

2021

Se incluyen las modificaciones publicadas en el
BOP N° 41, viernes 4 de abril de 2025 y en el
BOP N° 54, miércoles 6 de mayo de 2026

ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

SANTA CRUZ DE TENERIFE



Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz
de Tenerife
GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO

APROBACIÓN
DEFINITIVA 2021

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS	11
TÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES	17
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES PRELIMINARES	17
Artículo 1.1.1. Aplicación de las Ordenanzas.....	17
Artículo 1.1.2. Objeto principal	17
Artículo 1.1.3. Esquema del contenido.....	17
Artículo 1.1.4. Definición y desarrollo del contenido.....	18
Artículo 1.1.5. Consulta urbanística: cédula o informe urbanístico	18
Artículo 1.1.6. Consulta urbanística especial o informe de viabilidad.....	19
Artículo 1.1.7. Consultas que requieren interpretación del planeamiento.....	19
Artículo 1.1.8. Señalamiento de alineaciones y rasantes	20
Artículo 1.1.9. Criterios de interpretación.....	20
CAPÍTULO 2. OBRAS DE EDIFICACIÓN Y DE INSTALACIONES	21
Artículo 1.2.1. Clases de obras de edificación e instalaciones.....	21
Artículo 1.2.2. Obras en edificios existentes	21
Artículo 1.2.3. Obras de demolición o derribo	24
Artículo 1.2.4. Obras de edificación de nueva construcción.....	24
Artículo 1.2.5. Obras civiles singulares	25
Artículo 1.2.6. Obras y usos provisionales.....	25
Artículo 1.2.7. Obras complementarias	27
Artículo 1.2.8. Obras de urgencia o inminentes.....	28
Artículo 1.2.9. Gestión de residuos de la construcción y demolición que provenga de actuaciones domiciliarias	29
CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES EN LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA SOBRE LAS OBRAS Y LOS USOS DEL SUELO	29
Artículo 1.3.1. Licencias urbanísticas tramitadas con proyecto de edificación por fases: básico y de ejecución	30
Artículo 1.3.2. Licencias urbanísticas en parcelas que no tienen adquiridas la condición de solar	32
Artículo 1.3.3. Licencias urbanísticas de demolición y de excavación o desmonte de solares.....	33
Artículo 1.3.4. Limitación temporal de las licencias urbanísticas y comunicaciones previas	34
Artículo 1.3.5. Modificaciones sustanciales del proyecto durante la ejecución de las obras o de las condiciones de la licencia.....	36
Artículo 1.3.6. Documentación que se debe acompañar para la obtención de títulos habilitantes. Prórrogas de licencias	36
Artículo 1.3.7. Régimen de la comunicación previa de primera ocupación y utilización de edificaciones e instalaciones.....	41

Artículo 1.3.8. Régimen de la comunicación previa de las condiciones acreditativas de la habitabilidad en las viviendas	44
CAPÍTULO 4. INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL.....	44
Artículo 1.4.1. Supresión de elementos añadidos	44
Artículo 1.4.2. Tratamiento de las plantas bajas.....	45
Artículo 1.4.3. Actuaciones de obra nueva colindantes con inmuebles catalogados	45
TÍTULO 2. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.....	47
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES EN LA RELACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y LA PARCELA: CONDICIONES DE POSICIÓN Y EDIFICABILIDAD.....	47
Artículo 2.1.1. Tipologías edificatorias o zonas de edificación	47
Artículo 2.1.2. Lindero	47
Artículo 2.1.3. Elementos de referencia	48
Artículo 2.1.4. Fondo edificable.....	51
Artículo 2.1.5. Superficie edificada por planta.....	51
Artículo 2.1.6. Superficie edificada total.....	51
Artículo 2.1.7. Superficie edificable.	51
Artículo 2.1.8. Coeficiente de edificabilidad.	52
Artículo 2.1.9. Cálculo de la altura reguladora máxima (ARM).....	52
Artículo 2.1.10. Sección potencial	53
Artículo 2.1.11. Agrupaciones de parcelas.....	53
CAPÍTULO 2. IMPLANTACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN PARCELAS CON PENDIENTE: PREPARACIÓN DE LA PARCELA PARA DETERMINAR LA COTA DEL SUELO	53
Artículo 2.2.1. Disposiciones comunes para la preparación de parcela.....	54
Artículo 2.2.2. Pendiente media de una parcela: línea virtual de referencia	59
Artículo 2.2.3. Regla general para determinar la cota de suelo de las parcelas.....	61
Artículo 2.2.4. Disposiciones comunes a la implantación de la edificación en parcelas en ladera	62
Artículo 2.2.5. Condiciones particulares de la planta sótano derivado de la implantación de la edificación en parcelas en ladera.....	63
Artículo 2.2.6. Implantación de la edificación en parcelas con pendiente igual o inferior al 15 %	64
Artículo 2.2.7. Implantación de la edificación en parcelas con pendiente superior al 15 %..	66
Artículo 2.2.8. Implantación de la edificación en parcelas singulares que requieran Estudio de Viabilidad previo	73
Artículo 2.2.9. Implantación de la edificación en parcelas ubicadas en zonas consolidadas por un planeamiento anterior.....	74
Artículo 2.2.10. Retranqueos y separación a linderos en parcelas en ladera. Prescripciones Particulares.....	74

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA	75
Artículo 2.3.1. Espacio libre de parcela edificada	75
Artículo 2.3.2. Jardín delantero.....	78
Artículo 2.3.3. Cerramientos de fincas, solares y parcelas	79
Artículo 2.3.4. Particularidades de los cerramientos de parcelas en ladera.....	83
TÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LAS DOTACIONES Y LOS SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.....	87
CAPÍTULO 1. GENERALIDADES	87
Artículo 3.1.1. Condiciones de las dotaciones y servicios.....	87
Artículo 3.1.2. Dotación del suministro de servicios: energías renovables.....	88
Artículo 3.1.3. Dotación del servicio de evacuación de residuos y aguas.....	88
Artículo 3.1.4. Dotación de servicio de aparatos elevadores o ascensores.....	88
Artículo 3.1.5. Dotación de plazas de aparcamientos de los edificios.....	89
Artículo 3.1.6. Aseos o servicios higiénicos.....	92
Artículo 3.1.7. Ajardinamientos en zonas comunes.....	92
CAPÍTULO 2. EVACUACIÓN DE GASES, HUMOS Y OLORES.....	92
Artículo 3.2.1. Prescripción general para la evacuación de gases, humos, polvos, vapores y olores.....	92
Artículo 3.2.2. Conductos y chimeneas para salida de extracciones de gases, humos, polvos, vapores y olores	93
Artículo 3.2.3. Conductos y chimeneas para salida de extracciones de gases, humos, polvos, vapores y olores: condiciones particulares en edificaciones existentes	95
TÍTULO 4.- CONDICIONES GENERALES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS	102
CAPÍTULO 1. DEFINICIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE CALIDAD E HIGIENE	102
Artículo 4.1.1. Aplicación de las condiciones de calidad e higiene	102
Artículo 4.1.2. Calidad de las construcciones	102
CAPÍTULO 2. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS	103
Artículo 4.2.1. Pieza habitable	103
Artículo 4.2.2. Ventilación	104
Artículo 4.2.3. Iluminación	104
Artículo 4.2.4. Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial...105	
Artículo 4.2.5. Piezas habitables en plantas inferiores a la baja.....	105
Artículo 4.2.6. Oscurecimiento de piezas habitables destinadas al descanso	106
CAPÍTULO 3. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS PATIOS	106
Artículo 4.3.1. Definición de patio y aplicación de condiciones higiénicas.....	106
Artículo 4.3.2. Clases de patios.....	106
Artículo 4.3.3. Anchura de patio.....	107

Artículo 4.3.4. Luces rectas en patios	108
Artículo 4.3.5. Cota de suelo de patios	108
Artículo 4.3.6. Acceso a patios.....	108
Artículo 4.3.7. Medición de la altura de los patios (H)	108
Artículo 4.3.8. Dimensión de los patios de parcela cerrados (P)	109
Artículo 4.3.9. Condiciones de los patios de parcela abiertos	110
Artículo 4.3.10. Condiciones de la comunicación directa entre la calle y el patio de manzana	112
Artículo 4.3.11. Patios mancomunados	112
Artículo 4.3.12. Construcciones en los patios de parcela	112
Artículo 4.3.13. Cubrición de patios de parcela	113
Artículo 4.3.14. Condiciones de los patios ingleses	114
Artículo 4.3.15. Condiciones de los patios de manzana	114
TÍTULO 5.- CONDICIONES GENERALES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS	116
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES COMUNES	116
Artículo 5.1.1. Definición.....	116
Artículo 5.1.2. Ámbito de aplicación y marco normativo	116
Artículo 5.1.3. Supresión de barreras arquitectónicas	116
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE ACCESO A LAS EDIFICACIONES.....	116
Artículo 5.2.1. Acceso a las edificaciones	116
Artículo 5.2.2. Señalización en los edificios.....	117
Artículo 5.2.3. Circulación interior	117
Artículo 5.2.4. Escaleras y rampas	118
CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y MANTENIMIENTO	120
Artículo 5.3.1. Condiciones generales de diseño de los edificios	120
Artículo 5.3.2. Seguridad de los edificios.....	120
CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS EXISTENTES.....	120
Artículo 5.4.1. Cumplimiento de los parámetros urbanísticos	121
Artículo 5.4.2. Instalación de ascensores en edificios existentes.....	121
Artículo 5.4.3. Documentos que deben acompañar la tramitación de títulos habilitantes ...	122
TÍTULO 6.- CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE LA ESTÉTICA DE LOS EDIFICIOS Y DEL PAISAJE URBANO	124
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES	124
Artículo 6.1.1. Definición de las condiciones de estética	124
Artículo 6.1.2. Definiciones	124
CAPÍTULO 2. PROTECCIÓN DE LA ESTÉTICA EN FACHADAS.....	127

Artículo 6.2.1. Mantenimiento de la composición arquitectónica y de los parámetros exteriores de los edificios. Disposiciones generales.....	128
Artículo 6.2.2. Deber de conservación de los edificios	130
Artículo 6.2.3. Cuerpos volados (modif. BOP nº 54, 6-5-2026).....	132
Artículo 6.2.4. Elementos volados: definición y condiciones generales	136
Artículo 6.2.5. Pérgolas	136
Artículo 6.2.6. Soportales y porches	138
Artículo 6.2.7. Portadas, escaparates y vitrinas.....	139
Artículo 6.2.8. Instalaciones generales que afectan a las fachadas en obra nueva, reestructuración total y rehabilitación integral	139
Artículo 6.2.9. Instalaciones de climatización en las fachadas en edificaciones preexistentes	143
CAPÍTULO 3. FACHADAS: PLANTA BAJA	145
Artículo 6.3.1. Carpintería y cierres	145
Artículo 6.3.2. Carpinterías y cierres en edificios catalogados, edificios incluidos en ámbitos de bienes de interés cultural y entornos de protección	145
Artículo 6.3.3. Actividad de identificación: condiciones generales.	146
Artículo 6.3.4. Instalación de identificadores en la planta baja de las fachadas	147
Artículo 6.3.5. Instalación de identificadores en la planta baja en edificios catalogados, incluidos en ámbitos de bienes de interés cultural y entornos de protección	149
Artículo 6.3.6. Instalación de identificadores en la planta baja en fachadas en suelo rústico	150
Artículo 6.3.7. Banderín identificador: condiciones generales.....	151
Artículo 6.3.8. Instalación de los banderines identificadores	152
Artículo 6.3.9. Instalación de banderines en la planta baja en edificios catalogados, incluidos en ámbitos de bienes de interés cultural y entornos de protección	153
Artículo 6.3.10. Instalación de banderines en la planta baja en fachadas en suelo rústico	153
Artículo 6.3.11. Instalación de toldos: condiciones generales.....	153
Artículo 6.3.12. Instalación de toldos en la planta baja en edificios catalogados, incluidos en ámbitos de bienes de interés cultural y entornos de protección.....	155
Artículo 6.3.13. Instalación de toldos en la planta baja en fachadas en suelo rústico	155
Artículo 6.3.14. Marquesinas	156
Artículo 6.3.15. Máquinas de venta automática.....	157
CAPÍTULO 4. FACHADAS: PLANTAS PISO	157
Artículo 6.4.1. Carpintería y cierres	157
Artículo 6.4.2. Actividad de identificación	158
Artículo 6.4.3. Banderín identificador.....	159
Artículo 6.4.4. Toldos	160
Artículo 6.4.5. Jardineras	160

CAPÍTULO 5. PROTECCIÓN DE LA ESTÉTICA EN LAS MEDIANERAS	161
Artículo 6.5.1. Disposiciones comunes	161
Artículo 6.5.2. Usos admitidos en medianeras no consolidadas	162
Artículo 6.5.3. Actividad de identificación admitidos en medianeras consolidadas	163
CAPÍTULO 6. PROTECCIÓN DE LA ESTÉTICA Y DEL ARBOLADO EN ESPACIOS LIBRES DE PARCELA EDIFICADAS	163
Artículo 6.6.1. Condiciones generales	163
Artículo 6.6.2. Protección y disposición del arbolado y vegetación	165
Artículo 6.6.3. Actividad de identificación	165
Artículo 6.6.4. Toldos y marquesinas	166
CAPÍTULO 7. PROTECCIÓN DE LA ESTÉTICA EN LAS CUBIERTAS DE LOS EDIFICIOS	167
Artículo 6.7.1. Condiciones específicas.....	167
Artículo 6.7.2. Construcciones e instalaciones auxiliares en cubierta.....	167
Artículo 6.7.3. Usos y construcciones admitidos en las cubiertas	167
Artículo 6.7.4. Acabados en las cubiertas: cerramientos perimetrales	171
Artículo 6.7.5. Actividad de identificación en cubiertas	172
Artículo 6.7.6. Cubiertas inclinadas	173
CAPÍTULO 8. EDIFICIOS EXCLUSIVOS	173
Artículo 6.8.1. Actividad de identificación	173
CAPÍTULO 9. VALLAS Y PROTECCIONES DE OBRAS.....	179
Artículo 6.9.1. Obligación del propietario y de la empresa constructora.....	179
Artículo 6.9.2. Condiciones para la construcción de vallado de obras	179
Artículo 6.9.3. Condiciones para la colocación de andamios que ocupen la vía pública.....	182
Artículo 6.9.4. Condiciones para la colocación de elementos auxiliares.....	183
Artículo 6.9.5. Condiciones para la colocación de contenedores para acopios y suministro.....	184
Artículo 6.9.6. Actividad de identificación	185
CAPÍTULO 10. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE LA ESTÉTICA EN SOLARES Y TERRENOS	186
Artículo 6.10.1. Solares y terrenos: condiciones generales	186
Artículo 6.10.2. Actividad de identificación	187
TÍTULO 7.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS EN LOS EDIFICIOS	191
CAPÍTULO 1. GENERALIDADES	191
Artículo 7.1.1. Consideraciones generales	191
Artículo 7.1.2. Definiciones	191
Artículo 7.1.3. Aplicación de las condiciones particulares de los usos	192
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DEL USO RESIDENCIAL.....	193
Artículo 7.2.1. Determinaciones generales del uso residencial.....	193
Artículo 7.2.2. Viviendas interiores.....	194

Artículo 7.2.3. Trasteros y lavaderos o solanas	195
Artículo 7.2.4. Zonas comunes del edificio	196
Artículo 7.2.5. Cambio de uso a residencial vivienda y modificación de las viviendas existentes (modif. BOP nº 54, 6-5-2026)	197
CAPÍTULO 3. CONDICIONES DEL USO TURÍSTICO	199
Artículo 7.3.1. Determinaciones generales del uso turístico	199
CAPÍTULO 4. CONDICIONES DEL USO TERCIARIO	200
Artículo 7.4.1. Determinaciones generales del uso terciario	200
Artículo 7.4.2. Altura mínima en locales de uso terciario	201
Artículo 7.4.3. Entreplantas o altillos en locales con uso terciario	202
Artículo 7.4.4. Aseos	202
Artículo 7.4.5. Previsiones mínimas para las instalaciones en los locales de uso terciario...	204
CAPÍTULO 5. CONDICIONES DEL USO TERCIARIO: CATEGORÍA DE COMERCIO	204
Artículo 7.5.1. Determinaciones generales del uso de comercio.....	204
Artículo 7.5.2. Circulación interior. Comunicación entre plantas	205
Artículo 7.5.3. Aseos	205
Artículo 7.5.4. Iluminación y ventilación	206
Artículo 7.5.5. Condiciones de los aparcamientos.....	206
Artículo 7.5.6. Carga y descarga	207
Artículo 7.5.7. Sótano comercial	207
Artículo 7.5.8. Pasajes comerciales	208
Artículo 7.5.9. Actividades comerciales fuera de locales	208
CAPÍTULO 6. CONDICIONES DEL USO TERCIARIO: CATEGORÍA DESPACHOS PROFESIONALES	209
Artículo 7.6.1. Condiciones generales de los despachos profesionales.....	209
CAPÍTULO 7. CONDICIONES DEL USO TERCIARIO: CATEGORÍA DE OFICINA.....	209
Artículo 7.7.1. Determinaciones generales del uso de oficina	209
Artículo 7.7.2. Altura libre mínima	210
Artículo 7.7.3. Comunicación y circulación interior.....	210
Artículo 7.7.4. Aseos	210
Artículo 7.7.5. Condiciones de los aparcamientos.....	211
CAPÍTULO 8. CONDICIONES DEL USO TERCIARIO: SALAS DE REUNIÓN	211
Artículo 7.8.1. Determinaciones generales del uso de salas de reunión	211
Artículo 7.8.2. Aseos	211
Artículo 7.8.3. Condiciones de los aparcamientos.....	211
Artículo 7.8.4. Altura libre mínima	212
CAPÍTULO 9. CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL	212

Artículo 7.9.1. Determinaciones generales del uso industrial.....	212
Artículo 7.9.2. Alturas libres mínimas	213
Artículo 7.9.3. Ventilación e iluminación.....	213
CAPÍTULO 10. CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL: CATEGORÍA DE INDUSTRIA	213
Artículo 7.10.1. Aseos	213
Artículo 7.10.2. Condiciones de los aparcamientos	213
Artículo 7.10.3. Carga y descarga	214
CAPÍTULO 11. CONDICIONES DEL USO INDUSTRIAL: CATEGORÍA DE TALLER INDUSTRIAL	214
Artículo 7.11.1. Aseos	214
Artículo 7.11.2. Condiciones de los aparcamientos	214
CAPÍTULO 12. CONDICIONES DEL USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO	215
Artículo 7.12.1. Condiciones generales del uso dotacional y de equipamiento	215
Artículo 7.12.2. Altura mínima en locales.....	215
Artículo 7.12.3. Circulación interior. Comunicación entre plantas	215
Artículo 7.12.4. Aseos	216
Artículo 7.12.5. Iluminación y ventilación.....	217
Artículo 7.12.6. Condiciones de los aparcamientos	217
TÍTULO 8.- CONDICIONES GENERALES DE LOS APARCAMIENTOS-GARAJES EN LOS EDIFICIOS Y ESPACIOS LIBRES.....	219
CAPÍTULO 1. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS	219
Artículo 8.1.1. Definición de los espacios para aparcamientos.....	219
Artículo 8.1.2. Aplicación de las condiciones generales del uso de aparcamiento	219
Artículo 8.1.3. Carácter público o privado de los aparcamientos	219
Artículo 8.1.4. Movilidad interna en los garajes-aparcamientos	220
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LA DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO	220
Artículo 8.2.1. Definición de las condiciones de dotación de aparcamiento.....	221
Artículo 8.2.2. Criterios de cálculo de la dotación de aparcamiento de utilización privada ..	221
Artículo 8.2.3. Cómputo de la dotación global de aparcamientos	221
Artículo 8.2.4. Supuestos de dispensación para la dotación de aparcamientos	222
Artículo 8.2.5. Condiciones particulares en la edificación para la dotación de aparcamientos	222
Artículo 8.2.6. Dotación de aparcamientos en edificios existentes	224
CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS DE UTILIZACIÓN PRIVADA	225
Artículo 8.3.1. Implantación de aparcamientos de utilización privada.....	225
Artículo 8.3.2. Plaza de aparcamiento.....	227
Artículo 8.3.3. Accesos de vehículos al garaje-aparcamiento	228
Artículo 8.3.4. Rampas de acceso y comunicación entre plantas	230

Artículo 8.3.5. Accesos de peatones al garaje-aparcamiento.....	232
Artículo 8.3.6. Condiciones de los espacios de circulación interior	232
Artículo 8.3.7. Altura libre mínima en garajes.....	234
Artículo 8.3.8. Elevadores para coches	234
Artículo 8.3.9. Ventilación en garajes	234
Artículo 8.3.10. Saneamiento en garajes.....	235
CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS DE UTILIZACIÓN PÚBLICA	235
Artículo 8.4.1. Implantación de aparcamientos de utilización pública	235
Artículo 8.4.2. Plaza de aparcamiento.....	236
Artículo 8.4.3. Accesos de vehículos al garaje-aparcamiento	237
Artículo 8.4.4. Acceso peatonal al garaje-aparcamiento	238
Artículo 8.4.5. Condiciones de los espacios de circulación interior	238
Artículo 8.4.6. Altura libre mínima en garajes.....	238
Artículo 8.4.7. Ventilación, saneamiento e iluminación en garajes.....	239
Artículo 8.4.8. Otras condiciones para el garaje-aparcamiento de utilización pública.....	239
CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS APARCAMIENTOS MECÁNICOS	240
Artículo 8.5.1. Definición.....	240
Artículo 8.5.2. Implantación de los aparcamientos mecánicos.....	240
Artículo 8.5.3. Clasificación de los aparcamientos mecánicos.....	240
Artículo 8.5.4. Condiciones de los aparcamientos mecánicos clase I	241
Artículo 8.5.5. Condiciones de los aparcamientos mecánicos clase II	242
Artículo 8.5.6. Condiciones de los aparcamientos mecánicos mixtos	244
CAPÍTULO 6. CONDICIONES DEL ACCESO DE VEHÍCULOS EN LAS EDIFICACIONES	244
Artículo 8.6.1. Condiciones generales	244
Artículo 8.6.2. Autorización para el acceso de vehículos.....	244
Artículo 8.6.3. Edificaciones y solares susceptibles de la entrada y salida de vehículos.....	245
Artículo 8.6.4. Características de las edificaciones y sus accesos.....	245
Artículo 8.6.5. Supuestos de denegación del acceso de vehículos a la edificación	247
DISPOSICIONES ADICIONALES	249
PRIMERA. DOCUMENTO INTERPRETATIVO	249
SEGUNDA. PLANES ESPECIALES DE CONJUNTOS HISTÓRICOS	249
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	249
ÚNICA	249
DISPOSICIONES DEROGATORIAS	249
PRIMERA.....	249
SEGUNDA	250

DISPOSICIÓN FINAL	250
PRIMERA.....	250
SEGUNDA	251
ANEXO I: CARTA DE COLORES	252
ANEXO II: CONJUNTOS HISTÓRICOS.....	254
ANEXO III: DOCUMENTACIÓN A ADJUNTAR EN LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA Y EN LA PRESENTACIÓN DE LAS COMUNICACIONES PREVIAS. ACTUACIONES EXENTAS.	257
APARTADO A: DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR JUNTO A LA SOLICITUD DE LICENCIA URBANÍSTICA.	257
APARTADO B: DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR JUNTO A LA SOLICITUD DE PRÓRROGA DE LICENCIAS URBANÍSTICAS	267
APARTADO C: DOCUMENTACIÓN A ADJUNTAR A LA PRESENTACIÓN DE LA COMUNICACIÓN PREVIA DE OBRAS.....	267
APARTADO D: DOCUMENTACIÓN A ADJUNTAR A LA PRESENTACIÓN DE LA COMUNICACIÓN PREVIA DE IDENTIFICADORES Y/O TOLDOS	278
APARTADO E: DOCUMENTACIÓN A ADJUNTAR A LA PRESENTACIÓN DE LA COMUNICACIÓN PREVIA PARA LA OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES.....	279
APARTADO F: DOCUMENTACIÓN A ADJUNTAR A LA PRESENTACIÓN DE LA COMUNICACIÓN PREVIA ACREDITATIVA DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE VIVIENDA EXISTENTE CON ANTERIORIDAD AL 18 DE AGOSTO DE 2006	281
APARTADO G: ACTUACIONES EXENTAS DE AUTORIZACIÓN O TÍTULO HABILITANTE	282

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

Tras la entrada en vigor de la Ordenanza Municipal de Edificación de Santa Cruz de Tenerife el 15 de agosto de 2017 (se publica definitivamente en el BOP el 14 de agosto de 2017), se han sucedido numerosos textos normativos que ha venido a modificar sustancialmente el marco urbanístico dentro del cual se aprobó: la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, el Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias o el Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canaria, entre otros. Estos han supuesto, entre otras cuestiones, una profunda transformación en la regulación del suelo y sus instrumentos de ordenación, así como las técnicas de intervención administrativa sobre las construcciones, las instalaciones y los usos (licencias y comunicaciones previas, fundamentalmente).

En concreto, la Disposición final tercera del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, determina la obligación de adaptar las Ordenanzas municipales al contenido del citado Decreto en el plazo de seis meses desde su entrada en vigor.

También resaltar lo fundamental de adaptar estas Ordenanzas a las nuevas exigencias en relación con la eficiencia energética, salud, el confort y la seguridad de los edificios que se han aprobado y, en concreto, a las nuevas modificaciones contempladas en el CTE (Real Decreto 732/2019 por el que se modifica el CTE).

A todo lo anterior, se ha unido la declaración de nulidad del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 2013 (PGO-13) tras la publicación en el BOC número 219, de fecha 27 de octubre de 2020, del Acuerdo de la Comisión Autonómica de Informe Único de fecha 2 de octubre de 2020, relativo a la toma de conocimiento de la Sentencia de 21 de julio de 2017, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, y que ha motivado que vuelva a ser de aplicación la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, 8 de mayo (en adelante PGOU-05) aprobado definitivamente 30-11-2005 y publicado en el BOP el 1/03/2006.

Por consiguiente, la presente modificación de la Ordenanza viene motivada, no sólo por adecuar su contenido a las nuevas disposiciones legales estatales y autonómicas, sobrevenidas como resultado de la actividad legislativa de los últimos años en diversas materias (urbanística, ambiental, sectoriales específicas y de procedimiento administrativo), sino por la necesidad de adaptarla al planeamiento municipal vigente.



Por último, esta modificación también resulta necesaria para resolver los conflictos e interpretaciones a los que se ha visto sometida durante este tiempo la Ordenanza. Su aplicación ha puesto de relieve diversos aspectos técnicos y jurídicos que admiten interpretaciones diversas debido a indeterminaciones y falta de concreción en su contenido y que significan más un impedimento que un incentivo normal de su aplicación. Se pretende, en definitiva, mantener unos criterios interpretativos coincidentes y objetivos dirigidos a ofrecer una mayor seguridad jurídica a los ciudadanos frente a la Administración.

II

La Ordenanza Municipal de Edificación se configura como un instrumento complementario e independiente del Plan General de Ordenación según se recoge en el artículo 153 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Esta ley recoge en los apartados 2 y 3 del citado artículo 153, la finalidad de las Ordenanzas Municipales de Edificación:

"2. Las ordenanzas municipales de edificación tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles. Estas ordenanzas deberán ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, habitabilidad, salubridad, accesibilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los instrumentos de planeamiento de ordenación urbanística y las medidas de eficiencia energética, protección del medioambiente y del paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán establecer determinaciones propias de las ordenanzas municipales de edificación y urbanización, remitiéndose a las mismas, de forma genérica o específica".

En el mismo sentido se pronuncia el artículo 91 del Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias.

En cualquier caso, aunque la mayoría de las modificaciones que se plantean en la Ordenanza afectan a aquellos articulados que han suscitado una mayor confusión o requieren de una mayor puntualización y precisión para evitar ambigüedades en su aplicación, su contenido responde a aspectos relacionados con la configuración y estética de las edificaciones, sin que en ningún caso sean definitorias de la edificabilidad y del destino del suelo.

III

En el Título 1 se recogen las condiciones particulares en la intervención administrativa sobre las obras y los usos del suelo; la licencia urbanística y la comunicación previa. Así, se incorpora la regulación de los plazos de las licencias detallados en función del tipo de actuaciones a llevar a cabo, sin perjuicio de señalar en la Resolución otros criterios distintos, y se pone de manifiesto, en el caso de la comunicación previa, la relevancia de adjuntar un certificado final de obra (en el caso de que participe un técnico competente) o se presente comunicación de finalización por parte del promotor, por ser este un documento fundamental a efectos del cómputo de los plazos para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad.

También se incorporan las circunstancias específicas en la tramitación de licencias urbanísticas en los casos que conlleven demolición, movimientos de tierra o exista simultaneidad con la urbanización exterior.

Por su relevancia destaca el Título 2, que regula la consideraciones generales y particulares para la implantación de una edificación en las parcelas (en especial las situadas en ladera), incorporando nuevas situaciones derivadas de la preparación de parcela y la determinación de la cota del suelo, determinando las condiciones de los muros medianeros, estableciendo casos singulares de la planta sótano en los escalonamientos de la edificación o especificando las características de los espacios libres de la parcela, entre otros. También, se ha flexibilizado la utilización de las cubiertas de los edificios de tal manera que supongan un espacio de encuentro social entre sus usuarios (pudiendo disponer piscinas, por ejemplo), además de un espacio de recreo y de desarrollo de actividades (como restaurante en uso turístico). Se ha precisado el artículo que recoge las condiciones particulares de la edificación para solucionar la dotación de aparcamientos ya que, en su redacción actual, se puede entender que solo es de aplicación cuando es exigible la dotación de plazas de aparcamientos, lo cual perjudica a solares de pequeña o mediana superficie y no parece lógico ni constituye el objetivo de ese artículo.

Muchos de los cambios introducidos derivan de instrucciones o resoluciones existentes emitidas por este Organismo que se han incorporado a la Ordenanza por constituir un contexto jurídico más adecuado. Así, se incorpora el contenido de la instrucción sobre los "Criterios interpretativos relativos a la Ordenanza Reguladora de los regímenes de intervención en materia urbanística: Licencias y comunicaciones previas", la instrucción "aclaratoria del apartado 7, del artículo 8.3.2 Plaza de aparcamiento, de las Ordenanzas de Edificación" o la Resolución de fecha 30 de abril de 2018 respecto de la "relación de obras y usos que tienen la consideración de provisionales sobre suelos urbanos consolidados", entre otros.

De las modificaciones introducidas, cabe destacar la variación de la fórmula para el cálculo de la altura reguladora máxima: $ARM = 3,80 + 3,24 (n - 1) + L p + s$ siendo $L < 12$. El regreso al planeamiento de 2005 implica que la fórmula contenida en este documento, que proviene del PGOU-92 y que se ha mantenido inalterable a pesar de que las exigencias normativas (el Código Técnico de la Edificación fundamentalmente), se considere desfasada respecto a la evolución de las condiciones constructivas a las que se han sometido los edificios en los últimos años. Efectivamente, el incremento de las exigencias técnicas (aumento de las alturas de forjados derivado de los aislamientos térmicos y acústicos, el grosor de pavimentos por los aislamientos de ruidos de impacto, etc.) han implicado el aumento de la dimensión de la altura de las edificaciones y requiere una modificación de la dimensión de la altura sin que se pueda considerar como una cuestión "... *definitorias directamente de la edificabilidad* ..." contenida en el artículo 153 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, por cuanto no supone un componente definitorio de un mayor aprovechamiento urbanístico o implica un incremento de la edificabilidad. La edificabilidad se encuentra relacionada con la superficie de la parcela, la ocupación, el número de plantas e incluso con el uso y la tipología, pero la altura se ha de considerar como un valor vinculado a la morfología (forma y composición) de las edificaciones.

IV

Derivado de la anulación del PGO-13 y la vuelta al PGOU-05, se ha considerado oportuno eliminar cualquier referencia directa a las normas de ordenación pormenorizada del PGO-13 e incluir ciertos artículos que impidan un vacío en la normativa (que estaban incluidos en el PGO-13 que desaparece y de no incluirse en las presentes Ordenanzas dejarían de existir), así como modificar la terminología para evitar referencias inexactas o carentes de sentido. De esta manera, se han incorporado determinaciones generales de la relación de la edificación en la parcela y también se ha modificado el título 7 referido a las condiciones particulares de los usos. Este título ha sufrido una intensa transformación derivado de adaptar los usos al planeamiento vigente, evitando referencias a definiciones y categorías que han dejado de existir: terciario/industrial, hostelería-restauración, etc. Además, se han incorporado a este título algunos artículos con la premisa de solventar situaciones confusas que resuelvan cuestiones habituales y específicas, como son los cambios de usos a residencial en edificios existentes, la realización de las entreplantas, las actividades comerciales fuera de locales o las dotaciones de aparcamientos en los equipamientos y dotaciones.

Cabe destacar la importancia de la incorporación a estas Ordenanzas de los "cuerpos volados" por entender que se encuentran vinculadas a la morfología y forma de las edificaciones y que en sí mismo no son definitorios de la edificabilidad, ni del uso del suelo. Se han modificado ciertas cuestiones (como los volados a partir del techo de planta baja) que conllevaban cierta controversia y se fundamentan en una mayor flexibilidad de

los espacios abiertos vinculados a las edificaciones. También se incorporan a las Ordenanzas las "condiciones generales de la dotación de plazas de aparcamientos" que surgen de la necesidad de establecer una superficie mínima de solar y unas características geométricas concretas, a partir de las cuales permita satisfacer la dotación de aparcamientos y que son exigibles para la autorización de actos de construcción y edificación, sin que sean aspectos definitorios de la edificabilidad o el uso, y estando más vinculadas a aspectos regulados por estas Ordenanzas como son la seguridad, habitabilidad y accesibilidad de los edificios.

V

Encaminado a la mejora de la intervención administrativa, se ha simplificado la normativa de aplicación evitando dificultades en la elaboración de proyectos técnico y de la documentación técnica en general. Así, se ha derogado la Ordenanza Municipal Reguladora de los Regímenes de Intervención en Materia Urbanística: Licencias y Comunicaciones previas (BOP nº 23, 22 de febrero de 2017) remitiendo a la vigente Ley del Suelo la mayor parte de su contenido, incluyendo únicamente el régimen de las comunicaciones previas de primera ocupación y de las condiciones de habitabilidad establecidos en el decreto de habitabilidad vigente.

Cabe destacar la importancia del contenido del anexo III, ya que se ha pretendido evitar las dificultades a las que se enfrenta la ciudadanía para la realización de las obras o actuaciones urbanísticas, intentando regular todas las situaciones posibles y definiendo la documentación necesaria para la obtención de los títulos habilitantes. Este anexo III recoge la documentación exigible en la tramitación de las licencias y comunicaciones previas, siguiendo con lo indicado en dicha ley y que se remite a las Ordenanzas locales como el instrumento adecuado para especificar la documentación que ha de acompañar a la solicitud de licencias o la presentación de comunicación previa.

En ese mismo sentido, se ha derogado la Ordenanza Municipal Reguladora de la adecuación efectiva de condiciones de accesibilidad en edificios existentes (BOP nº 23, 22 de febrero de 2017), manteniendo únicamente aquella regulación que no estaba recogida en su normativa específica (Código Técnico, Reglamento de accesibilidad de Canarias), como son las condiciones urbanísticas propias que pudieran afectar a la instalación de ascensores en las edificaciones existentes.

Otros de los aspectos destacables de la presente Ordenanza, es la eliminación de la regulación en materia de publicidad en la edificación, por estar ya aprobada definitivamente una Ordenanza específica en materia de publicidad: la Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior, cuya entrada en vigor se ha producido el 6 de mayo de 2021 (BOP nº 54, 5 de mayo de 2021).



VI

Esta Ordenanza consta de ocho títulos, cuarenta y cuatro capítulos, doscientos treinta y ocho artículos, dos disposiciones adicionales, una disposición transitoria, dos disposiciones derogatorias y dos disposiciones finales.

Título 1. Condiciones generales

Capítulo 1. Disposiciones preliminares

Artículo 1.1.1. Aplicación de las Ordenanzas

- 1.- Estas Ordenanzas se aplican con el carácter de normas de aplicación directa, que tienen carácter complementario al de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación en el ámbito territorial del término municipal de Santa Cruz de Tenerife, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones como el ámbito del Parque Rural de Anaga en desarrollo de lo dispuesto en el Plan Rector de Uso y Gestión de dicho espacio.
- 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 1.1.2. Objeto principal

- 1.- El objeto principal de estas Ordenanzas es establecer una regulación homogénea para alcanzar la calidad adecuada de las edificaciones e instalaciones destinadas a los usos residencial, turístico, terciario, industrial, de dotaciones y de equipamientos, así como de los elementos de la urbanización y espacios libres privados, dentro del término municipal, a través de los proyectos y obras correspondientes
- 2.- Estas Ordenanzas constituyen el marco normativo de alcance municipal que establece la regulación sustantiva y procedimental de los proyectos y de las obras, para la ejecución, conservación o renovación de los elementos vinculados a los procesos edificatorio y urbanizador, en virtud del cual se habrá de contemplar y concretar la aplicación de las normas técnicas de las empresas suministradoras de los servicios, y del resto de la normativa municipal y sectorial vigente, así como, en su caso, las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación.

Artículo 1.1.3. Esquema del contenido

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



- a) Título 1.- Condiciones generales.
- b) Título 2.- Condiciones de implantación de la edificación en la parcela.
- c) Título 3.- Condiciones generales de las dotaciones y los servicios de los edificios.
- d) Título 4.- Condiciones generales de calidad e higiene de los edificios.
- e) Título 5.- Condiciones generales de acceso y seguridad en los edificios.
- f) Título 6.- Condiciones generales de la protección de la estética de los edificios y del paisaje urbano.
- g) Título 7.- Condiciones generales de los usos en los edificios.
- h) Título 8.- Condiciones generales de los aparcamientos-garajes en los edificios y espacios libres.

DISPOSICIONES ADICIONALES
DISPOSICIONES TRANSITORIAS
DISPOSICIONES DEROGATORIAS
DISPOSICIÓN FINAL
ANEXOS

Artículo 1.1.4. Definición y desarrollo del contenido

- 1.- La Ordenanza Municipal de Edificación es aquella, que 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. Dicha regulación abarca todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles.
- 2.- 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 eficiencia energética, protección del medioambiente y del paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

Artículo 1.1.5. Consulta urbanística: cédula o informe urbanístico

- 1.- Se podrán formular consultas relativas a la situación urbanística de una determinada parcela, solar, inmueble o local, así como de los actos o usos del suelo o subsuelo permitidos y del procedimiento de tramitación aplicable para la actuación de que se trate.

- 2.- La solicitud de cédula o informe urbanístico se presentará en documento normalizado acompañando referencia catastral y plano de situación y, con carácter general, dichas solicitudes se referirán a una sola referencia catastral.
- 3.- La contestación de la consulta no exime del deber de obtener la correspondiente licencia urbanística o presentar la correspondiente comunicación previa.

Artículo 1.1.6. Consulta urbanística especial o informe de viabilidad

- 1.- Los interesados podrán solicitar consultas urbanísticas especiales o informes de viabilidad para resolver las dudas o posibles interpretaciones que les pueda suscitar la aplicación de uno o varios preceptos normativos sobre una actuación urbanística concreta referida al planeamiento en vigor.
- 2.- La solicitud podrá acompañarse de una o varias propuestas a nivel de anteproyecto, no de proyecto básico, debiendo contener la documentación suficiente para conocer y valorar la cuestión técnica planteada; en otro caso se podrá instar al interesado para que complete o aclare el contenido de la misma. Asimismo, cuando sea preciso o así lo requiera su normativa específica, deberá ser sometida a informe de la Comisión de Protección del Patrimonio Histórico-Artístico. La documentación mínima que se ha de presentar será la siguiente:
 - Plano de emplazamiento de la construcción, edificación o uso referido a planeamiento vigente. En el caso de que sea preciso se aportará levantamiento topográfico.
 - Memoria descriptiva y justificativa de las dudas que se plantean adjuntando toda la información gráfica que ayude a la comprensión de lo solicitado; planos de distribución y acotados, fotografías, etc.
- 3.- En ningún caso, este informe favorable tiene el efecto de título habilitante para la realización de actuaciones urbanísticas, aunque si resultará vinculante siempre que no cambie la normativa, ni la documentación en base a la que fue informado, sin perjuicio de los informes y dictámenes que deban emitirse por aplicación de la legislación sectorial.

Artículo 1.1.7. Consultas que requieren interpretación del planeamiento

Cuando los informes o consultas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del órgano municipal de gobierno competente que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado de acuerdo a lo regulado en Plan



General de Ordenación vigente y Ley de Suelo. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general se incorporarán como anexos al plan o instrumento afectado.

