén dirigidos exclusivamente a la superficie a iluminar. Se evitará la contaminación lumínica según normativa específica.

En cualquier caso las instalaciones que se autoricen han de cumplir con las estipulaciones señaladas al respecto en las leyes y reglamentos vigentes en materia de protección de la calidad astronómica, cuestión que deberá venir ampliamente justificada en los proyectos que se presenten, exigiéndose documentación fotométrica y datos técnicos de las luminarias proyectadas.

Los elementos dispuestos para la iluminación de fachadas en ningún caso ocultarán o desvirtuarán los elementos arquitectónicos o decorativos singulares de la misma. Estarán situados a una altura sobre el suelo tal que no dificulte la circulación peatonal o rodada y no se podrán percibir desde el nivel de la calle.

También se evitará que su disposición produzca molestias o deslumbramientos a los usuarios del propio edificio o colindantes.

2. Instalaciones de climatización y de captadores solares térmicos:

En los proyectos de construcción de edificios de nueva planta y de rehabilitación integral se preverá la preinstalación de climatización y de captadores solares térmicos, individuales o colectivos, definiendo la ubicación y la dimensión de los conductos de reparto, de las entradas y salidas de aire y de la maquinaria, y en general de todos los elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación.

Estas instalaciones tenderán a situarse en la cubierta de la edificación, garantizando la menor percepción posible desde la vía pública, en las condiciones establecidas en esta Ordenanza, Normas comunes a los Conjuntos Históricos, de la ley de Patrimonio Histórico de Canarias, cuando sea preceptivo.

Igualmente, ya sea en obra nueva o edificaciones existentes, podrán emplazarse en otras ubicaciones del inmueble, y en caso de que se localicen en la fachada, deberán permanecer ocultas tras el plano de esta y visualmente integrado mediante un diseño que evite pueda ser visible desde la vía pública. Los elementos de carpintería o cerrajería que posibiliten su ocultación, serán de carácter fijo para imposibilitar su apertura, y en cualquier caso, se garantizará en todo momento el aislamiento acústico, de acuerdo a lo establecido en el CTE DB-HR y resto de normativa aplicable, frente al resto de vecinos y viandantes.

No se permitirán en los balcones o terrazas, aunque no sean visibles desde la vía pública.

El proyecto que defina estas instalaciones, tendrá que atenerse a los siguientes criterios de repercusión en fachada:

La solución debe ser la misma para todos los huecos arquitectónicos de un mismo edificio.

El aparato de salida al exterior de la instalación se integrará en la carpintería o rehundido en la fachada, sin sobresalir de su plano vertical, y se adaptará a ésta en su diseño, material y color mediante rejillas y similares. La salida de aire al exterior no se realizará a menos de dos con cincuenta (2,50) metros respecto la cota exterior de suelo, y la dirección de salida tendrá un ángulo de 20º medido respecto el plano de espacio exterior.

Se definirán las condiciones acústicas, velocidades, caudales de aire y temperatura en la desembocadura en fachada. Igualmente se hará referencia a los huecos inmediatos que pudieran verse afectados por la instalación. Dentro de los valores de diseño medidos en el plano de fachada del inmueble, ha de tenerse en cuenta: la velocidad de salida será inferior a 1,5 m/s y el salto térmico entre el aire trasegado y el del exterior (con el sistema apagado), no podrá ser superior a ± 15 °C.

No se admitirá la salida por un único punto de caudales superiores a 7.200 m³/h si existen huecos de otras propiedades a menos de dos (2) metros.

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.

La instalación ha de contar con sistema de apagado automático que garantice que esté fuera de servicio diariamente en el periodo de cierre de la actividad.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada exterior.

La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de tres con cincuenta (3,50) metros sobre el nivel de la acera.

3. Instalación de antenas:

La instalación de todo tipo de antenas y sus elementos auxiliares de conexión al exterior tienen que someterse a esta Ordenanza. Se incluyen tanto las antenas de recepción como de emisión de ondas electromagnéticas de radiodifusión, televisión, telecomunicaciones, telemando, etc., en cualquiera de sus formas posibles: de filamento, de pilar o torre, parabólicas, por elementos o cualquier otra que la tecnología actual o futura haga posible.

La instalación de antenas en las edificaciones queda expresamente prohibida en las fachadas, a excepción de aquellas instalaciones minimalistas que necesariamente hayan de instalarse en esta situación y que han de quedar plenamente integradas en el diseño de la misma.

En las cubiertas de las edificaciones se tenderá a la racionalización y colectivización del espacio, refundiendo las instalaciones de antenas en el menor número posible, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 32.2 de la Ley 9/2014 de 9 de mayo, General de Comunicaciones o en la normativa de aplicación.

En los proyectos de construcción de edificios de nueva planta y de rehabilitación integral se preverá la instalación de antenas, definiendo su ubicación. Necesariamente tendrán que situarse en las cubiertas planas o inclinadas, garantizando la menor percepción posible desde la vía pública y 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, Normas comunes a los Conjuntos Históricos, de la ley de Patrimonio Histórico de Canarias, en la 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.

4. Tendederos y similares

Las instalaciones de tendederos y similares no se realizarán en balcones ni ventanas.

5. Armarios de acometidas

a) Los armarios de acometidas de instalaciones existentes en las urbanizaciones han de quedar incluidos en las fachadas de las edificaciones que se realicen de nueva planta o en aquellas existentes en las que se lleven a cabo obras de rehabilitación integral, excepto en las edificaciones incluidas en el catálogo de Patrimonio Histórico donde primará la protección del elemento catalogado.

b) Las compañías de suministros son responsables del mantenimiento, seguridad y decoro de los armarios de acometidas y tienen la obligación, a efectos de minimizar

el impacto visual, de evitar la colocación de los mismos en espacios públicos no habilitados expresamente para ello, cuando se trate de nuevas ubicaciones. En el caso de armarios de acometidas existentes, se tenderá a su reubicación en las fachadas de las edificaciones próximas, y en última instancia adosadas a las mismas.

ARTÍCULO 84. PORTALES Y ESCAPARATES

1. Las soluciones de escaparates y vitrinas se adaptarán a los huecos definidos en el proyecto, limitando su desarrollo a la amplitud y dimensión de los mismos.
2. La alineación exterior no podrá rebasarse con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.
3. Se permiten las persianas o elementos de protección de los escaparates y puertas de locales, pudiendo ser metálicas, preferentemente caladas, prohibiéndose los acabados brillantes y colores que no se ajusten a los del resto del edificio o la carpintería. Las cajas y guías de éstas, no podrán sobresalir del plano de fachada.

ARTÍCULO 85. PÉRGOLAS

1. Se considera como pérgola al elemento estructural ligero y sin capacidad portante, desmontable, y con una cubrición que podrá ser de material textil móvil o plegable, material ligero calado en una proporción superior al 50% por ciento de su superficie o elementos vegetales naturales. Dicha estructura no podrá tener cerramientos perimetrales y ha de tener un fin ornamental predominantemente.
 - a) Se admiten en las cubiertas de las edificaciones siempre que estén debidamente justificadas en razón del uso del edificio, debiendo en cualquier caso respetar la separación de las fachadas y dimensiones indicadas en las presentes Ordenanzas y Normas Urbanísticas, retirándose, en cualquier caso, tres (3) metros como mínimo del plano de fachada y patios interiores.
 - b) En los espacios libres de parcela, se permite su adosado a las medianeras siempre que quede por debajo de la línea de coronación de los muros. Se podrán situar en los jardines laterales y posteriores de las viviendas unifamiliares.
2. Para la autorización de las pérgolas en el uso residencial colectivo, será preciso contar con el acuerdo de la comunidad de propietarios del edificio sobre un documento técnico adecuado, que garantice un resultado uniforme del conjunto arquitectónico.

ARTÍCULO 86. MÁQUINAS DE VENTA AUTOMÁTICA

Se admite la instalación de máquinas de venta automática en los huecos arquitectónicos de la planta baja de los edificios no catalogados que no sobresalgan de la línea de cierre del hueco, y siempre y cuando las máquinas no lleven elementos luminosos, sonoros o sensoriales. Estos elementos tienen que armonizar con la solución del cierre en el que se ubica.

ARTÍCULO 87. MUROS DE CONTENCIÓN

1. Cuando por desniveles del terreno una parcela deba presentar muros de contención, bien hacia otras colindantes, hacia la vía pública o en el interior de la misma, la altura de éstos no superará los tres (3) metros.
2. En el caso de salvar desniveles superiores a tres (3) metros, será preciso la utilización de abancalamiento de pendientes máxima de 30°, que deberán ajardinarse.
3. Habrán de ejecutarse en todos los casos de manera que la cara aparente sea de mampostería de piedra del lugar.

TITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

ARTÍCULO 88. DEFINICIÓN

Las condiciones particulares de los diferentes usos definidos en el instrumento de planeamiento vigente son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para

poder ser desarrolladas donde las establezca dicho instrumento de planeamiento o el instrumento que lo desarrolle.

ARTÍCULO 89. CONDICIONES GENÉRICAS

1. Cuando se señalen condiciones en función del aforo, este se entiende calculado en base al Código Técnico de Edificación vigente, modulado en su caso por la normativa sectorial.
2. En plantas bajo rasante, cuando la norma zonal o urbanística permita usos con la condición de vinculación con planta baja, se verificará además que no exista una desproporción manifiesta entre ambas plantas.
3. En los semisótanos independientes (sin vinculación con la planta baja), solo podrán implantarse las actividades que prevea la norma zonal o urbanística y siempre que el establecimiento cumpla con las siguientes condiciones:
 - a) Dispondrá de entrada directa desde la vía pública y acceso a patinillo técnico.
 - b) Salvará el desnivel mediante una escalera con una meseta de un (1) metro de longitud mínima a nivel del batiente de la puerta de entrada, superando en cualquier caso en cincuenta (50) centímetros la anchura de la hoja de la puerta.
 - c) La división de la planta semisótano en locales independientes deberá cumplir para cada uno de los locales, que la parte por encima de la rasante tendrá fachada a calle, con una longitud mínima del 15% del perímetro del local.

SECCIÓN 1º. USO RESIDENCIAL

ARTÍCULO 90. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL

1. Todas las viviendas reunirán como mínimo las condiciones establecidas en los Anexos I o II, según corresponda, del Decreto 117/2006, de 1 de agosto, o aquel que lo sustituya, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.
2. No se permitirá el uso residencial en sótanos y semisótanos. En el caso de viviendas unifamiliares se permitirá en plantas inferiores a la baja, piezas complementarias (tales como trasteros, bodegas, etc.) pero nunca piezas habitables de una vivienda.
3. El itinerario de acceso entre el espacio público y las viviendas (portales, pasillos, escaleras, ascensores, etc.) será independiente del acceso a los establecimientos del edificio destinados a otros usos.
4. El uso Vivienda no podrá coexistir con cualquier otro uso en la misma planta, excepto con Taller Doméstico o Despacho Doméstico, así como con los usos Comercial, Oficinas y Servicios Comunitarios en planta baja en edificios con altura igual o inferior a 3 plantas cuya norma zonal lo permita. Tampoco será de aplicación este apartado cuando el uso Vivienda sea asociado de otro uso.
5. En la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva, cuando se prevea solana/tendedero que no se sitúe en cubierta, deberá disponerse un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía, espacio público, patio de parcela, patio de manzana o patio abierto a fachada.
6. En la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva deberá dotarse de elementos incorporados a obra para el oscurecimiento y tamizado de la luz a todos los huecos de fachadas exteriores.
7. Dotación de aparcamientos: salvo indicación expresa en la norma zonal, se dotará una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida y en cualquier caso una (1) plaza por vivienda, con las excepciones reguladas en las condiciones particulares de la categoría.

ARTÍCULO 91. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL. CLASE RESIDENCIA COMUNITARIA.

1. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a Residencia Comunitaria serán las mismas que las establecidas para la clase Vivienda, cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados al uso Alojamiento Turístico.
2. Con independencia de lo establecido en el apartado anterior, las Residencias Comunitarias con superficie total construida mayor de quinientos (500) metros cuadrados deberán destinar como mínimo cuatro (4) metros cuadrados de superficie construida por residente a zonas de estancia común (salones, comedores, bibliotecas, etc.), siendo esta superficie igual o superior al veinte por ciento (20%) del total de la superficie construida del edificio.
3. Dotación de aparcamientos: una (1) plaza de aparcamiento por cada cinco (5) habitaciones, con las excepciones reguladas en las condiciones particulares de la categoría Garaje-Aparcamiento.

ARTÍCULO 92. VENTILACIÓN EXTERIOR

Toda pieza habitable dispondrá de luz y ventilación directa por medio de un hueco de superficie no inferior a un (1) metro cuadrado, y cuya altura mínima será de sesenta (60) centímetros.

En baños y aseos se permiten chimeneas de ventilación de lado mínimo 0,60 m. o cualquier sistema de ventilación forzada homologado.

ARTÍCULO 93. HUECOS DE VENTILACIÓN

Toda pieza habitable dispondrá de luz y ventilación directa por medio de un hueco de superficie no inferior a un (1) metro cuadrado, y cuya altura mínima será de sesenta (60) centímetros.

En baños y aseos se permiten chimeneas de ventilación de lado mínimo 0,60 m. o cualquier sistema de ventilación forzada homologado.

ARTÍCULO 94. DIMENSIONES DE LAS PIEZAS

Las dimensiones mínimas admitidas en las piezas que constituyen la vivienda se ceñirán a lo determinado en el decreto de habitabilidad vigente en cada momento.

ARTÍCULO 95. ESCALERA

Las escaleras tendrán luz y ventilación directa en todas sus plantas con una superficie mínima de un (1) metro cuadrado.

En edificios de hasta cuatro plantas se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea como mínimo, dos tercios de la superficie de la caja de escalera. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en el será inscribible un círculo de un (1) metro de diámetro.

ARTÍCULO 96. ASCENSOR

La altura máxima permitida para viviendas sin ascensor será la de 10,75 m. medida desde el nivel de la acera, en el eje del portal, hasta el nivel del suelo de la última planta.

SECCIÓN 2ª. USO TURÍSTICO**ARTÍCULO 97. DEFINICIÓN**

Tiene por objeto los alojamientos de carácter temporal o vacacional, con las siguientes categorías:

- a) Hotelero, regulado por el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la actividad turística de alojamiento o la que estuviere vigente en su momento.
- b) Extrahotelero, regulado por el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la actividad turística de alojamiento. Asimismo, el Decreto 113/2015, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de las

viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, modifica el artículo 5 del citado Decreto 142/2010, incluyendo una nueva tipología en la modalidad extrahotelera con la denominación de Vivienda vacacional y cuya reglamentación se regirá por el citado Decreto 113/2015. No obstante se atenderá a la legislación vigente en cada momento.

ARTÍCULO 98. CONDICIONES

En todo lo que no se contradiga con la legislación específica, citada en el artículo anterior, serán de aplicación de las Condiciones Particulares del Uso Residencial de esta ordenanza de la edificación.

SECCIÓN 3ª. USO INDUSTRIAL

ARTÍCULO 99. APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL.

1. Las condiciones particulares que se señalan para las distintas clases del uso industrial son de aplicación a las construcciones de nueva edificación y a las sometidas a reestructuración. Son asimismo de aplicación para la implantación, modificación o ampliación de todas las actividades destinadas a dicho uso, tanto inocuas como clasificadas.
2. Toda nueva actividad industrial y las modificaciones o ampliaciones de las existentes, incluidas en la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en Materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales, o aquella que la sustituya, deberá con carácter previo al otorgamiento de licencia, superar positivamente el procedimiento de evaluación del impacto ecológico o ambiental en la forma establecida por la legislación sectorial.
3. La presente ordenanza y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligado cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen.
4. Se consideran usos compatibles con el uso residencial dentro de las diferentes clases de usos industriales las categorías siguientes:
 - a) Clase industria: Pequeña Industria
 - b) Clase almacén y comercio mayorista: Pequeño Almacén y Almacén Comercial
 - c) Clase Taller: Taller de Reparación y Taller de Automoción Tipo II

ARTÍCULO 100. ACCESOS

Las categorías citadas en el artículo anterior localizadas en edificios con uso Residencial se situarán por debajo de las plantas de viviendas con total independencia de estas y los accesos, salidas y vías de evacuación de dichos locales se harán sin utilizar para ello escaleras, ascensores o portales de acceso a las viviendas.

ARTÍCULO 101. ALTURAS EN PLANTA

Todas las categorías de la clase industria referidas en el artículo 99 de esta ordenanza deberán cumplir con la normativa sectorial vigente en cuanto a condiciones constructivas, orden, limpieza y mantenimiento, señalización, condiciones ambientales, iluminación, ventilación y servicios higiénicos.

Con independencia del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable, las alturas mínimas de planta serán las siguientes:

- a) Altura libre: 3.40 m (en obras de nueva edificación).
- b) Altura libre de todo tipo de elementos: 2.80 m.
- c) Zona de aseos, vestuarios y oficinas: 2.50 m.

ARTÍCULO 102. DOTACIÓN HIGIÉNICO-SANITARIA

1. Los locales destinados a actividades industriales en que se dispongan puestos de trabajo se ajustarán a la normativa sectorial aplicable sobre “disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en el trabajo”.

Con independencia del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable, la provisión mínima de aseos será de un inodoro, un lavabo y una ducha, independientes para cada sexo, por cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

En locales de dimensión inferior a cien (100) metros cuadrados de superficie construida, o de menos de diez (10) trabajadores, podrá dispensarse de la condición de duplicar los servicios.