Artículo 1.1.8. Señalamiento de alineaciones y rasantes

- 1.- El acto de señalamiento de alineaciones y rasantes de una parcela o de un solar tiene por objeto la materialización sobre el mismo de la línea de edificación, línea que separa el suelo privado del público vial, y de la altura o cota de la que deba partir toda construcción respecto de la vía pública; por tanto, se trata de un acto de aplicación singular del planeamiento que tiene carácter preparatorio del procedimiento para la obtención de la autorización administrativa.
- 2.- Será obligatorio disponer de la Resolución del señalamiento de las alineaciones y rasantes como requisito previo a la tramitación de la licencia urbanística de obra nueva de edificación, legalización, demolición, cerramiento de solares, intervención en edificios existentes con afección de la fachada o cualquier otro trámite que pueda tener incidencia en las alineaciones y rasantes establecidas por el planeamiento.

Los proyectos técnicos o documentación pertenecientes a procedimientos que requieran del señalamiento de alineaciones y rasantes deberán contener expresamente la representación gráfica suficiente que acredite la adecuación de las actuaciones pretendidas a las alineaciones y rasantes concedidas, haciendo especial referencia, cuando así se especifique, de aquellos elementos y determinaciones que contenga la citada Resolución del señalamiento de alineaciones y rasantes.

- 3.- La solicitud del señalamiento de alineaciones y rasantes se acompañará de la documentación exigida en el modelo normalizado existente en la Gerencia de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife.

Artículo 1.1.9. Criterios de interpretación

- 1.- La interpretación de esta Ordenanza corresponde exclusivamente al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife en el ejercicio de sus competencias, sin perjuicio de lo señalado en la legislación autonómica y de las facultades jurisdiccionales que procedan con arreglo a la ley.
- 2.- Los esquemas e ilustraciones que incorpora son expresión gráfica de sus determinaciones y tienen pleno contenido normativo. En caso de contradicción entre la expresión escrita y la gráfica prevalecerá la primera sobre la segunda.

- 3.- Las referencias explícitas a la legislación o reglamentación vigente que se realiza en esta Ordenanza deberán entenderse referidas, en su caso, a la legislación o reglamentación que las modifique o sustituya.
- 4.- Las referencias que se realizan en estas Ordenanzas a los bienes de interés cultural y entornos de protección se entenderán, tanto a los declarados formalmente, como a los que se encuentran con procedimiento incoado.

Capítulo 2. Obras de edificación y de instalaciones

Artículo 1.2.1. 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 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, se pueden clasificar en:
 - a) Obras en edificios existentes.
 - b) Obras de demolición o derribo.
 - c) Obras de edificación de nueva construcción.
 - d) Obras civiles singulares.
 - e) Obras y usos provisionales.
 - f) Obras complementarias.
 - g) Obras de urgencia o inminentes
- 2.- 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 1.2.2. Obras en edificios existentes

- 1.- Obras en los edificios existentes son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto las salvedades que se indican en cada tipo de obras respecto a su capacidad para variar alguno de dichos elementos. 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, se establecen la siguiente relación de obras en los edificios, cuya ejecución puede realizarse de modo individual, conjuntamente o asociadas entre sí:
 - a) Obras de conservación y mantenimiento:



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 de los bienes, 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 y 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, permitiéndose sólo la transformación de los elementos que no varíen esencialmente las características tipológicas del edificio. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite la normativa aplicable.

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 las fincas 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 o reestructuración:

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, ya 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 o reestructuración:

- *Remodelación o reestructuración 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 remodelaciones 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. Cabe citar dentro de este tipo: cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros, adecuación a la normativa contra incendios o a la de accesibilidad y supresión de barreras mediante la construcción de pasos, rampas, escaleras y vías de evacuación, instalación de ascensores que no afecten a fachada, sustitución parcial de forjados, ejecución de entreplantas, etc.

- *Remodelación o reestructuración 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, como son, entre otros, marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, etc.

Artículo 1.2.3. Obras de demolición o derribo

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

a) Obras de demolición total: cuando la demolición afecta a más del 75 % de superficie techada o del 50 % de la estructura, cubiertas o fachadas. Su autorización no puede considerarse implícita en cualquier otra intervención (de obra nueva, por ejemplo) sino que debe siempre concederse expresamente, atendiendo a los distintos requisitos específicos sobre los elementos objeto de demolición (por ejemplo, normas de protección).

b) Obras de demolición parcial: cuando no se consideran de demolición total según la descripción anterior.

2.- La posibilidad de las obras de demolición, tanto parcial como total, vendrá supeditada a las determinaciones derivadas de las condiciones de protección contenidas en las normas urbanísticas y de protección, en su caso, y a las afecciones derivadas de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico.

Artículo 1.2.4. Obras de edificación de nueva construcción

Las obras de nueva edificación se integran en los subtipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción:

Tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas.

b) Obras de sustitución:

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

c) Obras de nueva planta:

Son las de nueva construcción sobre solares o parcelas vacantes.

d) Obras de ampliación:

Son las que incrementan la superficie, el volumen construido o la ocupación de edificaciones existentes.

No se considerarán obras de ampliación la instalación de ascensores, rampas, plataformas elevadoras y construcciones accesorias que supongan una mejora de accesibilidad, todo de acuerdo con la legislación en vigor.

Artículo 1.2.5. 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 1.2.6. Obras y usos provisionales

1.- Los usos y obras provisionales estarán sujetos a las circunstancias y requisitos establecidos en la Ley del Suelo y los reglamentos que la desarrollan. En cualquier caso, la eficacia de su autorización vendrá condicionada, entre otras cuestiones, a la constitución de garantía suficiente para cubrir los costes de demolición y erradicación de las actuaciones pretendidas una vez venzan los plazos establecidos o la Administración así lo acuerde.

2.- Sin perjuicio de los requisitos contemplados en la legislación autonómica para los usos y obras provisionales en cualquier tipo de suelo, en suelo urbano consolidado, las obras y usos que tienen la consideración de provisionales son los que se exponen a continuación, con carácter enunciativo y no limitativo. **En ningún caso, el siguiente listado tiene carácter exhaustivo sino meramente enunciativo, es decir, constituyen ejemplos de las situaciones de provisionalidad que se pueden establecer en dicho suelo, pudiéndose otorgar otros asimilables a los mismos:**

- a) *Asfaltado y acondicionamiento de parcelas o solares:* Son aquellas actuaciones encaminadas a mejorar el tránsito de vehículos o adecuar su superficie para el desarrollo de determinadas actividades.
- b) *Instalaciones fácilmente desmontables;* como kioscos, carpas, esculturas, cartelería, parques infantiles e instalaciones deportivas al aire libre, etc.
- c) *Instalaciones para el ejercicio de actividades la limpieza y mantenimiento de vehículos.*
- d) *Usos en parcelas o edificaciones existentes:* siempre que el uso sea admisible con el uso característico del área o ámbito y sin perjuicio de la previa acreditación de la situación legal del inmueble, se permiten los siguientes usos como provisionales:
 - Equipamientos y dotaciones sin que impliquen modificaciones sustanciales del inmueble, ni supongan una intervención significativa.
 - Desarrollo de actividades vinculadas al uso comercio y hostelería/restauración en pequeñas instalaciones fácilmente desmontables (**quioscos**, etc.)
 - Desarrollo de actividades vinculadas al uso de almacenamiento de mercancías o bienes muebles, sin empleo de maquinaria y sin utilización de agentes contaminantes.
- e) *Huertos urbanos:* Constituye el aprovechamiento temporal del suelo de una parcela o solar, para desarrollar actividades vinculadas a la producción de alimentos y fomento de la conservación del medioambiente.
- f) *Ocupación de terrenos por ferias, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.*

g) *Aparcamiento provisional de vehículos*: Se podrá destinar provisionalmente los solares vacantes para uso de aparcamiento al aire libre, permitiéndose únicamente las obras imprescindibles para su acondicionamiento y debiendo comprender el preceptivo título habilitante para el vado, el cerramiento exterior y la comunicación de instalación e inicio de la actividad, en su caso.

3.- Se podrá autorizar el aparcamiento provisional de vehículos en altura, y únicamente en suelo urbano consolidado, siempre y cuando queden suficientemente justificado las siguientes circunstancias:

- En ningún caso se podrá superar la altura establecida por el planeamiento vigente para la parcela o solar.
- En el proyecto técnico correspondiente debe acreditarse que se trata de una instalación realizada por estructuras metálicas modulares y ensamblables entre sí, que constituyen elementos con posibilidad de desmontaje y reutilizables y que suponen un evidente ahorro en coste y tiempo frente a cualquier construcción permanente con el mismo uso.
- Necesariamente deberá prestarse aval que garantice su desmantelamiento y la reposición del solar a su estado original.
- Se deberá justificar la provisionalidad de la obra y del uso. No cabe la justificación relativa a su necesidad para cubrir la dotación de aparcamiento prevista en el planeamiento de aplicación, ya que implicaría su carácter permanente.
- Deberá contemplar los títulos habilitantes necesarios previstos en la legislación para su puesta en funcionamiento.

4.- En ningún caso las obras y usos provisionales pueden implicar movimientos de tierras o alterar los perfiles del terreno natural, excepto en las situaciones de acondicionamiento de la parcela o solar previstas en este artículo.

5.- Estas licencias en precario concedidas en suelo urbano consolidado deberán ser revisadas, e incluso podrán dejarse sin efecto, cuando se modifique el planeamiento general vigente o cambien las circunstancias que motivaron el otorgamiento de los usos y obras provisionales.

Artículo 1.2.7. 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. Las obras complementarias se integran en los subtipos siguientes:

a) Obras de vaciado

Son aquellas destinadas a extraer la parte de terreno bajo la rasante para ser ocupada por la edificación.

b) 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.

c) 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.

d) Obras de cerramiento.

Son aquellas que se ejecutan para señalar mediante cercas los límites de las parcelas.

e) 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 1.2.8. Obras de urgencia o inminentes

Las **obras de urgencia o inminentes** son aquellas encaminadas a establecer con carácter inmediato las medidas de seguridad provisionales necesarias para la protección de las personas y bienes (apuntalamientos, redes en fachada, protecciones colectivas, etc.) generadas por la deficiencia en la edificación o urbanización y que no pueden esperar hasta la obtención del correspondiente título habilitante. Se trata de un régimen excepcional y en ningún caso su tramitación supondrá realizar obras encaminadas a la reparación, conservación, rehabilitación, etc., siendo su trámite adecuado el establecido de acuerdo con la naturaleza de las actuaciones; comunicación previa de obras o solicitud de licencia urbanística, en su caso.

Para la tramitación de estas obras de urgencia, la persona promotora o propietaria debe presentar en la Gerencia de Urbanismo de S/C de Tenerife un escrito firmado por personal técnico competente donde justifique que concurren dichas circunstancias de urgencia y que asume la dirección de las obras, adjuntando el compromiso de tramitar, en un plazo no superior a los seis (6) meses, prorrogable por causa justificada, el correspondiente título habilitante acompañado del proyecto o documentación técnica exigible.

Artículo 1.2.9. Gestión de residuos de la construcción y demolición que provenga de actuaciones domiciliarias

- 1.- Este artículo es de aplicación para cualquier residuo que se genere en una obra de construcción o demolición en un inmueble, domicilio particular, comercio, oficina o cualquier otro establecimiento de aprovechamiento independiente, y que no tenga que cumplir con los requisitos exigidos en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- 2.- Tendrá la condición de Productor de residuos de construcción y demolición la persona física o jurídica titular de la licencia o comunicación previa de obras en cualquier obra de construcción o demolición de las incluidas en estas Ordenanzas; en aquellas obras que no precisen de licencia o comunicación previa, tendrá la consideración de productor del residuo la persona física o jurídica titular del bien inmueble objeto de una obra de construcción o demolición.
- 3.- Toda documentación que acompañe a cualquier obra o actuación referida en el párrafo anterior y sujeta a título habilitante, deberá contener un apartado redactado por técnico competente o por persona responsable, que acredite que los residuos que se generen son trasladados a gestor autorizado o reutilizados para el tratamiento de los mismos.
- 4.- No está permitido el verter o abandonar ningún tipo de residuo de la construcción ni en la vía pública ni en solares, fincas o terrenos sea cual sea su titularidad, propia del Productor o ajena, pública o privada.

Capítulo 3. Condiciones particulares en la intervención administrativa sobre las obras y los usos del suelo

La intervención administrativa sobre las obras y los usos del suelo, como la licencia urbanística y la comunicación previa, incluidas las actuaciones exentas de licencia por estar sujetas a títulos administrativos equivalentes y los supuestos de actos de la Administración Pública, así como su régimen jurídico, se regirán por la Ley del Suelo vigente, reglamentos que la desarrollen y resto de normativa sectorial aplicable.



Artículo 1.3.1. Licencias urbanísticas tramitadas con proyecto de edificación por fases: básico y de ejecución

1.- Todo Proyecto de Edificación podrá desarrollarse, a efectos de su tramitación administrativa para la obtención de la preceptiva licencia de obras, en una única fase, presentado el proyecto básico y de ejecución, o en dos fases: una primera fase con proyecto básico y una segunda fase con proyecto de ejecución, según establece el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE). El **proyecto básico** cumplirá con las condiciones del artículo 6 del CTE y su contenido será como mínimo el establecido en el Anejo I de dicha norma y no requerirá de visado obligatorio según el RD 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio, siempre y cuando se incorpore visado con la fase del proyecto de ejecución. Además de la documentación indicada, al proyecto básico se le podrá requerir la documentación complementaria que sea necesaria para justificar el cumplimiento de la normativa y de las Ordenanzas en vigor siendo exigible, como mínimo, la siguiente:

- a) Plano de carpintería que justifique el cumplimiento de lo señalado en esta Ordenanza (en especial en lo relativo al oscurecimiento de las piezas habitables) y normativa específica.
- b) Se reflejará en la memoria y gráficamente la justificación de los conductos de ventilación artificial y los de extracción de humos exigidos en las normas.
- c) Se incluirá en la memoria y gráficamente la justificación de las condiciones de accesibilidad según su normativa específica.
- d) Cuando se trate de uso residencial vivienda, se incluirá la justificación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas en base a la normativa vigente debiendo representar gráficamente, de forma esquemática y suficientemente acotados, las dimensiones mínimas de sus piezas y su equipamiento mínimo; dimensiones, accesibilidad y movilidad, establecidos para cocinas, cuartos higiénicos y piezas de servicios, entre otros.

En caso de intervenciones en edificios existentes, se incluirá en el proyecto si la intervención incluye o no actuaciones en la estructura preexistente; entendiéndose, en caso afirmativo, que las obras implican el riesgo de daño citado en el artículo 17.1, a) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y se deberá aportar certificado según el anejo D del DB SE, *Evaluación estructural de edificios existentes*.

- 2.- El proyecto básico se presentará mediante modelo normalizado de solicitud de licencia urbanística que acompañará la documentación señalada en la presente Ordenanza. En la licencia urbanística con proyecto básico se señalarán los plazos para la presentación del correspondiente proyecto de ejecución, **no pudiendo superar los dos (2) años**, con las particularidades si conlleva una demolición de edificación existente o excavación del solar. Durante la tramitación del procedimiento se podrá optar por presentar el proyecto de ejecución con su documentación preceptiva, y a completar las fases del proyecto técnico, otorgándose la licencia urbanística del proyecto básico y de ejecución.
- 3.- El **proyecto de ejecución** se presentará, de conformidad al artículo 346, Replanteo y comienzo de las obras, de la Ley 4/2017, de 13 de julio, mediante modelo normalizado de **comunicación de inicio de ejecución de obra con licencia de proyecto básico concedida** en la Gerencia de Urbanismo de S/C de Tenerife con al menos diez días de antelación antes del comienzo de las obras, debiendo adjuntar toda la documentación relacionada con dicho proyecto y exigida en el anejo I del CTE; los proyectos parciales o complementarios (telecomunicaciones, baja tensión, fontanería y saneamiento, etc...), el estudio de seguridad y salud, estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, pliego de condiciones técnicas, presupuesto y mediciones, dirección facultativa de la obra, impresos de Estadísticas de Edificación y Vivienda, etc.

Dicho proyecto de ejecución contendrá una declaración responsable del técnico autor del proyecto en la que declare la plena concordancia entre el proyecto básico que obtuvo licencia y el proyecto de ejecución que se presenta, que contiene la subsanación de los condicionantes señalados en la licencia del proyecto básico, si las hubiera, (en ningún caso las condiciones señaladas en la licencia del básico pueden implicar un nuevo control de legalidad urbanística con el proyecto de ejecución) y manifestando expresamente que contiene la documentación completa exigida en el anejo I del CTE y resto de requisitos formales que sean exigibles.

Se entiende que existe plena concordancia entre el proyecto básico que obtuvo licencia y el proyecto de ejecución, cuando las únicas variaciones que existen son las derivadas de los ajustes lógicos entre las fases del proyecto; variaciones en las dimensiones de la estructura, cambios en el diseño las instalaciones, cambio de carpinterías, etc. En definitiva, las variaciones nunca podrán suponer comprobar nuevamente la adecuación del acto pretendido a la legalidad urbanística, legislación sectorial aplicable, ni a las condiciones de habitabilidad, en el caso de viviendas.

- 4.- De acuerdo con lo anterior existirá, por un lado, un procedimiento correspondiente a la licencia urbanística con proyecto básico y por otro lado, un procedimiento de comunicación de inicio de ejecución de obra con licencia de proyecto básico



concedida. En este último, el informe técnico municipal únicamente constatará que el proyecto de ejecución coincide y es congruente con el básico objeto de la licencia y que presenta la documentación preceptiva. Por el contrario, si no existe coincidencia esencial entre el básico y el proyecto de ejecución presentado se dejará sin efecto la comunicación presentada, previo trámite de audiencia al interesado, debiendo tramitar, en consecuencia, una nueva licencia.

Artículo 1.3.2. Licencias urbanísticas en parcelas que no tienen adquiridas la condición de solar

- 1.- En aquellos casos en los que la urbanización de la parcela no está ejecutada, la edificación de la parcela queda sujeta a la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización necesarias para que adquiera la condición de solar, en los términos previstos en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- 2.- Las licencias urbanísticas que estén sujetas a simultanear las obras de urbanización y edificación, se deberá incluir en el proyecto técnico la representación gráfica suficiente que acredite la adecuación de la edificación a la urbanización aprobada, adjuntando compromiso del promotor (sin perjuicio de la garantía que sea exigible para cubrir los gastos de urbanización) de que la edificación se ajustará al proyecto de urbanización aprobado y que la urbanización estará finalizada y en funcionamiento previo a la presentación de la comunicación previa de la primera ocupación, en su caso.

En la documentación gráfica que se aporte, se deberá señalar de forma precisa la zona afectada por la urbanización cuya ejecución corresponde al promotor de las obras.

- 3.- En ningún caso se podrá otorgar la licencia de urbanística simultaneando la edificación y la ejecución de la urbanización, sin que exista previamente Resolución firme que apruebe el referido proyecto de urbanización.
- 4.- En los casos que no requiera proyecto de urbanización por la entidad de las obras de urbanización a ejecutar (por tratarse de remates, por ejemplo), la ejecución de la edificación estará supeditada a las directrices que se establezcan por parte del Servicio de Proyectos Urbanos Infraestructuras y Obras o Servicio responsable del Ayuntamiento y se deberá adjuntar, en todo caso, informe favorable del citado Servicio conjuntamente con el resto de documentación exigible en la presentación de la comunicación previa de ocupación.

Artículo 1.3.3. Licencias urbanísticas de demolición y de excavación o desmonte de solares

1.- Los proyectos de demolición o derribo incluirán la documentación señalada en el anexo III y toda aquella necesaria para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y contendrá testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler, así como las medidas de seguridad a adoptar durante el transcurso de las obras, como son vallas, mallas protectoras, equipos de protección, etc.

Además de lo anterior, el proyecto de demolición incluirá necesariamente lo siguiente:

- a) Ejecución de un cerramiento en el perímetro del solar o parcela, una vez concluida la demolición del inmueble, realizado con fábrica sólida de hasta dos (2) metros de altura, enfoscado y pintado con arreglo a la estética de su entorno, situándose en la alineación oficial y previendo un acceso para el mantenimiento del solar, todo según las presentes Ordenanzas.
- b) Compromiso del técnico autor y representación gráfica, de que el solar quedará limpio de vegetación y en debidas condiciones de salubridad, prohibiéndose cualquier movimiento de tierras de cara a la futura edificación, debiendo situarse la cota interior del solar al nivel de la rasante de la acera. Los cortes del terreno que quedarán vistos como resultado de los desniveles del terreno, quedarán debidamente consolidados asegurando la estabilidad del viario público.
- c) Declaración responsable del promotor de las obras referido a la reparación de los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes, manteniéndolos en condiciones de seguridad, salubridad y limpieza una vez finalizados los trabajos.
- d) En el caso de demoliciones de edificaciones en colindancia con otros inmuebles (edificación cerrada o adosada), el proyecto técnico deberá incluir una descripción o análisis detallado de las medidas preventivas de seguridad ante las posibles afecciones a la estabilidad estructural de las paredes medianeras que quedan visibles como resultado de dichas obras. La dirección facultativa encargada de los trabajos de demolición será responsable de garantizar que la ejecución de los trabajos se realice conforme al proyecto autorizado y de adoptar, una vez que las medianeras se encuentran al descubierto tras la demolición, de cualquier medida adicional que fuera necesaria para asegurar la estabilidad estructural de las mismas.

- 2.- Los proyectos referidos a la excavación del solar o desmote formarán necesariamente parte del proyecto básico o ejecución de la nueva edificación, sin que puedan tener tramitación propia.

Artículo 1.3.4. Limitación temporal de las licencias urbanísticas y comunicaciones previas

- 1.- Sin menoscabo de lo estipulado en la ley del suelo, la eficacia temporal de las **licencias urbanísticas** se ajustará a los siguientes plazos máximos:

- a) El plazo para el inicio de las obras objeto de las licencias urbanísticas de obra nueva, reconstrucción o ampliación, así como sus modificaciones sustanciales, no será superior a **dos (2) años** y el de su finalización no excederá de **cuatro (4) años** (contados a partir de su inicio), sin perjuicio que a solicitud de los promotores puedan otorgarse licencias de ejecución por fases constructivas según lo indicado en este capítulo.

En el caso de que se haya concedido la licencia urbanística con la fase de proyecto básico, se dispondrá de **dos (2) años** desde su notificación para la presentación del correspondiente proyecto de ejecución para el inicio de las obras.

En el supuesto que con la licencia con proyecto básico incluya la demolición de una edificación existente o la excavación o desmote del solar, los plazos señalados en el párrafo anterior para la presentación del proyecto de ejecución se reducirán a los **seis (6) meses**.

- b) Las licencias urbanísticas que supongan intervenciones en edificios existentes, incluso sometidos a algún tipo de protección, que no tengan por objeto la ampliación de la superficie construida o alteración de su volumen, se reducirán a la mitad los plazos anteriormente indicados, esto es, **un (1) año** para su inicio y **dos (2) años** para su finalización.
- c) Las licencias urbanísticas de demolición o derribo de edificaciones existentes, así como las actuaciones que afecten a la tala de masas arbóreas o intervenciones en los espacios libres, dispondrán de **seis (6) meses** para el inicio de las actuaciones y de **un (1) año** para su finalización.

No obstante lo anterior, se podrá fijar en la Resolución que corresponda distintos plazos a los señalados anteriormente dependiendo de las características y la entidad de las actuaciones solicitadas.

- 2.- Los plazos de inicio de las obras o actuaciones solicitados siempre regirán a partir del día siguiente al de recepción de la notificación de la Resolución que se adopte (o de la fecha que se determine en la misma), y los de finalización a partir de la fecha de comienzo de estas.
- 3.- Las **comunicaciones previas** que se presenten para la realización de actuaciones urbanísticas deberán establecer obligatoriamente plazos para su comienzo y para su finalización. Los plazos para el comienzo de las obras, usos o actuaciones no podrán ser inferiores a los **quince (15) días hábiles desde su presentación**, mientras que el plazo máximo para su finalización, en el caso de que no se señalen, dependerá del tipo de actuación:
- a) **Cuatro (4) años** en el caso de obras de restauración, rehabilitación o reestructuración de edificaciones e instalaciones, así como en los cambios de uso que abarquen la totalidad del edificio.
 - b) **Dos (2) años** en el caso de obras de conservación y reforma de las edificaciones e instalaciones, actuaciones ligadas al acondicionamiento de los locales (o cualquier otro establecimiento de aprovechamiento independiente), construcciones e instalaciones auxiliares anexas a la edificación y obras derivadas de cambios de uso de establecimientos funcionalmente independientes.
 - c) **Un (1) año** en el resto de las actuaciones sujetas a comunicación previa.

Con la finalización de las obras o actuaciones, y siempre que exista documentación técnica elaborada por un técnico competente, será preceptivo presentar un **certificado de terminación de obra** que acredite que las obras se han ejecutado de acuerdo con la documentación técnica aportada, que se encuentran totalmente terminadas y, salvo vicios ocultos, que se halla dispuesta para su adecuada utilización, debidamente conservada y mantenida. En caso de que no haya intervenido un técnico en la elaboración de la documentación objeto de las actuaciones, será el promotor el encargado de comunicar la finalización de las obras ante este Organismo. Siempre se adjuntará reportaje fotográfico del estado final.

El transcurso de los plazos anteriores sin que haya comunicado la finalización de los trabajos o presentado el certificado final de obras, cuando fuese preceptivo, determinarán la pérdida de eficacia de la misma, debiendo presentarse nueva comunicación en el Ayuntamiento.

Artículo 1.3.5. Modificaciones sustanciales del proyecto durante la ejecución de las obras o de las condiciones de la licencia

- 1.- Se entienden por **modificaciones sustanciales del proyecto inicialmente aprobado o de las condiciones de la licencia otorgada**, aquellas que supongan cambios de los usos inicialmente autorizados, variación en los parámetros urbanísticos definitorios de su altura, volumen, ocupación, edificabilidad y posición de la edificación en la parcela, cambios o incorporación de nuevas instalaciones que afecten al conjunto del edificio y modificación del número de viviendas o locales destinados a otros usos.
- 2.- La definición completa de las modificaciones se recogerá en un proyecto reformado visado (en el caso de que el proyecto original estuviera visado), que incorporará los documentos que se vean afectados por la modificación y justificativos de las variaciones realizadas, incluyendo memoria, justificación del cumplimiento de la normativa urbanística y técnica, planos y presupuesto total de la obra definitiva.

Artículo 1.3.6. Documentación que se debe acompañar para la obtención de títulos habilitantes. Prórrogas de licencias

- 1.- Además de cumplir con los requisitos y documentación exigidos en la legislación autonómica, la documentación que deberá acompañar en la solicitud de las licencias y presentación de las comunicaciones previas será la contemplada en el Anexo III de esta Ordenanza.

La documentación que se describe en los anexos de esta Ordenanza se entiende como mínima, pudiendo variar en función de los cambios normativos que se produzcan y de las situaciones concretas de la tramitación de cada acto administrativo autorizador o comunicación previa.

- 2.- La presentación de la documentación se realizará obligatoriamente utilizando los modelos normalizados existentes en la Gerencia de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife y a través de medios electrónicos con la administración, acorde a lo previsto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- 3.- Las solicitudes de prórrogas de las licencias urbanísticas deberán contener la documentación que se indica en el anexo III de estas Ordenanzas y, en cualquier caso, su presentación deberá ajustarse a los plazos y condiciones contemplados en esta Ordenanza, ley del suelo autonómica y reglamentos que la desarrollen.

En el procedimiento de tramitación de las prórrogas, el informe técnico municipal que se emita versará sobre la compatibilidad de la licencia objeto de prórroga con el planeamiento vigente.

4.- Sin perjuicio de la documentación exigida en el anexo III de esta Ordenanza, **el proyecto o documento técnico** que acompañe a cualquier tipo de actuación que se solicite mediante licencia urbanística o se adjunte junto a la presentación de una comunicación previa, deberá ajustarse a alguno de los siguientes casos:

a) **Proyecto técnico** (expediente de legalización si están ejecutadas las obras) firmado por personal técnico competente que será exigible y elaborado según lo señalado en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y artículo 8 del Decreto 182/2018 de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, y se presentará con el contenido establecido en el artículo 2 y anejo I del Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006 y posteriores modificaciones), acompañado de los proyectos parciales precisos (baja tensión, fontanería, etc.), con un proyecto de telecomunicaciones en el caso de que lo requiera (según el artículo 2 RD Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación), además de comprender el resto de documentación exigible por la legislación sectorial aplicable: estudio de seguridad y salud, estudio de residuos, justificación de la accesibilidad, pliego de condiciones, presupuesto etc., y visado, en su caso, según el artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio.

Cuando la exigencia de proyecto técnico no esté impuesta por la Ley 38/1999 citada, sino por otra normativa específica distinta (el Decreto 182/2018 de 26 de diciembre, por ejemplo), no resultará necesario su visado por Colegio Profesional correspondiente (sólo firma del técnico competente y acreditación de la colegiación) y su contenido se ajustará igualmente al contemplado en este párrafo.

En caso de instalación de grúas, andamiaje, etc., el proyecto técnico se ajustará al R.D. 836/2003, de 27 de junio y documentación reflejada en el anexo III.

A título indicativo, no limitativo, cabe destacar, entre las actuaciones sujetas a proyecto técnico; obra nueva, ampliaciones en edificios existentes, modificación general de la fachada, afección al conjunto del sistema estructural (cimentación y estructura), los cambios de uso (principal o secundarios) o la modificación del número de viviendas o establecimientos de aprovechamiento independiente (locales, oficinas, etc.), entre otros.

- b) **Documentación técnica** elaborada y firmada por técnico competente con el siguiente contenido mínimo: memoria descriptiva y justificativa de las obras a realizar (detalles de elementos constructivos a reparar en edificios catalogados, en su caso), cumplimiento de la normativa urbanística de aplicación y Código Técnico de la Edificación (CTE), descripción de materiales y dimensiones, planos estado actual y reformado de distribución, usos, acotados y superficies, planos de instalaciones, alzados y secciones -en su caso-, presupuesto desglosado por partidas, medidas de seguridad a adoptar y gestión y tratamiento de residuos.

A título indicativo, no limitativo, se exige la documentación técnica referida en el siguiente tipo de obras:

- *Obras en el interior de viviendas existentes* (excepto la modificación del nº de estas y cambio de uso) *que afecten a;* las condiciones de habitabilidad, nueva distribución interior con eliminación de tabiquería o paredes divisorias, intervenciones puntuales o localizadas en la reparación de elementos de la estructura (pilares, forjados).
- *Obras en zonas comunes interiores de edificaciones;* que consistan en adecuar las edificaciones existentes a las condiciones de accesibilidad (excepto instalación de ascensores afecten a la estructura o fachada), desplazamiento o ejecución de centralizaciones de contadores y/o armarios de instalaciones, obras que no menoscaben los recorridos de evacuación y condiciones de seguridad en general.
- *Obras de acondicionamiento en el interior de locales cuando afecten a;* instalaciones, condiciones de seguridad y accesibilidad, ventilación e iluminación, actuaciones puntuales de reparación o refuerzo de la estructura, distribución de los espacios mediante tabiquería.
- *Obras en el exterior del edificio y espacios libres vinculados;* siempre que afecten a reparaciones puntuales de elementos estructurales, de aleros o volados, reparación y pintura de la fachada o de medianeras sobre otras propiedades (salvo en viviendas unifamiliares), con utilización de andamios, plataformas elevadoras o trabajos verticales, reparación de cubiertas que afecten a la impermeabilización y pendientes, trasplante o reposición de especies arbóreas, construcciones e instalaciones auxiliares como piscinas (en edificios fuera de ordenación siempre que sean funcionalmente independientes), construcciones de pérgolas, instalaciones solares térmicas y fotovoltaicas en cubiertas o fachadas, actuaciones encaminadas a adoptar medidas de seguridad en fachadas para evitar daños a personas y bienes (mallas, marquesinas, etc.).

- *Obras en el interior o exterior de edificios catalogados o incluidos en un BIC* y que no afecten a ningún elemento de protección y que se limiten a la reparación, conservación o mantenimiento.
 - *Cerramientos de fincas y solares*, cuando se trate de su ejecución como obra nueva o se modifiquen sus accesos.
 - *Actuaciones consistentes en sondeos y/o estudios geotécnicos que no precisen de movimiento de tierras*, se incluyen catas o ensayos en la estructura en edificios existentes previo a obras de rehabilitación.
- c) Documentación elaborada por persona responsable de las obras o representante legal de la empresa: el responsable de la ejecución de las obras deberá aportar una memoria justificativa sucinta de los trabajos a realizar, descripción de materiales con justificación de la normativa urbanística vigente y Código Técnico de la Edificación-en su caso-, planos de situación, acotados y de detalle, presupuesto, medidas de seguridad a adoptar en la ejecución de las obras y gestión y tratamiento de residuos. Se incluirá tiempo estimado de los trabajos a realizar.

A título indicativo, no limitativo, se exige la referida documentación en el siguiente tipo de obras:

- *Obras en zonas comunes del edificio*, como reparación o sustitución de bajantes (siempre que no supongan trabajos en altura), eliminación de escalón en acceso al edificio, pavimentos, falsos techos, pintura, revestimientos, carpintería interior.
- *Obras en el exterior del edificio*, como pintura y reparación de fachadas o patios (enfoscados, enlucidos, estucados, canalones, bajantes, vierteaguas) sobre el espacio privado o público que no requieran andamios o trabajos en altura, colocación o sustitución de carpintería, cerrajería y persianas en fachada, reparación del material de cubrición en cubiertas sin intervenir en la impermeabilización y pendientes, colocación o arreglo de barandillas, ejecución o aumento de la altura de muros medianeros en cubiertas.
- *Actuaciones en jardines y solares*, relativa a la limpieza del mismo, siempre que no existan construcciones que requieran de demolición, sin movimientos de tierras, ni tala de arbolado.
- *Cerramientos de fincas y solares*, cuando se trate de su reparación o mantenimiento sin afecciones estructurales, ni modificación alguna en su composición.

Cualquier otra actuación que no se encuentre entre las descritas anteriormente se asimilará a alguna de ellas y, en cualquier caso, será el propio Ayuntamiento el que dictamine la documentación técnica que se precisa para la obtención del título habilitante.

- 5.- Los certificados emitidos por técnicos competentes (finales de obras o actuaciones, estructurales, acreditativos de la habitabilidad, etc.) que se requieran en algún trámite de licencia o comunicación previa, tendrán una vigencia máxima de cuatro (4) años desde su firma, excepto los certificados de finalización de obra de edificación (entendiendo por edificación lo previsto en el artículo 2.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación), que tendrán vigencia indefinida. Estos últimos, y sólo cuando haya transcurrido más de diez (10) años desde su emisión, deberá adjuntarse una declaración responsable emitida por un técnico, interesado o promotor indicando que en la actualidad se mantienen las mismas condiciones y circunstancias de la edificación que las existentes en el momento de la firma de dicho certificado final de obra.

- 6.- En cualquier solicitud de licencia o presentación de comunicación previa de obra que requiera de un técnico competente y siempre que no sea exigible el visado obligatorio, el proyecto o documento técnico contendrá una declaración responsable sobre habilitación profesional como técnico titulado competente, que declare bajo su responsabilidad:
 - a) Que posee la titulación indicada en el documento técnico que se adjunta.
 - b) Que se encuentra colegiado en el Colegio Profesional correspondiente, siendo este un requisito obligatorio para ejercer la actividad profesional en virtud de lo dispuesto en el artículo 3.2 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales, en su redacción dada por la Ley 25/2009, de 22 de diciembre.
 - c) Que no está inhabilitado, ni administrativa ni judicialmente, para la redacción y firma del trabajo profesional objeto de la presente comunicación previa.

- 7.- En cualquiera de las actuaciones que se pretendan realizar en un inmueble, si afectan a fachada o zonas comunes, sin perjuicio de realizarse una solución o propuesta de conjunto de estética homogénea cuando fuera exigible, se deberá aportar una declaración responsable en la que la persona interesada manifiesta, bajo su responsabilidad, que conoce sus derechos y obligaciones contenidos en la ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, y cuenta con las autorizaciones correspondientes para llevar a cabo las actuaciones previstas.

Artículo 1.3.7. Régimen de la comunicación previa de primera ocupación y utilización de edificaciones e instalaciones

1.- La comunicación previa para la primera ocupación y utilización de edificaciones e instalaciones erigidas con título habilitante tiene por finalidad:

- a) Acreditar la adecuación de la obra o instalación al proyecto aprobado y a las condiciones indicadas de la licencia, en su caso,
- b) Que la obra o instalación debidamente ejecutada y finalizada puede destinarse al uso pretendido,
- c) Que el promotor ha cumplido, cuando sea exigible, el compromiso de realización simultánea de la urbanización, así como reposición de los elementos dañados o servicios afectados -en caso de producirse- y las cesiones obligatorias que fueran exigibles conforme al planeamiento.
- d) Cuando se trate de viviendas, que la edificación se adecúa a los requisitos exigidos en materia de habitabilidad, indicados en el título habilitante y en la normativa que sea de aplicación.

La comunicación previa presentada por el titular del derecho en el Ayuntamiento deberá adjuntar un **certificado de finalización de obra**, firmado por técnico competente, ajustado a los requisitos y contenido exigidos para dicho tipo de documento por la normativa sectorial, comprensiva, cuando menos, de los siguientes extremos:

- a) Que las obras se han realizado al amparo del proyecto, inicial o modificado, autorizado o habilitado por el correspondiente título habilitante y se han ajustado a las condiciones que se hubieran establecido en el mismo.
- b) Que la edificación, construcción e instalación cumple con los requisitos exigidos por la normativa técnica sectorial y urbanística, incluido lo dispuesto en la presente Ordenanza, para su inmediata ocupación y uso. En particular, cuando se trate de viviendas, el certificado deberá acreditar la adecuación a las condiciones de habitabilidad exigidas en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto.

A la documentación que acompañe a la comunicación previa (anexo III), nunca podrá contener modificaciones del proyecto inicial aprobado sin que estas hubieran sido autorizadas previamente, bien mediante el procedimiento de licencia urbanística, o bien mediante presentación de una comunicación previa de obras.

- 2.- La comunicación previa para la primera ocupación y utilización de edificaciones e instalaciones existentes en situación de fuera de ordenación (erigidas sin título habilitante), o contraviniendo lo dispuesto en el otorgado, y en las que hayan transcurrido los plazos previstos que la Administración tiene para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística, la presentación de la comunicación previa, sin perjuicio de adjuntar la documentación señalada en el anexo III, se acompañará de los siguientes certificados y documentos:
- a) Certificado firmado por personal técnico competente, sin necesidad de visado, acreditativo de que la edificación actualmente presenta una adecuada seguridad y solidez estructural, acompañado de la justificación del Anejo D.6 del CTE-DB-SE sobre Evaluación Estructural de Edificios Existentes y resto de documentación que proceda: fotografías, ensayos, etc.
 - b) Certificado o documentación técnica firmada por personal técnico competente, sin necesidad de visado, acreditativa de que el inmueble objeto de la ocupación reúne las debidas condiciones de seguridad (de utilización y conrtraincendios), salubridad (ventilación e iluminación) y posee las instalaciones necesarias para el uso a que se destina conforme a la normativa vigente y, en cualquier caso, que el no cumplimiento de las mismas por imposibilidad manifiesta, no deshabilita, ni impide, la adecuada utilización conforme al uso pretendido.
 - c) En caso de tratarse de vivienda:
 - a. Existentes antes del 18/08/2006, certificado firmado por personal técnico competente, sin necesidad de visado, de la adecuación a las condiciones de habitabilidad determinadas en el Anexo II del Decreto 117/2006.
 - b. Ejecutada con posterioridad al 18/08/2006, certificado firmado por personal técnico competente, sin necesidad de visado, de la adecuación de las condiciones de habitabilidad determinadas en el Anexo I del Decreto 117/2006.
 - d) Descripción detallada del inmueble, indicando todas las unidades susceptibles de aprovechamiento independiente (viviendas, locales, plazas de garaje, etc.) adjuntando planos de sus plantas acotados con sus superficies (útiles y construidas) y sus usos correspondientes.
- 3.- Están sometidas al régimen de comunicación previa de primera ocupación y utilización:

- a) Obras de edificación e instalaciones de nueva construcción o reestructuración integral con independencia de su uso.
 - b) Obras que afecten al conjunto del sistema estructural de las construcciones en los edificios o las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso.
 - c) Obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes.
 - d) Obras que comporten la nueva creación o modifiquen el número de nuevas viviendas, locales o de unidades susceptibles de uso independiente.
 - e) Obras que tengan por objeto cambiar el uso principal de la edificación o de cualquier establecimiento o local con aprovechamiento independiente. En este último caso, es decir, afecte a parte de la edificación y no sea el uso principal, cuando el cambio de uso sea a vivienda bastará con presentar un certificado final de obra según lo señalado en este artículo.
- 4.- En los casos en los que se hubiese otorgado una licencia urbanística que contemplase la ejecución por fases constructivas, se podrá presentar comunicación previa de ocupación y utilización por fases, pudiendo el promotor, a su elección, o presentar una única comunicación previa que recoja la totalidad de las obras ejecutadas, o bien, presentar tantas comunicaciones previas como fases constructivas existan. En este último caso, la presentación de comunicaciones previas parciales exigirá el cumplimiento de los siguientes requisitos:
- a) Que la fachada exterior de la edificación, la cubierta y las zonas comunes, estén totalmente terminadas. La terminación exterior implicará el enfoscado o revestido de muros medianeros, así como el pintado de todas las fachadas, tanto las que den a la vía pública como las que den hacia propiedad privada, aunque no sean visibles desde el exterior.
 - b) Que la ejecución del resto de las fases pendientes se esté ajustando a la licencia de obras otorgada.
 - c) Que la puesta en uso o funcionamiento de la parte de la edificación o instalación para la que se presenta la comunicación previa parcial no interfiera en las obras pendientes de ejecución, ni entrañe riesgo alguno para los usuarios o peatones.
- 5.- En los casos en los que se hubiese otorgado una licencia urbanística que contemplase la simultaneidad de la edificación con la urbanización, se deberá adjuntar el acuerdo de la recepción de las obras de urbanización por parte del Servicio del Ayuntamiento

correspondiente o, en el caso de remates de la urbanización, informe favorable del referido Servicio.

Artículo 1.3.8. Régimen de la comunicación previa de las condiciones acreditativas de la habitabilidad en las viviendas

- 1.- Según lo dispuesto en las disposiciones adicionales 1ª, 2ª y 5ª el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, están sometidas al régimen de comunicación previa acreditativa de las condiciones de habitabilidad los siguientes supuestos:
 - a) Comunicación previa en el caso de edificaciones cuya ejecución haya terminado entre el 11 de junio de 1964 y el 18 de agosto de 2006, (Disposición Adicional 1ª.2 del Decreto 117/2006).
 - b) Comunicación previa en el caso de edificaciones cuya ejecución finalizó antes del 11 de junio de 1964 (Disposición Adicional 5ª del Decreto 117/2006).
 - c) Comunicación previa en el caso de las casas-cueva.
- 2.- Las edificaciones o viviendas que requieran de la presentación de la comunicación previa deberán adjuntar, junto con los documentos señalados en el anexo III de la presente Ordenanza y los reflejados en las instancias normalizadas que existen en este Organismo, los certificados acreditativos de la seguridad estructural del inmueble y del cumplimiento de las condiciones del Anexo II del Decreto 117/2006, acompañados de planos, acotados y a escala, en el que se indique la superficie y los usos de cada pieza de la edificación.

Capítulo 4. Intervención en el Patrimonio Histórico-Cultural

Las intervenciones en los edificios catalogados o protegidos se realizarán conforme a las determinaciones establecidas en la legislación sectorial sobre la materia, catálogos de protección y, en su caso, en los correspondientes instrumentos de ordenación.

Artículo 1.4.1. Supresión de elementos añadidos

- 1.- En cualquiera de los niveles de protección, y cuando la conveniencia de tal medida se deduzca del Informe o Dictamen que al respecto emitan los Servicios Municipales, la Administración podrá requerir la ejecución de obras de restauración cuyo objeto sea la demolición de elementos añadidos no acordes con la edificación original, según

lo especificado en la ficha correspondiente y sin perjuicio de que tal elemento se encuentre amparado en licencia municipal.

- 2.- La Administración podrá condicionar la concesión de licencias a la demolición de elementos añadidos, cuando la conveniencia de tal medida se deduzca de los informes que se emitan al respecto. La demolición no implicará la reposición o sustitución del elemento eliminado, salvo que así se autorice en cada caso concreto.

Artículo 1.4.2. Tratamiento de las plantas bajas

Siempre y cuando no se establezca una regulación específica, las obras en las plantas bajas de los edificios catalogados se someterán a las siguientes determinaciones:

- a) No se alterará el orden y la proporción de los huecos originales, admitiéndose de manera excepcional la eliminación de los antepechos de los huecos de la planta baja en el nivel Parcial y Ambiental de protección, 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, admitiéndose únicamente cuando se considere que no existe alteración sustancial del elemento catalogado.
- b) El plano de las puertas de acceso o de los escaparates se adecuará a las características del edificio en cada caso concreto.
- c) En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, salvo en las condiciones indicadas en esta Ordenanza.
- d) No podrán construirse nuevas marquesinas. Para la colocación de toldos u otros elementos se estará a la expresa autorización, siguiendo las pautas señaladas en esta Ordenanza.
- e) En cualquier caso, se respetarán las condiciones señaladas en el artículo 6.3.2 de esta Ordenanza.

Artículo 1.4.3. Actuaciones de obra nueva colindantes con inmuebles catalogados

- 1.- Cuando se trate de obras de nueva planta o derivadas de una reestructuración o rehabilitación integral en parcelas colindantes con edificios catalogados, se deberá aportar como documentación complementaria una memoria justificativa y documentación gráfica (con infografía) de la adecuación del nuevo edificio a las

características del inmueble catalogado, todo sin perjuicio de las condiciones señaladas en el artículo 6.2.1.

- 2.- Si con motivo de las actuaciones referidas se originase una medianera lateral o trasera consolidada de una o más plantas enteras de altura sobre la parcela colindante en la que se encuentre el inmueble catalogado, la nueva edificación deberá retranquearse al menos tres (3) metros en toda la longitud del lindero para producir una fachada lateral o trasera a partir de la altura del edificio colindante catalogado. La cubierta de este retranqueo se tratará como terraza de la planta retranqueada y la pared lateral resultante tendrá carácter de fachada.
- 3.- Podrá existir el caso en que no se produzca colindancia o contacto directo entre el inmueble catalogado (por encontrarse de forma aislada en la parcela, por ejemplo) y el nuevo edificio a ejecutar o rehabilitar, siendo necesario en este caso presentar previamente un estudio de viabilidad que permita resolver esa situación limítrofe de forma que no se produzcan afecciones al inmueble catalogado, pudiéndose resolver mediante la separación al lindero según la situación.

Título 2. Condiciones de implantación de la edificación en la parcela

Capítulo 1. Determinaciones generales en la relación de la edificación y la parcela: condiciones de posición y edificabilidad

Artículo 2.1.1. Tipologías edificatorias o zonas de edificación

- 1.- A efectos de esta Ordenanza, sin perjuicio de otros tipos de edificación que establezca el Plan General y sus instrumentos de desarrollo, se definen las siguientes tipologías o zonas de la edificación:
 - a) Edificación cerrada: Se entiende por tal la edificación que ocupa la totalidad de la parcela o solar, generalmente adosada a los colindantes, conformando fachada continua a la vía pública. Según disponga la normativa, podrá presentar o no retranqueo a la alineación exterior, y el resto de la parcela podrá ser de ocupación total o limitada al fondo edificable que en su caso se establezca.
 - b) Edificación abierta: Es aquella que ocupa parcialmente su parcela disponiendo indistintamente de fachadas hacia el interior de la misma y hacia la vía pública. Dependiendo de la normativa urbanística pueden existir diversos subtipos dependiendo de su disposición en la parcela. Aquí se encuentra incluida la tipología de ciudad jardín.

Artículo 2.1.2. Lindero

- 1.- **Linderos** son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
- 2.- Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose lindero de fondo el opuesto al frontal.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio 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.

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

Artículo 2.1.3. Elementos de referencia

- 1.- Son el conjunto de variables respecto a los que se determina la posición del edificio y las partes de la construcción determinantes para fijar su emplazamiento. Pueden ser referencias planimétricas, altimétricas o propias del edificio.
- 2.- Las referencias planimétricas son las que determinan posición de la proyección horizontal del edificio:
 - a) *Linderos*: definidos en el artículo anterior.
 - b) *Alineación exterior o pública*: Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables de propiedad pública o privada.
 - c) *Alineación interior o privada*: Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.
- 3.- Las referencias altimétricas son las que determinan posición de la proyección horizontal del edificio:
 - a) *Rasante viaria*: Es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomando, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
 - b) *Rasante oficial*: Es la línea que une la proyección de las rasantes viarias sobre la alineación exterior de la parcela, aumentada, en su caso, con la altura de la acera. Se utilizará la rasante oficial como referencia altimétrica, cuando la línea de edificación coincida con la alineación exterior o pública (edificación cerrada sin jardín delantero). En el resto de los casos, se utilizará como referencia, la cota de suelo de parcela.
 - c) *Cota natural del terreno*: Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora debida a la preparación de la parcela.
 - d) *Cota de suelo, de parcela, de terreno circundante o de nivelación del terreno exterior*: Es la altitud relativa de cada punto del suelo de parcela después de ejecutar la obra de urbanización interior de las parcelas. Se utilizará la cota de suelo de parcela como referencia altimétrica, cuando se trate de edificaciones

aisladas en cualquiera de las tipologías o en edificación cerrada con jardín delantero.

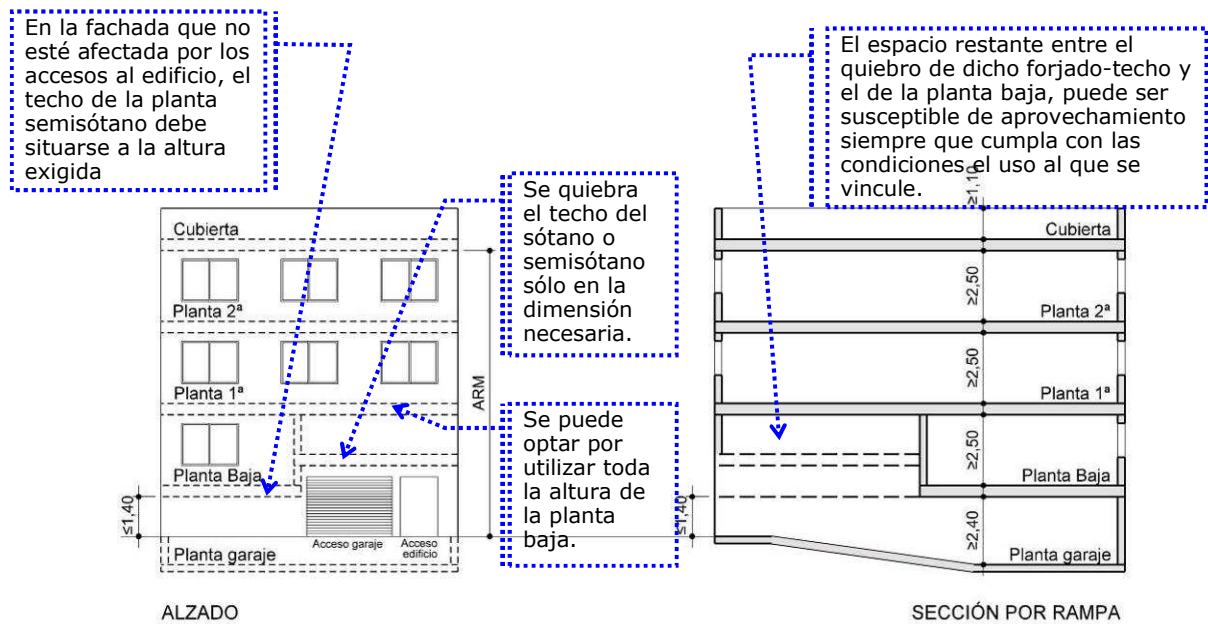
4.- Las referencias de la edificación son las que a continuación se enumeran:

- a) *Cerramiento*: Cerca, situada sobre los linderos, que delimita una parcela.
- b) *Plano de fachada*: Plano o planos verticales que, por encima de la referencia altimétrica correspondiente, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos volados y salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y de las cornisas.
- c) *Línea de edificación*: Intersección de la fachada de la planta baja del edificio la referencia altimétrica correspondiente
- d) *Medianera*: Puede ser consolidada o no consolidada según definición recogida en estas Ordenanzas.
- e) *Planta de sótano*: Planta de edificación situada inmediatamente por debajo de la planta baja y en cuyos paramentos no sea posible abrir un hueco al espacio libre exterior superior a ochenta (80) centímetros de alto. La superficie construida de sótano no computará a efectos del cálculo de la superficie edificada, con las particularidades contenidas en esta Ordenanza.

No se establece limitación al número de plantas sótano.

- f) *Planta semisótano*: Planta sótano cuando la posibilidad de abrir hueco sea superior a ochenta (80) centímetros y hasta ciento cuarenta (140) centímetros. La superficie construida de la planta semisótano que computará a efectos del cálculo de la superficie edificada, será 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, con las particularidades contenidas en esta Ordenanza.

Como situación singular, y únicamente motivado por la apertura de los accesos al edificio que se realicen en su fachada se permitirá aumentar la altura de la planta semisótano, quebrando su forjado techo o haciéndolo coincidir con el de la planta baja, sólo en la profundidad y ancho necesarios para cumplir con esa funcionalidad. En el resto de la fachada no afectada por los accesos al edificio deberá situarse el techo de la planta semisótano a la distancia exigida (ver gráfico adjunto).



Acceso al edificio por planta semisótano

- g) *Planta baja*: Planta de la edificación más próxima a la rasante oficial o al suelo de la parcela y por la que se efectúa el acceso principal a la misma. La distancia entre la cara inferior del forjado de piso de la planta baja y las referencias altimétricas de la parcela citadas no será superior a ciento cuarenta (140) centímetros en el punto más desfavorable del plano de fachada.
- h) *Planta de piso*: Toda aquella planta que tiene su pavimento por encima del techo de la planta baja. No tendrán la consideración de planta de la edificación las superficies bajo cubierta cuando su posibilidad de uso esté restringida a la ubicación de instalaciones generales del edificio, o su altura libre interior no sea superior a ciento noventa (190) centímetros.
- i) *Entreplanta*: Planta situada en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso y sujeta a las siguientes condiciones:
 - Se situará obligatoriamente retranqueada de la fachada como mínimo tres (3) metros.
 - No podrá manifestar al exterior huecos de luz y ventilación que no formen parte compositivamente de los de la planta a la que pertenece.
 - Su superficie útil no podrá exceder del 50 % de la superficie útil del local base y computarán dentro de la edificabilidad asignada por el planeamiento.

- En las plantas en las que se inserten entreplantas computará como un único nivel en la medición de la altura máxima en número de plantas
- j) *Ático*: Última planta de un edificio en la que su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran retiradas de las generales del edificio hacia su interior. Sólo cuando dicha planta venga impuesta por el planeamiento general, su terraza vinculada se considerará cubierta del edificio a los efectos de la aplicación de las consideraciones contenidas en la normativa urbanística y esta Ordenanza.

Artículo 2.1.4. Fondo edificable

- 1.- Es el parámetro que señala la posición en la que debe situarse la fachada correspondiente al lindero posterior del edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de la misma y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta. En los casos de edificación con jardín delantero, se medirá desde la alineación interior de la edificación.
- 2.- En aquellas parcelas situadas en manzanas, en donde por la aplicación del fondo máximo edificable resulte un patio de manzana con una anchura media inferior a cinco (5) metros, no se exigirá la creación de dicho patio y el fondo máximo edificable de la parcela se hará coincidir con su lindero.

Artículo 2.1.5. Superficie edificada por planta

Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación. El sistema de cómputo queda regulado en las normas urbanísticas.

Artículo 2.1.6. Superficie edificada total.

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Artículo 2.1.7. Superficie edificable.

- 1.- Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área, en su caso.
- 2.- Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y número de plantas sobre la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad.
- c) El valor absoluto.

Artículo 2.1.8. Coeficiente de edificabilidad.

1.- El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela medida en proyección horizontal. Su determinación se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

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

- a) *Coeficiente de edificabilidad bruta*: Cuando se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
- b) *Coeficiente de edificabilidad neta*: Cuando se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se han deducido las superficies no edificables.

Artículo 2.1.9. Cálculo de la altura reguladora máxima (ARM)

Sin perjuicio del resto de determinaciones que contenga el planeamiento en vigor en relación con la regulación de la altura reguladora máxima, la altura que puede alcanzar una edificación se obtendrá por aplicación de la fórmula siguiente:

$$A.R.M. = 4,20 + 3,42 \times (n - 1) + L \times p + s$$

n = Número de plantas autorizadas.

L = Longitud en metros de la fachada considerada, siendo como máximo $L \leq 12$ metros.

p = Pendiente media del perfil longitudinal de la calle o terreno circundante en la fachada considerada, en metros por metro.

s = Suplemento en metros que puede fijar la normativa particular de cada zona atendiendo a la pendiente de la calle. De no estar fijado expresamente, su valor será nulo.

Los cálculos de la altura reguladora máxima, y en concreto, los indicados en las secciones potenciales incluidas en las fichas de ordenación del Plan General, se entenderán referidos a la fórmula descrita en este artículo.

Artículo 2.1.10. Sección potencial

La sección potencial contemplada en los ficheros de ordenación detallada de suelo urbano determina la materialización del aprovechamiento asignado a las parcelas correspondientes.

Artículo 2.1.11. Agrupaciones de parcelas

- 1.- En edificación cerrada, se admite la agrupación de parcelas colindantes, en cuyo caso, seguirán siendo de aplicación las condiciones tipológicas que les corresponden a cada una de ellas antes de la agrupación.
- 2.- Como regla general, en edificación abierta se admitirá la agrupación de parcelas contiguas, pudiéndose disponer las unidades originales de edificación libremente en la parcela resultante, es decir de forma compacta o en unidades aisladas.
- 3.- Cuando la parcela sea de uso residencial unifamiliar, sólo se admitirá una sola vivienda por parcela. En el caso de que la superficie de la parcela fuera superior a la parcela mínima o que la parcela de que se trate provenga de una agrupación de parcelas contiguas de este uso, el número máximo admisible de viviendas unifamiliares en la misma ha de ser igual al resultado, en números enteros, de dividir su superficie de suelo total por la superficie de parcela mínima establecida para la tipología o zona en cuestión.

En el caso anterior de agrupación de parcelas se tratará la edificación como si se tratara de uso residencial colectivo, a los efectos de poder disponer de zonas comunes, tales como instalaciones, núcleos de comunicación, aparcamientos, jardines privados, piscinas o áreas deportivas, así como servicios mancomunados de seguridad, mantenimiento o gestión.

Capítulo 2. Implantación de la edificación en parcelas con pendiente: Preparación de la parcela para determinar la cota del suelo



Artículo 2.2.1. Disposiciones comunes para la preparación de parcela

- 1.- El presente capítulo comprende las determinaciones para establecer los suelos de parcelas de cualquier edificación abierta y edificación cerrada con jardín delantero, así como las determinaciones para la implantación de la edificación en parcelas en pendiente o ladera, siendo de aplicación conjuntamente con lo dispuesto en la normativa urbanística 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 o la referencia altimétrica para cualquiera de las tipologías de las que resulten edificaciones aisladas o parcialmente aisladas, esto es, aquellas que presentan separación a algunos de sus linderos.
- 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, 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 que para garantizar dicha adaptación y, salvo que las normas urbanísticas y las condiciones de las zonas de edificación expresen otras circunstancias, las edificaciones aisladas 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 último caso, se tomará como referencia altimétrica las diferentes cotas de suelo que resulten de dicho abanalamiento.
- 5.- Se considera el **muro del lindero del fondo** el que se sitúa en el lindero posterior de la parcela y como regla general no podrá superar la altura de cinco (5) metros (pudiendo variar según los artículos siguientes y en función de las pendientes del terreno) tomada desde la intersección de la Línea Virtual de Referencia con la línea que representa dicho lindero, o bien, en el caso de lindar con suelo rústico, la intersección con el perfil natural del terreno. Siempre deberá ser coronado uniformemente y a lo largo de toda su longitud a la altura que define dicho punto de intersección.

En el caso de que la parcela tenga varios frentes a viales, se considerará lindero del fondo, el opuesto a la fachada principal o por donde se produce el acceso de los usuarios u ocupantes de la edificación.

La separación de la edificación a los linderos de fondo será el valor fijo establecido en las condiciones urbanísticas de la zona de edificación de que se trate.

- 6.- Se denomina **muro de implantación principal**, el muro de contención del terreno realizado en el sentido de la pendiente de la parcela, que contiene los terrenos por encima de la edificación. En parcelas ladera arriba se sitúa justo en la zona posterior de la edificación y podrá separarse o adosarse a esta en función de que se disponga fachada posterior o no. En parcelas ladera abajo se sitúa entre el viario y la edificación y podrá separarse o adosarse a esta en función de que se disponga fachada posterior o no hacia el muro. En ambos casos, su altura se fija en los artículos siguientes y podrá variar en función de las pendientes del terreno.

Este muro se podrá escalonar en bancales en cuyo caso sus condiciones serán las establecidas para estos en los siguientes apartados.

- 7.- Se denomina **muro de implantación secundario**, el muro de contención realizado en el en el sentido transversal a la pendiente y que contiene el terreno de las parcelas colindantes o laterales.
- 8.- Se denomina **elemento constructivo o bancal** al escalonamiento o aterrazamiento que se realiza para absorber los desniveles de la parcela, ya sea en terraplén como en desmonte, y necesario para crear las plataformas que definan la cota de suelo. El bancal ha de ser concebido como un elemento ciego, compositivamente independiente de la edificación, en el cual se prohíbe la apertura de cualquier tipo de hueco, a no ser que se configure como una planta de la edificación (computará dentro de la altura y edificabilidad) o que se constituya como cerramiento de la parcela, en cuyo caso existirán los huecos imprescindibles para su acceso (ver capítulo 2). Los bancales deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) Los bancales que resulten visibles en todo su desarrollo desde el espacio público y que forman parte del alzado aparente de la edificación (en el retranqueo y espacios libres laterales en parcelas ladera arriba, por ejemplo), podrán conformarse como taludes ajardinados y tendrán preferentemente un acabado en piedra natural. Se permite el aplacado de piedra con un fondo mínimo de sus juntas de cinco (5) centímetros, de tal forma que su apariencia sea la de un muro de mampostería. También se permiten los muros de contención de hormigón visto cuya textura y color le confieran un aspecto rústico. Quedan expresamente prohibidos los muros de bloques de hormigón, piezas prefabricadas, aplacados

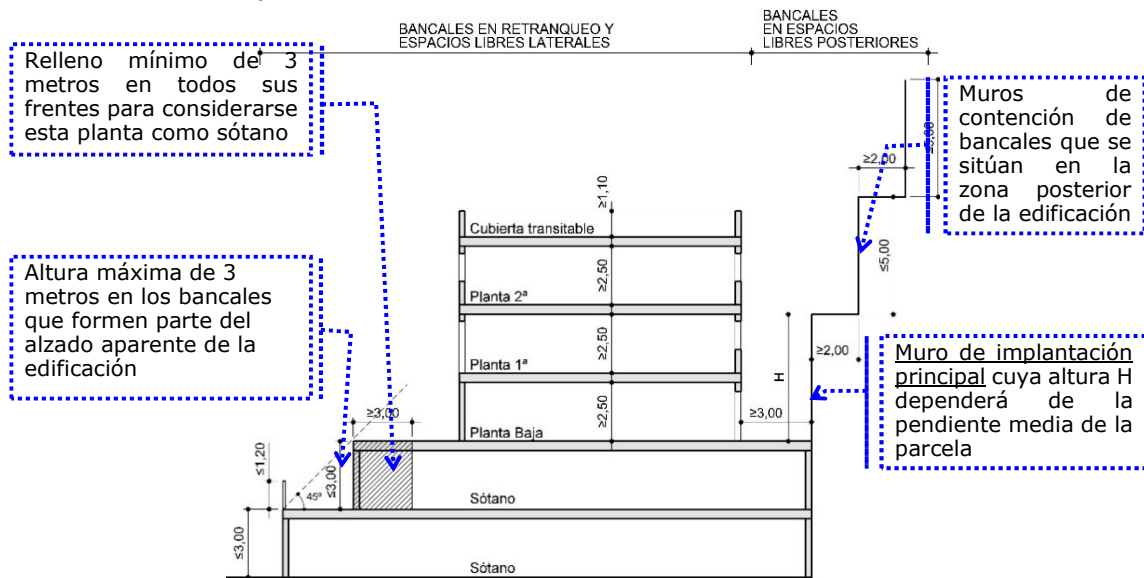
con materiales cerámicos o cualquier otro material con colores estridentes o con acabados pulimentados, brillantes o metálicos.

En estos casos, los bancales se dispondrán dentro del ángulo de 45° tomado desde la coronación del muro del cerramiento (sin contar elementos de protección), con una altura no mayor a tres (3) metros y separados esa misma distancia como mínimo.

- b) Los bancales ocultos por la edificación por situarse en los espacios libres posteriores en parcelas ladera arriba o en el espacio del retranqueo en parcelas ladera abajo, podrán ejecutarse mediante muros de contención cuyo acabado se integre en el paisaje natural.

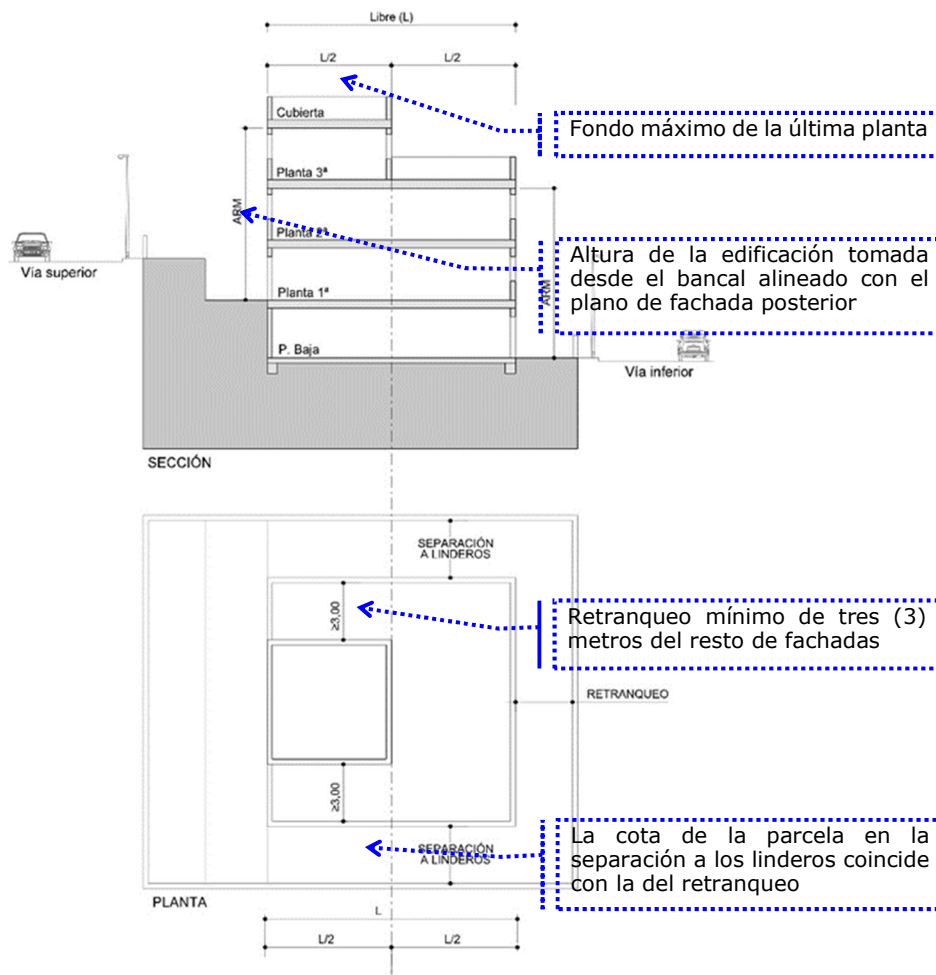
En tales circunstancias, los bancales que se generen no serán mayores a cinco (5) metros de altura y separados no menos de dos (2) metros, debiendo estar necesariamente ajardinados como mínimo en un 50 % de su superficie.

- c) Con objeto de ofrecer una imagen acorde con los bancales ejecutados en parcelas colindantes, no se permitirá superar entre bancales contiguos los cinco (5) metros.
- d) En el caso de que un bancal sirva como sótano de la edificación, se considera que existe la "posibilidad de abrir hueco" (y de esta forma computar como edificabilidad de acuerdo con los criterios de las normas urbanísticas y estas Ordenanzas), de acuerdo con lo determinado en el artículo 2.2.5.



Ejemplo de dimensiones de muros y bancales en una parcela situada ladera arriba

- e) Como situación excepcional, en el caso de que la contención del bancal que defina la cota del suelo de parcela o plataforma desde la que se toma la altura de plantas, coincida con el plano de fachada posterior, la última planta respecto a esa cota de parcela podrá situarse hasta la mitad del fondo de la edificación y retranqueada del resto de fachadas un mínimo de tres (3) metros (ver gráfico adjunto).

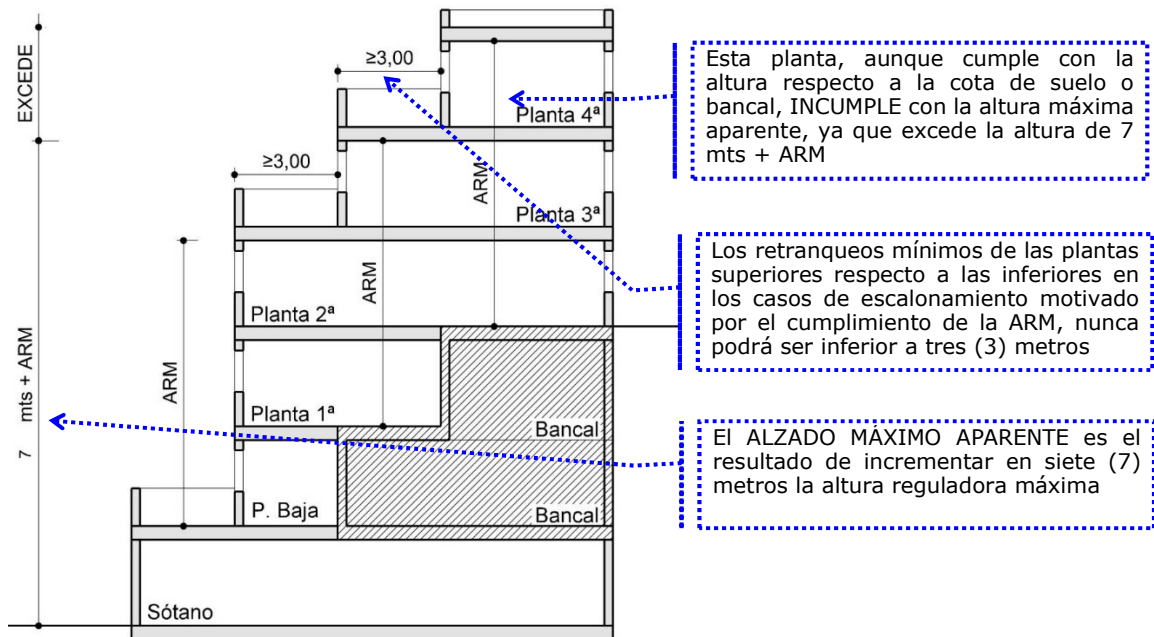


Situación singular de bancal adosado al plano de fachada posterior

- 9.- Se denomina **alzado máximo aparente**, la máxima altura que puede alcanzar los alzados o proyección vertical de la edificación junto a sus bancales y elementos de cerramiento con motivo de la implantación de la edificación en parcelas situadas en ladera arriba o abajo. Nunca podrá superar en siete (7) metros la altura reguladora máxima de la edificación.
- 10.- Los escalonamientos o retranqueos de las plantas que se realicen con motivo de la adaptación de la edificación a los planos de parcela para cumplir con la altura máxima nunca podrán ser inferior a tres (3) metros respecto a la planta inferior.

En ningún caso se permitirán escalonamientos en la edificación cuyo resultado final supere el alzado máximo aparente definido en el apartado anterior.

Este requisito no se aplicará en parcelas que permitan la agrupación en colonia o la superposición de viviendas.



Ejemplo de alzado máximo aparente para una edificación ladera arriba con tres (3) plantas de altura máxima

- 11.- Los proyectos o documentación técnica que se presenten para la obtención de cualquier título habilitante que implique la modificación del terreno natural para establecer nuevos planos de parcela o urbanización interior, deberá 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 justifique que el terreno en su estado actual corresponde con el terreno natural y que no ha sufrido alteraciones que no hayan dispuesto de la correspondiente licencia municipal.

Asimismo, los proyectos técnicos que se presenten para la edificación en parcelas que limitan con otras parcelas en laderas sin edificar o rústicas, deberá contener un estudio de la recogida de las aguas de escorrentía de la ladera, debiéndose ejecutar un canal de recogida a lo largo de todo el lindero superior de la parcela que

desaguará mediante las conducciones pertinentes por los espacios de separación a los linderos laterales.

12.- 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.

13.- Las secciones características que se reflejan en el presente título sobre la preparación de la parcela señalan la disposición obligatoria de las plantas respecto al viario o espacio público al que dan frente; en especial cuando se trata de parcelas ladera abajo. El número de plantas y las alturas que figuran en dichas secciones es a modo de ejemplo, debiendo ajustarse las edificaciones a los parámetros urbanísticos establecido en las normas urbanísticas del planeamiento en vigor y a la normativa sectorial. Estas secciones 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 bancales y de su referencia altimétrica.
- De referentes mínimos; en lo relacionado a anchos de bancales y situación de plantas por debajo de la rasante que figuran en los gráficos.

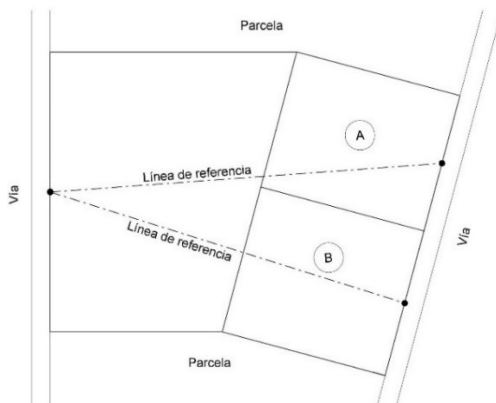
Artículo 2.2.2. Pendiente media de una parcela: línea virtual de referencia

1.- Se establece como elemento de referencia para establecer 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. Pueden darse los siguientes casos:

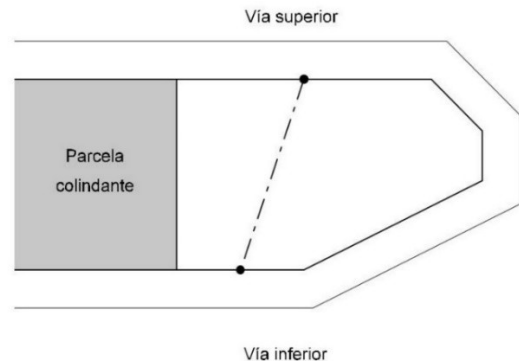
- Parcela con frente a dos vías: dicha línea se obtiene uniendo los puntos medios de las alineaciones exteriores de ambas vías; de la calle inferior y la superior.
- Parcela con frente a una única vía y delimitada en su lindero posterior por otra parcela con frente a una calle superior o inferior: la línea virtual de

referencia se trazará uniendo ambas calles de la manera indicada en el párrafo anterior.

- Parcela con frente a una única vía y delimitada en su lindero posterior por suelo rústico o por otra categoría de suelo que no tenga frente a ninguna vía o espacio público: 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 medida en el punto medio.
- Parcela con frente a una única vía y delimitada posteriormente con varias parcelas (en la forma reflejada en el gráfico siguiente): la línea virtual de referencia se trazará respecto a cada una de ellas y se tomará la que sea más desfavorable, esto es, la de mayor pendiente media.
- Parcela con forma irregular conformando una esquina: la línea virtual de referencia se trazará uniendo los puntos medios de los frentes de la parcela que ofrezcan mayor desnivel.

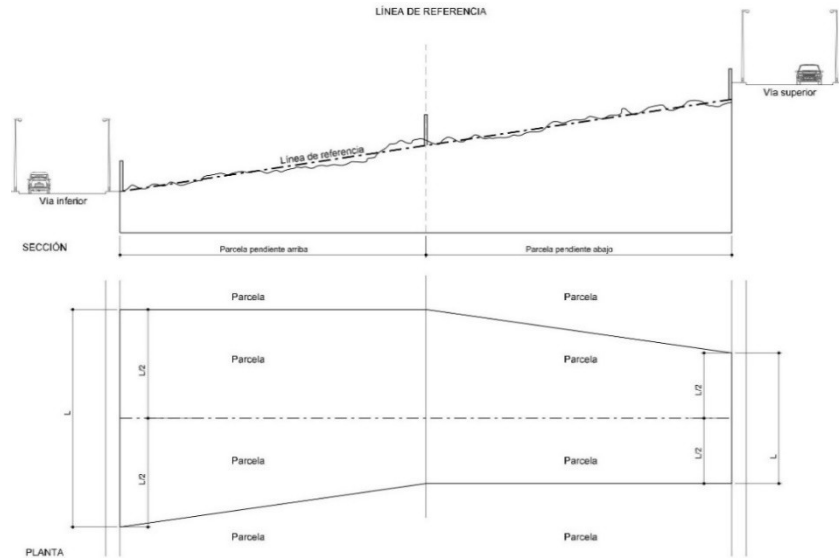


Ejemplo de línea virtual de referencia de parcela lindando con varias parcelas



Ejemplo línea virtual de referencia de parcela en esquina

- 2.- En terrenos en pendiente, para determinar la condición de si la parcela se encuentra ladera arriba o abajo se deberá tener en cuenta la topografía natural del terreno, es decir, en su estado original, en relación con la vía a la que da frente.



Ejemplo de trazado de línea virtual de referencia en parcela con dos frentes a vías

Artículo 2.2.3. Regla general para determinar la cota de suelo de las parcelas

1.- Las determinaciones siguientes se establecen como regla general para determinar la cota del suelo en las parcelas:

- a) En el espacio de retranqueo: Se establecerá un plano horizontal de referencia situado coincidente con el punto más alto de la rasante oficial, que puede fluctuar, como máximo un (1,00) metro por encima o por debajo de dicho punto, sólo entre los cuales podrá situarse el suelo de parcela. Ello causará, que pendiente abajo de la acera, se vaya produciendo una diferencia entre la rasante oficial y el suelo de parcela establecido, que nunca podrá superar una diferencia de tres (3) metros, en cuyo caso, el suelo de parcela en el espacio del retranqueo habrá de ser quebrado y situarse a un nivel inferior, y así sucesivamente.

En este caso, la altura total del cerramiento de la parcela, medida en cualquier punto desde la rasante de la acera será la resultante de aplicar, la altura de cota de suelo de la parcela determinada según lo indicado en el párrafo anterior, más la de un elemento de protección con una altura máxima de uno con veinte (1,20) metros.

- b) En los espacios libres laterales y posteriores de la parcela, producto de la separación a linderos: Los suelos de parcela que se establezcan en estos espacios no podrán superar la cota más alta de las que se establezcan en el espacio de retranqueo.

Derivado de lo anterior, no se podrán generar bancales en los espacios laterales y traseros a excepción de las situaciones concretas que se exponen en esta Ordenanza en función de la pendiente media de la parcela.

- c) Si una parcela da frente a varias calles que no formen esquina, se aplicarán las determinaciones de los dos apartados anteriores en cada una de ellas.

Artículo 2.2.4. Disposiciones comunes a la implantación de la edificación en parcelas en ladera

- 1.- 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 o de la edificación, podrán coincidir con el estado del terreno natural. También se puede dejar el terreno en su estado natural, siempre con las debidas medidas de seguridad y salubridad, las parcelas que posean una gran superficie cuyo acondicionamiento suponga un perjuicio económico considerable en proporción a las obras a ejecutar.

En cualquier caso, tendrán que cumplir con el resto de las condiciones de la parcela como el ajardinamiento y cerramientos perimetrales.

- 2.- Los planos horizontales, bancales 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 bancales resultantes de la preparación de parcela que se indican en este título se podrán reducir hasta los dos (2) metros como resultado de cumplir con la separación a linderos.
- 3.- Como regla general, y salvo se indique lo contrario en los artículos siguientes, la altura del muro de su lindero de fondo en toda la longitud de su coronación será de cinco (5) metros, medida sobre la Línea Virtual de Referencia en su intersección con la línea que representa dicho lindero.

Para desniveles que resulten mayores de dicha dimensión, se precisarán abanalamientos siendo la dimensión mínima horizontal de los bancales de dos (2,00) metros y necesariamente ajardinados en una superficie no inferior al 50 %.

- 4.- En todos los casos que se exponen en este capítulo para la implantación de la edificación en la parcela, la zona del retranqueo y los espacios de separación a linderos se podrán situar a la cota más elevada descrita en la regla general del

artículo 2.2.3 y, en cualquier caso, a la cota que corresponda en función de la pendiente media de la parcela.

- 5.- La separación de la edificación a los linderos con las parcelas colindantes será como mínimo el valor establecido en las condiciones urbanísticas del tipo edificatorio de que se trate.
- 6.- Para determinar si una parcela se sitúa ladera arriba o ladera abajo (en los supuestos en parcelas con frente a dos vías, por ejemplo) y a los efectos de aplicación de las condiciones de esta Ordenanza, se considerará respecto al frente por el que se realice su acceso principal. En los casos que pueden surgir discrepancias para considerar la situación ladera arriba o abajo, el Ayuntamiento podrán considerar las condiciones de implantación del resto de edificaciones existentes en la misma manzana u ámbito.