2. En la categoría Pequeño Almacén y Almacén Comercial solo se exigirá la ducha en aquellos casos en los que se realicen habitualmente trabajos sucios, contaminantes o que originen elevada sudoración.

ARTÍCULO 103. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

1. Se exige la iluminación y ventilación natural, a fachada o a patio interior de dimensiones mínimas de nueve (9) metros cuadrados, en el que se pueda inscribir un círculo de tres (3) metros de diámetro. La distancia a fachada o a patio, de cualquier punto del local será inferior a quince (15) metros, ayudada, si es necesario, por luz y ventilación artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo (1/12) de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.

2. En la categoría Pequeño Almacén y Almacén Comercial la iluminación y ventilación podrán ser de carácter artificial, en cuyo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.

ARTÍCULO 104. SUPERFICIE

La superficie que ocupa un uso industrial viene fijada por la suma de superficie de todos los locales y espacios destinados a esta actividad, incluyendo la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta. Si estas superficies tuvieran acceso independiente de los locales destinados al trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución, deberán cumplir, además de la normativa de industrias, la normativa que corresponde a su uso específico

ARTÍCULO 105. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

1. La dotación mínima será de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida con las excepciones reguladas en las condiciones particulares de la categoría Garaje-Aparcamiento. No obstante como medida de promoción del transporte sostenible estas podrán ser sustituidas por estacionamientos habilitados para bicicletas.
2. Los Talleres de Automoción dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie construida destinada a la actividad específica de taller (no computándose a estos efectos las zonas complementarias destinadas a almacenamiento de repuestos, administración-recepción, y área de aparcamiento de vehículos).
3. Todo ello con las excepciones reguladas en las condiciones particulares de la categoría Garaje-Aparcamiento.

ARTÍCULO 106. CARGA Y DESCARGA

Se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro para circulación peatonal.
- b) Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.

ARTÍCULO 107. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL. CLASE INDUSTRIA Y CLASE TALLER.

Las categorías de Pequeña Industria, de Taller de Reparación y Taller de Automoción Tipo II dispondrán de soluciones técnicas que aislen adecuadamente a locales y viviendas situadas en el mismo edificio y en edificios colindantes de transmisiones de cualquier naturaleza.

SECCIÓN 4ª. USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**ARTÍCULO 108. APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO**

Las condiciones particulares que se señalan para las distintas clases del uso Dotacional y Equipamiento son de aplicación a las construcciones de nueva edificación y a las sometidas a reestructuración.

ARTÍCULO 109. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

1. Los Equipamientos Comunitarios en edificios con uso Residencial se situarán por debajo de la planta de viviendas, con las mismas excepciones contenidas en el apartado 4 del artículo Condiciones Particulares del Uso Residencial de la presente ordenanza. Los accesos y salidas de dichos locales se harán con total independencia de las viviendas, sin utilizar para ello escaleras, ascensores o portales de acceso a las mismas.
2. Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente en la Comunidad Autónoma de Canarias, así como las correspondientes disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en los lugares de trabajo. En todo caso, los Servicios Técnicos Municipales le aplicarán las condiciones particulares del uso más asimilable por analogía a los establecidos en el instrumento de planeamiento vigente.
3. Dotación de aparcamientos: una (1) plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie edificada con carácter general para todos los Servicios Comunitarios excepto las siguientes categorías que deberán cumplir:
 - Educativo: una (1) plaza por cada sesenta (60) metros cuadrados útiles.
 - Sanitario: una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados útiles.
 - Servicios Comunitarios que conlleven una elevada concentración de personas por tener actividades de Espectáculos o Salas de Reuniones: una (1) plaza por cada veinticinco (25) espectadores o asistentes.

Todo ello con las excepciones reguladas en las condiciones particulares de la categoría Garaje-Aparcamiento.

ARTÍCULO 110. LIBRE PÚBLICO

Su destino a parques y jardines implica titularidad pública.

Cualquier otro uso es incompatible con el libre público, salvo los de infraestructura en la proporción estrictamente necesaria, el comercial con superficie no superior a 15 m² en la categoría de

kiosco o similar y el socio-cultural con superficie no superior al 10% de la superficie total de libre público.

SECCIÓN 5ª. USO COMERCIAL

ARTÍCULO 111. DEFINICIÓN

El uso comercial recoge los locales destinados a la exposición y venta de mercancías y servicios, incluido la venta de bebidas y alimentos para ser consumidas en el propio local.

ARTÍCULO 112. LOCALIZACIÓN

1. Los establecimientos Comerciales en edificios con uso Residencial se situarán por debajo de la planta de viviendas, con las mismas excepciones contenidas en el apartado 4 del artículo Condiciones Particulares del Uso Residencial de la presente Ordenanza. Los accesos, salidas y vías de evacuación de dichos locales se harán con total independencia de las viviendas, sin utilizar para ello, escaleras, ascensores o portales de acceso a las mismas.
2. El uso Comercial en sótanos solo se permitirá en la primera planta bajo rasante y no podrá ser independiente del local inmediatamente superior, estando unido a este por escaleras o aberturas cuya superficie de contacto sea, como mínimo, del quince por ciento (15%) de la planta baja, con un mínimo, en todo caso, de diez (10) metros cuadrados. Además, no existirá una desproporción manifiesta entre ambas plantas.
3. En semisótanos, los establecimientos que se establezcan independientes de la actividad de planta baja deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo 67 (apartado 3) de esta ordenanza.

ARTÍCULO 113. ALTURAS DEL USO COMERCIAL

Con independencia del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable, las alturas mínimas de planta serán las siguientes:

- a) Planta baja: 3.40 m.
- b) Resto de plantas (incluidas las plantas bajo rasante): 3.00 m.
- c) Altura libre de todo tipo de elementos, en todas las plantas: 2.80 m.
- d) Zona de aseos, vestuarios y oficinas: 2.50 m.

Este apartado no será de aplicación en edificios construidos con licencia concedida con anterioridad al 26 de diciembre de 2000, siempre que se destinen a actividades inocuas.

ARTÍCULO 114. DOTACIÓN HIGIÉNICO-SANITARIA

1. Dotación de aseos: los establecimientos dedicados al uso Comercial, sea de venta o de prestación de servicio, deberán disponer de cuartos de aseos que no comunicarán directamente con el área pública sino a través de un vestíbulo o espacio intermedio y serán independientes para uno y otro sexo, debiendo establecer como mínimo en cada aseo un (1) inodoro y un (1) lavabo por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de área de venta o fracción, con las siguientes excepciones y precisiones:
 - a) Establecimientos comerciales con poca afluencia de público: en aquellos establecimientos, que por sus características, en proporción a la superficie necesaria para exponer mercancía, no sea previsible gran afluencia de público (venta y exposición de muebles, coches, artículos de jardinería, etc.) la provisión normativa podrá reducirse a la mitad.
 - b) Grandes superficies con área de venta al público superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados: En estos locales, excepto los destinados a actividades de ocio, que dispongan en su interior de una única sala de ventas, la dotación de aseos deberá

ser como mínimo y por cada sexo, de un (1) inodoro por cada mil quinientos (1.500) metros cuadrados de sala de ventas o fracción y un (1) lavabo por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de dicha superficie.

- c) Galerías comerciales y Grandes superficies (centros comerciales): podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total de locales allí situados.
 - d) Carácter público-privado de los aseos: los aseos serán de uso público en general, admitiéndose que sean privados en establecimientos de pequeña dimensión (inferior a 100 m² de superficie construida) excepto en aquellos casos donde el tiempo de permanencia media sea elevado (peluquerías, consultas médicas, etc.). En los Locales Tipo I y II, y en las Grandes Superficies, al menos la mitad de los cuartos de aseos deberán ser públicos.
 - e) Características de los aseos: las dimensiones de los locales de aseo deberán permitir la utilización de estas instalaciones sin dificultades o molestias, serán de fácil acceso, adecuados a su uso, y de características constructivas que faciliten su limpieza.
 - f) Duplicación de aseos: no será obligatorio duplicar los aseos en locales de dimensión inferior a cien (100) metros cuadrados de superficie construida excepto en aquellos casos donde el tiempo de permanencia media sea elevado.
2. Los locales destinados a actividades Comerciales en que se dispongan puestos de trabajo se ajustarán a la normativa sectorial aplicable sobre “disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en el trabajo”.

ARTÍCULO 115. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

La iluminación y ventilación podrá ser natural o artificial:

- 1. En caso de que sea natural podrá ser a fachada o a patio con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados en el que se pueda inscribir un círculo de tres (3) metros de diámetro. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo (1/12) de la que tenga la planta del local y no distar más de diez (10) metros de cualquier punto del local.
- 2. En caso de que sea artificial, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.