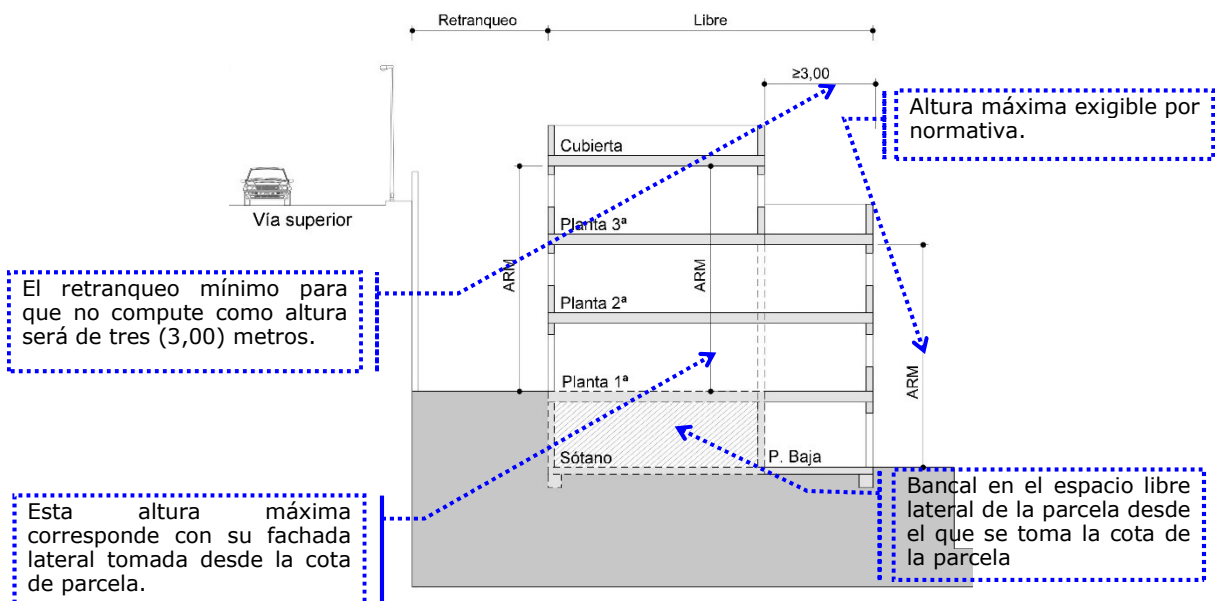
Artículo 2.2.5. Condiciones particulares de la planta sótano derivado de la implantación de la edificación en parcelas en ladera

- 1.- Las plantas situadas bajo la cota de suelo de la parcela, se considerarán planta sótano de acuerdo a los criterios establecidos en las normas urbanísticas y con las consideraciones contenidas en la presente Ordenanza.
- 2.- Los sótanos computarán como superficie edificable y dentro del número máximo de plantas permitido, 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. Como consecuencia de ello, se podrán producir los tres casos siguientes:
 - a) Cuando la posibilidad de abrir hueco en ese tramo sea inferior o igual a ochenta (80) centímetros, la superficie construida de sótano no computará a efectos del cálculo de la superficie edificada, ni del número de plantas.
 - b) Cuando la posibilidad de abrir hueco sea superior a ochenta (80) centímetros y hasta uno con cuarenta (1,40) metros, 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. No computará a efectos del número de plantas.
 - c) 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 cuarenta (1,40) metros, la planta en cuestión, se considerará planta baja.

3.- Como casos singulares a los anteriores, se plantean las siguientes situaciones en las que pueden coincidir en una misma planta o nivel la consideración de planta sótano y planta baja:

- a) Cuando se produzcan escalonamientos de la edificación (retranqueándose sus plantas superiores) por adaptación a los planos de parcela originando plantas parcialmente enterradas, estas podrán considerarse como planta sótano y planta baja a la vez, siendo el límite entre ambas la línea vertical en el que se produce el escalonamiento. En cualquier caso, el escalonamiento o retranqueo de las plantas nunca podrá ser inferior a tres (3) metros respecto a la fachada en la que se exceda de la altura máxima exigible (ver imagen adjunta).

En aquellas situaciones que no se produzcan escalonamientos en la edificación, el límite entre planta baja y planta sótano los define una línea que une los puntos de su fachada o del perímetro de la planta a partir de los cuales se considera una u otra planta con arreglo a su definición del artículo 2.1.3.



Ejemplo de definición de planta baja y sótano derivado de la implantación

4.- El concepto de "posibilidad de abrir hueco" en los cerramientos en edificaciones situadas en pendiente, no dependerá del sistema constructivo empleado o grosor del elemento constructivo de dicho cerramiento, sino de la existencia de un relleno de terreno natural con un ancho igual o superior a tres (3) metros.

Artículo 2.2.6. Implantación de la edificación en parcelas con pendiente igual o inferior al 15 %

- 1.- Para la implantación de la edificación en parcelas sin pendiente o con pendiente igual o inferior al 15 % y a los efectos de determinar la cota de la parcela, se aplicará la regla general descrita en el artículo 2.2.3 de esta Ordenanza.
- 2.- En función de las edificaciones que existan en la parcela y sus frentes a vial o espacio público, se pueden plantear las situaciones siguientes:

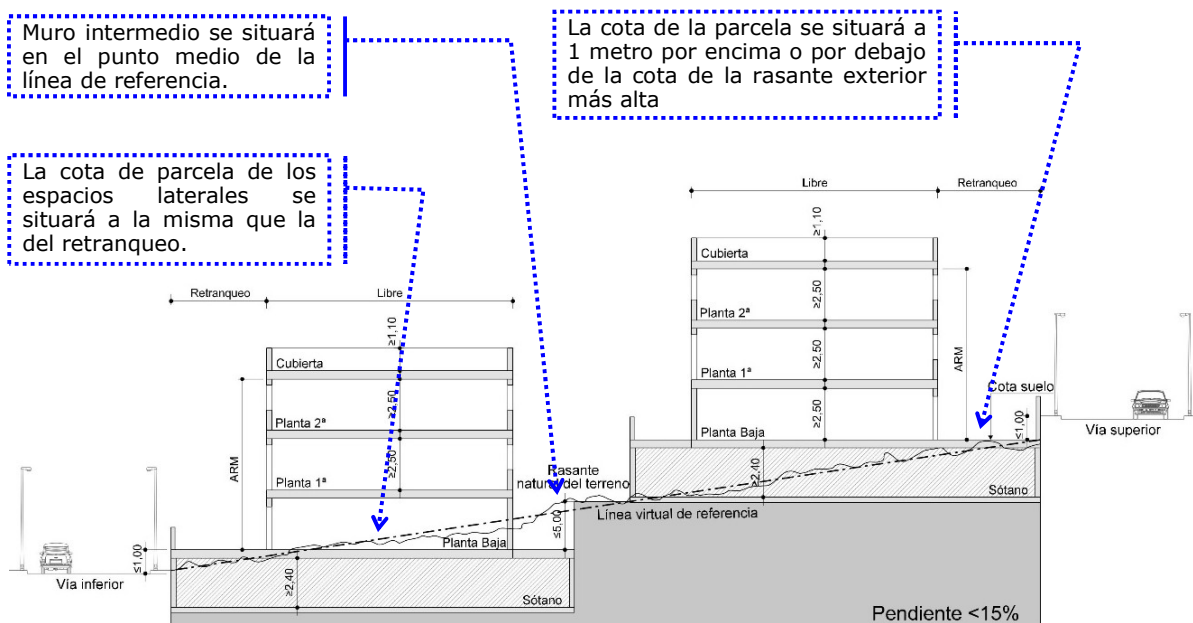
a) Parcelas con uno o varios frentes a vial:

Se aplicará la regla general y en estos casos, la altura del muro del lindero del fondo 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.

b) Parcelas con varias edificaciones:

Cuando en una misma parcela existan edificaciones separadas entre sí, con accesos por diferentes viales, el muro del lindero del fondo se entenderá como el muro intermedio entre ambas edificaciones y se podrá optar por:

- Bien situarse en el punto medio de separación de ambas edificaciones
- O bien optar por adosarse a la fachada de la edificación situada ladera arriba, en cuyo caso, se estará en la situación del apartado anterior.



Situación del muro de fondo con edificaciones ladera abajo y ladera arriba en la misma parcela

Artículo 2.2.7. Implantación de la edificación en parcelas con pendiente superior al 15 %

1.- Para la implantación de la edificación en parcelas con pendiente superior al 15 %, y a los efectos de determinar la cota de la parcela, en función de su situación respecto al viario o espacio público se distinguen:

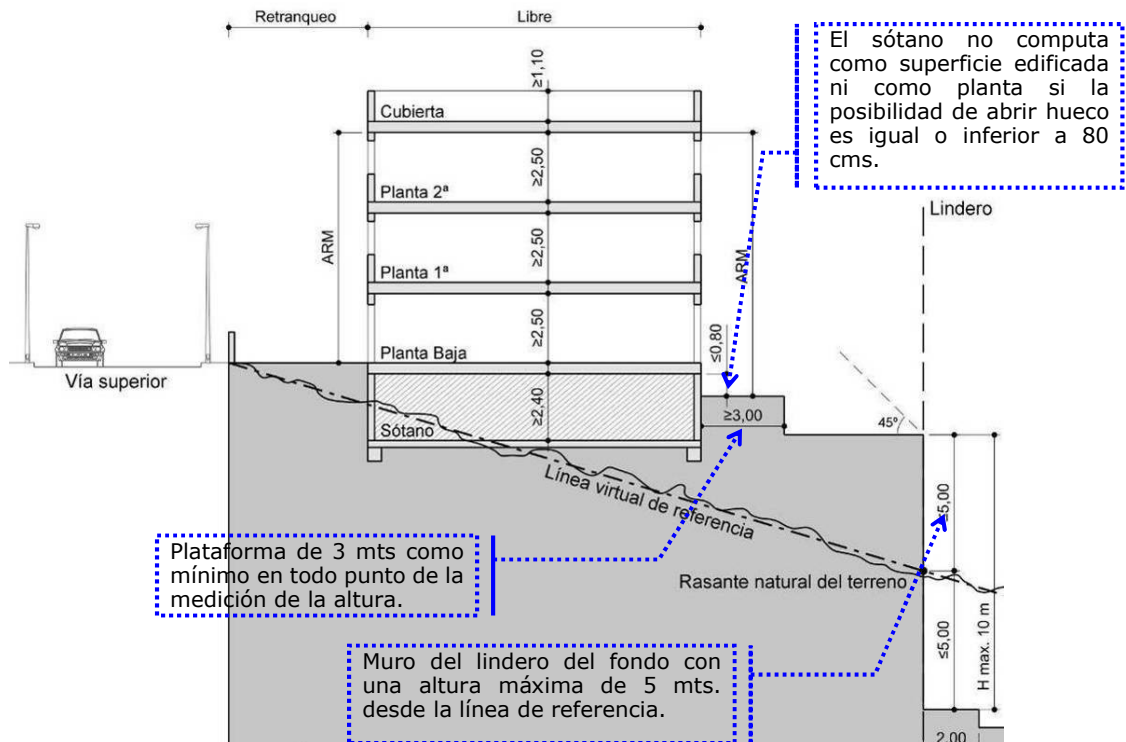
- a) Implantación de la edificación en parcelas situadas **ladera abajo**.
- b) Implantación de la edificación en parcelas situadas **ladera arriba**.

2.- En las parcelas situadas en terrenos **ladera abajo con pendiente media superior al 15 %**, la implantación de la edificación estará sujeta a las siguientes determinaciones generales:

- a) Los retranqueos y la separación a linderos de la edificación se ajustarán a las determinaciones reflejadas en el artículo 2.2.10.
- b) 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.
- c) En los casos que se requieran, se podrán realizar pasarelas de acceso a la edificación desde la vía superior y sobre el espacio destinado al retranqueo, estando sujetas a las siguientes condiciones:
 - Su función será únicamente para el acceso de vehículos y peatones a la edificación, teniendo el ancho mínimo imprescindible y no permitiéndose la estancia para aparcamiento.
 - Sus elementos de protección serán transparentes y cumplirán con las condiciones establecidas en el CTE, no pudiendo sobrepasar la altura de uno con cincuenta (1,50) metros.
 - No computarán a efectos de ocupación y ni podrán cubrirse con elemento alguno.

En función de la pendiente media de la parcela se establecen los casos siguientes:

- **Parcelas con pendiente media entre el 15 % y el 35 %.**

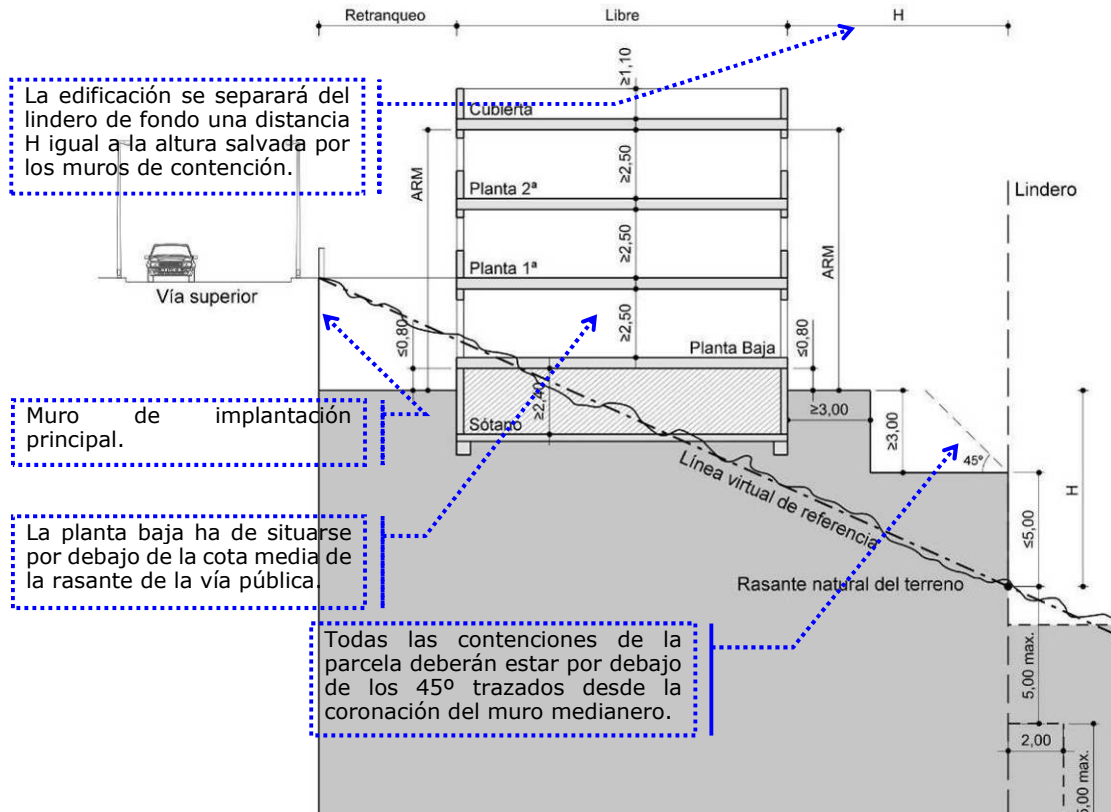


Sección característica ladera abajo con pendientes entre el 15 % y el 35 %

En este caso, la cota del suelo en el espacio del retranqueo podrá optar por situarse por debajo de la cota de la rasante oficial de la vía, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones urbanísticas que derive de tal situación: nº de plantas, edificabilidad, ocupación, etc., y cumpliendo, en todo caso, con la regla general señalada en el artículo 2.2.3.

- **Parcelas con pendiente media del terreno superior al 35 % y el 50 %.**

La planta baja de la edificación se dispondrá obligatoriamente 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.

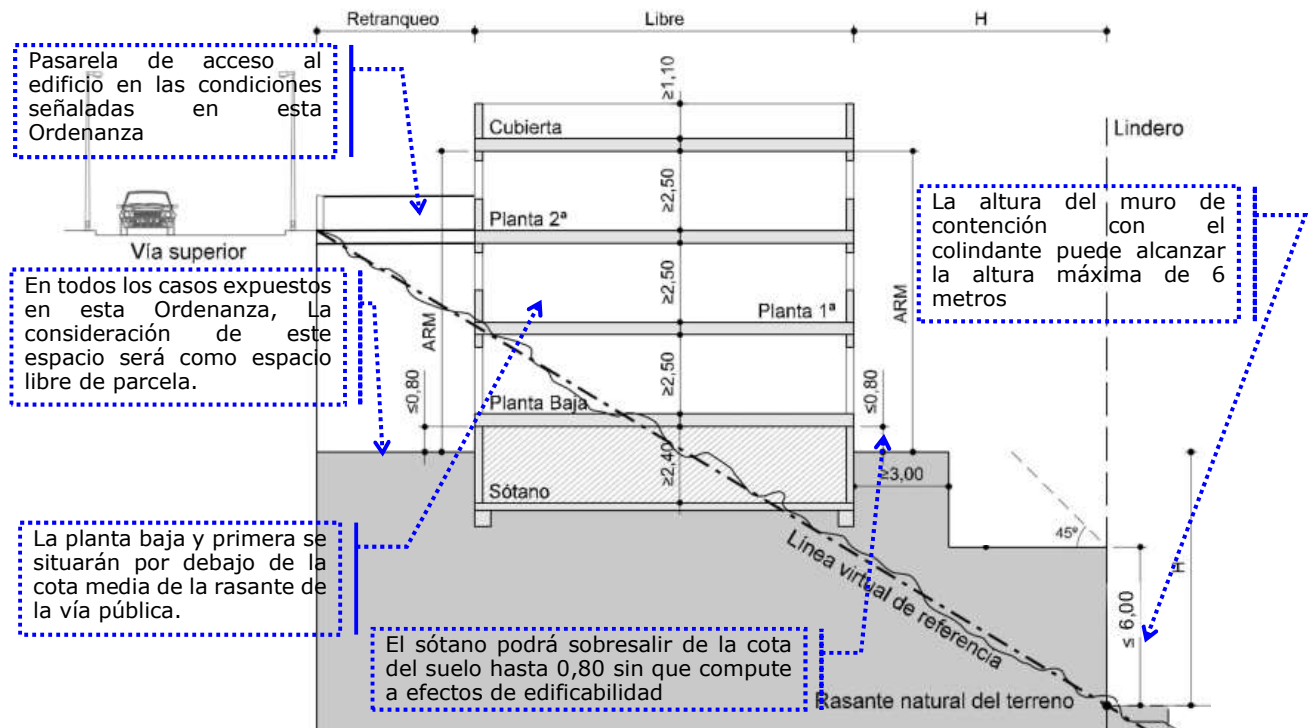


Sección característica de la edificación ladera abajo con pendiente superior al 35 % y el 50 %

- **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.



Sección característica de la edificación ladera abajo con pendientes superiores al 50 %

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) 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. En estos casos, los muros que se originen tendrán un acabado en mampostería de piedra vista en color y forma que permita integrar su imagen en el paisaje en los que se encuentra.

3.- En las parcelas situadas en terrenos **ladera arriba del viario con pendiente media superior al 15 %**, la implantación de la edificación estará sujeta a las siguientes determinaciones generales:

- a) Será necesario que la cota del suelo del jardín delantero o retranqueo esté como máximo a tres (3) metros de altura sobre la cota más desfavorable de la rasante oficial, admitiéndose en calles con pendiente superior al 12 % una altura de hasta tres con cincuenta (3,50) metros. Debido a ello, esa planta que surge por debajo de la baja tendrá la consideración de sótano y su uso sólo podrá ser el

de garaje individual o colectivo, además de los usos complementarios o auxiliares de la edificación.

- b) De acuerdo con 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 de esta Ordenanza o las particulares del planeamiento de desarrollo. Los abanalamientos hacia arriba de la parcela desde su línea de coronación se ajustará a lo indicado en el presente título, ejecutándose a cuarenta y cinco (45) grados desde dicha línea, con una dimensión mínima horizontal de los bancales de tres (3,00) metros y necesariamente ajardinados como mínimo en un 50 % de su superficie.
- c) 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 las presentes Ordenanzas.
- d) La altura máxima del muro de implantación principal podrá alcanzar la altura que se describe en los siguientes apartados en función de la pendiente media de la parcela, debiéndose situar a una distancia entre tres (3) y cinco (5) metros de su fachada posterior, en el caso de disponer de piezas habitables en su fachada posterior; en caso contrario podrá adosarse a esta.
- a) 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.

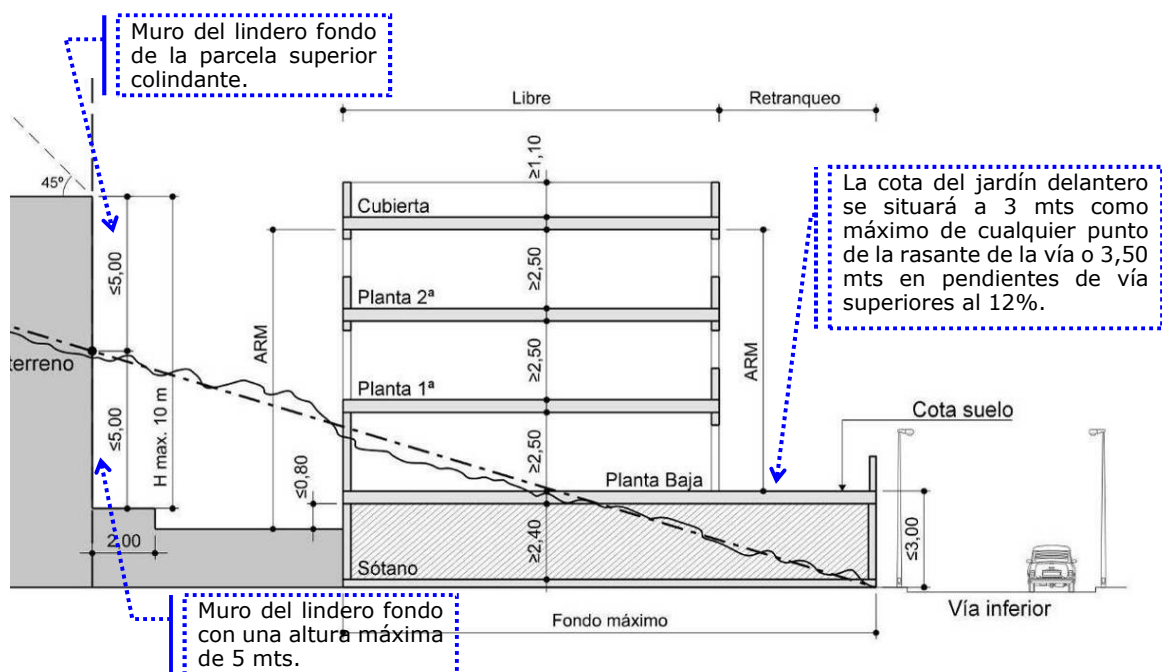
En función de la pendiente media de la parcela se establecen las siguientes condiciones específicas:

- **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 abancalamientos pudiéndose dar alguna de las siguientes situaciones en los muros de abancalamiento:

- Se podrá realizar un muro de implantación principal de hasta cinco (5) metros de altura, medido desde la cota del suelo de la parcela, a una distancia comprendida entre los cinco (5) y los tres (3) metros de su fachada posterior. Podrá coincidir con la alineación del lindero superior o del fondo.
- Se podrán realizar abancalamientos 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 como mínimo en un 50 % de su superficie.



Sección característica de parcelas ladera arriba con pendientes entre el 15% y el 35%

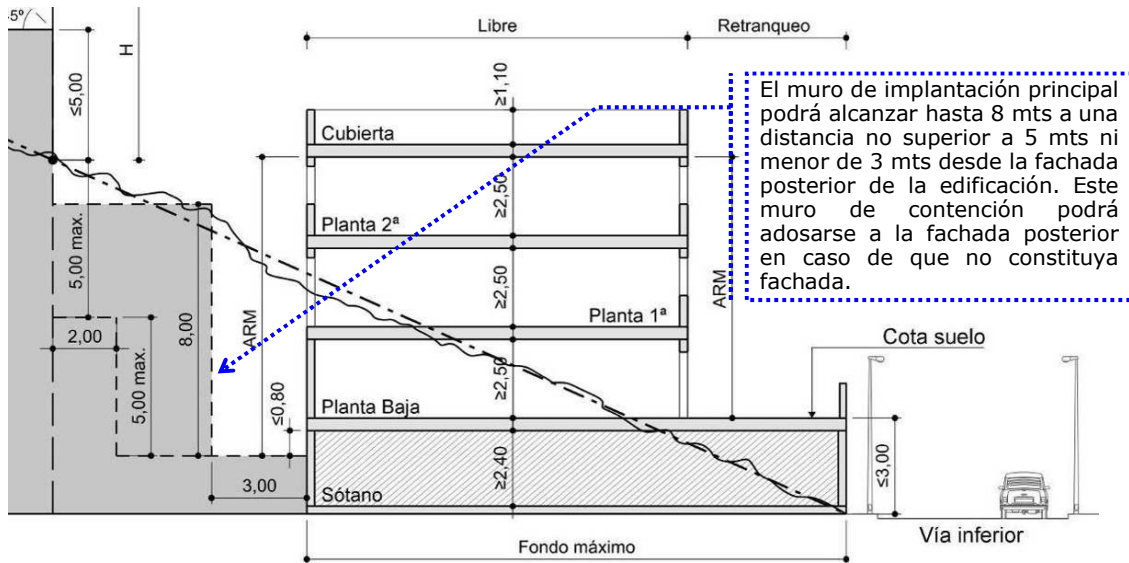
• **Parcelas con pendiente media del terreno superior al 35 % y el 50 %.**

Para desniveles mayores a la altura máxima del muro del lindero del fondo, se precisarán abancalamientos pudiéndose dar alguna de las siguientes situaciones en los muros de abancalamiento:

- Se podrá realizar un muro de implantación principal de hasta 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) metros de su fachada posterior. No podrá coincidir con la alineación del lindero superior (superaría la máxima altura permitida) y su coronación se

tendrá que separar del lindero superior necesariamente el ancho de un bancale.

- Se podrán realizar abanalamientos a partir del muro del lindero superior con muros de altura máxima de cinco (5) metros y bancales de dos (2,00) metros y necesariamente ajardinados como mínimo en un 50 % de su superficie.



Parcelas ladera arriba con pendiente superior al 35 % y el 50 %

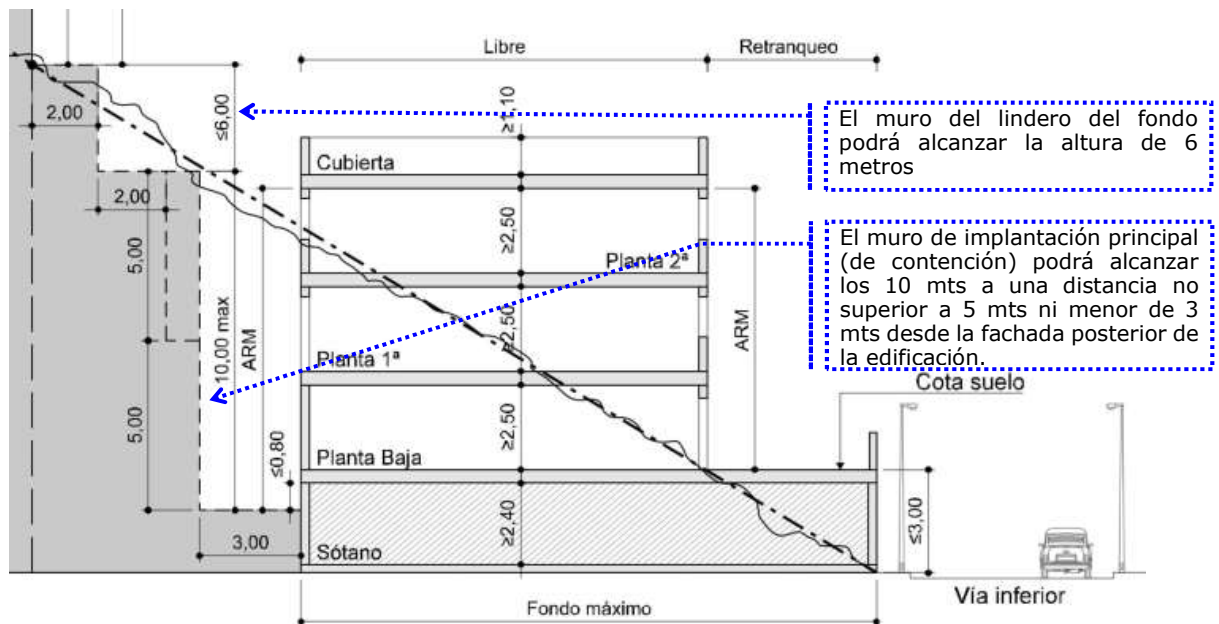
- **Parcelas con pendiente media del terreno superior al 50 %.**

En estos casos, la altura máxima del muro del lindero de fondo en toda la longitud de su coronación podrá tener una altura máxima de seis (6,00) 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 implantación principal de hasta 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 bancale.
- Se podrán realizar abanalamientos a partir del muro del lindero el fondo con muros de altura máxima de cinco (5) metros y bancales de

dos (2,00) metros y necesariamente ajardinados como mínimo en un 50 % de su superficie.



Parcelas ladera arriba con pendientes superiores al 50 %

Artículo 2.2.8. Implantación de la edificación en parcelas singulares que requieran Estudio de Viabilidad previo

1.- 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 la persona interesada, 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 abancalamiento.

- 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 2.2.9. 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 80% y siendo indispensable que se encuentren edificadas al menos una de las parcelas colindantes.

Artículo 2.2.10. Retranqueos y separación a linderos en parcelas en ladera. Prescripciones Particulares

- 1.- En aquellos casos en que las normas urbanísticas 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.- En parcelas ladera abajo, 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 con su lindero inferior, 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 (ver esquemas gráficos artículo 2.2.7).
- 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 de su dimensión, que será como mínimo un tercio (1/3) de la altura de la edificación y no inferior a la exigida para las separaciones a linderos. Este espacio se considera 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 (ver esquemas gráficos artículo 2.2.7).

- 4.- Cuando se desarrollen en los espacios libres laterales rampas de vehículos para accesos a garajes en planta sótano, la zona que emerja de esta no computará a efectos del número de plantas, pero si en edificabilidad y 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.

Capítulo 3. Condiciones de los espacios libres de parcela

Artículo 2.3.1. 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 y los linderos, incluida la que obligatoriamente deba quedar vacante como resultado de aplicar las condiciones normativas de posición y ocupación. También se considera espacio libre aquél establecido como tal por la ordenación pormenorizada.
- 2.- Por regla general, el espacio libre de la parcela deberá estar ajardinado o con plantación de algún tipo en un 40% de su superficie, pudiéndose el resto destinar a terraza para la estancia o, en parte, para aparcamiento en superficie.

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, excepto en el uso industrial que será del 20% de su superficie.
- 3.- El pavimento en espacios libres y los de circulación peatonal, deberán estar integrados con la superficie ajardinada, no permitiéndose en el uso residencial el asfalto a excepción de las zonas destinadas a aparcamientos.
- 4.- En los espacios libres de parcela se admiten las siguientes construcciones:

- a) Se permite la construcción de escaleras exteriores u otros elementos de acceso a las edificaciones, piscinas descubiertas, campos de tenis, pistas deportivas y similares. Las piscinas se admitirán siempre y cuando se separen al menos un (1,00) metro de los linderos y retranqueos de la parcela y sean compatibles con la superficie exigida de plantación vegetal.

A efectos de esta Ordenanza se entiende como piscina la instalación formada por un vaso o un conjunto de vasos destinados al baño, al uso recreativo, entrenamiento deportivo o terapéutico, así como las construcciones complementarias y servicios necesarios para garantizar su funcionamiento.

- b) 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.
- c) En función del uso de la edificación y sin perjuicio de aquellas propias del destino de los espacios libres, se admitirán construcciones auxiliares tales como pérgolas -según lo dispuesto en el artículo 6.2.5-, templetos y elementos singulares, siempre que sean diáfanos y no se encuentren cubiertos por elementos fijos o de obra. Su superficie no superará 10% de la superficie total de los espacios libres y su altura será igual o inferior a 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 en las condiciones de esta Ordenanza-, que deberán estar separadas de la edificación al menos un (1,00) metro.

5.- Siempre que no se indique lo contrario en las normas urbanísticas, el subsuelo podrá ser ocupado por sótano, sin desvirtuar su carácter vegetal, principalmente del retranqueo, visualmente incorporado a la calle y conformador esencial de su paisaje.

6.- En parcelas destinadas a los usos de Residencial Colectivo, Turístico y de Equipamiento o Dotacional 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.
- c) Cuando se trate de estaciones de servicio o gasolineras será obligatorio que el retranqueo sólo puede dedicarse a jardín, excepto en los casos debidamente justificados en los que se requiera dicho espacio para la ubicación de sus instalaciones (surtidores) o para la maniobrabilidad de los vehículos.

Sin perjuicio de lo anterior, se permiten ocupar los espacios libres por los trenes de lavado y todas aquellas maquinarias auxiliares de este servicio, sin perjuicio de lo que establezca la legislación vigente.

7.- En los casos de parcelas de uso 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) 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.
- d) 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.

8.- En los espacios libres de parcela de edificios catalogados, salvo determinación diferente establecida en la ficha de catálogo o norma de protección correspondiente, no podrán realizarse intervenciones que supongan incremento de la superficie pavimentada. Solo están permitidas intervenciones de mantenimiento y restauración que no alteren el trazado del espacio libre ajardinado y que conserven la superficie vegetal en condiciones similares.

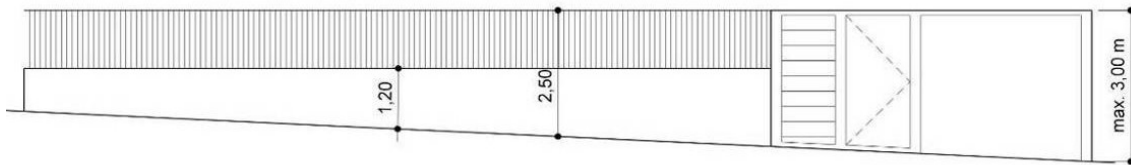
Artículo 2.3.2. Jardín delantero

- 1.- El **jardín delantero** es la franja del espacio libre de la parcela que existe entre el viario o espacio público y la línea de edificación, coincidiendo generalmente con la zona de retranqueo de la edificación. Este espacio 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 en parcelas con edificaciones existentes 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.
- 3.- Igualmente, podrá dedicarse también a aparcamiento en superficie el espacio destinado a los jardines delanteros o zonas de retranqueo en las edificaciones. Sólo cuando resulte imprescindible y necesario por no disponer de otra manera de acceso, también pueden ser ocupados por rampas de vehículos de acceso a garajes con el desarrollo mínimo e indispensable para acceder al interior de la edificación. El aparcamiento cumplirá con las dimensiones exigidas por su normativa y la presente Ordenanza; nunca podrá suponer más del 50% de su superficie y su disposición siempre será perpendicular a su acceso.
- 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.- El jardín delantero deberá estar ajardinado obligatoriamente en un 50 % de su superficie. Se dispondrá como mínimo un árbol en todo jardín delantero, cuando tenga una profundidad superior a tres (3,00) metros y cuya superficie sea superior a veinticinco (25,00) metros cuadrados. En el conjunto del espacio libre de parcela,

será de un árbol cada cincuenta (50,00) metros cuadrados, que podrán plantarse a una distancia no inferior a cuatro (4,00) metros entre ellos. 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 (2,00 x 2,00) metros y de tres (3,00) metros de profundidad, cuya coronación podrá estar situada, como máximo, a un (1,00) metro sobre el nivel de jardín o de pavimento.

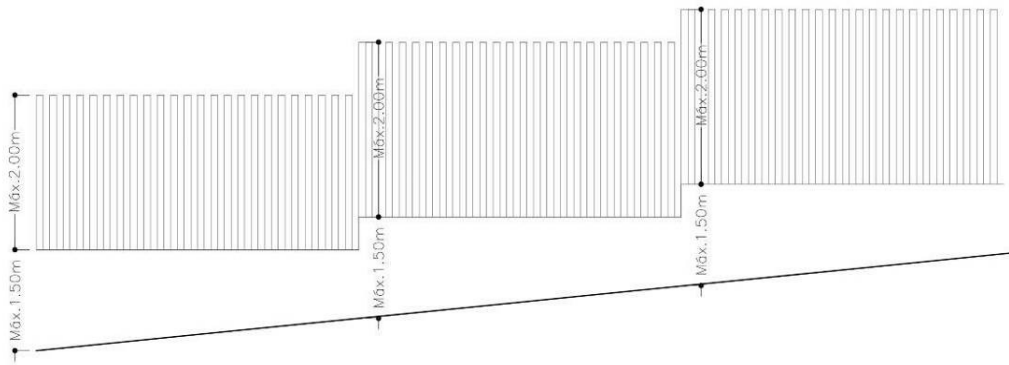
Artículo 2.3.3. Cerramientos de fincas, solares y parcelas

- 1.- Los terrenos, parcelas o solares 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.- Salvo las excepciones previstas en este artículo, en solares edificados la vía o espacio público quedará separado 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 medida en cada punto de la acera, pudiendo alcanzar los tres (3) metros de altura máxima.



Cerramiento del solar hacia la vía pública

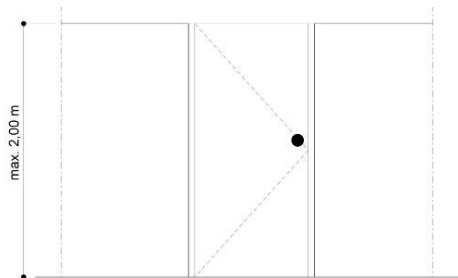
- 3.- Cuando los cerramientos de parcela deban escalonarse para adaptarse a la pendiente que, en su caso, presente la rasante de la acera exterior o espacio público, se admiten un aumento de las alturas señaladas en el párrafo anterior de hasta cincuenta (50) centímetros, según el gráfico siguiente, y debiéndose cumplir en el punto más desfavorable de cada escalonamiento.



Cerramiento escalonado con frente a vía con pendiente

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

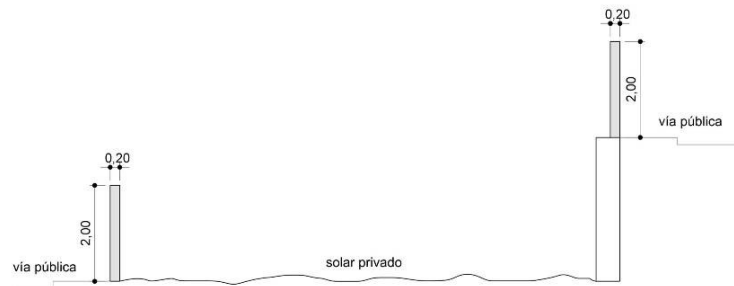
- 4.- En parcelas o solares sin edificar y en aquellos resultantes de la demolición de edificaciones -que no estén vinculados a un proyecto de ejecución-, el cerramiento se realizará en la alineación oficial con fábrica sólida -preferentemente de bloque de 20 cm de espesor- y opaca de dos (2,00) metros 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.



Cerramiento del solar o parcela sin edificar con acceso

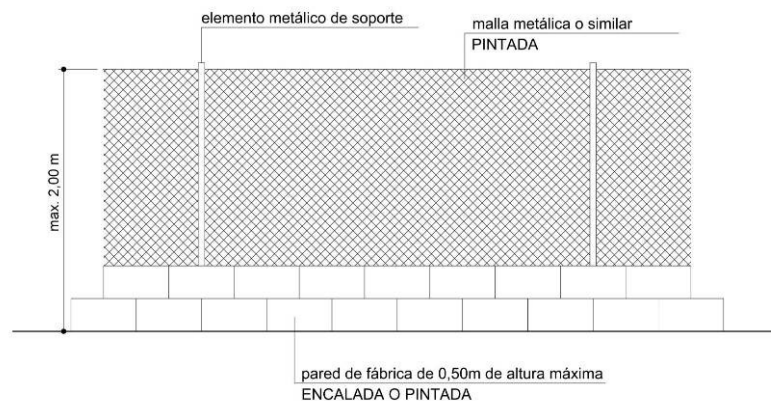
En aquellas parcelas o solares que presenten desniveles respecto a su entorno urbanizado u alineación oficial, se deberá ejecutar el cerramiento dentro de los límites de la propiedad y con las características descritas anteriormente. En estas situaciones particulares se podrán presentar propuestas alternativas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



Cerramiento del solar o parcela con desniveles

- 5.- Cuando 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, enfoscado y 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.