SECCIÓN 6ª OFICINAS

ARTÍCULO 116. DEFINICIÓN

- 1. Se regularán en este artículo las condiciones particulares de los Locales de Oficinas.
- 2. Para el Despacho Doméstico se aplicarán las condiciones particulares establecidas para el uso Residencial en la clase Vivienda.

ARTÍCULO 117. LOCALIZACIÓN

- 1. Los locales de Oficinas en edificios con uso Residencial se situarán por debajo de la planta de viviendas, con las mismas excepciones contenidas en el apartado 4 del artículo Condiciones Particulares del Uso Residencial de la presente ordenanza. Los accesos y salidas de dichos locales se harán con total independencia de las viviendas, sin utilizar para ello escaleras, ascensores o portales de acceso a las mismas.
- 2. No se permitirá el uso Oficinas en sótanos.
- 3. En semisótanos, los establecimientos que se establezcan independientes de la actividad de planta baja deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo 89 (apartado 3) de esta ordenanza.

ARTÍCULO 118. ALTURAS

La altura libre de todo tipo de elementos será como mínimo de dos con cincuenta (2.50) metros.

ARTÍCULO 119. DOTACIÓN HIGIÉNICO-SANITARIA

Dotación de aseos: los establecimientos dedicados a Oficinas deberán disponer de cuartos de aseos que no comunicarán directamente con el resto del local, sino a través de un vestíbulo o espacio intermedio, y serán independientes para uno y otro sexo, debiendo establecer como mínimo en cada aseo un (1) inodoro y un (1) lavabo por cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie construida de local, o bien, con justificación expresa, cada 20 puestos de trabajo o fracción. Asimismo, se añaden las siguientes consideraciones:

- a) Locales de Oficinas agrupados: podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.
- b) Duplicación de servicios: en locales de dimensión inferior a cincuenta (50) metros cuadrados de superficie construida, no será obligatoria esta condición.

ARTÍCULO 120. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

La iluminación y ventilación de las Oficinas será natural, pudiendo ser completada con ventilación artificial, con las siguientes condiciones:

- a) Los patios que se necesiten para iluminar y ventilar tendrán una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados y círculo inscribible de tres (3) metros de diámetro.
- b) En la iluminación y ventilación natural, los huecos necesarios para ello deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo (1/12) de la que tenga la planta del local y no distar más de quince (15) metros de cualquier punto del local.
- c) En el caso de necesitar complementarse con ventilación artificial, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.
- d) En todo caso, será obligatorio utilizar la luz y ventilación correspondiente a fachadas, si el local tuviera contacto con ella.

SECCION 7ª. USO DE GARAJES Y APARCAMIENTOS

ARTÍCULO 121. CONDICIONES GENERALES PARA LAS DOTACIONES DE APARCAMIENTOS

Todos los edificios y áreas no edificadas destinadas al desarrollo de una actividad dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios, con las excepciones siguientes:

- a) Cuando en la norma zonal no se establezca como uso vinculado el de Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
- b) En edificios catalogados.
- c) En parcelas cuyo único acceso sea a través de calles calificadas como PT (Plataforma de Tránsito) o parcelas calificadas como EL (Espacio Libre) en los planos de Regulación del Suelo del instrumento de planeamiento vigente.
- d) En parcelas cuyo acceso se produzca desde vías no aptas para tránsito rodado.
- e) En parcelas cuyo acceso se produzca a través de vías de ancho menor a cinco (5) metros.
- f) En edificios destinados a viviendas protegidas de "Régimen Especial de Alquiler" o denominación que le sustituya, el Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la provisión de aparcamiento o aceptar otras soluciones.

- g) En edificios existentes no se exigirá la dotación de aparcamientos en la implantación o cambio de uso o actividades, ni en las obras de rehabilitación de edificios residenciales que impliquen un aumento del número de viviendas, excepto en aquellos casos que sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos o que supongan un incremento notable sobre la provisión de aparcamientos existentes.

ARTÍCULO 122. CONDICIONES ESPECÍFICAS

La provisión de plazas de aparcamiento necesarias se establece específicamente en esta ordenanza, en los artículos referidos a las condiciones particulares de cada uso, y será independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- a) Los espacios destinados a albergar los aparcamientos de un edificio no podrán variar su uso ni transformarse en aparcamientos de uso público.
- b) La provisión de aparcamientos deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:
- En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificado.
 - En un espacio comunal, sea libre (en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente) o edificado.

ARTÍCULO 123. APARCAMIENTOS EN ESPACIOS LIBRES DE PARCELA

Se entiende por espacio libre, la superficie de parcela no ocupada por la edificación.

Salvo indicación expresa en sentido contrario en las normas zonales del instrumento de planeamiento vigente o en la normativa del Planeamiento de Desarrollo, se podrán utilizar estos espacios para provisión de aparcamiento en las siguientes condiciones:

- a) Sobre rasante: la superficie ocupada por este uso no será superior al treinta por ciento (30%) de la superficie libre, será compatible con el arbolado y no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación.
- b) Bajo rasante: se podrá ocupar la superficie libre siempre que el aparcamiento-garaje esté cubierto de modo que sea posible aportar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor, cuyo nivel superior deberá quedar a la altura de la rasante de las calles a las que afecte, excepto aprobación expresa por parte del Ayuntamiento de una solución de cubierta alternativa.

ARTÍCULO 124. APARCAMIENTOS EN ESPACIOS EDIFICADOS (GARAJES)

Se podrán implantar garajes en las siguientes situaciones:

- a) En edificios exclusivos, sobre y/o bajo rasante.
- b) En plantas sobre rasante y/o bajo rasante, en edificios de otros usos, según las indicaciones establecidas al respecto en las normas zonales del instrumento de planeamiento vigente o en la normativa del Planeamiento de Desarrollo.

No se considerarán parte del garaje la superficie para venta y depósito de coches ni los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, aun cuando estén anexos a los mismos, que en todo caso se regularán como uso Comercial e Industrial respectivamente.

ARTÍCULO 125. ALTURAS MÍNIMAS DE LOS GARAJES

Los espacios de la edificación destinados a garaje deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Alturas mínimas en plantas de garaje:
- Altura libre mínima: 2.50 m (excepto en las áreas mecanizadas).
 - Altura libre de todo tipo de elementos: 2.20 m.

ARTÍCULO 126. NÚMERO Y TIPO DE ACCESO

Dependerá de la superficie construida de los garajes y cumplirán las siguientes condiciones:

- Garajes con superficie inferior a seiscientos (600) metros cuadrados: podrán utilizar el portal de acceso al inmueble cuando el garaje sea de uso exclusivo de los usuarios del edificio. El portal tendrá una anchura mínima de cuatro (4) metros.
- Garajes con superficie comprendida entre seiscientos (600) y dos mil (2.000) metros cuadrados: podrán disponer de un solo acceso para entrada y salida con un ancho mínimo de tres (3) metros. Dispondrá de un acceso independiente para personas.
- Garajes con superficie superior a dos mil (2.000) e inferior o igual a seis mil (6.000) metros cuadrados: tendrán salida y entrada independientes o diferenciadas, con ancho mínimo para cada sentido de tres (3) metros. Dispondrán de un acceso independiente para personas.
- Garajes con superficie superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, tendrán acceso por dos calles con entrada y salida independientes o diferenciadas a cada una de ellas, con ancho mínimo para cada sentido de tres (3) metros. Dispondrán de accesos independientes para personas.
- Número máximo de accesos rodados permitidos: 2.

ARTÍCULO 127. ANCHO MÍNIMO DE LOS ACCESOS

Variará en función del ancho de la calle donde esté situado el garaje: además del apartado anterior deberá cumplir las siguientes condiciones:

- En garajes con superficie igual o mayor a seiscientos (600) metros cuadrados:
 - Calles de ancho superior a 15 metros: 3 m.
 - Calles de ancho comprendido entre 10 y 15 metros: 4 m.
 - Calles de ancho inferior a 10 metros y superior a 5 metros: 5 m.
- Los garajes que sean de uso no exclusivo de los usuarios del edificio en que está enclavado deberán tener acceso directo a una vía de al menos diez (10) metros de anchura.

ARTÍCULO 128. OTRAS CARACTERÍSTICAS DE LOS ACCESOS

1. Las entradas y salidas de los garajes dispondrán de un espacio de espera con suelo horizontal, dentro de la parcela, con las dimensiones mínimas que establece el Código Técnico de la Edificación, excepto en garajes que sean uso vinculado de Viviendas en su categoría de Unifamiliar.
2. Las puertas de garaje se situarán en la línea de fachada y tendrán una altura libre mínima de dos metros y veinte centímetros (2.20 m).
3. Si el acceso se efectúa con montacoches, se dispondrá un aparato elevador por cada veinte (20) plazas o fracción. El espacio de espera, en este caso, tendrá un fondo mínimo de diez (10) metros y el ancho mínimo será de cinco (5) metros.

ARTÍCULO 129. PLAZAS DE APARCAMIENTO

Es el espacio destinado al estacionamiento de un vehículo, y deberá cumplir las siguientes condiciones:

- En aparcamientos convencionales, la delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas viales en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento, excepto con soluciones del tipo "boxes" con dimensiones mínimas de treinta (30) metros cuadrados de

superficie y cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 m) de ancho, definidas unitariamente desde proyecto.

- En la documentación gráfica a presentar en el proyecto, figurarán, dibujadas y numeradas, todas las plazas de aparcamientos, así como los pasillos y rampas de acceso.
- El número de plazas en un garaje no podrá exceder del número resultante de dividir la superficie útil de dicho garaje (sin contabilizar servicios, núcleos de comunicación vertical y aquellas zonas que carezcan de las condiciones suficientes de acceso y maniobrabilidad) por veinte (20) en aparcamientos convencionales y mixtos, y por doce (12) en aparcamientos semiautomáticos.

ARTÍCULO 130. DIMENSIONES DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento, libre de todo tipo de elementos incluso los estructurales, serán las siguientes:

- Anchura: 2.20 m. Cuando la plaza linde con paredes laterales, se incrementará su ancho mínimo en veinte centímetros (0.20 m) por cada lado que se encuentre afectado.
- -Longitud: 4.50 m.
- -Altura: 2.20 m. Puntualmente, se permitirá una altura mínima de 2.00 m.
- -Será obligatorio destinar un 20% como mínimo a plazas de 5.00 x 2.50 m y, además, en garajes de uso público deberán disponer 1 plaza de minusválido por cada 40 plazas.

El ancho mínimo de las vías en el interior de los garajes será el siguiente:

- En vías de sentido único y plazas distribuidas en paralelo o espiga, será de tres (3) metros.
- En vías de sentido único y plazas distribuidas en batería, será de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 m).
- En vías de doble sentido será de cuatro metros y setenta y cinco centímetros (4.75 m).

ARTÍCULO 131. RAMPAS

Las rampas cumplirán las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima será de dieciséis por ciento (16%) en los tramos de directriz recta y del doce por ciento (12%) en los de directriz curva, medida en el eje de la rampa. Se exceptúan los garajes de Viviendas en su categoría de Unifamiliar donde se admitirá hasta un veinte por ciento (20%) de pendiente.
- El ancho de las rampas se determinará en función de los viales que las forman siendo el mínimo de tres (3) metros por vial. En los tramos curvos, el radio de curvatura en el eje del vial interior será como mínimo de seis (6) metros.

ARTÍCULO 132. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN

1. La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos. La ventilación forzada se hará por conductos continuos que transcurrirán por patinillos técnicos para su utilización exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego, sobrepasando un (1) metro como mínimo la altura máxima del edificio y alejándose una distancia mínima de diez (10) metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes, siempre y cuando las dimensiones de la parcela lo permitan (en caso contrario se situarán lo más alejados posible de dichos huecos o aberturas). Si las chimeneas se localizasen en zonas de uso o acceso público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable

de dos metros y cincuenta centímetros (2.50 m), debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de la misma dimensión.

2. Si la ventilación es forzada se garantizará un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan al menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en lugar de fácil acceso.

ARTÍCULO 133. DOTACIÓN DE ASEOS

Se dispondrán aseos (independientes para uno y otro sexo) para usuarios en edificios de aparcamientos de uso exclusivo.

ARTÍCULO 134. MANCOMUNIDAD DE GARAJES-APARCAMIENTOS

Se autorizará la mancomunidad de garajes con el fin de reducir al mínimo el número de accesos, dentro de los límites señalados anteriormente, excepto en edificios residenciales con altura igual o inferior a tres (3) plantas.

ARTÍCULO 135. CONDICIONES GENERALES EXIGIDAS EN TODO TIPO DE GARAJES:

1. Los garajes deberán estar aislados del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.
2. No se permitirán accesos rodados a garajes en calles de ancho menor a cinco (5) metros ni en los chaflanes.
 - a) Otros usos: se permitirá en los garajes solamente el estacionamiento y el lavado de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad. El lavado automático solo se autorizará en garajes de uso público o en garajes de centros comerciales (nunca en edificios residenciales).

La actividad de lavado tanto manual como automática debe ser complementaria, no desvirtuando la principal de aparcamiento.

- b) Utilización de la cubierta: los edificios de aparcamientos solo podrán utilizar la cubierta para dicho uso cuando ocupen toda la manzana y siempre y cuando no distorsionen la visión paisajística del entorno. En este caso deberá presentarse un Estudio de Incidencia Ambiental que justifique su integración en el paisaje urbano. Encaso contrario, el tipo de cubierta será el establecido por el instrumento de planeamiento vigente en la Norma Zonal correspondiente.

ARTÍCULO 136. CONSIDERACIONES SOBRE EL TRANSPORTE SOSTENIBLE

No obstante a las determinaciones de los artículos de esta sección y para promover el transporte sostenible y la intermodalidad de este con el transporte público y colectivo, el número de plazas asignadas como dotación de aparcamientos para vehículos podrán ser sustituidas por plazas de aparcamiento para bicicletas si así lo solicitara tanto el promotor como la administración.

SECCIÓN 7ª. USO DE SERVICIOS ESPECIALES

ARTÍCULO 137. DEFINICIÓN

Comprende los usos específicos de servicios especiales tales como estaciones de servicio, vertederos, depuradoras, etc.

ARTÍCULO 138. CARACTERÍSTICAS

Se regularán estos usos por la legislación y reglamentación específica, bien del Estado e de la Comunidad Autónoma, sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

TITULO V. NORMAS DE VOLUMEN**CAPITULO I. DEFINICIONES****ARTÍCULO 139. VOLUMEN EDIFICABLE**

Es el equivalente a la superficie de la proyección vertical de todos los forjados de techo de las piezas de la edificación, cualquiera que sea su uso y destino, incluso los elementos constructivos que las determinan, referido a la superficie neta de parcela en m² techo/m² solar.

ARTÍCULO 140. VOLUMEN HABITABLE

Es el volumen edificable correspondiente a los locales habitables, entendiéndose por tales aquellos en los que la cara inferior del forjado de techo esté por encima de 1,70 m. del nivel exterior del terreno urbanizado.

No se entenderá por terreno urbanizado los muros de contención ni los taludes artificiales de pendiente superior al 100%.

CAPITULO II. EDIFICACIÓN CERRADA**ARTÍCULO 141. ALTURA REGULADORA**

Es la altura equivalente en metros o número de plantas, señalada en los correspondientes planos, medida en el punto medio de la alineación de la edificación, desde la rasante de la acera en ese punto hasta la cara inferior del último forjado.

Esta medición se realizará tantas veces como sea necesario en los tramos de fachada en que la pendiente de la calle ofrezca desniveles de 2 m.

ARTÍCULO 142. EDIFICACIÓN EN ESQUINA

Cuando la edificación haga esquina a dos vías con distinta altura permitida, deberá resolverse con la mayor altura hasta una distancia máxima de 12 m. medidos desde la frontera de la calle que tuviese asignada mayor altura.

En las edificaciones en esquina será preceptivo siempre disponer de un chaflán según las condiciones del artículo específico de esta ordenanza.

ARTÍCULO 143. EDIFICACIÓN A DOS VÍAS

Cuando la edificación de frente a dos vías no adyacentes, la diferencia de altura que se produzca por tener asignada dichas vías diferentes alturas o por diferencia de rasantes entre las mismas, se resolverá en los puntos medios equidistantes entre ambas fachadas.

Podrán autorizarse soluciones alternativas, como el escalonamiento de las distintas plantas, siempre que ello no suponga incremento del volumen habitable y se tramite mediante un Estudio de Detalle.

ARTÍCULO 144. DIFERENCIA ALTURA

Cuando la fachada posterior de una edificación por condiciones topográficas de la parcela presente mayor altura que la correspondiente a la fachada anterior, con frente a vía, en más de una planta, se resolverá dicho exceso de altura retranqueando las sucesivas plantas dentro de la línea de 45° que se apoya en la línea de remate de dicha fachada posterior para la altura de una planta más de la que tiene asignada en su fachada anterior.

En el caso contrario, cuando la fachada posterior resulte de menor altura que la delantera con frente a la vía, se resolverá construyendo una sola planta más, retranqueada 45° de la línea de fachada delantera, y llevando tal planta hasta el fondo de la edificación.

Cuando se produzca el primer supuesto, contemplado en el párrafo primero de este artículo, de que la fachada posterior resulte de mayor altura, se deberá tratar en todas sus plantas como fachada y para ello será necesaria un retranqueo posterior del límite de la parcela que permita la creación de un patio el que abran los huecos de tal fachada y respete las medidas mínimas de patios interiores, (lado mínimo 3 m.).