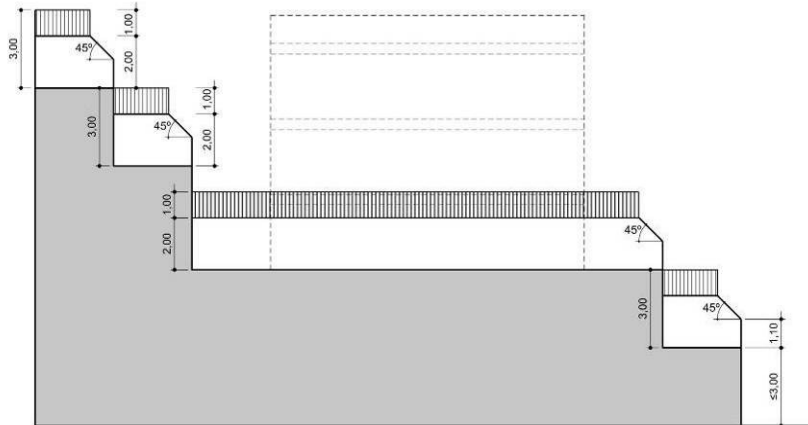


Cerramiento de terrenos

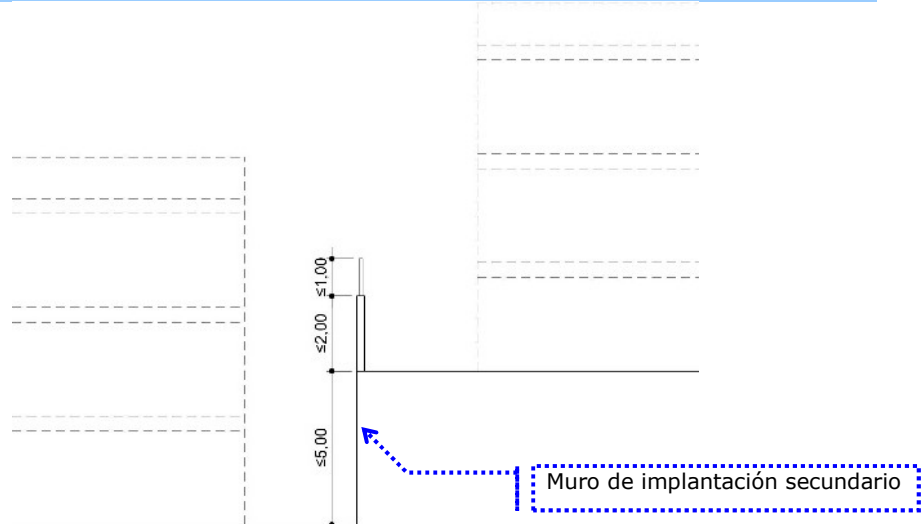
- 6.- En el caso de que el terreno se encuentre incluido dentro del ámbito del suelo rústico, y salvo las disposiciones que establezca el órgano competente en la materia, el cerramiento será transparente, realizado con cercas de madera, setos o con malla metálica, hasta dos (2,00) metros de altura (medidos desde la cota natural del terreno), que en el ámbito del Parque Rural de Anaga será de uno con ochenta (1,80) metros, según las Normas de dicho instrumento de ordenación o modificaciones que se produzcan. En el caso de los asentamientos rurales, se aplicará lo especificado en los párrafos anteriores dado el carácter urbano de los mismos.

- 7.- 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.
- 8.- En aquellas parcelas o solares que por razón de su destino o actividad que se realice en ellas requiera de unos anchos de acceso que supere en más del 80 % la longitud del cerramiento (accesos de carga y descarga en edificios industriales, por ejemplo), se podrá sustituir por otros elementos, de la altura que se considere, y siempre que permitan distinguir entre el espacio privado y el público.
- 9.- En edificación abierta o aislada los cerramientos limítrofes entre los espacios libres de parcela edificada, podrán ser opacos hasta una altura como máximo de dos (2,00) metros y calados, vegetales o visualmente diáfanos hasta una altura de tres (3,00) metros, medida desde la rasante de la plataforma de jardín de la parcela situada en la cota superior, todo con el fin de garantizar la seguridad de las personas y salvaguardar la privacidad entre las parcelas. El encuentro de dicho muro con el del cerramiento exterior se realizará en 45º.
- 10.- Cuando por desniveles del terreno una parcela deba representar muros de contención hacia las colindantes, denominados muros de implantación secundarios, su altura se mediará de acuerdo a las situaciones de implantación de la edificación en la parcela definida en los artículos anteriores, con la consideración que la suma total de muro de contención que emerja sobre el colindante nunca podrá superar los cinco (5) metros de altura total, sin contar la altura del cerramiento divisorio entre parcelas. En aquellas otras situaciones en las que, por la implantación de las edificaciones preexistentes (ya sea en base a un planeamiento anterior o por carecer de títulos habilitantes) resulte una altura superior, se realizará un estudio específico para analizar el resultado final.

En la documentación o proyecto técnico que se presente contendrá un plano que represente el trazado de las medianeras y contenciones respecto a las parcelas contiguas.



Esquema del cerramiento de espacios libres con parcelas colindantes



Muros de contención de espacios libres con colindantes y altura de cerramientos

- 11.- En aquellos edificios aislados que por razón de su destino requieran especiales medidas de seguridad (colegios, guarderías, dotaciones penitenciarias, dotaciones o equipamientos deportivos, cuarteles...), el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio siempre que se justifique dicha necesidad y que no altere o afecte a las condiciones del entorno
- 12.- En la coronación de los muros se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos, tales como vidrios rotos, filos, puntas, espinas etc., y cualquier otro elemento que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 2.3.4. Particularidades de los cerramientos de parcelas en ladera

- 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 urbanísticas.
- 2.- El tratamiento de dicho cerramiento en su frente de fachada se realizará constructivamente con un muro de contención o muro de fábrica sólida, y tendrá el mismo tratamiento y terminaciones que los señalados para los bancales (artículo 2.2.1) o con el acabado que, en su caso, determinen las condiciones particulares de los ámbitos, sectores, planeamiento de desarrollo o tipología, de forma que se entienda como un elemento ligado al terreno y no a la edificación propiamente dicha.
- 3.- Los únicos huecos permitidos en este muro serán los imprescindibles para sus accesos; el acceso a garaje, con el ancho mínimo establecidos por las presentes Ordenanzas, y los del portal o portales del edificio, con un ancho inferior a dos metros con cincuenta (2,50) metros.
- 4.- 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. Se permitirá rehundir las puertas peatonales y de vehículos en un fondo máximo de un (1,00) metro bajo el forjado de la entrada a garaje, para facilitar el giro de los vehículos y optimizar la organización de huecos sobre el frente de parcela.
 - c) 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.
 - d) Al tener la consideración de planta sótano no 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 en una franja no inferior a tres (3) metros bajo el jardín delantero, y al no existir la posibilidad de abrir huecos, no computará a efectos de edificabilidad excepto sus accesos. La posibilidad de abrir huecos se justificará según lo señalado en las presentes Ordenanzas.
- e) Se permite la construcción de armarios técnicos opacos en parte del cerramiento frontal. Estos deberán tener un tratamiento integrado al resto del cerramiento.
- f) Por encima de la coronación de dicho cerramiento ciego solo se permiten barandillas o cualquier elemento de protección similar con un tratamiento diferenciado respecto del muro con el fin de evitar la apariencia visual que este posee una mayor altura a la permitida.
- g) En edificaciones de obra nueva a edificar en zonas ya consolidadas en base a un planeamiento anterior, este zócalo ciego se ajustará, en la medida de lo posible, a las líneas de coronación ya definidas.
- h) En las edificaciones situadas hacia los márgenes de los barrancos, será obligatoria la ejecución de un muro de cerramiento de mampostería concertada de piedra natural vista según la alineación que establezca el planeamiento en vigor.

Título 3. Condiciones generales de las dotaciones y los servicios de los edificios

Capítulo 1. Generalidades

Artículo 3.1.1. Condiciones de las dotaciones y servicios

- 1.- Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.
- 2.- Estas condiciones se aplicarán en aquellos inmuebles resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, así como a aquellas otras actuaciones que se lleven a cabo en las parcelas o en las edificaciones existentes y que impliquen modificación de las condiciones de las dotaciones y servicios que aquí se regulan.
- 3.- Las dotaciones de servicio de un edificio se clasifican en obligatorias y facultativas, entendiéndose éstas como las que potestativamente pueden instalarse en un edificio para mejorar o complementar sus condiciones de habitabilidad, seguridad, confort o funcionalidad; clima artificial, energía solar, etc. Cabe citar las siguientes dotaciones obligatorias en los edificios; suministros de servicios, evacuación de residuos y aguas, energías renovables y dotación de aparcamientos, debiendo cumplir con las determinaciones establecidas en esta Ordenanza, el Código Técnico de la Edificación, así como las derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes, todo sin perjuicio del cumplimiento de la normativa de ámbito municipal que en este sentido pudiera promulgarse y tuviese carácter más restrictivo que aquéllas.
- 4.- En especial, en cuanto a la protección frente al ruido, las dotaciones y servicios de los edificios cumplirán como mínimo lo siguiente: Documento Básico de Protección Frente al Ruido (DB-HR) del C.T.E, Ordenanza Municipal de Protección del Medioambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones o normativa que las sustituya, Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas y en concreto en lo relativo a los niveles de emisión e inmisión de ruido.
- 5.- En las dotaciones de servicio de los edificios para las que no exista normativa específica obligatoria, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Normas Tecnológicas de la Edificación.

Artículo 3.1.2. Dotación del suministro de servicios: energías renovables

- 1.- Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable, energía eléctrica, telecomunicaciones y servicios postales con la dotación suficiente para atender las necesidades derivadas de su uso.
- 2.- Asimismo, en obras de nueva construcción y en las intervenciones en edificios existentes (según el CTE) será obligatorio ajustarse a las medidas en vigor de energías renovables para la obtención de agua caliente (solar térmica, geotermia, aerotermia, etc....) y electricidad (solar, fotovoltaica, etc....).

Artículo 3.1.3. Dotación del servicio de evacuación de residuos y aguas

- 1.- Las edificaciones deberán ajustarse a las determinaciones que en materia de gestión y tratamiento de residuos se hallen establecidas en la correspondiente normativa sectorial de aplicación y la presente Ordenanza municipal, en especial en lo que se refiere a la obligación de la existencia de espacios de reserva para los recintos de contenedores como a las condiciones dimensionales y de salubridad de los mismos.
- 2.- Todo edificio dispondrá de un sistema de separativo para la evacuación independiente de las aguas residuales y pluviales hasta la red pública de alcantarillado, diseñado según la normativa sectorial aplicable y con las condiciones que establezca el organismo competente sobre la materia. En caso de que la red pública de alcantarillado no cuente con sistema separativo al que conectar independientemente los dos sistemas de evacuación, éstos confluirán en una arqueta de unión dispuesta al final del recorrido y lo más próxima posible del dominio público. De no existir red pública de alcantarillado a la que verter, deberá implantarse en el interior de la parcela un sistema alternativo de evacuación mediante fosa séptica o medio similar.

Queda expresamente prohibido el vertido libre de las aguas residuales y pluviales, así como el drenaje de jardineras o similares, al viario, dominio público o parcelas colindantes.

- 3.- En los espacios libres de parcela no ajardinados, y con la finalidad de que permanezcan practicables y transitables en todo momento, se dispondrán los sistemas de evacuación necesarios para evitar acumulaciones excesivas de agua.

Artículo 3.1.4. Dotación de servicio de aparatos elevadores o ascensores

- 1.- Los ascensores se ajustarán a su normativa específica y a la sectorial de aplicación en materia de accesibilidad y de habitabilidad, así como resto de disposiciones vigentes específicas.
- 2.- La instalación de los ascensores en obra nueva o edificios existentes (excepto residencial unifamiliar) se realizará de tal manera que su acceso a efectos de reparación, mantenimiento o por motivos de seguridad, se efectúe por zonas comunes del inmueble sin que dependa de servidumbre de paso de ningún tipo.
- 3.- En edificios existentes la instalación de ascensores se ajustará a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, Documento Básico DB-SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad" del Código Técnico de la Edificación y documento de apoyo DB-SUA/2 "Adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes".

Artículo 3.1.5. Dotación de plazas de aparcamientos de los edificios

- 1.- La dotación de plazas de aparcamientos se refiere al uso principal o pormenorizado de la parcela y es de aplicación en todo edificio de obra nueva o proveniente de una reestructuración total. Estará sujeto a las siguientes condiciones:
 - a) Con norma general quedan excluidos de la obligación de prever plazas de aparcamientos los edificios destinados a cualquier uso ubicados en parcelas o solares en los que concurren alguna de las siguientes circunstancias: posean una superficie inferior o igual a doscientos (200) metros cuadrados, un frente mínimo igual o inferior a siete (7) metros o cuyas dimensiones impidan inscribir un círculo de doce (12) metros de diámetro.

También quedan exceptuados de la aplicación de la dotación de aparcamientos, los edificios promovidos por la administración para viviendas de reposición, los edificios incluidos en el Catálogo Municipal de Protección, cuando el nivel de protección de los mismos impida materialmente la realización de las obras necesarias para ello, y los que sólo tengan fachada a calles exclusivamente peatonales no aptas para el tránsito de vehículos.

- b) Se establece con carácter general para cualquier uso la dotación de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados útiles destinados a la zona de utilización del público o usuarios de la edificación, salvo en las siguientes usos y categorías:

- Para el uso residencial colectivo, que será de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos o por cada vivienda o fracción.
- Para el uso comercial:
 - Con superficie útil de exposición y venta al público superior a doscientos (200) metros cuadrados e inferior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, que será de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de la referida superficie útil.
 - Con superficie útil de exposición y venta al público superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, que será de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados cuando se trate de superficie de venta no alimentaria y de veinticinco (25) metros cuadrados cuando se trate de superficie de venta alimentaria
- Para el uso de sala de reunión se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil de local.
- Para el uso de dotaciones y equipamientos: la dotación de aparcamientos es la indicada a continuación:
 - Ocio: Una (1) plaza por cada doscientos (200) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del inmueble o establecimiento.
 - Religioso: Una (1) plaza por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del inmueble o establecimiento.
 - Docente o educativo: Una (1) plaza por cada doscientos (200) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del inmueble o establecimiento.
 - Deportivo: Una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil en caso de establecimientos de más de quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil.
 - Cultural: Una (1) plaza por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del establecimiento. En caso de auditorios, teatros o similares, se deberá contar con una (1) unidad cada veinte (10) plazas de aforo, o fracción.
 - Sanitario o salud: Con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas; en el resto de los casos será de una (1) plaza por cada

cien (100) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del inmueble o establecimiento.

- Bienestar social o social asistencial: Una (1) plaza por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del inmueble o establecimiento.
- Servicios urbanos o comunitarios: Exceptuando gasolineras y estaciones de servicio, una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del inmueble o establecimiento.

En los mercados de abastos, al menos (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

- 2.- La superficie útil señalada se entenderá la destinada al uso principal (sólo la utilizada por usuarios o público en general) y a los usos complementarios precisos para el funcionamiento del mismo, excluyéndose las superficies destinadas a acceso restringido e inaccesibles para los usuarios o público del edificio o establecimiento, tales como despachos privados, espacios de instalaciones, zonas de almacenaje, zonas de carga y descarga, aparcamientos de vehículos privados, etc.
- 3.- En las tipologías de edificación abierta o aislada, al menos el 80 % de la dotación de aparcamientos que resulte de aplicar los estándares mínimos establecidos en este artículo, deberán ubicarse en el interior del espacio edificado, ya sea en planta baja, de sótano o en cubierta. Ese porcentaje podrá ser rebajado hasta el 50 % siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 8.3.1.
- 4.- La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de estacionamientos públicos en el entorno del edificio o de garajes de explotación privada no vinculados a las viviendas o locales.
- 5.- En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como dotación obligatoria de las viviendas o los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos se expresará tal circunstancia en la correspondiente licencia municipal.
- 6.- Las plazas de aparcamiento para vehículos de dos ruedas no computarán para el cumplimiento de la dotación obligatoria establecida en el presente artículo.
- 7.- Las condiciones de acceso a los aparcamientos desde la red vial competencia del Cabildo Insular, estarán sujetos a las determinaciones que se señalen en el informe preceptivo emitido por esa Administración en el ejercicio de las funciones que tenga encomendadas en materia de carreteras.

Artículo 3.1.6. Aseos o servicios higiénicos

Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la legislación sectorial aplicable y, en cualquier caso, con lo que se disponga en la presente Ordenanza.

Artículo 3.1.7. Ajardinamientos en zonas comunes

Cuando se instalen sistemas de riego automático, será obligatorio la instalación de sistemas de almacenamiento del agua de lluvia y la instalación de riego automático por goteo o mediante difusores (tecnología más adecuada según tipo de plantación), contando con programadores, pluviómetros y sensores de humedad del terreno para una mayor racionalización del recurso. Los pavimentos interiores serán drenantes para favorecer la infiltración natural del agua de lluvia, salvo que, por requisitos técnicos o normativos, sea imprescindible disponer de pavimentos impermeabilizados.

Capítulo 2. Evacuación de gases, humos y olores

Artículo 3.2.1. Prescripción general para la evacuación de gases, humos, polvos, vapores y olores

- 1.- Lo dispuesto en el presente capítulo se aplicará sin perjuicio de lo señalado en las normas urbanísticas, es especial en lo relativo a las construcciones por encima de la altura máxima.
- 2.- En ningún edificio o local se permitirá instalar la salida libre de gases, humos, polvos, vapores y olores por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, debiendo necesariamente conducirse por chimeneas o conductos apropiados hacia la cubierta del edificio. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.
- 3.- Se exceptúan de esta prescripción general aquellos generadores de calor domésticos cuya normativa específica permita la evacuación directa al exterior de los productos de la combustión. De igual forma, se exceptúan los siguientes:
 - a) Los hornos de convección cuya potencia nominal unitaria no supere los 5 kW de potencia eléctrica o 0'3 kg/h de consumo de gases licuados del petróleo y siempre que el propio fabricante del horno no haya previsto una salida conducida de los

gases de este. En caso de más de un horno instalado, la suma de los mismos no podrá superar los 9 kW de potencia eléctrica o 0'6 kg/h el consumo de GLP.

- b) Cuando se trate de uno o varios receptores destinados a elaborar alimentos, fry-top, air-fryer o cocina, ya sean eléctricos o que usen como combustible gas butano, cuya potencia nominal total no supere los 8 kW de potencia eléctrica o 0,72 kg/h de consumo de GLP. En el caso de concurrir receptores eléctricos y de gas butano la potencia instalada total no podrá superar 8 kW.
- c) En los casos anteriores, se deberá disponer de aparatos extractores de recirculación que permita eliminar los humos y olores a través de sistemas de filtrados y devolver al interior de la estancia el aire totalmente limpio. Para ello necesariamente se debe cumplir con los siguientes requisitos:
- Aportar justificación mediante un certificado emitido por el personal técnico competente (responsable del proyecto o documento técnico) o de la persona responsable habilitada (en el caso que sólo requiera personal técnico instalador autorizado) que el diseño y dimensionado de todos los elementos del sistema propuesto cumple las exigencias básicas del CTE en esta materia, porque sus prestaciones son, al menos, equivalente a los que se obtendrían por la aplicación de las prescripciones referidas del citado DB HS 3.
 - Compromiso por la persona promotora de llevar a cabo un mantenimiento de la instalación según las recomendaciones del fabricante, en especial en lo referente a los filtros que utiliza.
- d) El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de gases, humos, polvos, vapores u olores causa perjuicios al vecindario o tiene sistemas de corrección manifiestamente mejorables.

Artículo 3.2.2. Conductos y chimeneas para salida de extracciones de gases, humos, polvos, vapores y olores

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

No obstante, en azoteas transitables de los edificios cuando exista imposibilidad manifiesta para situar las chimeneas a una distancia igual o superior a ocho (8,00) metros respecto de las edificaciones colindantes, podrán mantenerse en la azotea



del propio edificio si los espacios hacia los que se realiza la medición son paredes medianeras, excepto si existen patios abiertos a estas paredes.

- 2.- Los conductos de extracción discurrirán, en su recorrido vertical, por patinillos habilitados al efecto y su boca de expulsión deberá tener las siguientes alturas mínimas en función de su ubicación:
 - a) Un metro (1,00 m) por encima de la altura de cualquier obstáculo o elemento que esté a una distancia inferior a ocho (8,00 m) metros.
 - b) Dos (2,00 m) metros en cubiertas transitables, medidos desde el suelo definitivo de la cubierta hasta la parte inferior de la boca de expulsión. Si la cubierta es intransitable se podrá reducir dicha dimensión a un (1,00) metro.
 - c) Si las paredes medianeras fueran de altura inferior a dos (2,00) metros, la chimenea tendrá la altura correspondiente al paramento en cuestión y la salida se realizará en sentido opuesto al mismo.

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

- 3.- Todo conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos ventilación cause molestias o perjuicios a terceros. Como mínimo se compondrá de un conducto de doble pared con aislamiento intermedio, garantizando una transmitancia térmica inferior a $0,50 \text{ W/m}^2\text{K}$ realizado con materiales adecuados a la normativa sectorial de protección contra incendios, cuya fijación al inmueble dispondrá de elementos antivibratorios.
- 4.- Debe ejecutarse con materiales aislantes para evitar la producción y/o transmisión de ruidos y vibraciones, de acuerdo con lo establecido en el CTE DB-HR y resto de normativa aplicable, al objeto de que no puedan ocasionar molestias a los colindantes.
- 5.- Con arreglo al nivel tecnológico alcanzable en cada momento será preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

- 6.- En edificaciones catalogadas, edificaciones incluidas en Conjuntos Históricos o en entornos de protección de monumentos y colindantes a edificios catalogados, en las que se desarrollen actividades que requieran de chimeneas, éstas han de realizarse de modo integrado con la arquitectura del edificio o edificios, ejecutándose el acabado que mejor entone con las características del mismo y/o su entorno. Para ello será necesaria la aportación de un estudio del conjunto, con los acabados previstos, que será evaluado por los Organismos encargados de las autorizaciones correspondientes.
- 7.- Como excepción a lo anterior, en reformas que impliquen cambios de usos o modificación del número de viviendas o establecimientos en edificaciones existentes, sólo se permitirá que pueda realizarse la extracción con el mismo sistema utilizado en el resto de las viviendas o establecimientos del edificio autorizado mediante títulos habilitantes, siempre que se acredite que resulta imposible su ejecución a cubierta. En cualquier caso, deberán cumplir con el resto de normativa exigible.

Artículo 3.2.3. Conductos y chimeneas para salida de extracciones de gases, humos, polvos, vapores y olores: condiciones particulares en edificaciones existentes

- 1.- Cuando una edificación existente no cuente con patinillos para los conductos de extracción, el paso de estos hasta la cubierta podrá realizarse a través de los patios interiores cerrados siempre que cumplan las condiciones del presente título y las siguientes:
 - a) Se ubicarán preferentemente en las esquinas y, en todo caso, se distanciarán al menos un metro (1,00 m) de cualquier hueco abierto o sistema de carpintería practicable.
 - b) Estarán provistos de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar la transmisión de calor a los recintos contiguos y la generación de molestias por ruidos o vibraciones.
 - c) Garantizarán las condiciones de habitabilidad, iluminación, ventilación o confortabilidad de las viviendas o locales a los que sirva directamente el patio o sean contiguos a él.
- 2.- De igual forma, en edificios existentes en los que técnica y constructivamente se demuestre que es imposible el paso de conductos de extracción a través de patinillos o patios interiores, se permitirá que éstos discurran por la fachada interior y que no den a vía pública, siempre que se integren compositiva y materialmente en las mismas. A tal efecto deberá elaborarse un proyecto o documento técnico que

garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y justifique que los conductos de extracción cumplen con las determinaciones señaladas en el presente artículo y, además:

- a) Respetarán las condiciones generales de los elementos salientes establecidas en el artículo 6.2.4.
- b) No mermarán las condiciones de seguridad, habitabilidad, iluminación, ventilación o confortabilidad de los locales o viviendas contiguos a él.
- c) La persona interesada o promotora de las actuaciones aportará declaración responsable en la que manifiesta, bajo su responsabilidad, que cuenta con los permisos exigibles conforme a lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

3.- En última instancia, se podrá permitir que la salida de humos, olores y gases se sitúe en la fachada de la edificación en los casos que concurren algunas de las siguientes circunstancias:

- a) Que debidamente acreditado por técnico competente en el proyecto o documentación técnica, se justifique que sea imposible técnica y constructivamente adaptarse a las soluciones señaladas en los apartados anteriores, esto es, el paso de conductos de extracción a través de patinillos o patios interiores hacia la cubierta, o pueda discurrir por fachadas interiores no visibles desde espacio público.
- b) En edificaciones catalogadas, incluidas en Conjuntos Históricos o en entornos de protección de monumentos y colindantes a edificios catalogados, en los que la instalación de los conductos o chimeneas afectarían a los valores patrimoniales o produzcan un fuerte impacto visual en su entorno paisajístico protegido.
- c) Que cumpla con los requisitos contenidos en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) para acogerse a las excepciones de evacuación de los productos de la combustión a fachada.

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

- a) En el caso de las cocinas vinculadas a un local o establecimiento, que la potencia máxima instalada no supere 50 kW, y de manera particular, los siguientes umbrales en maquinaria y combustibles:
 - Potencia total instalada de cocinas \leq 30 kW.

- En aparatos que utilicen aceite para la elaboración de alimentos, solo se admitirán aquellos estancos, libres de generación de humos y olores, con una capacidad total de aceite de 16 l.
- La suma de maquinaria tipo plancha (fry top), barbacoa o asador de pollos será ≤ 15 kW.
- El caudal máximo del sistema de extracción será de 1 metro cúbico por segundo, contempladas todas las bocas de expulsión hacia el exterior.
- Y no se permita utilizar combustibles sólidos.

En el caso de que la cocina tenga la consideración de local de riesgo especial según CTE, necesariamente deberá desclasificarse mediante instalación de extinción automática.

b) En la fachada, la abertura de descarga deberá situarse como mínimo:

- A dos con cincuenta (2,50) metros desde la rasante de la acera o espacio público transitable y a dos (2,00) metros de cualquier hueco abierto o sistema de carpintería practicable ajeno al local, sin perjuicio de las separaciones previstas en el DB-SI y DB-HS del vigente CTE.
- Cuando existan elementos o cuerpos volados computarán la longitud de estos (sólo el vuelo) a efectos de las distancias señaladas en el párrafo anterior.
- A un mínimo de ocho (8) metros de cualquier edificio enfrentado, excepto cuando la altura máxima establecida por el planeamiento de dichos edificios enfrentados no supera las dos plantas de altura, en cuyo caso puede distar seis (6,00) metros como mínimo. En calles inferiores a seis (6,00) metros de ancho sólo se podrán disponer si la línea de cornisa de la edificación enfrentada se sitúa como máximo a un (1) metro por encima de la altura de la abertura de descarga.

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

c) En el diseño del sistema de extracción, además de cumplir con las exigencias de la Normas UNE 100165, deberá contar con sistemas homologados depuradores de alta eficacia en sustitución de las chimeneas y con filtros que garanticen la adecuada depuración de los humos y olores, contando la unidad de tratamiento dentro del sistema de extracción, como mínimo, de las siguientes etapas:

- Primera etapa (filtro grasas): Dispondrá de un filtro de malla de acero inoxidable, construido con un mínimo de 5 capas y eficacia gravimétrica mínima de un 75 %. Es conveniente que también disponga de un filtro de lamas de acero inoxidable para aumentar el rendimiento del sistema atrapas grasas y evitar mayores necesidades de mantenimiento.
- Segunda etapa (filtro de partículas sólidas M5): Esta sección se compondrá de un filtro clase M5 (UNE-EN 779) autoextinguible clase M1 (UNE 23727). Dentro del plan de mantenimiento, se deberá tener en cuenta que la sustitución de los mismos dependerá de la pérdida de presión final del mismo, tiempo que lleve instalado y el tiempo de uso.
- Tercera etapa (filtro electrostático): Lo conformará una celda ionizadora, y una celda colectora de dimensiones mínima de 270 mm de profundidad.
- Cuarta etapa (filtro de carbón activado): Se dispondrá de un filtro de carbón activo bituminoso con naturaleza granulada de dimensiones mínimas de 400 mm de profundidad y densidad de carbón activo mínima de 1800 gr/m². Como propiedades del carbón activado, se deberá tener un volumen de poro mínimo de 0,80 cm³/g, una densidad aparente inferior a 0,5 g/cm³ y un área superior a 1000 m²/g.
- Quinta etapa (filtro de partículas sólidas F8): Esta sección se compondrá de un filtro clase F8 (UNE-EN 779) autoextinguible clase M1 (UNE 23727). Dentro del plan de mantenimiento, se deberá tener en cuenta que la sustitución de los mismos dependerá de la pérdida de presión final del mismo, tiempo que lleve instalado y el tiempo de uso.
- Sexta etapa (Ozonificación): Se diseñará el sistema con unas exigencias de aporte entre 3500 y 4000 mg/h de O₃ procedente de O₂ concentrado por cada 1000 m³/h. Desde el punto de inyección de ozono hasta la abertura de descarga al exterior, el conducto se fabricará en acero inoxidable (u otro material que no interaccione con el O₃) y deberá tener un recorrido mínimo de 10 metros no lineales (la existencia de flujo turbulento desde la etapa de ozonificación hasta la salida a la atmósfera exterior favorecerá la interacción del O₃ con el aire que se extrae).

Dentro de las características de diseño que tendrá que cumplir el conjunto del sistema de extracción, se deberá considerar:

- La abertura de descarga dispondrá de lamas metálicas con paso máximo de 20 mm para evitar la entrada de pequeños animales, cuya orientación estará comprendida entre los 20° y 60° respecto plano imaginario de rasante de la acera o espacio exterior transitable.

- Medido en la abertura de descarga, la velocidad de paso del aire deberá estar comprendida entre 1 m/s y 5 m/s, y su nivel de emisión sonora no superará los valores establecidos en la Ordenanza Municipal de Protección del Medioambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones y en el RD 1367/2007 de 19 de octubre, que desarrolla la Ley 37/2003 del Ruido.
- La temperatura del aire medida en la abertura de descarga deberá ser inferior a 40 °C.
- La sección de filtrado se diseñará con una presión dinámica diferencial (entrada/salida) inferior a 900 Pa.
- El sistema de extracción contará con dispositivo de corte del suministro de energía eléctrica controlado por un interruptor horario programable digital precintable con memoria sin alimentación para que desconecte suministro fuera del horario autorizado de la actividad.
- Todos los elementos que componen la instalación de extracción deberán tener certificado al efecto (conforme Norma UNE e ISO correspondiente).

5.- Sera obligatorio para la concesión de títulos habilitantes la presentación de un contrato de mantenimiento validado por la empresa instaladora homologada (operaciones a realizar, limpieza del sistema de captación, limpieza del sistema de conducción, limpieza del sistema de filtrado, extractores, rejillas de fachada, periodicidad, etc., según el caudal de aire a depurar).

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

A modo enunciativo no limitativo, podrá requerirse como medida correctora que los aparatos en los que se elaboran masas fritas, freidurías y similares, sean estancos libres de generación de humos y olores.

6.- Todo el conjunto que conforma el sistema de tratamiento de aire de la extracción deberá tener el correspondiente "*Manual de Uso y Mantenimiento*" de la instalación,

así como contener las instrucciones de funcionamiento y mantenimiento que incluirá igualmente:

- a) Descripción del funcionamiento normal de la unidad, que incluirá una ficha con los principales datos de diseño, instrucciones referentes a equipos de control y protección, así como instrucciones para la búsqueda de defectos.
- b) Instrucciones para la puesta en marcha y paro del equipo.
- c) Instrucciones para un uso en servicio y mantenimiento seguro.
- d) Instrucciones para el equipo de monitorización y para la instrumentación, las inspecciones periódicas y la frecuencia recomendada de las inspecciones.
- e) Instrucciones de mantenimiento y limpieza de las diferentes etapas del sistema de extracción; para los componentes que necesitan mantenimiento o renovación periódico, es necesario instrucciones de mantenimiento y lista de repuestos y accesorios, así como tiempos de limpieza/recambio. Los periodos de mantenimiento, limpieza y recambio de las diferentes etapas del sistema de extracción y sus componentes, deberán estar debidamente justificados en la documentación técnica que se elabore en el diseño y justificación de la instalación.
- f) Plan estimativo de las inspecciones periódicas.
- g) Plano de las etapas de la unidad de tratamiento y de las principales conexiones.

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

- a) Clase de filtros utilizados.
- b) Tipo de medio filtrante.
- c) Presión inicial del sistema y presión final (post filtrado). En el display se mostrará de forma continua la presión diferencial.

7.- Tanto la instalación como el mantenimiento del sistema de extracción se realizará por empresas autorizadas de acuerdo al RD 1027/2007, de 20 de julio (modificando determinados artículos e instrucciones técnicas por el RD 238/2013, de 5 de abril), atendiendo a las condiciones del propio fabricante en lo que respecta a los diferentes componentes y elementos del sistema.

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

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

- 8.- Como situación excepcional a lo descrito en este artículo, y únicamente referido a la reconducción de humos y olores provenientes de los aparatos de cocción en las cocinas de viviendas en edificaciones existentes, se puede disponer de aparatos extractores de recirculación que permita eliminar los humos y olores a través de sistemas de filtrados y devolver al interior de la estancia el aire totalmente limpio. Para ello necesariamente se debe cumplir con los requisitos previstos para dichos aparatos en el apartado 3.c) del artículo 3.2.1.

Título 4.- Condiciones generales de calidad e higiene de los edificios

Capítulo 1. Definición y condiciones generales de calidad e higiene

Artículo 4.1.1. Aplicación de las condiciones de calidad e higiene

- 1.- Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para controlar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de las edificaciones o sus dependencias por las personas.
- 2.- Las condiciones de calidad e higiene de los edificios son de aplicación en las obras de reestructuración y en las de nueva edificación, así como en el resto de las obras en los edificios en que a juicio del Ayuntamiento sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.
- 3.- En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos teniendo en cuenta las normas de la presente Ordenanza, por el Código Técnico de la Edificación, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

Artículo 4.1.2. Calidad de las construcciones

- 1.- En los proyectos de edificación y de instalaciones se contendrán las soluciones constructivas y de diseño para la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad, calidad ambiental, estética, aislamiento acústico y térmico y economía de mantenimiento de los materiales empleados y su colocación en obra. En especial, dichas soluciones, no podrán menoscabar los valores establecidos en el Documento Básico de Protección Frente al Ruido del C.T.E., la Ordenanza Municipal de Protección del Medioambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones o normativa que la sustituya, así como garantizar que estos cumplen con los niveles de emisión e inmisión establecidos en el RD 1367/2007, de 19 de octubre.
- 2.- En los procedimientos de comunicación previa de ocupación, junto con el preceptivo certificado final de obra emitido por el director de la obra (exigido según el anexo II, II.3 del CTE), se adjuntará una declaración responsable en la que manifiesta bajo su responsabilidad, que ha realizado el estudio de control de obra terminada, realizado por laboratorio acreditado conforme con lo establecido en las normas UNE-EN-ISO, CTE-DB-HR y definiciones de diferencia de niveles estandarizada para cada tipo de ruido, según el Anejo H del DB-HR:

- a) Ensayos de aislamiento acústico a ruido aéreo entre recintos.
- Entre recinto habitable de una unidad de uso y cualquier otro recinto habitable del edificio no perteneciente a la misma unidad de uso (colindantes horizontal o verticalmente), que no sea recinto de actividad o instalación.
 - Entre recinto habitable de una unidad de uso y recinto de instalaciones y/o de actividad.
- b) Ensayos de aislamiento a ruido de impacto entre recintos.
- Entre recinto protegido de una unidad de uso y cualquier recinto habitable del edificio que no pertenezca a la misma unidad de uso (colindante horizontal o verticalmente), que no sea recinto de instalación o actividad.
 - Entre recinto habitable de una unidad de uso y recinto de instalaciones y/o actividad.
- c) Ensayos de aislamiento a ruido aéreo en fachadas.
- Entre recinto protegido de una unidad de uso y el exterior.
- d) Ensayos de medición de tiempo de reverberación de un recinto.
- e) Ensayos de niveles de inmisión de ruido que las instalaciones comunes del edificio puedan transmitir a los recintos colindantes protegidos, contemplándose como mínimo las siguientes instalaciones comunes, si existen: ventilación mecánica, puerta de garaje motorizada, sala de maquinaria del ascensor, sala de instalaciones térmicas, sala de bombas o instalaciones comunes.
- La medida de los niveles de inmisión sonora generado por los equipos técnicos en los edificios se realizará siguiendo lo marcado en el Anexo IV del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.

Capítulo 2. Condiciones higiénicas de los edificios

Artículo 4.2.1. Pieza habitable

- 3.- Se considerará **pieza habitable** toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas. Se incluyen en esta categoría las cocinas, habitaciones en residencias y establecimientos turísticos, etc., y se excluyen los aseos, baños, cuartos de instalaciones, de basuras, despensas, almacenes, trasteros, garajes y similares.



- 4.- Toda pieza habitable en uso residencial deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:
- a) Dar a una vía pública, calle o plaza.
 - b) Recaer sobre un espacio libre de la edificación de carácter privado.
 - c) Dar a un espacio libre de la edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la tipología edificatoria correspondiente.
 - d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.
- 5.- En los anteriores recintos serán de aplicación las condiciones higiénicas establecidas en estas Ordenanzas, en las Ordenanzas Ambientales, en el Código Técnico de la Edificación y en las Condiciones de Habitabilidad.

Artículo 4.2.2. Ventilación

La ventilación de piezas habitables y locales podrá resolverse mediante alguna de las siguientes soluciones, sin perjuicio de las limitaciones que se establecen, para los distintos usos y, en su caso, en las normas sectoriales específicas:

- a) Ventilación natural directa: Mediante huecos abiertos o practicables directamente al exterior.
- b) Ventilación natural conducida: Mediante conductos o elementos similares que, sin interposición de elementos mecánicos, comuniquen el local o pieza con el exterior, produciéndose la renovación del aire por la diferencia de presión existente entre el interior y el exterior.
- c) Ventilación forzada: Mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción de aire.

Artículo 4.2.3. Iluminación

Todas las piezas y locales dispondrán de iluminación que podrá resolverse de forma natural, mediante huecos al exterior, o de forma artificial, mediante sistemas propios de alumbrado.

Artículo 4.2.4. Condiciones de ventilación e iluminación en locales de uso no residencial

- 1.- Toda pieza habitable adscrita a un local de uso no residencial dispondrá de ventilación e iluminación que, preferentemente, serán naturales.

Se admitirá, no obstante, la ventilación forzada de estas piezas si se garantiza la renovación de aire y aporte de aire exterior que exige la normativa específica, en función del destino de la pieza y de su ocupación previsible.

- 2.- Igualmente, se admitirá la iluminación artificial de estas piezas si se garantiza la existencia de niveles de iluminación adecuados.
- 3.- En las piezas en las que se desarrollen actividades de trabajo y no dispongan de huecos de iluminación natural, el nivel de iluminación mínimo será de quinientos (500) lux.
- 4.- En aquellas piezas habitables adscritas a usos no residenciales pero que, a estos efectos, pueden ser asimilables al uso residencial, tales como habitaciones de residencias de tercera edad, de centros hospitalarios o similares, el Ayuntamiento exigirá el cumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación señaladas para las piezas adscritas a locales de uso residencial.
- 5.- Los locales en los que se desarrollen actividades que, por el proceso productivo que se lleva a cabo u otras circunstancias, requieran condiciones especiales, quedarán eximidos del cumplimiento de las establecidas en este artículo, debiendo cumplirse, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación laboral aplicable.

Artículo 4.2.5. Piezas habitables en plantas inferiores a la baja

- 1.- La instalación en plantas inferiores a la baja de piezas habitables adscritas a usos no residenciales será admisible si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación señaladas en el artículo anterior y las condiciones de seguridad que sean de aplicación de acuerdo con lo dispuesto en la normativa específica.
- 2.- Toda pieza situada en una planta inferior a la baja, que no constituya local independiente, deberá estar vinculada a un local de planta baja, resolviéndose su necesaria conexión mediante comunicación y accesos que cumplan con las condiciones exigidas por la normativa aplicable.
- 3.- No se permitirá el uso residencial vivienda en sótanos y semisótanos, excepto en el caso de viviendas unifamiliares que se permitirá, en plantas inferiores a la baja,



piezas habitables en las condiciones establecidas en el artículo 7.2.1, además de las piezas complementarias tales como trasteros, bodegas, piscinas, salas de ejercitación física, etc., debiendo cumplir en cualquier caso con las condiciones de ventilación e iluminación que resulten exigibles.

Artículo 4.2.6. Oscurecimiento de piezas habitables destinadas al descanso

Todas las piezas habitables destinadas al descanso, tales como dormitorios pertenecientes al uso residencial o habitaciones equiparables en los usos turístico y dotacional y de equipamiento (residencias de mayores, hospitales, etc.), estarán dotadas de sistemas que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, no admitiéndose elementos de decoración como estores, cortinas o similares, excepto en el uso turístico, dotacional y de equipamiento cuyos sistemas de oscurecimiento podrán estar vinculados al diseño y estética interior.

Capítulo 3. Condiciones higiénicas de los patios

Artículo 4.3.1. Definición de patio y aplicación de condiciones higiénicas

- 1.- Se entenderá por patio todo espacio no edificado ni ocupado por construcciones 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.
- 2.- En los patios serán de aplicación las condiciones higiénicas establecidas en estas Ordenanzas, en las Ordenanzas Ambientales y en las que resulten de aplicación en el Código Técnico de la Edificación. En el uso residencial vivienda, los patios se regirán por la normativa vigente de habitabilidad, aplicando las presentes Ordenanzas y resto de normas exigibles en todo aquello no regulado por dicha normativa.