ARTÍCULO 145. SOBRE ALTURA

Por encima de la altura reguladora no se admiten áticos. A estos efectos no se considerarán como tales los volúmenes resultantes de la aplicación de los artículos 142, 143 y 144 anteriores.

ARTÍCULO 146. ALTURA DE PLANTAS

La altura máxima de las plantas destinadas al uso residencial y turístico será de 3,00 m., medidas de de piso a techo.

En planta baja de edificio, la altura será de 4,00 m. como máximo y de 3,00 m. como mínimo medida de piso a techo.

ARTÍCULO 147. PORTALES

Las edificaciones de viviendas colectivas con acceso único desde la vía o espacio público e que diera frente, dispondrán de portal de entrada de dimensiones mínimas de 2 x 2 m. libres.

Los portales estarán dotados de rampas en cumplimiento de las disposiciones de acceso universal para salvar los niveles del interior de la edificación con respecto a la rasante de la vía pública.

ARTÍCULO 148. ESCALERAS

Para el diseño de las escaleras se remite a las condiciones expuestas en el uso residencial, así como a las determinaciones de la legislación vigente.

ARTÍCULO 149. RETRANQUEOS

Los retranqueos serán los definidos en los correspondientes planos y los espacios resultantes de los mismos deberán dedicarse obligatoriamente a jardines con sus adecuadas plantaciones.

Sus perfiles deberán estar en consonancia con las rasantes de las vías admitiéndose una tolerancia en mas o en menos de 1 m.

Los sótanos y semisótanos no podrán ocupar los espacios resultantes de les retranqueos.

ARTÍCULO 150. PATIOS

En los patios interiores, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por la altura H de este y por el uso de las habitaciones que dan al mismo, de forma que:

Para estar-comedor, se deberá poder inscribir un círculo de diámetro $0,30 H$ y la superficie del patio será como mínimo $H^2/8$ con un mínimo de 3,50 m. para luces rectas y diámetro y de 12 m² para la superficie.

Para dormitorios se deberá poder inscribir un círculo de diámetro $0,20 H$ y la superficie del patio será como mínimo $H^2/10$ con un mínimo de 3 m. para luces rectas y diámetro y de 9 m² para la superficie.

Para cocinas se deberá poder inscribir un círculo de diámetro $0,15 H$ y la superficie del patio será como mínimo $H^2/20$ con un mínimo de 3 m. para luces rectas y diámetro y de 9 m² para la superficie.

A los efectos de determinar la dimensión de los patios interiores no se computará en el cálculo de su altura la caja de escalera y demás construcciones autorizadas de la cubierta siempre que al menos queden libres dos lados del patio.

ARTÍCULO 151. CÁLCULO DE VOLUMEN

Los vuelos abiertos, tales como balcones y terrazas, así como las plantas totalmente abiertas no computarán a los efectos del cálculo de volumen.

De la misma manera no computan las construcciones autorizadas en la cubierta.

El volumen máximo admisible es el correspondiente a la altura máxima y e la ocupación consignada para cada zona en esta Norma.

CAPITULO III. EDIFICACIÓN ABIERTA

ARTÍCULO 152. PARCELA MÍNIMA

Vendrá definida en las determinaciones del instrumento de planeamiento vigente o instrumentos que lo desarrollen

ARTÍCULO 153. OCUPACIÓN

La ocupación de parcela por la edificación se determina con carácter general en el perjuicio de las condiciones particulares de cada zona y con independencia de que otros determinantes de altura, volumen o retranqueos impida alcanzarla.

ARTÍCULO 154. SUPERFICIE LIBRE

La superficie libre de la parcela no podrá ser destinada a construcción alguna que perturbe su condición de jardín, no pudiendo ser parcelada ni vendida con independencia del resto de la parcela.

Se permite la construcción de pérgolas, invernaderos, fuentes, terrazas, así como instalaciones deportivas descubiertas, para uso exclusivo de la población alojada dentro de la parcela.

En todo caso, la parte de parcela libre de edificación ha de estar ajardinada al menos en un 30% de su superficie y dispondrá de un árbol por cada 100 m² de parcela.

ARTÍCULO 155. SALIENTES

Los vuelos, tanto si se trata de cuerpos cerrados como abiertos, han de estar incluidos dentro del porcentaje de ocupación permitido y así mismo cumplir todo lo que se refiere a separación de linderos y entre bloques e edificaciones.

ARTÍCULO 156. RETRANQUEOS

La distancia mínima desde cada punto de una fachada a los linderos será siempre la mitad de la altura de esta, no pudiendo ser inferior a 5 m. para los linderos de vías y a 3 m. para los restantes linderos.

Todo ello con independencia de que otras afecciones, de carretera, de costas, etc. exijan retranqueos mayores, o que se señalen otra distancias en las condiciones particulares de cada zona.

ARTÍCULO 157. CERRAMIENTO

La vía pública quedará separada de los espacios libres privados por un cerramiento semitransparente cuya altura máxima será de 2 m.

ARTÍCULO 158. SEPARACIONES

Cuando se construyan volúmenes separados o cuando dos fachadas de un mismo volumen edificado queden enfrentadas, la edificación deberá disponerse de forma tal que los espacios libres a los que den superficies habitables, cumplan la condición de que la distancia mínima entre cada punto de las fachadas de uno y otro volumen sea igual o mayor a la altura de la fachada de menor altura en dichos puntos.

ARTÍCULO 159. PATIO ABIERTO

Se considera patio abierto a los entrantes de fachadas cuya profundidad no supere en vez y media a su frente. En cualquier caso se cumplirá la distancia de luces rectas fijadas en el artículo 150 de estas Ordenanzas de la Edificación.

ARTÍCULO 160. OTRAS CONDICIONES

Se cumplirán los contenidos de los artículos 141 a 148, 150 y 151 de las presentes Ordenanzas de la Edificación.

CAPITULO IV. EDIFICACIÓN DE TRANSICIÓN

ARTÍCULO 161. DEFINICIÓN

Este tipo de edificación se rige en todo por lo establecido para la edificación cerrada, artículos 141 a 151 de estas Ordenanzas de la Edificación, excepto en aquellos extremos que contradigan lo que se dispone en los artículos siguientes para la misma.

ARTÍCULO 162. FACHADAS

Todos los paramentos externos de la edificación serán tratados como fachadas, teniendo una separación mínima a linderos de 3 m. excepto en las alineaciones a vías o espacios libres públicos que serán las expresamente establecidas por el instrumento de planeamiento vigente.

ARTÍCULO 163. FRENTE EDIFICABLE

El frente edificado máximo para cada parcela será de 15 m. y excepcionalmente, en el supuesto de parcelas condicionadas por las colindantes puede llegar hasta 30 m.

ARTÍCULO 164. ADOSAMIENTO

En general y siempre que se cumple lo establecido en el artículo anterior se podrán adosar dos edificaciones mediante proyecto conjunto.

En el supuesto de edificaciones existentes, con fachada a vía pública y paramentos laterales ciegos en los linderos, las nuevas edificaciones podrán adosarse a dichos paramentos, manteniendo fachada en los restantes.

TITULO VI. EDIFICACIONES EN SUELO URBANO**ARTÍCULO 165. RESIDENCIAL INTENSIVA**

Uso dominante: Vivienda, tanto de carácter unifamiliar como colectiva y usos compatibles determinados por el instrumento de planeamiento vigente.

Tipo de edificación: Edificación cerrada.

Ocupación parcela: Como máximo el 100 por 100 de la superficie de la parcela.

ARTÍCULO 166. RESIDENCIAL SEMIEXTENSIVA

Tipo de edificación: Abierta, obligándose el adosamiento cuando colindantemente exista edificación con medianería al descubierto.

Altura máxima: 7,00 m. y dos plantas en el punto medio de cada tramo de fachada.

Retranqueos: 3,00 m. como mínimo a linderos.

Alineación: La edificación se separará del eje de la vía la distancia media que tienen las construcciones adyacentes y como mínimo 4,00 m., ello sin perjuicio de la mayor distancia que fije el organismo titular de la vía. El fondo máximo edificable será de 20,00 m.

Adosamiento: Cuando existiese una parcela que no dispusiese del frente mínimo se permite establecer acuerdo con el colindante a fin de construir ambas edificaciones adosadas y siempre que entre las dos sumen un frente mínimo de 20,00 m.

ARTÍCULO 167. RESIDENCIAL SEMIINTENSIVA

Uso dominante: Vivienda, tanto de carácter unifamiliar como colectiva, en régimen de protección oficial y promoción pública.

Tipo de edificación: Edificación abierta en agrupación lineal, de acuerdo con los artículos 152 a 160 de estas Ordenanzas de la Edificación.