Artículo 4.3.2. Clases de patios

- 1.- Según sus características se distinguirán las siguientes clases de patios:
 - a) Patio de parcela o de luces:

Es aquél que está situado en el interior de la edificación, o adosado a alguno de sus linderos, considerándose los siguientes casos:

- Patio cerrado en el interior del solar, delimitado en todos sus lados por fachadas interiores y linderos laterales, o abierto a muros de contigüidad de vecinos.
- Patio abierto a fachadas.
- Patio abierto a patios de manzana.
- Patio o espacio libre lateral ocupando todo un costado de la construcción y abierto por sus dos extremos, comunicando directamente la calle con el patio de manzana.
- Patio mancomunado.

b) Patio inglés:

Es el patio situado en el exterior del edificio en contacto directo con la fachada por debajo de la rasante de la acera o cota del suelo de la parcela.

c) Patio de manzana:

Es el patio definido por el conjunto de los espacios libres posteriores de las parcelas que integran una manzana de edificación y que se halla delimitado por sus alineaciones interiores, ya sean las señaladas gráficamente en los planos de ordenación pormenorizada o las resultantes de aplicar la disposición de fondo máximo edificable.

d) Patio técnico o patinillo:

Es 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 4.3.3. Anchura de patio

- 1.- Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.
- 2.- Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que sea para incrementarlas.
- 3.- La dimensión mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos o elementos volados, salvo lo que disponga la normativa particular, prohibiéndose expresamente la

instalación de toldos fijos o similares. Como excepción, se podrán disponer elementos antisoledamiento móviles o retráctiles y aquellos encaminados a resguardar instalaciones como termos, bombonas, etc., según se recoge en el artículo 4.3.13 a).

Artículo 4.3.4. Luces rectas en patios

- 1.- Se entiende por luz recta la distancia desde un hueco al muro más próximo medida perpendicularmente al paramento exterior del hueco en el eje del mismo.
- 2.- En ninguno de los supuestos de los artículos anteriores podrán resultar luces rectas en piezas habitables inferiores a tres (3,00) metros, sin perjuicio de lo indicado en las condiciones de habitabilidad vigentes.

Artículo 4.3.5. Cota de suelo de patios

La cota de suelo, coincidente con el pavimento de los patios, no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del de cualquiera de los locales que abran huecos a él, o cuarenta (40) centímetros si se trata de viviendas.

Artículo 4.3.6. Acceso a patios

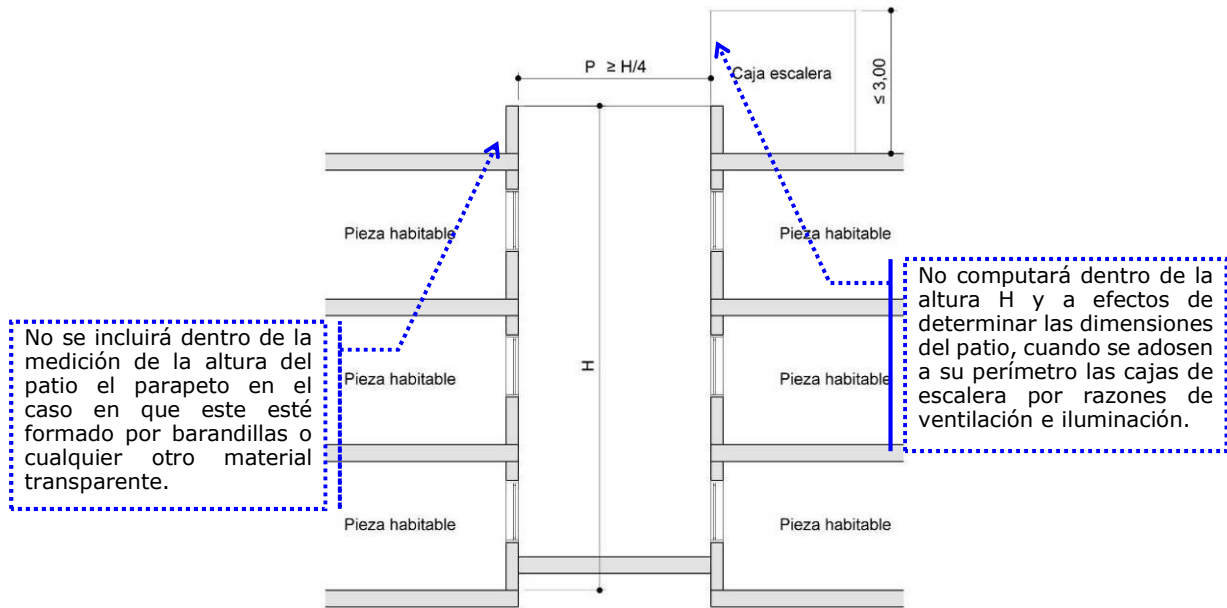
Los patios que no formen parte integrante de una vivienda o local contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

Artículo 4.3.7. Medición de la altura de los patios (H)

- 1.- La altura de patio (H) se medirá hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación -incluido el parapeto si lo hubiera- a que sirva desde el piso de la pieza habitable de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo. En el caso de que el parapeto de la cubierta esté conformado por una barandilla o material transparente, este no computará a efectos de la medición anterior.
- 2.- Se excluyen del cómputo de la altura las salidas en cubierta de escaleras cuyo adosamiento al perímetro del patio venga justificado por condiciones de ventilación e iluminación. El resto de los elementos o construcciones de la cubierta computarán a efectos del párrafo anterior.
- 3.- El proyecto o documentación técnica que contenga la ejecución o modificación de un patio de parcela o luces contendrá una o varias secciones del mismo a los efectos de poder comprobar lo dispuesto en estas Ordenanzas.

4.- Los patios de cualquier uso podrán someterse a los siguientes criterios:

- a) No se incluirá dentro de la medición de la altura del patio el parapeto en el caso en que este esté formado por barandillas o cualquier otro material transparente.
- b) No computará dentro de la altura (H), y a efectos de determinar las dimensiones del patio, cuando se adosen a su perímetro las cajas de escalera por razones de ventilación e iluminación.



Condiciones del patio de parcela cerrada

Artículo 4.3.8. Dimensión de los patios de parcela cerrados (P)

- 1.- Las dimensiones y superficies mínimas de los patios en uso residencial corresponderán con las señaladas en el Anexo I y II del Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad o norma que la sustituya.
- 2.- Los patios en otros usos diferentes al residencial se regirán por lo siguiente:
 - a) La dimensión mínima de los patios de parcela cerrados (P) al que abran huecos piezas habitables será tal que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual a la cuarta parte (1:4) de la altura del patio medida en la forma indicada en el artículo anterior, y no inferior a tres (3,00) metros.

- b) Cuando el patio tenga una de sus dimensiones mayor que la mínima podrá reducirse la otra en una proporción de treinta (30) centímetros por metro de la primera dimensión que exceda del mínimo, sin que pueda resultar una dimensión inferior a la quinta parte de la altura H o tres (3,00) metros.
 - c) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos.
- 3.- Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante.
- 4.- En las edificaciones existentes destinadas a cualquier uso que no sea residencial, construidos con título habilitante en base a una normativa anterior, podrán mantenerse las dimensiones y forma de los patios existentes, pudiéndose autorizar obras de ampliación, reforma (incluidos cambios de uso) o rehabilitación parcial sin adaptar dichos patios a las condiciones de este artículo.

En caso que se trate de edificaciones con uso residencial, erigidos igualmente con título habilitante, las dimensiones de los patios que correspondan a nuevas viviendas que se originen por un cambio de uso (siempre que no implique una reestructuración o rehabilitación integral), podrán mantenerse siempre y cuando no supongan una desviación superior al 20 % de las dimensiones mínimas exigidas por su normativa específica y, a su vez, las piezas habitables de la vivienda que sirvan a ese patio tengan unos huecos de iluminación natural con una superficie mayor del 12 % de la superficie útil de dicha pieza.

Como situación singular respecto a lo anterior, se podrán respetar las dimensiones de los patios existentes sin aplicar lo descrito en el párrafo anterior, en aquellas actuaciones que supongan únicamente la modificación de las viviendas existentes (ya sea variando su número o agregando/segregando sus superficies con las colindantes).

- 5.- En el caso de patios que no dispongan de huecos pertenecientes a piezas habitables (tales como cajas de escalera, aseos, etc.), su dimensión será tal que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual a la sexta parte (1:6) de la altura del patio (H) medida en la forma indicada en el artículo anterior, y nunca inferior a dos (2) metros de lado o cuatro (4) metros cuadrados de superficie.

Artículo 4.3.9. Condiciones de los patios de parcela abiertos

- 1.- Tendrán la consideración de patios abiertos aquellos situados en edificaciones cerradas y donde uno de sus límites es coincidente con la alineación oficial de la parcela. Se admitirán con las siguientes condiciones:
 - a) Cumplirán con la relación de forma $P < 1,5 F$, siendo (P) la profundidad del patio medida desde el plano de fachada y (F) el ancho de la embocadura.
 - b) Cuando el valor de (P), en cualquier punto, sea inferior o igual a uno con cincuenta (1,50) metros, no se considerará como patio abierto.
 - c) La embocadura (F) del patio será igual o mayor de seis (6,00) metros.
- 2.- Se admite reducir la embocadura del patio hasta tres (3,00) metros, cuando los paramentos enfrentados sean ciegos, manteniéndose en todo caso la relación $P < 1,5 F$.
- 3.- Cuando la profundidad (P) no sea superior a su embocadura (F), se admiten patios abiertos con un ancho mínimo de tres (3,00) metros.
- 4.- Se podrán autorizar patios abiertos cubiertos, siempre que como mínimo sirvan a dos (2) plantas consecutivas y cumplan con las condiciones expuestas en los puntos anteriores, salvo en su fondo que será inferior o igual a vez y media del ancho de su embocadura y en ningún caso superior a su alto. La medición de altura se tomará a la cara inferior del forjado que los cubre.
- 5.- Los patios abiertos a espacio libre interior, o patio de manzana, cumplirán las condiciones siguientes:
 - a) La embocadura (F) no será inferior a un sexto (1:6) de la altura del patio (H), ni será menor de tres (3,00) metros.
 - b) La profundidad no será mayor de dos (2) veces la abertura.
 - c) Si la profundidad es mayor que aquella dimensión el ancho mínimo de la embocadura será la cuarta parte de la altura.
- 6.- No se admitirán patios abiertos a fachadas situados en los linderos laterales y que dejen medianeras vistas de los edificios colindantes perceptibles desde la calle. Si se produjera esta situación, deberá cerrarse dicho patio con una fachada en la alineación oficial e integrada en el resto de la fachada del edificio.

Artículo 4.3.10. Condiciones de la comunicación directa entre la calle y el patio de manzana

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

- a) Que sólo se efectúe en una de las medianeras de la parcela.
- b) Que se separe a todo lo largo de la medianera al menos lo establecido para los patios de luces.
- c) Que se asegure el tratamiento de la medianera al descubierto.
- d) Que cumplan con las exigencias contempladas en la normativa contra incendios.

Artículo 4.3.11. Patios mancomunados

Se consiente la mancomunidad de patios cerrados ajustándose a las siguientes normas:

- a) La mancomunidad que sirva para completar las dimensiones del patio habrá de establecerse como derecho real, haciéndolo constar en escritura pública en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento; extremos que habrán de acreditarse antes de expedir la licencia
- b) La mancomunidad no podrá desaparecer en tanto subsista la casa o casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- c) Las rasantes de los patios mancomunados no diferirán más de tres (3,00) metros.
- d) Se permite la separación de estos patios en planta baja con muros u otros elementos con ancho no superior a quince (15) centímetros y de dos (2,00) metros de altura máxima y sobre estos se permitirán verjas cuya altura, en unión de la del muro, no podrá ser mayor de tres (3,00) metros a contar desde la rasante del patio más bajo.

Artículo 4.3.12. Construcciones en los patios de parcela

- 1.- No se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo en las circunstancias que expresamente se exceptúen en las normas de aplicación.
- 2.- No obstante, cuando no puedan resolverse razonablemente las condiciones de seguridad por otro sistema, podrán ubicarse las escaleras de emergencia en los patios de parcela existentes, requiriendo informe favorable de los servicios municipales competentes en la materia. También se podrán ubicar ascensores, en base a lo dispuesto en la presente Ordenanza y resto de normativa de aplicación.
- 3.- Los patios de parcela situados en los linderos con otras parcelas o solares podrán cerrarse con muros de fábrica que alcancen la altura correspondiente a la edificación (altura reguladora máxima) o bien se puede optar por dejarlos abiertos disponiendo un muro como mínimo de tres (3) metros de altura tomado desde su cota de arranque.
- 4.- En las obras de ampliación o reestructuración, siempre que exista edificabilidad sin consumir, se admite que el patio arranque en cualquier nivel, computando como edificabilidad la superficie de patio, en proyección horizontal, de las plantas en que se cubre.

Artículo 4.3.13. Cubrición de patios de parcela

- 1.- Se prohíbe la cubrición de los patios de parcela, excepto en edificios de hasta cinco (5) plantas, y salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, en los que cabrá su cubrimiento con claraboyas o lucernarios traslúcidos sujeto a las siguientes condiciones:
 - a) La cubrición de los patios sólo se autorizará a nivel de la planta de cubierta y se situará por encima de la cota de coronación del más alto de los paramentos de fachada que delimiten el patio. Esto implica que las viviendas o locales con uso privativo del patio, nunca podrán cubrir o techar con ningún elemento, si bien se permiten cubrir determinados aparatos eléctricos como lavadoras, termos, aparatos de climatización, etc., en la justa medida de su dimensión y a efectos únicamente de salvaguardarlos de las inclemencias climatológicas.
 - b) Los elementos que integren la citada cubrición en cubierta deberán dejar un espacio en todo o en parte del perímetro del patio desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y la cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior al 25 % de la del patio cubierto.
 - c) En tal caso la superficie cubierta no computará a efectos de edificabilidad.

- 2.- Las condiciones específicas y las características de los materiales de la cubierta cumplirán con las determinaciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 4.3.14. Condiciones de los patios ingleses

- 1.- Los patios ingleses cumplirán las dimensiones de los patios de parcela cerrados y estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. No podrán situarse en alineaciones de calle, salvo en el caso de zonas de vivienda unifamiliar cuando la correspondiente normativa particular lo autorice.
- 2.- En edificación aislada, sólo se considerarán patios ingleses cuando se realicen en los espacios destinados a los retranqueos y jardines delanteros, tomando la cota de su pavimento como referencia para la medición de la altura de la edificación.

Artículo 4.3.15. Condiciones de los patios de manzana

- 1.- Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación definen y delimitan los patios de manzana que se generen en edificación cerrada, estableciendo los siguientes criterios sobre su uso, edificabilidad y tratamiento:
 - a) El patio de manzana, como regla general, sólo puede ser edificado en el subsuelo como prolongación de los sótanos de la edificación de la que forme parte, salvo en aquellos casos particulares determinados en el planeamiento en función de los siguientes tipos:
 - Patios de Tipo A: en los que no se permite ningún tipo de edificación.
 - Patios de Tipo B: en los que no se permite ningún tipo de edificación por encima de la cota del forjado-piso de la planta baja de la edificación que conforma el patio.
 - Patios de Tipo C: en los que no se permite ningún tipo de edificación por encima de la cota del forjado-techo de la planta baja de la edificación que conforma el patio.
 - b) En los patios de manzana tipo A y B deberá ajardinarse el 50 % de su superficie y no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y aquellas construcciones auxiliares descritas en esta Ordenanza para los espacios libres de parcela edificada, procurando en cualquier caso que sea compatible con el ajardinamiento y arbolado.



Título 5.- Condiciones generales de acceso y seguridad en los edificios

Capítulo 1. Disposiciones comunes

Artículo 5.1.1. Definición

Las condiciones reguladas en este Título son aquellas a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen, así como a prevenir daños personales y materiales originados por incendios, descargas atmosféricas o caídas.

Artículo 5.1.2. Ámbito de aplicación y marco normativo

Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a las intervenciones en edificios existentes en el ámbito de aplicación de la Ley de Ordenación de la Edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los Servicios Municipales competentes en la materia, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

Artículo 5.1.3. Supresión de barreras arquitectónicas

Será de aplicación la legislación sectorial aplicable en materia de accesibilidad en todo edificio o espacio que dicha ley define en su ámbito de aplicación, permitiendo el acceso de usuarios de sillas de ruedas y movilidad reducida en condiciones que no representen segregación o discriminación respecto al resto de los usuarios.

Capítulo 2. Condiciones de acceso a las edificaciones

Artículo 5.2.1. Acceso a las edificaciones

- 1.- Todo acceso a una edificación deberá ser claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los Servicios Municipales competentes en la materia señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.
- 2.- A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público en un mínimo de cinco (5) metros. La distancia a

recorrer entre la vía pública y la entrada al portal, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso residencial colectivo, será posible el acceso hasta el portal de los vehículos de servicios de ambulancias.

- 3.- Salvo el caso de viviendas unifamiliares, la puerta de entrada principal al edificio tendrá una anchura no inferior a un metro con treinta (1,30) metros con altura libre mayor o igual de dos metros con diez (2,10) metros. Su sistema de cierre de seguridad deberá permitir una apertura manual fácil y rápida desde el interior en caso de emergencia. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Artículo 5.2.2. Señalización en los edificios

- 1.- En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para orientar a las personas en el interior del mismo y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección civil.
- 2.- La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los Servicios Municipales competentes en la materia antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local revisable en cualquier momento.

Artículo 5.2.3. Circulación interior

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

- a) Junto a la puerta de acceso al edificio se dispondrá un vestíbulo, en su interior y horizontal o con una pendiente máxima del 4 %, en el que deberá poderse inscribir un círculo de dos con diez (2,10) metros de diámetro, siendo su altura libre mínima de dos con cincuenta (2,50) metros. El espacio de comunicación

entre dicho espacio y la escalera o ascensor no tendrá una anchura libre inferior a uno con veinte (1,20) metros.

La dimensión del círculo de dos con diez (2,10) metros mencionados en el párrafo anterior, se podrá reducir hasta uno con cincuenta (1,50) metros en los siguientes supuestos:

- En el uso residencial colectivo de hasta dos (2) viviendas.
 - En los cambios de uso, reformas o legalizaciones en edificaciones existentes, siempre que se justifique la imposibilidad urbanística, técnica o constructiva.
- b) En el espacio destinado a espera del ascensor en las diferentes plantas deberá poderse inscribir un círculo de uno con cincuenta (1,50) metros de diámetro centrado con la cabina, o con cada cabina extrema si son batería.
- c) En los vestíbulos exclusivos de entrada a viviendas no se instalarán locales comerciales ni industriales, ni se permitirá que a través de ellos se realice el acceso público o mercancías a los que pudieran instalarse en planta baja o entreplanta.
- d) Los distribuidores o pasillos de comunicación entre los ascensores y escaleras comunes con las viviendas o locales, tendrán un ancho superior a uno con veinte (1,20) metros cuando sirvan a un número igual o inferior a cuatro (4); si se da servicio a más unidades la dimensión será superior a uno con cuarenta (1,40) metros.

Artículo 5.2.4. Escaleras y rampas

- 1.- Las escaleras y rampas se registrarán por lo señalado en el Código Técnico de la Edificación y resto de normativa legal vigente en materia de accesibilidad.
- 2.- La altura libre y las situaciones de cabezada de las escaleras será en todo caso igual o superior a dos con veinte (2,20) metros.
- 3.- Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros. Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinticinco (125) centímetros.
- 4.- No se admiten escaleras de uso general (según definición del CTE DB SUA, por ejemplo: escaleras situadas en zonas destinadas al público en establecimientos de

uso comercial, sanitario o de pública concurrencia, en zonas comunes de edificios de uso residencial vivienda o en escuelas infantiles, centros de enseñanza o para ancianos y discapacitados, etc.), sin luz natural, excepto los tramos situados bajo rasante, debiendo realizarse mediante comunicación o conexión directa a la fachada (ya sea exterior o interior a patio de manzana) o de patio de parcela, y dispondrá como mínimo de un hueco por planta con superficie de iluminación igual o superior a un (1) metro cuadrado. Se entiende que existe una conexión directa entre el recinto de la escalera y el exterior, cuando únicamente lo separa el grosor del elemento constructivo de su fachada y nunca una distancia superior a cincuenta (50) centímetros.

En la planta baja de los edificios se puede resolver la iluminación y ventilación de las escaleras mediante el portal de acceso siempre y cuando exista una separación entre ambos igual o inferior a quince (15) metros.

Como alternativa a la iluminación natural descrita mediante conexión directa a la fachada, se podrá resolver la iluminación de escaleras mediante sistemas homologados que permitan captar la luz solar (tubos solares, por ejemplo) de manera semejante a la que se obtendría de forma directa a fachada o patios. En este caso, junto con el resto de documentación exigible, se deberá incluir en el proyecto o documentación técnica justificación de la adecuada solución técnica acompañado de un certificado de la empresa responsable acreditativo de los valores de iluminación que se obtienen.

- 5.- La ventilación de las escaleras se realizará atendiendo como mínimo a lo dispuesto por el Código Técnico de la Edificación: ventilación natural, ventilación mediante conductos independientes de salida y entrada del aire o ventilación mediante sistema de presión diferencial. En aquellas situaciones no contempladas en la citada norma (escaleras no protegidas, por ejemplo), las escaleras dispondrán de una ventilación natural a través de ventanas practicables o huecos abiertos al exterior cuya superficie útil de ventilación sea, como mínimo, de 0,50 m² por planta.
- 6.- En las edificaciones cuya altura máxima sea de cinco (5) plantas, se admite el diseño de escaleras con luz y ventilación cenital sujetas a los siguientes requisitos:
 - a) La superficie de iluminación del lucernario o claraboya será como mínimo del 60 % de la superficie en planta del recinto de la escalera, debiendo tener asimismo una superficie practicable para ventilación equivalente al 25 % de dicha superficie.
 - b) El hueco de ventilación e iluminación cenital de la escalera tendrá un lado mínimo de ochenta (80) centímetros y una superficie en planta no inferior a uno con

treinta (1,30) metros cuadrados. La situación del hueco con relación a la escalera debe ser inherente a su desarrollo y diseño.

- c) Se ajustará a las condiciones reflejadas en el artículo 4.3.13.
- 7.- Las condiciones reguladas en los apartados anteriores no son aplicables a las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, que podrán diseñarse libremente con arreglo a la normativa sectorial (DB SUA del CTE).
- 8.- En las edificaciones existentes en las que sea necesaria la modificación de las escaleras para instalación de un ascensor, éstas se ajustarán a las condiciones señaladas en la presente Ordenanza y resto de normativa de aplicación, con las excepciones establecidas en la normativa específica de accesibilidad.
- 9.- En la representación gráfica de las rampas (ya sea de utilización por personas o vehículos) ha de constar necesariamente su pendiente y ancho de las mismas, indicando las cotas de referencia que justifiquen su trazado.

No se admite la disposición en las rampas de puertas o cualquier otro elemento u obstáculo que interrumpa su utilización de forma continuada.

Capítulo 3. Condiciones de seguridad y mantenimiento

Artículo 5.3.1. Condiciones generales de diseño de los edificios

Todos los edificios de nueva edificación y las intervenciones en los edificios existentes reunirán las condiciones de seguridad, en especial accesibilidad y seguridad frente a incendios, que determina el Código Técnico de la Edificación vigentes a tales efectos.

Artículo 5.3.2. Seguridad de los edificios

Los propietarios de construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo, todo ello conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable.

Capítulo 4. Condiciones de accesibilidad en edificios existentes

Constituye el marco regulador de las condiciones básicas de accesibilidad a las que deben adecuarse los edificios existentes los Documentos Básicos de Seguridad de utilización y accesibilidad (DB SUA), junto con su Documento de Apoyo (SUA/2) sobre Adecuación

efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes, y de Seguridad en caso de incendio (DB SI) del Código Técnico de la Edificación, (incluyendo sus comentarios que el Ministerio de Fomento publica y actualiza periódicamente), así como la normativa específica en materia de accesibilidad de la Comunidad Autónoma de Canarias (Ley 8/1995, de 6 de abril, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, y su Reglamento el Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, modificado por Decreto 148/2001, de 9 de julio).

Artículo 5.4.1. Cumplimiento de los parámetros urbanísticos

- 1.- Las obras e instalaciones para la adecuación a las condiciones básicas de accesibilidad están excluidas del cómputo de edificabilidad, altura y ocupación por lo que su construcción o instalación podrá realizarse en edificaciones que hayan agotado la edificabilidad, ocupación y altura máxima asignada por el planeamiento pudiendo, incluso, no tener en cuenta las distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones.
- 2.- Además, será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público.

Artículo 5.4.2. Instalación de ascensores en edificios existentes

- 1.- El emplazamiento de los ascensores en edificios existentes se realizará conforme al marco regulador y normativa expuesta en este capítulo, atendiendo a criterios que ofrecen menor dificultad para su ejecución, debiendo razonarse y justificarse en el proyecto o documentación técnica la mejor ubicación entre las relacionadas en función de: las características concretas del inmueble, la que mejor satisfaga los criterios de accesibilidad, la que menor afección a terceros, las condiciones de seguridad, habitabilidad y funcionalidad preexistentes del edificio, así como los costes de mantenimiento y conservación.

A continuación, se establecen las siguientes condiciones adicionales y complementarias a las referidas anteriormente:

- a) Cuando se prevea que la instalación del ascensor implique una reducción de las dimensiones del patio reguladas en las Ordenanzas y normativa urbanística



aplicable, los cerramientos del ascensor estarán ejecutados con elementos translúcidos y las luces rectas entre la ventana y paramento translucido de la caja del ascensor no será inferior a dos (2,00) metros, garantizando la intimidad de las personas.

- b) Cuando la distancia entre plano de ventanas y plano de cerramiento del ascensor sea inferior a tres (3,00) metros, deberá realizarse mediante cerramientos que favorezcan la ventilación e iluminación del patio, que en cualquier caso impidan introducir en el hueco del ascensor objetos extraños a este. Para distancias superiores a tres (3,00) metros, se admitirá el cerramiento perimetral opaco.

2.- Cuando se instale el ascensor en inmuebles con algún grado de protección por sus valores históricos o artísticos, y sin perjuicio de que se respeten las condiciones derivadas de su grado de protección, así como el procedimiento que resulte para la autorización de las obras, se verificarán las siguientes condiciones:

- a) Deberá quedar justificada la adecuación de las características constructivas y formales de la propuesta sin alterar los valores que motivaron la protección del inmueble.
- b) Siempre que sea técnicamente posible, la instalación de ascensores en edificios catalogados se realizará sin cuarto de máquinas o en el sótano del edificio, salvo en los casos en que se permita una remonta, que podrá colocarse en alguno de los faldones interiores o en una parte de la cubierta en la que no resulte visible desde la vía pública.

Artículo 5.4.3. Documentos que deben acompañar la tramitación de títulos habilitantes

En la tramitación de la solicitud de licencia o presentación de comunicación previa para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, además de acompañarle la documentación general establecida en los Regímenes de Intervención en materia urbanística y lo dispuesto en la presente Ordenanza, deberá adjuntársele la siguiente documentación específica:

- a) Cuando el ascensor se instale en patios; deberá aportarse documentación gráfica en la que se refleje la distribución de todas las viviendas y el resto de los locales que abran huecos al patio afectado a fin de verificar la incidencia de la instalación del ascensor en las condiciones de salubridad e higiene de dichas viviendas. La documentación contendrá, como mínimo, expresión de los usos, superficies útiles y superficie de los huecos de cada dependencia que abra a dicho patio. Cuando no fuera posible obtener los datos de la situación actual de alguna vivienda o

local, y así se justifique por la persona interesada, se aportarán los datos de dicho local o vivienda correspondientes al proyecto que fue objeto de título habilitante correspondiente.

- b) Cuando la instalación del ascensor se realice por el exterior y adosada a fachada; deberá aportarse plano de emplazamiento en el que se grafíen los recorridos peatonales y rodados existentes (acotados), se defina la incidencia de la caja de ascensor proyectada sobre los mismos y se grafíe la separación a los linderos y retranqueos. En este caso, la autorización de dicha instalación estará supeditada a la aprobación del tratamiento formal y constructivo de la caja de ascensor en relación con las fachadas del edificio al que se adosa y a la justificación de la viabilidad de la instalación en relación con su incidencia sobre los condicionantes urbanísticos de su entorno inmediato. Si además el edificio formase parte de un conjunto unitario y a fin de salvaguardar la unidad del paisaje urbano, la solución propuesta deberá integrarse con las torres de ascensor ya existentes.
- c) En los supuestos de edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal se atenderá a lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal y, en todo caso, se aportará copia o certificación literal del acuerdo de la Comunidad de instalación del ascensor comunitario o de las correspondientes obras de accesibilidad a llevar a cabo.
- d) Cuando la implantación del ascensor afecte a la urbanización circundante; deberá incluirse un proyecto de obras complementarias de urbanización que definan el diseño final y las obras necesarias para la reposición y/o reforma de la vía pública o zona verde afectada por la actuación, debiendo respetar las condiciones establecidas en la normativa vigente e indicar los servicios existentes afectados y la solución que se propone.
- e) Cuando la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal se realice sobre dominio público o venga impuesta por la Administración Pública conforme a lo establecido en la normativa vigente; requerirá de un acuerdo firme en vía administrativa mediante el cual se delimiten los ámbitos de actuación conjunta o se autoricen las actuaciones que deban ejecutarse de manera aislada legitimando la ocupación del dominio público que sea de titularidad municipal. A tal efecto, el informe municipal emitido para autorizar la instalación de la torre de ascensor en un espacio de titularidad municipal contendrá la valoración sobre el deterioro del espacio público afectado y sobre las redes de servicios y de infraestructuras que implica la ubicación de la torre de ascensor.

Título 6.- Condiciones de protección de la estética de los edificios y del paisaje urbano

Capítulo 1. Disposiciones generales

Artículo 6.1.1. Definición de las condiciones de estética

- 1.- **Condiciones de estética** son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.
- 2.- Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia urbanística o comunicación previa o cualquier otro título exigible. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Artículo 6.1.2. Definiciones

A efectos de la presente Ordenanza se consideran las siguientes definiciones, siempre que la legislación de mayor rango y la sectorial aplicable no establezca unas más precisas:

- *Carteles*: Anuncios litografiados o impresos por cualquier procedimiento sobre papel, cartulina o cartón y otra materia de escasa consistencia y corta duración.
- *Cubierta o azotea intransitable*: Aquella que ha sido proyectada con restricciones constructivas de uso y que es accesible únicamente para su mantenimiento y conservación.
- *Cubierta o azotea transitable*: Aquella que tiene un acceso directo y que ha sido proyectada para soportar el paso habitual de personas y disponer las instalaciones y construcciones auxiliares vinculadas al uso del edificio.
- *Cubierta inclinada*: Cubierta de un edificio que se corresponde con el área construida del último piso, con pendientes y que nunca es transitable.
- *Banderín*: Rótulo perpendicular al plano de fachada.

- *Cierres*: Elementos de protección de la carpintería, así como rejas y persianas.
- *Contenedores*: Recipientes metálicos normalizados, especialmente diseñados para su carga y descarga mecánica sobre vehículos de transporte especiales, destinados a depósito de materiales o recogida de tierras o escombros procedentes de obras de construcción o demolición de obras públicas o de edificios.
- *Edificación existente*: Aquella edificación que se encuentra completamente terminada y están dispuestas para servir al fin o usos previstos sin necesidad de ninguna actuación material posterior.
- *Edificio exclusivo*: Aquel en el que todos sus establecimientos se destinan al desarrollo de actividades comprendidas en el mismo uso o el que está destinado en su totalidad a una sola actividad. Todo ello debe entenderse sin perjuicio de que puedan existir diversos titulares o propietarios en los distintos establecimientos del edificio, no perdiendo por ello su carácter de exclusividad.
- *Fachada*: Paramentos verticales de una edificación donde se sitúan los huecos y todos los elementos arquitectónicos que los constituyan y que resultan visibles desde el exterior del mismo, bien por dar a la vía pública o a espacio libre privativo.
- *Identificador – identificación*: 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. Se admiten los logotipos o marcas comerciales no propias como actividades de identificación sólo en el supuesto de que correspondan al único producto objeto de la actividad. Los identificadores de establecimientos podrán ser: luminosos, retroiluminados o iluminados. Específicamente se señalan algunos casos de iluminación en esta Ordenanza, de no ser así podrá optarse por cualquiera de los tres sistemas señalados. Los elementos de identificación de actividades, que cuenten con iluminación, podrán encenderse, con carácter general, hasta las 12 horas de la noche y, excepcionalmente, mientras que el establecimiento permanezca abierto al público en función de su actividad y de conformidad con los horarios legalmente establecidos, excepto los 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, que podrán

permanecer encendidas las 24 horas del día. No obstante, el órgano municipal competente podrá establecer un horario diferente para zonas o emplazamientos concretos. Asimismo, cumplirá con lo establecido en la normativa de eficiencia energética y se evitará cualquier radiación lumínica hacia el hemisferio superior (cielo).

- *Iluminado*: Instalación para la iluminación realizada con luminaria exterior
- *Luminoso*: Instalación para la iluminación realizada con luminaria interior tipo cajón.
- *Marquesina*: Elemento estructural cubierto y sin cerramientos laterales, que tiene por finalidad exclusiva la protección del acceso a una edificación desde la vía pública. También se consideran marquesinas las estructuras de cubierta ligera no cerradas en sus laterales, destinadas exclusivamente a aparcamiento de vehículos en el interior de parcelas y en estaciones de abastecimiento de combustibles.
- *Masa arbórea*: Conjunto de tres o más árboles con una relación de proximidad entre ellos que suponga una fracción de cabida cubierta arbolada igual o superior al 20% de la superficie que comprenden. Se considera "cabida cubierta" la superficie ocupada por la proyección vertical de sombra de todos los ejemplares. Masa arbórea es una formación vegetal en la que predominan los árboles.
- *Medianera consolidada*: Paramento ciego vertical de una edificación, que por aplicación de las condiciones del planeamiento tiene duración definitiva, encontrándose en alguna de las situaciones siguientes:
 - Que esté por encima de la altura reguladora máxima permitida para el inmueble contiguo o de la altura contemplada para un inmueble catalogado, en su caso
 - Que colinde total o parcialmente con espacio libre de parcela edificada o esté situada en el interior de la manzana y que en cualquier caso sea visible desde el espacio público.
 - Que se encuentre sobre parcela o parte de parcela destinada a espacio libre público actual o de nueva creación.
- *Medianera no consolidada*: Paramento ciego vertical de una edificación que queda al descubierto de forma temporal y circunstancial y que no se encuentra en alguna de las circunstancias de medianera consolidada.

- *Monolito*: Instalación exenta, de implantación estática, realizada mediante una estructura de acero o similar con predominio de superficie sólida, pudiendo contener información en una o dos caras con predominio vertical u horizontal, y que en el caso de contar con iluminación solamente podrá ser luminoso.
- *Pictograma*: Actuación en la cual el soporte del mensaje es un grafismo no corpóreo realizado sobre el paramento o carpintería.
- *Retroiluminado*: Instalación para la iluminación realizada con luminaria trasera.
- *Rótulo*: Soporte rígido realizado con materiales que aseguran su larga duración.
- *Signos recortados sin fondos*: Actuación en la que el soporte del mensaje son letras, números o logotipos corpóreos sueltos, que pueden producir efectos de relieve.
- *Terreno*: Aquella parcela que esté vacante y sin urbanizar.
- *Toldo*: Elemento saliente respecto del plano de fachada y anclado a ella, para protección contra el sol o la lluvia, construido con estructura plegable o fija (capotas), revestida de lona o material similar.
- *Tratamiento pictórico*: Utilización de la superficie de la medianera como base de un revestimiento de pintura, estuco o monocapa. puede contener representaciones gráficas, que constituirán la causa principal de la armonización de la medianera con el paisaje urbano.
- *Tratamiento arquitectónico*: Utilización de la superficie de la medianera con la aplicación de elementos corpóreos en su superficie, los cuales, mediante una relación volumétrica con el elemento tratado, son la causa principal de la integración en el paisaje urbano.
- *Tratamiento vegetal*: Utilización de la superficie de la medianera en la que se aplican elementos vegetales que produzcan sobre el paramento un efecto volumétrico y cromático, de manera que ésta es la causa principal de la integración en el paisaje urbano.
- *Valla de obra*: Elemento no permanente destinado a la protección de las obras para evitar la accesibilidad y los accidentes.

Capítulo 2. Protección de la estética en fachadas.



Artículo 6.2.1. Mantenimiento de la composición arquitectónica y de los parámetros exteriores de los edificios. Disposiciones generales.

- 1.- De forma genérica, las nuevas construcciones y las intervenciones en las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística. A tal fin, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa particular que pueda estar establecida para cada zona, se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, coronación, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales y tonalidades. Al objeto de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de análisis de impacto visual sobre el medio en que se localicen, con utilización de perspectivas axonométricas o maquetas a escala, montajes fotográficos u otros documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente a otros aspectos, desde los lugares que permitieran su vista.

- 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. La exigencia de homogeneidad afecta tanto al cromatismo como al material, las texturas y la morfología de los elementos. En cualquier trámite administrativo que suponga una variación de la fachada exterior de un inmueble sometido al régimen de división horizontal, sin perjuicio de la elaboración de un proyecto unitario de fachada, deberá aportarse una declaración responsable en la que la persona interesada manifiesta, bajo su responsabilidad, que cuenta con los acuerdos y/o aprobaciones exigibles en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

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.- Cuando cese la actividad en un establecimiento, se deberá retirar de la fachada cualquier instalación identificadora o de publicidad relacionada con esa actividad y, en especial, los aparatos de aire acondicionado. 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.
- 5.- En edificios de nueva planta, podrán situarse las instalaciones de energía renovable 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.- Sin perjuicio de lo establecido en la normativa sectorial específica, que podrán plantear otras soluciones distintas a las contempladas en este apartado, como regla general las instalaciones o conducciones en general (red de baja tensión, telefonía, alumbrado público, telecomunicaciones, etc.) serán subterráneas, y nunca sobre las fachadas de las edificaciones, salvo que se justificara su improcedencia. En casos concretos en que no puedan ir enterradas, deberá ocultarse en la fachada bajo tubo o canalización que armonice con el diseño de la fachada. También podrán colocarse sobre algún elemento continuo en la fachada, siempre que tenga la entidad suficiente para cubrir de vistas desde la calle dicho cableado.

En las edificaciones de obra nueva, los bajantes de cubierta o cualquier otro desagüe no podrán disponerse por la fachada de la edificación, sino que deberán resolverse por el interior de la edificación. En edificios existentes se podrán admitir siempre que se justifique la imposibilidad de realizarse en el interior y sólo cuando discurran por fachadas no situadas en el límite con el viario o espacios públicos.

- 7.- 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.
- 8.- Cualquier actuación de obra nueva o reestructuración en edificaciones existentes, además de cumplir todos los requerimientos que se determinan en este título, deberán prever la 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., así como 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.

- 9.- El proyecto de intervención en la fachada incluye la previsión de la naturaleza, calidad y color o colores de los materiales que se utilizarán.
- 10.- 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.
- 11.- 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 patrimonial se adecuará, la composición de la nueva fachada a las existentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las catalogadas.
- 12.- Los edificios catalogados se acabarán con materiales cuyo resultado final esté dentro de la gama de colores de Natural Color System (NCS), establecida en el Anexo I, basada en los colores tradicionales, que son el resultado de la mezcla de la cal con pigmentos naturales. El color estará comprendido entre el conjunto de las referencias del citado Anexo, considerándose como máximo de saturación y su degradación añadiendo blanco.

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 el Anexo I 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 6.2.2. Deber de conservación de los edificios

- 1.- En todo caso, el deber de conservación en los edificios comprenderá la ejecución de las obras necesarias para preservar aquellas condiciones que recoja el Plan General de Ordenación Urbana vigente, así como la normativa estatal y sectorial aplicable, incluyendo la realización de los trabajos y las obras necesarias para satisfacer las condiciones mínimas de:

- a) Seguridad, para que no implique riesgo para las personas y bienes, por lo que se deberán realizar las obras y trabajos necesarios de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura, cimentación, soportes, vigas y forjados, muros de carga u otros elementos estructurales que comprenden directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio. Asimismo, deberán ser reparadas las fachadas (interiores, exteriores y medianeras) y otros elementos cuyo estado suponga un riesgo para la seguridad de las personas, tales como chimeneas, falsos techos, cornisas, salientes, vuelos o elementos ornamentales o de acabado.
 - b) Salubridad, de forma que no atente contra la higiene y la salud pública, por lo que se deberán realizar las obras y trabajos necesarios para que no se produzcan filtraciones de agua a través de la fachada, cubierta o del terreno y se deberá mantener en buen estado de funcionamiento las redes generales de fontanería y saneamiento de modo que se garantice su aptitud para el uso a que esté destinadas.
 - c) Accesibilidad de los accesos, escaleras, pavimentos, barandillas, pasamanos, elementos de señalización y comunicación sensorial, ascensores existentes y demás elementos de comunicación horizontal o vertical y del edificio o construcción, por lo que se deberán realizar los trabajos y obras necesarios de forma que se conserven y mantengan en correcto uso.
 - d) Ornato público y decoro, de modo que la fachada de los edificios y construcciones no afecte a la imagen urbana, por lo que se deberá mantener adecuada, mediante limpieza, pintura, o reposición de sus materiales de revestimiento.
- 2.- 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.
- 3.- 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 evidentes de peligrosidad queda justificada la intervención urgente, debiendo en este caso comunicar al Ayuntamiento las actuaciones que se van a llevar a cabo para preservar las medidas de seguridad de bienes y personas, comprometiéndose a presentar con posterioridad el proyecto de ejecución o documentación técnica redactada por técnico competente mediante la correspondiente licencia o comunicación previa.
- 4.- Si como consecuencia de la inspección por parte del Organismo correspondiente 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.

- 5.- 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 6.2.3. Cuerpos volados

- 1.- Se entiende por **cuerpos volados**, todos aquellos espacios habitables u ocupables, abiertos o cerrados, que sobresalen del plano de fachada del edificio, tales como balcones, balconadas y terrazas.
- 2.- Los cuerpos volados admisibles se clasifican en los tipos cerrados, semicerrados y abiertos, según las siguientes definiciones y condiciones generales:
 - a) Son *cuerpos volados cerrados*, los que tienen todos sus lados con cerramientos fijos, que deberán ser necesariamente acristalados, al menos, en el 40 % de su superficie de fachada.
 - b) Son *cuerpos volados abiertos* los balcones y balconadas. Se entiende por balcón el saliente al aire libre que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja, y por balconada el balcón común a varios huecos.
 - c) Son *cuerpos volados semicerrados* los que no se puedan incluir en alguna de las dos categorías anteriores, que deberán ser necesariamente acristalados o sin cerramiento fijo, al menos, en el 50 % de su superficie de fachada.
- 3.- Se establecen los planos límite frontal o lateral del vuelo como referencias para el dimensionado de los cuerpos volados:
 - a) *Plano límite lateral del vuelo*, por el cual se entiende el plano vertical perpendicular a la fachada, que limita lateralmente la admisibilidad de los cuerpos volados.
 - b) *Plano límite frontal del vuelo*, por el cual se entiende el plano vertical paralelo a la fachada en todo su desarrollo, que limita frontalmente la admisibilidad del vuelo de los cuerpos volados.

- 4.- En edificación abierta se admite cualquiera de los tres tipos de cuerpos volados, para cuya disposición se habrán de contemplar las siguientes condiciones:
- Podrán sobresalir del plano de fachada, siempre y cuando su proyección vertical no ocupe las franjas que la normativa determine para el retranqueo y separación a linderos.
 - Dentro de la zona ocupable por la edificación no existen limitaciones de porcentaje de ocupación de los bordes de forjado del cuerpo volado ni de distancia máxima de su plano frontal del vuelo.
 - En el caso particular de que la alineación interior coincida con la exterior, es decir, que alguna de las fachadas de la edificación se alinee a vial, porque así lo determine su ordenación, se aplicarán para esa fachada los mismos criterios que para Edificación Cerrada.
- 5.- En edificación cerrada se permite que los cuerpos volados sobresalgan del plano de fachada, independientemente a que éste coincida con la alineación exterior o interior de la parcela, o que la alineación sea de disposición máxima u obligatoria e incluso cuando dicho plano de fachada coincida con el límite de un área de movimiento de la edificación.

Para la disposición y superficie máxima permitida de los cuerpos volados en esta tipología se habrán de contemplar las siguientes condiciones:

- En el planeamiento vigente se pueden establecer condiciones específicas para los cuerpos volados, en lo que se refiere al tipo, al porcentaje de ocupación del borde del forjado y a la distancia máxima del plano frontal del vuelo, siendo de aplicación complementaria las condiciones que se establecen para todos los casos de los apartados siguientes.
- En el caso de que no se establezcan condiciones específicas para los cuerpos volados en las fichas de ordenación del planeamiento vigente, será de aplicación la regla general sujeta a las condiciones siguientes:
 - Los *cuerpos volados cerrados*, tendrán su plano límite frontal de vuelo situado a una distancia no superior a un quinceavo (1/15) del ancho de la calle; sin sobrepasar nunca la dimensión de un (1) metro y siempre inferior en veinte (20) centímetros al ancho de la acera. El porcentaje de ocupación de los bordes de forjado en la fachada correspondiente no podrá, en ningún caso, representar más del 70 %.

Únicamente en el uso residencial colectivo y unifamiliar, sólo se permitirán en viviendas cuya superficie útil no supere los setenta (70) metros cuadrados. En el resto de los casos se dispondrán cuerpos volados abiertos en las condiciones de esta ordenanza.

- Los *cuerpos volados abiertos*, en el caso de balcón o balconada, no dispondrán de plano límite frontal de vuelo sin bien no se podrá sobrepasar nunca la dimensión correspondiente al ancho de la acera (sin invadir la calzada). Únicamente se establece en los viarios peatonales o destinados a espacios libres públicos (parques, jardines, etc.), un plano límite frontal de vuelo de un décimo (1/10) del ancho de la vía o de dos (2,00) metros como máximo. Tampoco se exige porcentaje de ocupación de los bordes de forjado debiendo respetar la distancia mínima del plano límite lateral de vuelo con la parcela o finca colindante. En el caso de balconada se aplicarán las mismas condiciones que las del balcón.
- Los *cuerpos volados semicerrados* tendrán su plano límite frontal de vuelo situado a una distancia no superior a un décimo (1/10) del ancho de la calle; sin superar nunca la dimensión de uno con cincuenta (1,50) metros de profundidad y siempre sin sobrepasar el ancho de la acera.

6.- En todos los casos serán de aplicación las siguientes condiciones:

- En las calles o espacios públicos de ancho inferior a seis (6,00) metros se prohíben los cuerpos volados.
- El perímetro exterior de los cuerpos volados no sobresaldrá en ningún caso de los planos límite del vuelo, definidos anteriormente, pudiendo llegar a ser coincidentes con ellos. La forma de dicho perímetro no tendrá que guardar ninguna relación geométrica con dichos planos límite.
- Los cuerpos volados se permitirán sólo desde el forjado de techo de la primera planta (considerando la planta inferior como planta baja), excepto cuando exista jardín delantero, se trate de una zona de viviendas unifamiliares o corresponda con espacios libres privados en edificación abierta, en que podrán autorizarse desde el techo de la planta baja, siempre que guarden en todo su desarrollo una altura superior a tres (3,00) metros sobre la rasante de la acera o cota del espacio urbanizado.

Como excepción a la limitación anterior, se podrán autorizar en edificación cerrada desde el techo de la planta baja, únicamente cuerpos volados abiertos (balcones y balconadas) siempre que guarden en todo su desarrollo

una altura superior a cuatro (4,00) metros sobre la rasante de la acera o espacio público.

- El plano límite lateral del vuelo quedará, en todo caso, separado de la finca contigua una longitud no inferior a ochenta (80) centímetros
- En patios de manzana sólo se permiten vuelos abiertos, salvo lo que disponga la normativa particular.
- Los cuerpos volados no podrán verter agua sobre la vía pública o espacios libres públicos que la circunden.
- En los patios de parcela no se permiten cuerpos volados de ninguna clase.
- En los chaflanes y esquinas se podrán dar las siguientes circunstancias:
 - En los casos que coincidan fachadas con distinto límite frontal de vuelo, podrá prolongarse el mayor hacia la calle donde sea menor hasta no más de cuatro (4) metros desde el punto medio del chaflán o esquina. En las esquinas, cuando el vuelo proyectado no las supere quedará de ellas a una distancia mínima de ochenta (80) centímetros.
 - En los casos que coincidan fachadas con distintos tipos de cuerpos volados (abiertos y cerrados, por ejemplo), se adoptará la mitad del chaflán como límite para cada tipo de vuelo.

7.- Se podrán admitir otras dimensiones de cuerpos volados en aquellas parcelas cuyo reajuste volumétrico se realice a través de un Estudio de Detalle.

8.- Todas las nuevas edificaciones destinadas a uso residencial, en sus modalidades de colectiva y unifamiliar, deberán disponer de espacios exteriores abiertos: patios, terrazas, balcones, etc., siempre que las normas urbanísticas, ordenanzas y resto de normativa sectorial lo permita. En el caso de viviendas en plantas bajas o en la tipología unifamiliar deberán disponer vinculados espacios exteriores abiertos siempre que la tipología y la existencia de espacios libres lo haga posible (en edificación abierta, por ejemplo). En las viviendas en las que se permita disponer cuerpos volados abiertos se dispondrán de manera obligatoria siempre que sea factible su realización de acuerdo con el contenido de este artículo, siendo este el preferente frente a otro tipo de cuerpos volados (cerrado o semicerrado). Se entiende que existe preferencia cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo b) del apartado 5, no se pueden disponer cuerpos volados cerrados o semicerrados, pero si cuerpos volados abiertos.

~~Se establece una dimensión mínima de cuerpos volados abiertos de uno con veinte (1,20) metros de profundidad y una superficie de tres con sesenta (3,60) metros cuadrados. En ningún caso, estas superficies computaran como edificabilidad a efectos urbanísticos. (Modificado en el BOP nº 54, 6-5-2026)~~

Artículo 6.2.4. Elementos volados: definición y condiciones generales

- 1.- Son **elementos volados** los salientes de fachada que no son habitables, transitables, ni ocupables y que forman parte de la ornamentación o protección de la fachada, tales como aleros, cornisas, molduras, pilastras, gárgolas, etc.
- 2.- El saliente máximo de los elementos volados sobre la alineación exterior o sobre la separación a linderos o retranqueos, no excederá de cincuenta (50) centímetros, pudiendo alcanzar la longitud de vuelo permitida de los cuerpos volados según el artículo anterior. En el remate de las edificaciones -último forjado- se podrá permitir que dicho vuelo sea de hasta uno con cincuenta (1,50) metros
- 3.- Ningún elemento volado podrá situarse a una altura de la acera, rasante exterior o cota del suelo de parcela a menos de tres (3,00) metros.
- 4.- Otros elementos volados de tipo funcional, tales como persianas, rejas, viseras, etc., no podrán exceder de la alineación de la fachada más de veinticinco (25) centímetros, debiendo situarse a la altura mínima señalada en el párrafo anterior.
- 5.- Asimismo, cuando se diseñe una doble fachada con elementos volados que sobresalgan del plano de fachada definido por la alineación oficial, esta se realizará preferentemente con materiales ligeros y sin que supongan una continuación de la estructura del edificio, pudiendo tener un vuelo máximo de un (1) metro y separados la misma distancia de vuelo de las edificaciones contiguas.
- 6.- Las instalaciones que se dispongan en fachada o cerramientos, además de someterse a las condiciones de estética de estas Ordenanzas, no podrán sobresalir del plano de fachada ni se confeccionarán con elementos que puedan suponer algún daño para los peatones.

Artículo 6.2.5. Pérgolas

- 1.- A los efectos de la presente Ordenanza, se considera como **pérgola** al elemento estructural ligero y sin capacidad portante, desmontable y con una cubrición que podrá ser; material textil móvil o plegable, material rígido plegable o retráctil, material ligero calado en una proporción superior al 50 % de su superficie o elementos vegetales naturales. Dicha estructura no podrá disponer de cerramientos

perimetrales y ha de tener un fin ornamental predominantemente. Según su disposición se podrán dar los siguientes casos:

- a) En la cubierta, excepto en el uso residencial, 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 (3,00) metros como mínimo del plano de fachada y patios interiores.
- b) En los espacios libres de parcela, retranqueos y separación linderos deberá separarse de la edificación un mínimo de un (1,00) metro, permitiéndose adosar a las medianeras en uno solo de sus lados. En este caso, deberá estar oculta por el propio muro medianero y en las condiciones señaladas en esta Ordenanza

Su diseño y ejecución no podrá generar ningún perjuicio en las propiedades colindantes y no se podrá evacuar aguas hacia parcelas contiguas, ni podrá causar daños en el muro medianero en los que se apoyan.

- c) En la zona de retranqueo y jardín delantero de las viviendas unifamiliares solo se permite como protección de zonas de estacionamiento, debiendo tener en este caso una dimensión máxima de cuatro con sesenta (4,60) metros de largo por dos con cuarenta (2,40) metros de ancho.

2.- Para la autorización de las pérgolas en los espacios libres en el uso residencial colectivo será preciso contar con un documento técnico adecuado que garantice un resultado uniforme del conjunto arquitectónico, siendo preciso aportar una declaración responsable en la que la persona interesada manifiesta, bajo su responsabilidad, que cuenta con los acuerdos y/o aprobaciones exigibles en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

3.- Como situación excepcional a lo indicado, y exclusivamente derivado de la necesidad de disponer instalaciones de sistemas de energía renovable (placas fotovoltaicas, por ejemplo), en las edificaciones de cualquier uso se podrán disponer las pérgolas como elementos de sustentación siempre que no se cree una cubrición totalmente opaca. En estos casos debe quedar suficientemente acreditado que:

- a) No existe posibilidad de utilizar las diferentes zonas o espacios de la edificación (ya sea en cubierta o espacios libres) para la ubicación de dichas instalaciones o, de poderse utilizar, no resulta suficiente su superficie.

- b) El número de placas que conlleve la instalación son las necesarias para el autoconsumo, aportándose documentación técnica firmada por técnico competente o responsable de su instalación, que así lo acredite.
- c) La disposición de las pérgolas y de las propias instalaciones cumplirán con el resto de las exigencias contempladas en estas ordenanzas, en especial, con lo dispuesto en el artículo 6.7.3.

Artículo 6.2.6. Soportales y porches

- 1.- Se entiende por **soportal** una construcción porticada, comprendida en planta baja de un edificio e incorporada a su volumen, computando su edificabilidad según la normativa urbanística de aplicación.
- 2.- 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.
- 3.- Podrán proyectarse espacios exteriores cubiertos siempre que por su configuración y diseño queden garantizadas sus condiciones de seguridad, salubridad e higiene.
- 4.- Se consideran **porches** toda construcción techada adosada a la fachada (a diferencia del soportal que queda incluida dentro de la edificación) con elementos verticales de apoyo y sin cerramientos laterales. Como norma general, 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, y en los edificios cuyas fachadas se sitúen 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, ni separación a linderos o dominio público, estando sujetos a las siguientes condiciones:
 - a) La altura libre del porche en cualquier punto será igual o superior a la altura libre de la planta baja a la que se adosan.
 - b) La cubrición del porche podrá coincidir con cuerpos volados únicamente abiertos y ningún elemento del porche podrá situarse a una altura superior a un metro

con cincuenta (1,50) metros medida verticalmente desde el plano superior del forjado de techo de la planta baja.

- c) Sin menoscabo del contenido de las normas urbanísticas, su superficie no computará a efectos de edificabilidad, excepto las porciones cerradas que hubiera de ellos que computarán en su totalidad, pero si a efectos de ocupación sólo en un 50 % de su superficie en planta.
- d) No podrán invadir la dimensión obligatoria de separación a linderos y retranqueos y su superficie ocupada no podrá ser superior al 10 % de la superficie edificada total.

Artículo 6.2.7. Portadas, escaparates y vitrinas

- 1.- En aceras de anchura igual o mayor de ciento cincuenta (150) centímetros la alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a cinco (5) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor de ciento cincuenta (150) centímetros, no será permitido saliente alguno con respecto a la alineación oficial.
- 2.- El saliente de decoraciones de planta baja no podrá rebasar la cota de la cara superior del forjado de suelo de la primera planta.

Artículo 6.2.8. Instalaciones generales que afectan a las fachadas en obra nueva, reestructuración total y rehabilitación integral

1.- Iluminación:

- a) 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, entendiéndose por esta iluminación la concerniente a destacarla luminosamente.
- b) 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.

- c) 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 prohíbe expresamente la utilización de iluminación tipo láser o cañones de luz dirigidos hacia el cielo, así mismo se evitará la instalación de focos o proyectores empotrados en el suelo con proyección vertical.
- d) 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.
- e) 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.

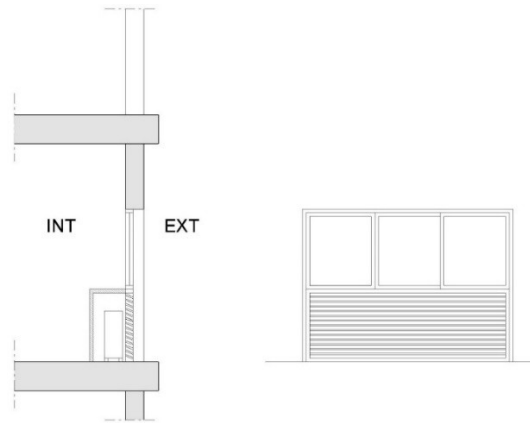
2.- **Instalaciones de climatización e instalaciones de fuentes de energía renovables:**

- a) En los proyectos de construcción se preverá la preinstalación de climatización y de fuentes de energía renovables, 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 y normas comunes a los Conjuntos Históricos de la ley de Patrimonio Cultural de Canarias, cuando sea preceptivo.

- b) De la misma manera, siempre que la normativa sectorial lo permita (RITE, CTE, etc.), en el uso residencial podrán emplazarse ocultos tras el plano de la fachada 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 (normativa de protección contra el ruido y vibraciones señalada en el Artículo 3.2.2) frente al resto de vecinos y viandantes.



Ejemplo de ocultación en la carpintería para aires acondicionados

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 tres con cincuenta (3,50) 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.
 - 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 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.
- En ningún caso se producirán goteos al espacio público, habiendo de canalizar el agua procedente de la condensación.
- En el caso de estar vinculados a alguna actividad, 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.

3.- **Tendederos y similares:**

- a) Las instalaciones de tendederos y similares no se realizarán en balcones ni ventanas, quedando expresamente prohibida la visión de ropajes colgados desde la vía pública.
- b) En edificaciones preexistentes en las que no existan cubiertas transitables ni patios interiores y no se hubieran previsto solanas o espacio interior alguno que pudiera cumplir para esta función, se podrán disponer excepcionalmente tendederos en la fachada, siempre que queden cubiertos por elementos embellecedores, para lo cual se realizará previamente un proyecto unitario que recoja el tratamiento global de la fachada. Quedará obligada a la adopción de estas medidas toda edificación en estas circunstancias que plantee obras de reforma integral de fachada.

4.- **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.

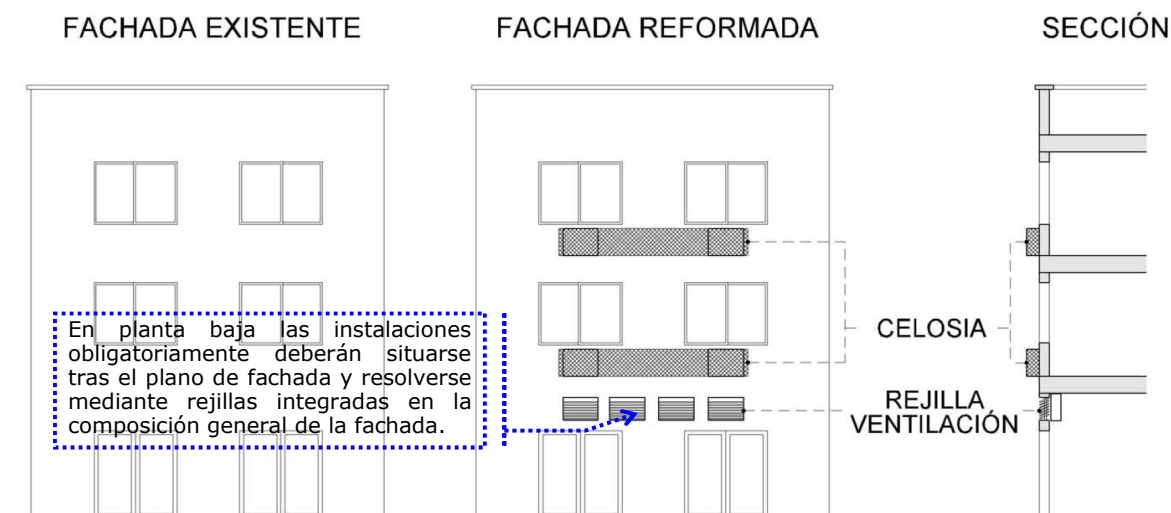
Artículo 6.2.9. Instalaciones de climatización en las fachadas en edificaciones preexistentes

- 1.- En edificaciones preexistentes en las que no exista posibilidad de realizar o ejecutar instalaciones comunes en las cubiertas, ni existan patios interiores, ni patinillos de instalaciones, ni se hubieran previsto solanas o espacio interior alguno que pudiera cumplir con la función de situar los aparatos de aire acondicionado o instalaciones de climatización, se podrán disponer excepcionalmente en la fachada, siempre que queden cubiertos por elementos no macizos que salvaguarden la integración estética de la fachada, tales como celosías, rejillas, etc., para lo cual será requisito indispensable realizar previamente un proyecto unitario que recoja el tratamiento global de la fachada y estar aprobado por la Comunidad de Propietarios. Quedará obligada a la adopción de estas medidas toda edificación en estas circunstancias que plantee obras de reforma integral de fachada.
- 2.- En cualquier caso, todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación dispondrá, necesariamente, de un sistema de recogida y conducción de agua eficaz que impide que se produzca goteo al exterior y vertido a vía pública. En ningún caso se autoriza la instalación de depósitos para la recogida del agua de condensación en las fachadas. Las instalaciones de climatización podrán situarse en las fachadas siempre sujetos a las siguientes condiciones y circunstancias:
 - a) La solución debe ser la misma para todos los huecos arquitectónicos de un mismo edificio.
 - b) Podrán apoyarse en los balcones o integrarse en la fachada debiendo obligatoriamente quedar ocultos mediante materiales y revestimientos que resuelvan compositivamente su integración en la fachada, reflejado todo en un proyecto técnico aprobado por la Junta de la Comunidad de propietarios del edificio. En cualquier caso, cualquier elemento que se instale en la fachada para cumplir los requisitos antes señalados deberá acompañarse con un certificado de un técnico que acredite su seguridad.
 - c) Las instalaciones nunca podrán situarse a una distancia inferior a dos con cincuenta (2,50) metros de la rasante de la vía.
 - d) En locales o viviendas en planta baja, es obligatorio que se sitúen los aparatos de aire acondicionado en el interior del local, permitiendo realizar rejillas de expulsión del aire en la fachada debiendo resolverse en las condiciones señaladas en este artículo. En este caso, las rejillas se dispondrán enrasadas con el plano de fachada y se dispondrán con sus lamas perpendiculares al mismo y nunca oblicuas, sea en dirección ascendente (excepto en el caso de que no existiesen

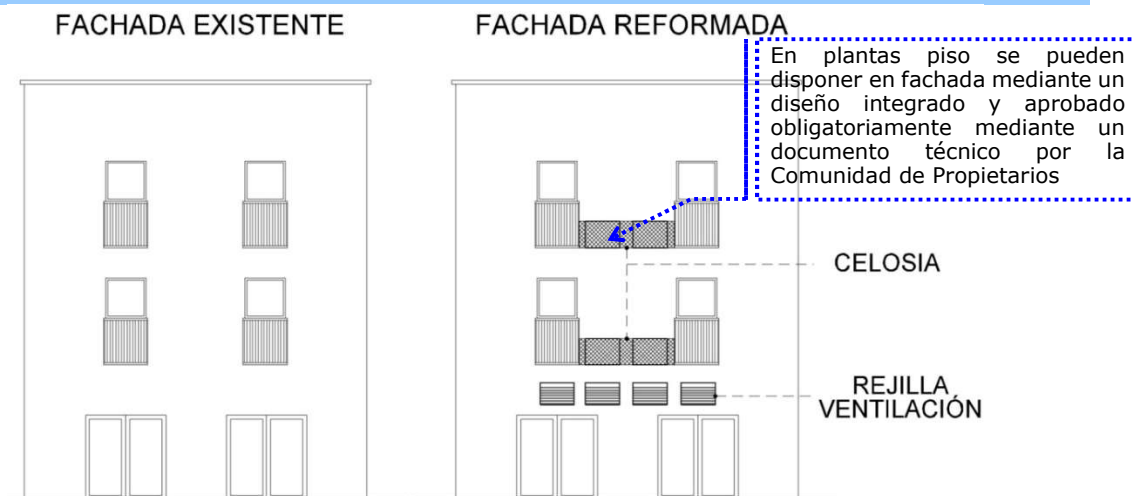
huecos superiores en dicho plano de fachada), sea en dirección descendente (con el fin de evitar molestias a los transeúntes).

En ningún caso la evacuación del aire podrá realizarse a galerías interiores o pasajes comerciales cubiertos. En el caso de galerías abiertas al exterior o soportales, la evacuación deberá realizarse a la vía pública y no al espacio exterior de la galería, conduciendo el aire mediante conductos que habrán de quedar convenientemente ocultos o arquitectónicamente integrados en la composición general del edificio.

La transmisión de ruidos no podrá superar los máximos niveles sonoros fijados en la normativa específica aplicable. Para ello, los mencionados aparatos, deberán instalarse encapsulados con estructura y materiales aislantes con objeto de limitar las emisiones de ruidos.



Solución con celosías para aires acondicionados en planta tipo y planta baja



Otro ejemplo de diseño con celosías y rejillas

Capítulo 3. Fachadas: planta baja

Artículo 6.3.1. Carpintería y cierres

- 1.- Con respecto a la carpintería exterior en fachada y los cierres se pueden dar las siguientes circunstancias:
 - a) Cuando la carpintería y el cierre de un local o vestíbulo en planta baja sean los originarios prevalecerá su conservación.
 - b) Cuando la carpintería y el cierre de un local o vestíbulo hayan sido sustituidos en actuaciones anteriores, se tenderá a la restitución en cuanto a los cromatismos originarios.
- 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 los escaparates, terrazas y cualquier otro elemento cerrado que invada el espacio público.
- 4.- Las puertas y cierres de los locales tienen que estar totalmente libres de elementos adosados.
- 5.- Los cierres deberán estar incluidos en el espacio de los huecos y no sobrepasarán hacia el exterior el plano de fachada. El cajetín donde se enrolla el cierre al recogerse deberá situarse en el mismo plano de dicho cierre, debiendo el cajetín desarrollarse hacia el interior del local.
- 6.- Se admite la colocación de un pictograma sobre las persianas metálicas u otros sistemas de cierre de los locales. Sólo se permite un pictograma de identificación y en ningún caso se adosarán rótulos sobre las rejillas de cierre.

Artículo 6.3.2. Carpinterías y cierres en edificios catalogados, edificios incluidos en ámbitos de bienes de interés cultural y entornos de protección



- 1.- En los edificios catalogados 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.
- 2.- Excepcionalmente, se admitirá la modificación de los antepechos de los huecos de planta baja en los niveles de protección parcial y ambiental, justificándose debidamente por motivos de accesibilidad o compatibilidad de usos. Para su autorización deberá aportarse previamente un estudio conjunto de la fachada, que será evaluado en cada caso, admitiéndose únicamente cuando se considere que no existe alteración sustancial del elemento catalogado
- 3.- 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.
- 4.- No se admitirá la colocación de pictogramas sobre las persianas metálicas u otros sistemas de cierre de los locales.

Artículo 6.3.3. Actividad de identificación: condiciones generales.

- 1.- Con carácter general 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. Se admitirá excepcionalmente la disposición de identificación del establecimiento en los escaparates siempre que se justifique que la actividad que se va a desarrollar no requiere del uso de los mismos.
- 2.- Su colocación será tal que no podrán quedar restringidos, disminuidos ni perjudicados, la iluminación, la ventilación, la seguridad contra incendios ni el acceso a los locales, debiendo en este caso reducirse las dimensiones. En ningún caso se ocultarán aquellos elementos arquitectónicos o decorativos y elementos estructurales singulares que la fachada contenga. Se respetará asimismo el arbolado existente. En el caso de entorpecer la visión vial no podrán ser colocados. Si se instalan en calles peatonales deberán ser corregidas las dimensiones en función del acceso de los vehículos de emergencia.

- 3.- El diseño del identificador tendrá que incorporar el sistema de iluminación más adecuado a sus características, teniendo en cuenta que el identificador y su luz artificial se consideran en esta normativa un solo elemento de diseño integrado y nunca dos elementos independientes. De esta condición se deriva que, entendiéndose el identificador y su iluminación como un mismo objeto, las disposiciones de esta normativa en cuanto a situación, medidas y otras características de los identificadores se aplican al conjunto resultante.
- 4.- Quedan excluidos del cumplimiento de esta Ordenanza los identificadores situados en el interior de galerías y centros comerciales.

Artículo 6.3.4. Instalación de identificadores en la planta baja de las fachadas

- 1.- Se permite la instalación de identificadores en la planta baja de las fachadas en las condiciones siguientes:

a) Sobre los paramentos de fachada:

- Como norma general los identificadores serán paralelos a la fachada, se colocarán sobre el dintel de los huecos del local, sin cubrir éstos y sin superar la cara superior del forjado, siempre por debajo de los elementos volados existentes y nunca sobre los elementos arquitectónicos o decorativos que enmarquen o definan dicho hueco. Podrán superar el ancho del hueco del local sobre el que se sitúan en treinta (30) centímetros, si a ambos lados del mismo existe un paramento ciego de 1 metro como mínimo de ancho.

Igualmente, podrán ocupar una franja corrida en el caso de que existan varios huecos, con una dimensión vertical inferior a noventa (90) centímetros y con un saliente máximo de quince (15) centímetros. Podrán ser luminosos, retroiluminados o iluminados. En este último caso el vuelo exterior de los elementos de iluminación no podrá ser superior a treinta (30) centímetros.

- Excepcionalmente se admitirán identificadores no paralelos a la fachada cuando las condiciones del local así lo requieran. En este caso solo se permitirá su colocación sobre el dintel de la puerta de acceso al local del establecimiento con una dimensión vertical inferior a noventa (90) centímetros, con una longitud total que no supere la del ancho del hueco correspondiente y con un vuelo máximo igual a los salientes de los volados existentes en el edificio donde se sitúe el local y en caso de que no existan los permitidos para los banderines. No se admitirán iluminados.

- Se prohíbe la colocación de identificadores en las jambas de los huecos de la fachada excepto las placas de identificación, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de cuarenta (40) centímetros de lado y de dos (2) milímetros de espesor, no permitiéndose repeticiones de mensajes.
- En aquellos casos excepcionales, cuando quede demostrado que no existe espacio físico sobre el dintel de los huecos ni en su interior, se podrá admitir la colocación de un identificador, que en caso de disponer de iluminación será retroiluminado, en uno de los paramentos laterales del hueco del acceso al establecimiento, cuyo diseño será el que mejor se ajuste al espacio disponible en un porcentaje máximo del 50% sin sobrepasar en altura el límite superior del hueco y cuyo espesor máximo será de cinco (5) centímetros. Se admitirán también las placas de identificación en las mismas condiciones que las permitidas en las jambas. En el caso de que existan varias placas se deberán agrupar en vertical, sobre un soporte común debiendo tener cada una de ellas iguales dimensiones, formando un conjunto armónico.

b) Dentro de los huecos arquitectónicos:

- Cuando el identificador se coloque en el interior de uno de los huecos de la fachada del local, la superficie del mismo no superará el 20% de la superficie del hueco en que se ubique, debiendo quedar alineado con respecto al plano de fachada. No se admitirá iluminados

c) Otros casos

- Los identificadores que correspondan a la denominación del edificio se admitirán cuando se adapten a las disposiciones anteriores de identificadores sobre fachada en planta baja, y se tienen que situar en los paramentos contiguos al hueco arquitectónico de la entrada principal y sólo uno por fachada.
- En edificios residenciales en cuyas plantas inferiores exista un centro comercial con varias actividades y acceso común, se admitirá la colocación de identificación en los accesos al mismo referidos al centro comercial y se habilitará una zona en un paño ciego de cada una de las distintas fachadas para los identificadores de los locales, que se colocarán de manera conjunta y en un solo soporte. La tipología de las letras y logotipo podrá ser diferente para cada local, aunque deberá procurarse que sean de proporciones y materiales compatibles entre sí.
- No obstante, en el caso de que existan locales con acceso directo o escaparates desde la vía pública, se admitirá la colocación de identificación

por local, debiendo situarse o en el interior del hueco de fachada que le corresponda, ocupando una superficie que no superará el 20% de la superficie del hueco en que se ubique, debiendo quedar alineado con respecto al plano de fachada o bien en espacio habilitado para este fin.

Artículo 6.3.5. Instalación de identificadores en la planta baja en edificios catalogados, incluidos en ámbitos de bienes de interés cultural y entornos de protección

- 1.- En estos ámbitos, será de aplicación las condiciones generales expuestas en el artículo 6.3.3
- 2.- Los identificadores podrán ser: pintados sobre los paños de fachada con pintura de acabado mate, únicamente cuando la fachada sea de fábrica revocada o pintada, elaborados con signos recortados sin fondos, con iluminación interior o signos recortados sin fondos colocados sobre soporte rígido de madera, chapa metálica, materiales cerámicos y pétreos o similar.
- 3.- No se permitirá la colocación de letreros luminosos contruoidos en forma de cajón ni los contruoidos con materiales translúcidos, acrílicos, plásticos o similares con iluminación en su interior.
- 4.- Se permitirá que los identificadores sean retroiluminados o iluminados con lámparas, proporcionadas al tamaño y las características del identificador y del edificio. El vuelo exterior de los elementos de iluminación no podrá ser superior a treinta (30) centímetros y los focos deberán poderse inscribir en un cubo de veinte (20) centímetros de lado como máximo.
- 5.- Los identificadores podrán situarse sobre los dinteles de los huecos de acceso en la planta baja de los inmuebles, no sobrepasando las dimensiones de los mismos y sin ocultar o alterar los elementos decorativos de la edificación, en caso de que los hubiera y con una dimensión vertical inferior a sesenta (60) centímetros. El eje vertical del identificador deberá coincidir con el eje del vano. El saliente máximo será de diez (10) centímetros.
- 6.- Se admitirán también en el espacio ciego entre huecos, y comprendidos dentro de la superficie imaginaria resultante de dejar franjas laterales libres de, como mínimo, veinte (20) centímetros, la línea horizontal coincidente con el arranque del dintel superior de los huecos, y uno con cincuenta (1,50) metros a la acera, sin ocultar o alterar los elementos decorativos de la edificación, en caso de que los hubiera. No

podrán sobresalir del paño de fachada, salvo un saliente máximo de cinco (5) centímetros.

- 7.- Se admitirán también identificadores localizados dentro de los huecos arquitectónicos y comprendidos dentro de la superficie imaginaria resultante de dejar franjas laterales y horizontales libres de, como mínimo, quince (15) centímetros, que estarán o bien situados en los elementos fijos de la puerta y englobados en este espacio o, en caso de no existir este espacio, no podrá superar el 20% de la superficie del hueco en que se ubique. No podrán sobresalir del paño de fachada. Serán únicamente retroiluminados.
- 8.- Cuando en un mismo edificio se encuentren localizadas varias actividades en establecimientos diferentes con acceso común, incluso en distintas plantas, sus identificadores respectivos podrán instalarse de manera conjunta y en un solo soporte en la parte de la fachada del edificio situada en el acceso de los mismos. La tipología de las letras y logotipo podrá ser diferente para cada local, aunque de las mismas proporciones y material. Su colocación estará en función de las características arquitectónicas, decorativas o morfológicas del paramento cuya limitación vendrá dada por la separación de veinte (20) centímetros del hueco y la línea horizontal coincidente con el arranque del dintel superior del hueco de acceso en planta baja, bajo la que ha de emplazarse.
- 9.- 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 6.3.6. Instalación de identificadores en la planta baja en fachadas en suelo rústico

- 1.- En estos ámbitos, será de aplicación las condiciones generales expuestas en el artículo 6.3.3. y las que se indican a continuación de manera específica.
- 2.- Los identificadores podrán ser pintados sobre los paños de fachada con pintura de acabado mate, únicamente cuando la fachada sea de fábrica revocada o pintada; elaborados con letras sueltas, metálicas, o huecas con iluminación interior; de soporte rígido de madera, chapa metálica, materiales cerámicos y pétreos, o metacrilato.

- 3.- No se permitirá la colocación de letreros luminosos contruidos en forma de cajón, con materiales translúcidos, acrílicos, plásticos o similares con iluminación en su interior.
- 4.- Se permitirá la iluminación de los identificadores mediante luminarias superiores o mediante iluminación indirecta interior, proporcionadas al tamaño y las características del rótulo y el edificio. El vuelo exterior de los elementos de iluminación no podrá ser superior a treinta (30) centímetros.
- 5.- Los identificadores podrán situarse sobre los dinteles de los huecos de acceso en la planta baja de los inmuebles, no sobrepasando las dimensiones de los mismos y sin ocultar o alterar los elementos decorativos de la edificación, en caso de que los hubiera y con una dimensión vertical inferior a sesenta (60) centímetros. El eje vertical del identificador deberá coincidir con el eje del vano. El vuelo máximo será de diez (10) centímetros.
- 6.- Se admitirán también en el espacio ciego entre huecos, cuyo diseño será el que mejor se ajuste al espacio disponible en un porcentaje máximo del 50 % sin sobrepasar en altura el límite superior del hueco y, sin ocultar o alterar los elementos decorativos de la edificación, en caso de que los hubiera. No podrán sobresalir del paño de fachada, salvo un espesor máximo de cinco (5) centímetros.

Artículo 6.3.7. Banderín identificador: condiciones generales

- 1.- Solo se permitirá un banderín por local y se diseñarán 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 banderín en cada una de las fachadas.
- 2.- Su colocación será tal que no podrán quedar restringidas, disminuidas ni perjudicadas, la iluminación, la ventilación, la seguridad contra incendios ni el acceso a los locales, debiendo en este caso reducirse las dimensiones. En ningún caso se ocultarán aquellos elementos arquitectónicos o decorativos y elementos estructurales singulares que la fachada contenga. Se respetará asimismo el arbolado existente. En el caso de entorpecer la visión vial no podrán ser colocados.
- 3.- El diseño del banderín tendrá que incorporar el sistema de iluminación más adecuado a sus características, entendiéndose el banderín y su iluminación como un mismo objeto, las disposiciones de esta normativa en cuanto a situación, medidas y otras características de los banderines se aplican al conjunto resultante.

Artículo 6.3.8. Instalación de los banderines identificadores

- 1.- Los banderines tendrán como saliente máximo total sesenta (60) centímetros en establecimientos situados en aceras con una anchura inferior o igual a uno con cincuenta (1,50) metros y de ochenta (80) centímetros para los situados en aceras de anchos superiores. Deberán tener su parte más baja a una altura superior a dos con cincuenta (2,50) metros de la rasante de la acera o terreno circundante y no podrán rebasar en su altura la fachada del local o comercio en el que están instalados, entendiéndose por tal la limitada por el borde superior del forjado techo planta baja o elemento arquitectónico que pudiera existir, 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. Podrán ser únicamente luminosos. Si se instalan en calles peatonales deberán ser corregidas estas dimensiones en función del acceso de vehículos de emergencia.
- 2.- No se permite la instalación de banderines en las esquinas de fachadas ni a distancias inferiores a cincuenta (50) centímetros de éstas. La separación respecto a las líneas medianeras entre establecimientos no será inferior a cincuenta (50) centímetros.
- 3.- 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, adaptándose a sus propias características, con las siguientes peculiaridades:
 - a) El banderín podrá tener un vuelo máximo de un (1,00) metro.
 - b) Tendrán 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.
 - c) Se evitará la contaminación lumínica a través de los huecos de ventana de otras piezas del edificio y, en caso de los soportes con iluminación digital, su haz de luz deberá orientarse en sentido descendente.
 - d) Se situará en el lugar que mejor convenga a la integración paisajística y a una altura mínima de dos con cincuenta (2,50) metros medidos desde la acera o terreno circundante.

Artículo 6.3.9. Instalación de banderines en la planta baja en edificios catalogados, incluidos en ámbitos de bienes de interés cultural y entornos de protección

En estos edificios y ámbitos, únicamente se admitirán los banderines señalados en el apartado 3, del artículo 6.3.8, quedando prohibidos los restantes.

Artículo 6.3.10. Instalación de banderines en la planta baja en fachadas en suelo rústico

- 1.- En estos ámbitos, será de aplicación las condiciones generales expuestas en el artículo 6.3.7
- 2.- Los banderines serán de soporte rígido de madera, chapa metálica, materiales cerámicos y pétreos, o metacrilato.
- 3.- No se permitirá la colocación de letreros luminosos contruoidos en forma de cajón, con materiales translúcidos, acrílicos, plásticos o similares con iluminación en su interior.
- 4.- Se permitirá la iluminación de los banderines mediante iluminación indirecta interior, proporcionadas al tamaño y las características del rótulo y el edificio.
- 5.- En esta zona los banderines se localizarán a uno de los lados del vano del acceso principal del local y sobre el muro ciego de fábrica. Se situarán a una distancia de veinte (20) centímetros como mínimo del borde vertical exterior de los huecos, y preferiblemente separados del plano de fachada al menos diez (10) centímetros. El voladizo total máximo permitido es de sesenta (60) centímetros. La altura mínima desde el borde inferior del banderín al nivel de la acera o terreno circundante será de dos con cincuenta (2,50) metros. El borde superior del banderín no superará al borde superior de la línea de forjado inmediatamente superior.