TITULO VII. INSTALACIONES EN SUELO RÚSTICO**ARTÍCULO 168. RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN**

Además de las condiciones que sean de aplicación en virtud de la legislación sectorial correspondiente, en suelo rústico no podrán realizarse construcciones, instalaciones o transformaciones de su naturaleza, uso y destino que no estén concreta y expresamente autorizadas por las determinaciones de la legislación vigente.

Las instalaciones situadas en los terrenos clasificados como rústicos por el instrumento de planeamiento vigente deberán contemplar el cumplimiento estricto de los siguientes requisitos:

1. Han de guardar la debida relación de adecuación y proporcionalidad con la naturaleza, extensión y destino de la finca y ajustarse, en su caso, a los planes y normas de la Administración competente.
2. La parcela mínima será de 5.000 m², salvo que la administración competente pueda autorizar una superficie menor al amparo de la legislación vigente.
3. El tipo de edificación será abierta y aislada, y adecuada al medio ambiente, a cuyos efectos se tendrá en cuenta lo señalado en el artículo 173 de estas Ordenanzas de la Edificación.
4. La altura máxima será de 7 m. en cualquier punto de su fachada, salvo que por imperativo de la especialidad de la instalación fuere imprescindible sobrepasarla, sin perjuicio de las prescripciones legales en materia de medio ambiente.
5. Los retranqueos serán como mínimo de 5 m. a todos los linderos y de 10 m. al eje de las vías o caminos, sin perjuicio de las mayores distancias que se fijen por afección de otros organismos competentes de la administración estatal o autonómica.
6. Excepcionalmente en el caso de edificaciones para bodegas, almacenes de útiles de labranza, pajares o similares, la altura máxima será de 3 m, la superficie construible máxima estará sujeta a las determinaciones de la legislación aplicable en materia de usos, actividades y construcciones en suelo rústico.

ARTÍCULO 169. INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN CONSERVACIÓN Y SERVICIO DE LAS OBRAS

Las instalaciones vinculadas a la ejecución conservación y servicio de las obras públicas, ya sea con carácter provisional o permanente:

- a) Se necesita informe favorable del organismo titular de la obra pública.
- b) La edificación se ajustará a lo establecido en los apartados 2, 3, 4 y 5 del apartado anterior.

ARTÍCULO 170. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DECLARADAS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL

Estarán sujetas a las determinaciones del artículo 62 de la LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias o legislación que la sustituya.

ARTÍCULO 171. INSTALACIONES MÓVILES Y ESTACIONALES DE ACAMPADA Y CAMPAMENTOS DE TURISMO

No podrán implicar transformación permanente de la naturaleza del suelo y necesariamente habrán de emplazarse en suelo rústico, extremos que se contendrán en el preceptivo informe de Administración competente.

TÍTULO VIII. NORMAS COMPLEMENTARIAS

ARTÍCULO 172. EDIFICACIONES PROTEGIDAS

Son edificaciones protegidas aquellas señaladas como tal en los planes nº 4 de esta Norma Subsidiaria. Por sus características este tipo de edificación será objeto de acciones de protección y conservación por lo que se prohíbe en las mismas cualquier obra que altere su carácter y en todo caso siempre con informe favorable del organismo de la Administración competente en la materia de protección del patrimonio arquitectónico.

ARTÍCULO 173. LUGARES DE INTERÉS PAISAJÍSTICO

En los lugares de paisaje abierto y natural, bien sea en el medio rural o urbano, marítimo o terrestre, en las inmediaciones de vías de trayecto pintoresco y en lugares fotográficamente singulares, se prohíbe que la situación, masa, altura, etc., de los edificios así como de sus muros, cierres y otros elementos, limiten el campo visual, rompan la armonía del paisaje o desfiguren la perspectiva propia del mismo.

ARTÍCULO 174. TALA DE ARBOLES

Los proyectos de edificación han de procurar respetar y conservar en lo posible el arbolado existente, en especial aquellos ejemplares notables por su tamaño o especie, pudiendo el Ayuntamiento imponer su conservación o su trasplante.

ARTÍCULO 175. INSTALACIONES

Las redes eléctricas, telefónicas y otras análogas quedan sujetas a lo que disponga la ordenanza municipal de urbanización vigente y a la legislación que establezca las determinaciones de su ejecución.

ARTÍCULO 176. PROTECCIÓN INCENDIOS

La nueva construcción de edificios o aquellos que se reformen cambiando su uso o introduciendo modificaciones substanciales se sujetarán a lo establecido en el Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios, o la legislación que lo sustituya.

ARTÍCULO 177. CONDICIONES TÉRMICAS

Se ejecutarán de acuerdo con el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios es obligatorio en la nueva construcción de edificios o aquellos que se reformen cambiando su uso o introduciendo modificaciones substanciales la aplicación del Documento Básico de Ahorro de Energía (DB-HE) del Código Técnico de la Edificación.

ARTÍCULO 178. CONDICIONES ACÚSTICAS

De acuerdo con la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, es obligatoria la aplicación en todo tipo de edificios de nueva planta la nueva construcción de edificios o aquellos que se reformen cambiando su uso o introduciendo modificaciones substanciales del Documento Básico de protección contra el ruido (DB-HR) del Código Técnico de la Edificación.

ARTÍCULO 179. ACCESIBILIDAD

De acuerdo con la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación de la Comunidad Autónoma de Canarias, o en su caso la legislación que la sustituya, es obligatoria la aplicación en todo tipo de edificios de nueva construcción o de aquellos que se reformen cambiando su uso o introduciendo modificaciones substanciales.

TITULO IX. DISCIPLINA URBANÍSTICA**ARTÍCULO 180. LICENCIA**

Estarán sujetos a previa licencia municipal, además de los actos enumerados en el artículo 178 de la Ley del Suelo y en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, aquellos que se señalan en el artículo 4 de la Ley autonómica, 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación sectorial específica.

ARTÍCULO 181. PROMOCIÓN PÚBLICA

Cuando los actos sujetos a previa licencia sean promovidos por órganos del Estado o entidades de derecho público, la solicitud de licencia se entiende producida por virtud de la remisión al Ayuntamiento de los ejemplares del proyecto correspondiente.

Quedan exceptuados del trámite de licencia del párrafo anterior los proyectos que se remitan al Ayuntamiento, conforme el artículo 180.2 de la Ley del Suelo, junto con resolución del Ministro competente declarando la urgencia o el excepcional interés público de las obras proyectadas, en cuyo caso la Corporación Municipal se limita a emitir informe sobre la conformidad e no de los proyectos a la ordenación urbanística aplicable, remitiéndolo al expresado Ministro, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 7.3 de la Ley autonómica 7/1990.

Hasta tanto no se notifique al Ayuntamiento en el supuesto prevenido en el párrafo anterior la resolución que adopte el Consejo de Ministros conforme al artículo 180.2 citado, no supone autorización para el inicio de las obras.

En el caso de obras promovidas por la Comunidad Autónoma o el Cabildo Insular se atenderá a lo dispuesto en el artículo 4.2 de la citada Ley autonómica 7/1990.

ARTÍCULO 182. SOLICITUD

Las solicitudes de licencia se tramitarán de acuerdo con las normas reguladoras del Régimen Local y disposiciones de la Ley autonómica 7/1990.

A toda solicitud de otorgamiento de licencia se acompañará del correspondiente proyecto técnico redactado por profesional competente y visado por el correspondiente colegio profesional que habrá de ir necesariamente cumplimentado con una Memoria Urbanística exigida en el artículo 9 de la Ley autonómica 7/1990.

ARTÍCULO 183. OTORGAMIENTO

La competencia del otorgamiento de licencia corresponde al Ayuntamiento dentro de los límites marcados por la legislación del Suelo y por la de Régimen Local, en los términos y condiciones fijadas por la Ley autonómica 7/1990.

Toda denegación de licencia será motivada con explícita referencia a la norma o planeamiento con los que esté en contradicción.

Otorgada la licencia, al peticionario de la misma se le ha de entregar un ejemplar del proyecto técnico aprobado, debidamente sellado por el Ayuntamiento, a fin de que esté siempre en la obra para las comprobaciones que fuesen pertinentes.

ARTÍCULO 184. MOVIMIENTO DE TIERRAS

La licencia para movimiento de tierras se limitará a las obras de nivelación, limpieza y terraplenado de los terrenos y en ningún caso incluirá apertura de viales, fases para cimentaciones o destrucción de arboladas o jardines.

La documentación de solicitud incluirá un plano topográfico, como mínimo a escala 1:100, con indicación detallada de las cotas altimétricas, edificación y arboleda existente, características de los terrenos e información de las fincas o edificaciones que puedan resultar afectadas por las obras.

ARTÍCULO 185. PARCELACIÓN

La licencia de parcelación será necesaria para proceder a la división de una finca en otras independientes y será exigible, tal como señala el artículo 13 de la Ley autonómica 7/1990, por el Notario para autorizar la correspondiente escritura.

La documentación de solicitud requiere presentación de los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de los aspectos técnicos y jurídicos de la operación de parcelación, condiciones del planeamiento vigente para proceder a la parcelación y descripción de las fincas iniciales y resultantes del proceso.
- b) Plano topográfico y de información, a escala como mínimo de 1:500, con detalle de los lindes de las fincas preexistentes y clasificaciones urbanísticas vigentes.

ARTÍCULO 186. MODIFICACIÓN DE USO

La licencia de modificación del uso de los edificios o terrenos no supondrá la realización de obras de ampliación o reforma, que en su caso serán objeto de licencia independiente.

Su solicitud requerirá la siguiente documentación:

- a) Memoria justificativa del nuevo uso, con la referencia a las condiciones o limitaciones derivadas del planeamiento vigente.
- b) Plano de emplazamiento, como mínimo a escala 1:1000.

- c) Certificación expedida por facultativo competente en la que se acredite que el edificio o los terrenos son aptos para el nuevo uso, de acuerdo con las condiciones de estabilidad, resistencia y aislamiento precisos para el uso solicitado.

ARTÍCULO 187. DERRIBOS

La solicitud para licencias de derribos de edificios o parte de estos, edificaciones auxiliares, cierres o elementos complementarios se acompañará de los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa del derribo, con especial referencia a las condiciones derivadas de la calificación urbanística de la finca.
- b) Memoria técnica referida al sistema & utilizar, programa y precauciones & tomar en relación a la vía pública y a las fincas vecinas.
- c) Plantas, alzados y secciones del edificio a derribar.
- d) Fotografías y croquis en los que se puede apreciar si existe, en la obra a derribar, algún elemento de interés especial.
- e) Comunicación de la aceptación del facultativo designado director de las obras.

ARTÍCULO 188. CADUCIDAD LICENCIA

En concordancia con el artículo 5 de la Ley autonómica 7/1990, las licencias de obras caducarán a los seis meses de la fecha de su otorgamiento o del inicio de su eficacia, si las obras no hubiesen comenzado, o que iniciadas, se interrumpieran por dicho periodo de tiempo.

Por causa justificada se podrá solicitar, por una sola vez, prórroga por otros seis meses.

En la licencia se hará constar el plazo para la terminación de las obras.

ARTÍCULO 189. GASTOS

Toda licencia de obras, con independencia del pago de los derechos correspondientes, llevará consigo el compromiso de abonar los gastos que se ocasionen por traslado de cualquier instalación de servicio público, así como los daños que puedan originarse en la vía pública.

ARTÍCULO 190. VARIACIÓN DE OBRA

Cuando en el transcurso de una obra se desee variar el proyecto aprobado, deberá solicitarse previamente con aportación de nueva documentación en la que debe quedar perfectamente definida dicha variación.

Si las variaciones se hiciesen sin obtener la debida licencia se procederá a su legalización si ello fuese posible o en caso contrario a la iniciación del correspondiente expediente de restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada.

ARTÍCULO 191. OBRAS MENORES

Están sujetas al régimen de Comunicación Previa según las determinaciones de la LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

ARTÍCULO 192. RUINA PARCIAL

Cuando alguna edificación o algunos de sus elementos estuviera en mal estado de conservación o amenazase ruina parcial con peligro para sus moradores o usuarios o para el público, el Ayuntamiento, previo los informes técnicos pertinentes, ha de determinar las obras a llevar a cabo en la misma, fijando el propietario un plazo para su ejecución y llevándolas a efecto a cargo del mismo si no lo hiciera aquel.

ARTÍCULO 193. RUINA INMINENTE

En caso de ruina inminente de una edificación con peligro inmediato para sus moradores o para el público en general, el Ayuntamiento ha de decretar el desalojo y la realización de los apuntalamientos necesarios o, en su caso, de la demolición.

ARTÍCULO 194. INSPECCIÓN

La función inspectora será desarrollada por el Ayuntamiento, en el ámbito de su competencia, bajo la autoridad y dirección del Alcalde, por el personal al que se atribuye este cometido, generalmente la policía municipal y el personal técnico de sus oficinas.

La inspección urbanística se ejercerá de conformidad con lo señalado en la LEY 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias o legislación sectorial en la que se ampare.

ARTÍCULO 195. INFRACCIONES

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones tipificadas en la Ley autonómica 7/1990 que vulneran las prescripciones contenidas en dicha Ley, en la Ley del Suelo o en esta Norma Subsidiaria.

ARTÍCULO 196. SANCIONES

Las sanciones susceptibles de ser impuestas por la comisión de infracciones urbanísticas son las prevenidas en los artículos 49 a 65 de la Ley 7/1990, de Disciplina Urbanística y Territorial.

ARTÍCULO 197. RESPONSABILIDAD

La responsabilidad por la comisión de infracciones urbanísticas se determina con arreglo a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 de la Ley autonómica 7/1990, de Disciplina Urbanística y Territorial.

ARTÍCULO 198. COMPETENCIA

Las autoridades y órganos competentes para imponer sanciones por la comisión de infracciones urbanísticas son los recogidos en los artículos 46 y 47 de la Ley autonómica 7/1990, o legislación que lo sustituya.

ARTÍCULO 199. PROCEDIMIENTO

El procedimiento a seguir para la imposición de las sanciones por la comisión de infracciones urbanísticas es el regulado en el artículo 48 de la Ley autonómica 7/1990 que remite al artículo 133 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo.

ARTÍCULO 200. DEMOLICIÓN

Conforme al artículo 24 de la Ley autonómica 7/1990, las obras realizadas sin previa licencia o con infracción de las condiciones señaladas en la misma, o si la licencia fuera denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones de esta Norma Subsidiaria, deben ser demolidas a costa del propietario, sin perjuicio de las responsabilidades a que haya lugar.

ARTÍCULO 201. LEGALIZACIÓN

La legalización de obras ha de llevarse a cabo con arreglo a lo prevenido en el artículo 184 de la Ley del Suelo y artículo 24 de la Ley de Disciplina Urbanística y Territorial.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS, DEROGATORIAS Y FINALES.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA:

Tras la entrada en vigor de esta ordenanza, y en tanto no se apruebe y entre en vigor la Modificación de las Normas Subsidiarias de La Victoria de Acentejo, existirá duplicidad de regulación en relación con artículos incluidos en esta ordenanza y el vigente texto de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, debiendo aplicarse en este caso, y siempre que no exista contradicción entre las mismas, la disposición más restrictiva de las dos aplicables.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA:

Quedan derogadas todas las disposiciones municipales de igual o inferior rango que se opongan o contradigan a lo establecido en la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA:

El acuerdo de aprobación y la Ordenanza se publicarán íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, entrando en vigor una vez transcurridos 20 días contados desde el siguiente a su publicación.

PRIMERO.- NOTIFICACIÓN AL CABILDO DE TENERIFE Y A LA CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL, SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD DEL GOBIERNO DE CANARIAS.

La notificación del acuerdo de aprobación definitiva al Cabildo de Tenerife y a la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 89 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo, acompañado de copia debidamente diligenciada del expediente administrativo y del documento técnico de la Ordenanza Municipal de Edificación aprobada definitivamente.

SEGUNDO.- CONSEJO CARTOGRÁFICO DE CANARIAS.

La remisión de copia del documento técnico de la Ordenanza Municipal de Edificación aprobada definitivamente al Consejo Cartográfico de Canarias con las formalidades requeridas para ello.

TERCERO.- RÉGIMEN DE RECURSOS.

Hacer saber que contra el citado acto expreso, que es definitivo en vía administrativa, se podrá interponer en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la recepción de su notificación, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Canarias (sede de Santa Cruz de Tenerife), a tenor de lo establecido en los artículos. 8 y 10 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, modificada por la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, del Poder Judicial, en concordancia con el artº. 114.c) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Todo ello sin perjuicio de cualquiera otra acción o recurso que estimare/n oportuno interponer para la mejor defensa de sus derechos.

CUARTO.- PUBLICACIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA.

La publicación del texto íntegro del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias, previa acreditación de la remisión de un ejemplar íntegro del documento aprobado -diligenciado o certificado al Consejo Cartográfico de Canarias, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.2 del Reglamento de Procedimientos de los Instrumentos de Ordenación del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo.

La publicación de este acuerdo, asimismo, en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, junto con el texto de la Ordenanza Municipal de Edificación aprobada definitivamente, de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 en relación con el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local».

ENTRADA EN VIGOR:

La Ordenanza Municipal de Edificación aprobada definitivamente entrará en vigor a los quince días hábiles de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 en relación con el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

ORDENANZA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN LA VICTORIA DE ACENTEJO**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Las problemáticas derivadas de las emisiones de gases invernadero debidas a la actividad humana, y sus afectaciones sobre el clima a nivel planetario han contribuido a la revisión de los modelos urbanísticos heredados de la modernidad, basados en la zonificación y el transporte individual motorizado.