Artículo 6.3.11. Instalación de toldos: condiciones generales

- 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 de los toldos tiene que adecuarse a la gama cromática presente en la arquitectura del edificio.
- 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.- En general, no se permitirá la instalación conjunta de parasoles y toldos para un mismo local comercial, salvo en aquellos casos en que su disposición permita una distancia libre entre ambos de al menos uno con ochenta (1,80) metros.
- 5.- No se admite la disposición de publicidad en los toldos.
- 6.- Se admite la instalación de toldos en las condiciones siguientes:
 - 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 o terreno circundante 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 con cincuenta (2,5) 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 con cincuenta (2,50) 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 o terreno circundante 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 6.3.12. Instalación de toldos en la planta baja en edificios catalogados, incluidos en ámbitos de bienes de interés cultural y entornos de protección

- 1.- En estos edificios y ámbitos, será de aplicación las condiciones generales expuestas en el artículo 6.3.11
- 2.- Los toldos móviles o fijos se tienen que colocar dentro de los huecos arquitectónicos debiendo ajustarse obligatoriamente a la forma del vano. 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 uno con cincuenta (1,50) metros. Los elementos de la instalación se situarán a una altura mínima sobre el nivel de la acera de dos con veinte (2,20) metros. En ningún caso se podrán ocultar los elementos arquitectónicos decorativos del encuadre, y se deberá de respetar la composición y la imagen de la fachada.
- 3.- No se admite identificación en el toldo, ni fijaciones al pavimento, ni cerramientos verticales.
- 4.- Las opciones o soluciones para toldos que se elijan deberán ser iguales para todos los locales situados en planta baja en el mismo edificio.
- 5.- En edificios catalogados su autorización requiere de la presentación previa de un estudio de la fachada, debiendo ajustarse a la Carta de Colores del Anexo I y atendiendo a que se produzca una combinación adecuada con los colores del inmueble.

Artículo 6.3.13. Instalación de toldos en la planta baja en fachadas en suelo rústico

- 1.- En estos ámbitos, será de aplicación las condiciones generales expuestas en el artículo 6.3.14
- 2.- Los toldos se tienen que colocar sobre los huecos arquitectónicos, y en ningún caso pueden ocultar los elementos decorativos del encuadre, aunque el edificio no esté especialmente protegido.
- 3.- En caso de vías rodadas sin acera no se admitirá la colocación de toldos.



- 4.- 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, sin que ningún punto del toldo, flequillos o laterales, alcancen los dos (2) metros. 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 con cincuenta (2,50) metros.
- 5.- El toldo puede exhibir el identificador del establecimiento que ira pintado, rotulado o grafiado sobre la tela integrado en el mismo y en una sola posición, con una altura máxima de 25 cm. No podrán tener cerramientos verticales ni fijaciones al pavimento.

Artículo 6.3.14. Marquesinas

Se admiten marquesinas en los siguientes casos y situaciones:

- 1.- Las marquesinas que formen parte del proyecto arquitectónico original del edificio.
- 2.- En edificaciones catalogadas no se admitirá la disposición de marquesinas que no formen parte del proyecto original del edificio.
- 3.- Se admiten las marquesinas superpuestas a la arquitectura existente en todas las tipologías y sólo en los establecimientos en planta baja cuando este ocupe la totalidad de la planta baja de la edificación, debiendo cumplir con las siguientes condiciones:
 - a) La anchura de las marquesinas no sobrepasará el ancho del portal o acceso al que sirvan incrementado en un (1,00) metro como máximo a cada lado 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.

En edificaciones existentes con varios accesos, sólo se permite la colocación de marquesinas si se ejecutan de forma simultánea.

- b) 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.

- c) 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 cincuenta (2,50) metros de la acera y su punto máximo no rebasará en más de cincuenta (50) centímetros la cota de la cara superior del forjado de techo de la planta baja
 - d) 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.
- 4.- En aquellas edificaciones que se disponga de espacios exteriores destinados a muelles de carga y descarga en zonas de separación a linderos, se podrán disponer marquesinas en la dimensión justa para cubrir dichos espacios, debiendo su diseño evitar cualquier tipo de perjuicio a las parcelas colindantes.
- 5.- En el caso de establecimientos cuya actividad requiera publicidad y/o identificación y siempre y cuando el espesor de la marquesina lo permita, podrá ser admitida, debiéndose ajustar a las determinaciones contenidas en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Publicidad Exterior vigente.

Artículo 6.3.15. 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.

Capítulo 4. Fachadas: plantas piso

Artículo 6.4.1. Carpintería y cierres

- 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 aporte un estudio arquitectónico global que justifique la propuesta más idónea.
- 2.- En los edificios catalogados, se conservará o restituirá la carpintería y cierres previstos originalmente en el proyecto arquitectónico. Justificadamente y siempre y cuando no se señalen como elementos de interés en las fichas correspondientes y la catalogación lo permita, se podrá modificar estos elementos en cuanto al material y color según un proyecto arquitectónico global.
- 3.- Cuando concorra causa justificada se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes según un "proyecto de conjunto de la fachada", sujeto a las siguientes condiciones:
- 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.
 - b) 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 de conjunto de la fachada".
- 4.- En cualquiera de las actuaciones anteriores que afectan al conjunto de la fachada, junto con el resto de documentación exigible para la obtención del correspondiente título habilitante, y siempre que el inmueble esté sometido al régimen de división horizontal, se deberá aportar una declaración responsable por parte del interesado en la que manifiesta, bajo su responsabilidad, que cuenta con los permisos y autorizaciones exigibles conforme a lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.
- 5.- 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 a lo indicado en este artículo.

Artículo 6.4.2. Actividad de identificación

- 1.- Con carácter general se admite la colocación de identificación en plantas piso, a excepción de la planta de ático, con las condiciones siguientes:
 - a) La identificación en su composición y resultado formal se armonizará con la fachada del edificio y no deslucirá el entorno urbanístico.
 - b) La identificación y su luz artificial constituyen un solo elemento de diseño integrado. Este conjunto permitirá, en cualquier caso, el cumplimiento de la iluminación y ventilación preceptiva de los inmuebles.
 - c) La identificación se situará preferentemente en aquellos espacios de la fachada específicamente diseñados a tal efecto y será siempre paralelo a la misma.
 - d) Cuando esta previsión no exista, se colocará en el antepecho del hueco del establecimiento en cuestión, pudiendo ocupar una franja corrida en la misma posición cuando el mismo tenga más de un hueco, respetando siempre las características arquitectónicas de la fachada y sin ocultar elementos arquitectónicos o decorativos. Se admitirá la colocación del identificador en el paramento frontal del balcón.
 - e) Constituirá la identificación letras o signos recortados sin fondo, que podrán estar dispuestos sobre bastidores traseros, (que han de quedar mimetizados con el fondo de fachada existente), realizados con materiales duraderos o serigrafiados.
 - f) La identificación podrá ser únicamente luminosa o retroiluminada, con un espesor, incluida la iluminación, que no excederá de quince (15) centímetros. Ocupará una franja que no sobrepasará una anchura de setenta (70) centímetros, y en longitud la del hueco o conjunto de huecos bajo los que se sitúa.
 - g) Cuando hayan de compartir espacio la identificación en planta baja con la de planta de piso, en el mismo paramento de la fachada, pero de actividades distintas, se resolverá de tal modo que, sin alcanzar los identificadores las anchuras máximas autorizadas encajen en el elemento.
- 2.- No se admitirán identificación en esta situación en los edificios declarados como monumentos, incoados o declarados Bien de Interés Cultural, incluidos en el Catálogo de Protección del Plan General de Ordenación o en los Conjuntos Históricos. Tampoco en las edificaciones situadas en suelo rústico en cualquiera de sus categorías.

Artículo 6.4.3. Banderín identificador



Con carácter general no se admite la disposición de banderines en las plantas piso de las edificaciones, a excepción de lo que se regule en esta Ordenanza específicamente para los edificios exclusivos.

Artículo 6.4.4. Toldos

- 1.- Se admite la instalación de toldos en los huecos arquitectónicos de las plantas piso y ático de un edificio, y 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.
- 2.- La disposición del toldo no ocultará los elementos decorativos del encuadre y respetará en cualquier caso el arbolado existente.
- 3.- 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.
- 4.- Los toldos situados en plantas piso o ático no podrán contener publicidad ni identificación de la actividad que se pudiera desarrollar en el inmueble de referencia.
- 5.- Su saliente o vuelo desde el plano de la fachada será inferior a uno con cincuenta (1,50) metros.
- 6.- En edificios catalogados la posibilidad de colocar toldos quedará supeditada a la presentación de un proyecto técnico y cromático sobre la globalidad del edificio que estudie la mejor disposición de estos elementos.
- 7.- En cualquiera de las actuaciones anteriores relativas a la instalación de toldos en fachadas, junto con el resto de documentación exigible para la obtención del correspondiente título habilitante, se deberá aportar una declaración responsable en la que la persona interesada manifiesta, bajo su responsabilidad, que cuenta con los permisos exigibles conforme a lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal

Artículo 6.4.5. Jardineras

Se admite la colocación de jardineras y macetas con plantación vegetal en los elementos previstos para tal fin en el proyecto arquitectónico, y en los balcones y terrazas, siempre y cuando esta instalación se realice hacia el interior del edificio, sea desmontable, no

dañe los elementos constructivos o compositivos de la fachada y no suponga riesgo para la seguridad de personas y bienes.

Capítulo 5. Protección de la estética en las medianeras

Artículo 6.5.1. Disposiciones comunes

- 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.- Los proyectos de obra nueva, remodelación, urbanización y derribo que dejen a la vista una pared medianera propia o ajena, tienen que incluir el estudio de impacto visual y las medidas correctoras para la homogeneidad del conjunto.
- 3.- Las obras que dejen al descubierto paredes medianeras propias no se consideran finalizadas hasta que no esté acabada su adecuación constructiva según lo contemplado en este artículo. El promotor de las mismas será el responsable de la ejecución de los trabajos de adecuación.
- 4.- A los efectos de disminuir el impacto visual, no se permiten adosar construcciones de la cubierta en un edificio a sus medianeras consolidadas, debiendo de separarse de estas una distancia no inferior a dos (2) metros.

En zona de edificación cerrada, se deberá respetar una separación de tres (3,00) metros respecto a paredes medianeras de edificios protegidos en las que existan huecos originales, aunque tal separación no se desprenda de los planos de ordenación, todo de acuerdo con lo indicado en el artículo 1.4.3.

- 5.- Con carácter previo o simultáneo a cualquier actuación que comporte el uso paisajístico de una medianera propia, es preciso que ésta haya sido objeto de obras de adecuación constructiva.
- 6.- 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.
- 7.- 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.
- 8.- En el supuesto de que una pared medianera sea consolidada y no consolidada, de acuerdo con la definición que existe en los apartados de definiciones, se considerará no consolidada.
- 9.- La actuación de uso identificativo de la medianera debe ser objeto de un proyecto global de adecuación de toda la medianera, independientemente del hecho de que el paramento identificativo lo ocupe parcialmente, de tal manera que no se produzcan diferencias de cromatismo o calidad entre las dos partes. El proyecto tiene que incluir información sobre las circunstancias del entorno, así como los elementos de soporte y su anclaje sobre el edificio, como también la solidez de conjunto, especialmente ante la acción del viento.
- 10.- Las actuaciones singulares reguladas en el presente capítulo podrán ser denegadas por razones de manifiesta inadecuación al ambiente o entorno urbano de su situación o emplazamiento.
- 11.- La apertura de huecos arquitectónicos en una medianera consolidada que dé a espacio público requiere la obtención previa de la preceptiva autorización 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.
- 12.- Para las actuaciones de publicidad en las medianeras se atenderá a las determinaciones contenidas en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Publicidad Exterior vigente.

Artículo 6.5.2. Usos admitidos en medianeras no consolidadas

Solo se admitirá el uso natural en estas medianeras definido en el artículo anterior, quedando expresamente prohibida la actividad de identificación.

Artículo 6.5.3. Actividad de identificación admitidos en medianeras consolidadas

- 1.- Únicamente se admite el uso de identificación en la medianera consolidada de los edificios exclusivos de uso terciario, industrial, hotelero, de equipamiento o dotacional con la finalidad de informar del nombre del edificio o de la presencia de una actividad autorizada en el mismo, que ocupe al menos el 50 % de la edificabilidad del mismo, en las condiciones que se especifican en este artículo.
- 2.- Se admite la presencia de una sola actividad de identificación por edificio.
- 3.- El contenido del mensaje se referirá únicamente a la denominación de la actividad y al logotipo o emblema representativo. No puede ser partido, desmembrado ni repetido en la misma medianera. Los motivos, las figuras, el color y la forma de los diferentes elementos no pueden producir efectos discordantes, extraños o ridículos al edificio y al entorno.
- 4.- El mensaje tiene que estar totalmente situado sobre la superficie de la medianera y tener en cuenta su geometría. No puede ser tangente en ningún punto con los límites físicos de la medianera, debiendo ir únicamente sobre un pictograma o signos recortados sin fondos que se ajusten a las características siguientes:
 - a) La superficie ocupada por el mensaje identificativo no podrá rebasar una tercera parte de la altura del plano vertical. Deberá de situarse a partir de los 5 metros, medidos sobre la rasante de la vía pública, terreno o cubierta que lo circunde o colinde, equidistante 1 metro de todas las líneas que definen la medianera.
 - b) La iluminación deberá de realizarse mediante aparatos exteriores o retroiluminación y formarán una solución uniforme y homogénea en el conjunto del emplazamiento sin producir cambios de color, intermitencias ni destellos.

Capítulo 6. Protección de la estética y del arbolado en espacios libres de parcela edificadas

Artículo 6.6.1. Condiciones generales

- 1.- Constituirá uso natural de los espacios libres de parcela edificada el ajardinamiento de los mismos para su correcta función y disfrute, independientemente del uso al



que se destine la edificación. Todos los árboles y superficies ajardinadas existentes deberán de ser protegidos y conservados, salvo causas de fuerza mayor, justificadas por técnico competente, que indiquen deterioro de los elementos, en cuyo caso siempre se ha de producir la reposición con otro elemento de similares características.

- 2.- Los espacios libres de parcela edificada deberán de contar en todo su perímetro con cerramiento, que cuando linde con el espacio público se situará en la alineación exterior conforme a lo que se establezca en estas Ordenanzas referido a los cerramientos de solares y parcelas.
- 3.- Los propietarios de dichos espacios deberán de mantener y conservar en buen estado sus plantaciones, evitando además los daños que éstas pudieran causar a las personas y los bienes, prevaleciendo los principios de seguridad, salubridad y ornato público, así como la protección del dominio público.
- 4.- Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. En los casos de la realización de obras de impermeabilización por razones de humedad, las obras deberán de prever además la restitución de las especies vegetales y en ningún caso podrá suponer la sustitución completa por terraza pavimentada.
- 5.- En edificios catalogados con espacios libres de parcela edificada, no podrán realizarse intervenciones que supongan incremento de la superficie pavimentada. Sólo están permitidas intervenciones de mantenimiento y restauración que no alteren al trazado del espacio libre ajardinado y no supongan sustitución de las especies existentes o cambios en su disposición.

El arbolado existente en los espacios libres de edificios catalogados no podrá ser objeto de tala. No obstante, cuando sea técnicamente imposible mantenerlo en pie por razones de seguridad para las personas, o cuando por enfermedad o muerte sea necesario, deberá ser sustituida por otro elemento de la misma especie y suficiente porte.

Los cerramientos originales vinculados a los espacios libres de edificios catalogados, cuando sean de carácter histórico o consustancial, no podrán ser modificados en su diseño y características. Se admiten obras de reconstrucción de elementos de ornamentación desaparecidos, respetando el emplazamiento, diseño y material originales. Si se produjesen ampliaciones o adecuaciones a los usos permitidos, éstas se adecuarán en su trazado, características y ajardinamiento a las del área protegida.

Artículo 6.6.2. Protección y disposición del arbolado y vegetación

- 1.- Si como resultado de la urbanización del entorno de una edificación, se produjera la pérdida de arbolado en la vía pública, deberá ser repuesta de forma inmediata a cargo del responsable de la pérdida, con un ejemplar de las mismas características en cuanto a especie, variedad, calidad, edad y con un porte mínimo de dos con cincuenta (2,50) metros en total, independientemente de la sanción que el Ayuntamiento aplique al responsable de la pérdida.
- 2.- En las franjas de jardín delantero o retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, sin perjuicio de lo indicado en el artículo 2.3.2, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, que tendrán un porte proporcionado a la dimensión del retranqueo de manera que se garantice que el árbol que se planta cuente con la superficie aérea y subterránea adecuada a las características de crecimiento de la especie, de tal forma que:
 - a) En retranqueos de ancho igual o menor a tres (3) metros, no se realizarán plantaciones de arbolado, sólo de especies arbustivas.
 - b) En retranqueos de ancho mayor de tres (3) hasta cinco (5) metros, se emplearán especies de porte pequeño o mediano con copa estrecha. La distancia de separación del punto de plantación del árbol de la linde con la vía pública será como mínimo de 2 metros medido a eje del árbol en el momento de la plantación (así se limita que las raíces de dichos árboles, pueda invadir o dañar la acera pública), así como de 2 metros como mínimo con respecto a la edificación.
 - c) En retranqueos mayores a cinco (5) hasta diez (10) metros, se emplearán especies de porte medio. La distancia de separación del punto de plantación del árbol de la linde con la vía pública será como mínimo de dos (2) metros medidos a eje del árbol en el momento de la plantación (así se limita que las raíces de dichos árboles, pueda invadir o dañar la acera pública), así como de 3.5 metros como mínimo con respecto a la edificación.
 - d) En retranqueos superiores a diez (10) metros, se podrán emplear especies de porte grande. La distancia de separación del punto de plantación del árbol de la linde con la vía pública será como mínimo de cuatro (4) metros medidos a eje del árbol en el momento de la plantación (así se limita que las raíces de dichos árboles, pueda invadir o dañar la acera pública), así como de cinco (5) metros como mínimo con respecto a la edificación.

Artículo 6.6.3. Actividad de identificación



- 1.- Los rótulos y banderines de identificación que se pretendan colocar en edificios que cuenten con espacios libres de parcela edificada, deberán de cumplir con las condiciones establecidas para las fachadas en planta baja y plantas de piso, considerando la línea de edificación como fachada, siendo de aplicación en este caso las dimensiones máximas permitidas. En el caso de los banderines el vuelo máximo podrá ser igual al de los cuerpos volados existentes.
- 2.- Se permitirá que el banderín del establecimiento se coloque en la coronación de un poste únicamente cuando el establecimiento ocupe al menos el 50 % de la fachada de la planta baja del edificio y que el retranqueo esté ajardinado al menos en un 50 %, en cuyo caso solo se admitirá conjugarlo con el rótulo paralelo a la fachada. Sus dimensiones serán las mismas que para los banderines en fachada si bien volarán sobre el jardín delantero y no sobre la vía pública, situando el poste junto a la alineación exterior.
- 3.- Excepcionalmente, se permitirá la colocación de un rótulo en el cerramiento de un inmueble que cuente con jardín delantero, cuando por razones topográficas o de distancia no se vea la línea de edificación del inmueble desde el espacio público.

En estas circunstancias, se colocarán adosados al cerramiento e integrado con el mismo, preferentemente se situarán próximos a su acceso, estando constituidos por letras sueltas de cuarenta (40) centímetros de altura máxima, sin fondo y con una cota sobre la rasante mínima de dos con diez (2,10) metros incluida la instalación.

- 4.- En el caso de que el local se destine a uso de equipamiento sanitario o administración pública, se admitirá la colocación de un monolito siempre y cuando el retranqueo esté ajardinado o se ajardine al menos en un 50 %. En caso de desarrollo vertical, la altura máxima será la del límite superior del forjado techo de la planta baja y en todo caso tres con cincuenta (3,50) metros, el ancho máximo será de uno con veinte (1,20) metros y su disposición será perpendicular a la vía rodada. En el caso de desarrollo horizontal, la altura máxima será de uno con veinte (1,20) metros, el ancho máximo será de dos (2,00) metros y su disposición será paralela a la vía rodada. En caso de disponer de este elemento, solo podrá colocarse además un identificador paralelo a fachada.

Artículo 6.6.4. Toldos y marquesinas

No se admitirán los toldos ni marquesinas 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.

Capítulo 7. Protección de la estética en las cubiertas de los edificios

Artículo 6.7.1. Condiciones específicas

- 1.- Excepcionalmente se admitirán en edificaciones singulares (iglesias, edificios industriales...) que justificadamente lo requieran, elementos simbólicos que superen las alturas máximas permitidas para la edificación, que no supongan materialización de aprovechamiento.
- 2.- Lo dispuesto en el presente capítulo se aplicará sin perjuicio de lo señalado en las normas urbanísticas, es especial en lo relativo a las construcciones por encima de la altura máxima.

Artículo 6.7.2. Construcciones e instalaciones auxiliares en cubierta.

Se consideran **construcciones auxiliares** todas aquellas al servicio del edificio principal y que por su uso o función podrán estar situadas en la cubierta del edificio tales como aseos y vestuarios (sólo en determinados usos), escaleras comunes del edificio, ascensores, cuartos de instalaciones, etc.

Se consideran **instalaciones auxiliares** todas aquellas al servicio del edificio principal y que por su uso o función podrán estar situadas en la cubierta del edificio tales como piscinas, instalaciones solares térmicas o fotovoltaicas, instalaciones de telecomunicaciones, etc.

Artículo 6.7.3. Usos y construcciones admitidos en las cubiertas

- 1.- Se considera **cubierta de un edificio**, el área construida del último piso, independientemente si se ha alcanzado la altura máxima determinada por el planeamiento vigente, excepto en las referencias a los usos y construcciones permitidos o prohibidos en la cubierta, que si se entenderá una vez alcanzado el número de plantas máximo exigido por la normativa urbanística.
- 2.- En las cubiertas, como uso natural utilizable, sólo podrán disponerse de aquellas construcciones e instalaciones que correspondan con los usos propios del edificio y vinculados a su funcionamiento, esto es, cajas de escalera, ascensores, conductos de extracción, armarios y/o cuartos de instalaciones con carácter obligatorio por alguna normativa sectorial, etc., así como la instalación de elementos de energías renovables y cualquier otra de esta índole que pudiera surgir. No se admitirán espacios cubiertos o techados justificados por la existencia de elementos estructurales del edificio.

En el caso concreto de los ascensores en cubierta, estos podrán superar la altura máxima señalada en las normas urbanísticas cuando así sea exigible en cumplimiento de su normativa específica, sin que nunca supere los cuatro con diez (4,10) metros respecto al plano de la cubierta terminada y sin perjuicio de cumplir con el resto de las determinaciones fijadas en las normas urbanísticas y estas Ordenanzas. Este aumento de altura respecto al resto de construcciones en la cubierta deberá quedar integrado compositivamente en su conjunto.

- 3.- Se prohíbe en el uso residencial los lavaderos, trasteros, aseos, gimnasios, etc., o cualquier otra construcción en las cubiertas distintas a las señaladas en el presente artículo.
- 4.- Se permite la instalación de piscinas en las cubiertas y terrazas, de uso privativo o comunitario, de edificios de nueva construcción, pudiéndose realizar, y sólo en el caso que se ubiquen en espacios comunitarios, construcciones auxiliares tales como aseos, vestuarios o cuartos para almacenaje de hamacas y mobiliario de la terraza que no superen la superficie construida de veinte (20) metros cuadrados o el 5 % de la superficie útil de la cubierta (la condición que se cumpla primero).

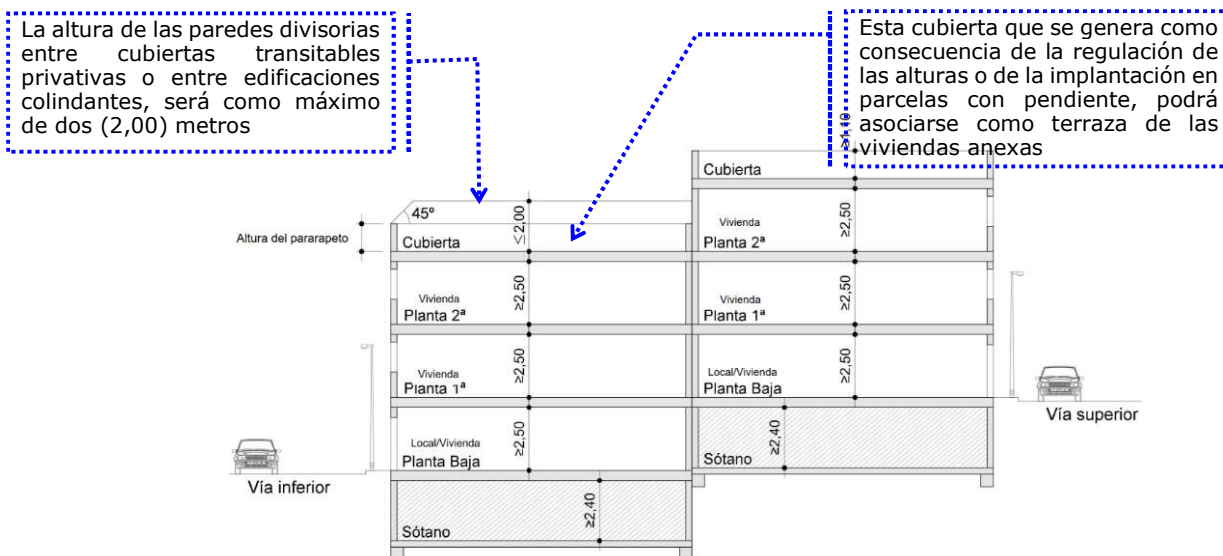
En el caso de que se ejecuten piscinas en edificaciones existentes, se considera que afectan al conjunto del sistema estructural por lo que, además de requerir un proyecto técnico redactado por técnico competente (Ley 38/1999, de 5 de noviembre), se aportará un certificado o documento técnico que acredite fehacientemente que la estructura preexistente posee la suficiente capacidad portante para soportar las sobrecargas a las que se va a someter, debiendo motivar la necesidad o no de la realización de ensayos y pruebas de carga encaminados a evaluar dicha capacidad estructural.

En especial, en el uso residencial, se prohíben las piscinas (ya sean hinchables, desmontables o provisionales) en los cuerpos volados de las edificaciones existentes.

- 5.- En cualquier uso y tipología edificatoria, se prohíbe la subdivisión de la cubierta del edificio para uso privativo y sólo se permite el acceso a la cubierta por la escalera general, excepto en residencial unifamiliar. En concreto, no se pueden disponer elementos privativos de accesibilidad que permitan su vinculación con las viviendas existentes en la planta inmediatamente inferior.

Como situación singular, en la tipología de edificación cerrada, únicamente se permite que la cubierta pueda ser utilizada como terrazas privativas por las viviendas anexas a las mismas, cuando se produzca un escalonamiento de la edificación o un retranqueo de la última planta motivado por la regulación de su altura previstas en

el planeamiento vigente (por ejemplo, un edificio con frente a vías con diferentes alturas reguladoras máximas) o como resultado de la implantación de un edificio en ladera. De cualquier modo, esas cubiertas privadas estarán sujetas a las mismas limitaciones señaladas en los apartados anteriores y a las determinaciones de las construcciones por encima de la altura contenidas en las normas urbanísticas.



Ejemplo de terrazas privadas anexas a viviendas

- 6.- En el caso de edificaciones con usos dotacionales y equipamiento, así como en uso turístico, además de lo indicado en párrafos anteriores para las piscinas, se podrá admitir en las cubiertas la disposición de usos comunes o complementarios para la edificación, tales como bar-cafetería, gimnasios, aseos, vestuarios, locales de servicios o similares, siempre vinculados a actividades que requieran de espacios abiertos, y con la limitación que esta ocupación de la cubierta (exceptuando la piscina) no supere el 20 % de la superficie total de la misma, entendiéndose por tal la superficie que corresponde al área construida del último piso. En este porcentaje no se incluyen las construcciones permitidas por encima de la altura que determinen las normas urbanísticas del Plan General.

En los equipamientos que así lo requieran (religioso, por ejemplo) se admite la incorporación, por encima de la altura máxima, de torreones, campanarios o cualquier otro elemento complementario consustancial al uso principal del mismo, pudiendo disponer de una escalera con el ancho mínimo necesario y siempre que no alberguen espacios habitables.

- 7.- En el uso terciario, en las categorías de comercio y oficinas, se permiten desarrollar la actividad de hostelería en la cubierta siempre como complementario o auxiliar al principal, y en el porcentaje de ocupación del párrafo anterior.

- 8.- Se admiten las pérgolas ocupando hasta un máximo del diez (10) por ciento de la superficie útil de la cubierta, retranqueada de la fachada según las determinaciones de las normas urbanísticas y siempre por debajo de un ángulo de 45º sexagesimales desde la cara superior del último forjado (sin tener en cuenta los posibles volados).

Además de cumplir con lo anterior, en el uso residencial las pérgolas en la cubierta sólo podrán admitirse en las condiciones contempladas en el artículo 6.2.5.

- 9.- En el uso industrial, en tipología de edificación abierta, por encima de la altura máxima, incluyendo los casos de edificación con soluciones de cubiertas mediante estructura de cerchas, sólo son admisibles los elementos puntuales de instalaciones indispensables para el proceso industrial de la actividad de que se trate.

- 10.- Se permite en las cubiertas la colocación de aparatos acondicionadores de aire y sus conductos, siempre y cuando no dañen a los elementos o las paredes singulares del edificio a los que irán fijados, ni sean visibles desde los espacios públicos inmediatos, en cuyo caso han de ser ocultos de vistas mediante elementos específicos diseñados a partir de un proyecto unitario del conjunto. Los proyectos de construcción de edificios de nueva planta, de remodelación o de rehabilitación integral tienen que prever una reserva de espacio para estos elementos, así como su tratamiento y protección, y en particular para las instalaciones individuales de climatización.

- 11.- Cualquier instalación vinculada a sistemas de energía renovable, se instalarán, en la medida de lo posible, ocultos de vistas desde espacios públicos y ocupando una superficie que quede bajo un ángulo de 45º trazado desde el borde superior del forjado techo de la última planta. Si para la instalación de estos elementos fuese necesaria la colocación de una estructura de soporte, ésta estará formada únicamente por estructuras ligeras; imprescindibles y necesarias para garantizar exclusivamente la eficiencia de la instalación, no pudiendo suponer en ningún caso estructuras que puedan implicar su utilización como elementos de cubrición tales como pérgolas o similares, sin perjuicio de poder acogerse a las excepciones señaladas en el artículo 6.2.5.

- 12.- No se admite el almacenaje indiscriminado de cualquier tipo de materiales en las cubiertas, ni aquellos susceptibles de causar riesgos por las rachas de viento, ni la colocación de instalaciones en otras condiciones que las previstas en esta Ordenanza.

- 13.- El uso de las sobrecubiertas de las construcciones que se dispongan en la cubierta (núcleos de escaleras, ascensores, etc.) será exclusivamente para la disposición de elementos de instalaciones de energía renovable, siempre y cuando quede

debidamente justificado que la instalación no puede realizarse en ningún otro punto de la cubierta.

- 14.- Se autoriza la colocación de jardineras y macetas con plantación vegetal en las cubiertas transitables, siempre y cuando esta instalación no entorpezca ni dañe los elementos arquitectónicos, constructivos, ornamentales o compositivos del edificio o de los edificios vecinos, ni afecte a la seguridad de las personas o estructural del edificio. Se autorizan también los elementos fijos en las cubiertas transitables destinados a la plantación vegetal que hayan sido previstos en el proyecto original y que, por tanto, formen parte de la composición original o que mediante un proyecto adecuado de adaptación puedan implementarse sin dañar a la estructura o composición del edificio.
- 15.- En los casos de edificación abierta, que por motivos de la implantación de una edificación en una parcela en pendiente se realiza el acceso por su cubierta, se permitirá disponer en esta los portales del edificio con las dimensiones necesarias para cumplir con tal condición, además de su utilización como aparcamiento en las condiciones señaladas en esta Ordenanza. La superficie cerrada de dichas construcciones no computará a los efectos del cálculo de la altura y número máximo de plantas, pero sí para el cálculo de edificabilidad.
- 16.- En todo caso, cualquier instalación o construcción que suponga una sobrecarga en la estructura de un edificio existente (la utilización como aparcamiento de la cubierta o la instalación de una piscina en la cubierta o terraza, por ejemplo), junto con la documentación requerida en la tramitación de su autorización, se incluirá un informe o documento técnico redactado por técnico competente justificativo de la adecuada seguridad y solidez estructural, además del cumplimiento del resto de normativa sectorial y específica aplicable.

Artículo 6.7.4. Acabados en las cubiertas: cerramientos perimetrales

- 1.- Las cubiertas de las edificaciones constituyen una fachada más y los proyectos de las nuevas edificaciones han de incluir planos que recojan claramente los usos y acabados previstos en las distintas zonas de las mismas. Las edificaciones existentes se adecuarán y mantendrán para que se cumpla con la condición de fachada mencionada.
- 2.- En el uso residencial, las cubiertas sólo podrán ser inclinadas, ajardinadas y planas transitables o intransitables, siendo este último el adecuado para disponer de las instalaciones necesarias para el uso del edificio, incluidas la instalación de elementos de energía renovables y cualquier otra de esta índole que pudiera surgir.



- 3.- Los cerramientos perimetrales en las cubiertas (antepechos y cerramientos divisorios entre propiedades) deberá realizarse:
- a) En fachada, el antepecho de protección tendrá una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20 m), medidos a partir del suelo de la cubierta, con una tolerancia hasta un metro y ochenta centímetros (1,80 m) para la inclusión de elementos de protección transparente e incluso decorativos u ornamentales, cuando así lo requiriese el uso de la cubierta.
 - b) En los linderos laterales y posteriores, en cubiertas transitables, el cerramiento tendrá una altura similar al antepecho de fachada, pudiendo aumentar la altura total de estos muros laterales hasta un máximo de dos (2,00) metros, medidos a partir del suelo de la cubierta, y con el objetivo evitar o minorar las visuales con los inmuebles colindantes. En cubiertas intransitables, la altura máxima del antepecho en todos sus lindes será de un metro y veinte (1,20) centímetros.
- 4.- Cuando la altura de los antepechos de fachada y cerramientos laterales sea diferente, el encuentro entre ambos se realizará con la altura del antepecho de la fachada y a partir de ahí se ejecutará a cuarenta y cinco grados (45º) hasta alcanzar la altura del cerramiento lateral.

Artículo 6.7.5. Actividad de identificación en cubiertas

- 1.- Se admite, en las cubiertas que resulten autorizables de acuerdo al capítulo 8 de esta Ordenanza, la instalación de identificación correspondiente a la denominación genérica del edificio o nombre identificador de la empresa que desarrolle en él su actividad. La identificación se situará paralelamente al plano de la fachada, sin sobresalir lateralmente de sus límites y, en todo caso, dispuesta de manera ordenada y armónica respecto del edificio.
- 2.- Las letras, signos, figuras, logotipos o cualquiera de los motivos que contenga tienen que ser recortados, sin ningún tipo de fondo o elemento añadido, y apoyados sobre una estructura letra a letra. Excepcionalmente se admitirá la disposición de una estructura de lamas eólicas para el soporte del identificador, siempre que la altura total se corresponda con la máxima permitida.
- 3.- No se admite que causen molestias a los ocupantes del edificio donde se instalen y a los de los contiguos con vibraciones, ruidos y deslumbramiento, y a tales efectos se acatarán las disposiciones aplicables en la materia. A este respecto, no se admiten identificadores luminosos en las cubiertas de las edificaciones que den frente a otras de uso residencial, hotelero u hospitalario a una distancia inferior a quince (15) metros.

- 4.- Desde el punto de vista compositivo, los motivos y figuras, así como el color y la forma de los diferentes elementos, no tienen que producir efectos discordantes, extraños, ridículos o de mal gusto en el edificio en el que se sitúen estas instalaciones, en los contiguos y en el entorno desde donde se vean.
- 5.- La estructura metálica de soporte y los elementos auxiliares de las instalaciones se diseñarán y situarán de la manera que resulte menos perceptible, y se pintarán con colores que garanticen el mimetismo oportuno sobre el fondo donde se recorten.
- 6.- El proyecto de instalación tendrá que aportar la propuesta técnica del identificador, que debe incluir un certificado de solidez preceptivo que acredite el buen estado de conservación del inmueble y su adecuación a las condiciones paisajísticas y del entorno.
- 7.- Este tipo de identificación no se admite en las edificaciones situadas en suelo rústico, tampoco sobre o desde los edificios calificados como monumentos, los incluidos en el Catálogo de protección, o los colindantes a ellos ni en las zonas declaradas como Conjuntos Históricos o entornos de protección.
- 8.- Este tipo de identificación no se admite en edificaciones de altura reguladora máxima inferior a nueve (9,00) metros ni en aquellas que den a calles de ancho inferior a doce (12,00) metros.
- 9.- La identificación tendrá una altura máxima de dos (2,00) metros medidos sobre el parapeto frontal de la azotea, al que ha de adosarse, y se tendrá que centrar respecto de los elementos definitorios laterales, sin ocultar ningún elemento singular ni de composición arquitectónica.

Artículo 6.7.6. Cubiertas inclinadas

- 1.- En caso de intervención en edificios con cubiertas inclinadas, se respetarán las soluciones, elementos y cromatismo originarios del edificio y, en cualquier caso, se tratarán como una fachada más del inmueble.
- 2.- Podrán situarse las instalaciones de energías renovables en los faldones de cubierta inclinada, con la misma inclinación que éstos y sin salirse de su plano, armonizando con la composición de la fachada y del resto del edificio.

Capítulo 8. Edificios exclusivos

Artículo 6.8.1. Actividad de identificación



1.- Edificios exclusivos en edificación cerrada entre medianeras.

- a) Cuando se trate de edificios exclusivos destinados a uso terciario: en categoría de oficinas y/o comercios, y con actividades de distinta titularidad, se admite solamente la disposición de identificación en las mismas condiciones que las autorizadas en las fachadas de los edificios en plantas bajas y plantas piso, según lo indicado en esta Ordenanza.
- b) En edificios exclusivos de uso turístico, terciario, dotaciones y equipamientos, públicos o privados, e industrial, en los que se desarrollen varias actividades de distinta titularidad, se permite solamente la identificación en fachada en plantas baja y plantas piso en los términos expresados en esta Ordenanza.
- c) Cuando el edificio exclusivo esté destinado a una sola oficina que lo ocupa en su totalidad, se permitirá la identificación situada en la planta baja, conforme a lo expresado en esta Ordenanza, y/o la colocación de un identificador en el parapeto de la azotea del edificio, que se realizará en las siguientes condiciones:
- El identificador estará realizado en letra suelta, sin fondo, pudiendo contener anagramas o logotipos. Se admitirá igualmente que se disponga de bastidores para el soporte de las letras, que deberá quedar mimetizado con la fachada correspondiente.
 - La altura máxima será de uno con veinte (1,20) metros, de tal modo que siempre se respete una distancia hasta el vierteaguas del parapeto de al menos veinte (20) centímetros y sin afectar a cualquier elemento volado que pudiera disponer la fachada.
 - La longitud será tal que permita dejar espacios laterales hacia las edificaciones colindantes de al menos cincuenta (50) centímetros.
 - Podrá ser luminoso o retroiluminado.
- d) En edificios exclusivos de uso hotelero, terciario: comercial, dotaciones y equipamientos, públicos o privados, e industrial, en los que se desarrolle una única actividad, se permite la instalación de identificación en la planta baja, conforme a lo expresado en esta Ordenanza, y/o la colocación de un identificador en la azotea del edificio, en caso de disponerla, en los términos señalados en esta Ordenanza o en el parapeto de la azotea en los términos expresados en el punto anterior. Se permitirá la instalación de un banderín identificador, que podrá alcanzar una altura máxima de hasta la mitad de la altura total del edificio, situado a una altura mínima sobre rasante de dos con cincuenta (2,50) metros,

con un saliente máximo de ochenta (80) centímetros respecto al edificio. Si se trata de un banderín luminoso, para su instalación se respetará una distancia mínima de diez (10) metros a edificaciones residenciales, hoteleras u hospitalarias colindantes, medidos desde cualquier punto del banderín hasta el hueco o huecos más próximos de los edificios citados. En establecimientos hoteleros u hospitalarios se seguirá este mismo criterio para los huecos del propio edificio, optándose por no luminoso cuando las distancias a huecos no lo permitan. Además, se permitirá, en aquellos casos en que la fachada presente espacios ciegos, un identificador en esta situación en las condiciones siguientes:

- El identificador estará realizado en letra suelta, sin fondo, pudiendo contener anagramas o logotipos.
 - Ocupará una superficie total que no suponga más de 30 % de ese espacio ciego que disponga la fachada.
 - Podrá ser luminoso o retroiluminado.
 - Este tipo de identificación no podrá disponerse cuando se opte por la solución de colocar banderín identificador.
- e) El edificio solamente podrá disponer de una actividad identificadora a elegir de entre las tres opciones: en azotea, en parapeto de azotea o en espacio ciego de fachada, además de la que se pudiera disponer en planta baja. Las identificaciones que se dispongan en las condiciones expresadas anteriormente han de formar un conjunto armonioso, para lo cual se aportará un estudio que contemple la actuación en su totalidad, pudiendo no autorizarse con posterioridad instalaciones de forma aislada, siguiendo el criterio de la no distorsión del conjunto.
- f) Si las edificaciones mencionadas en los cuatro puntos anteriores están en suelo rústico o colindan con inmuebles catalogados, se encuentran en Conjuntos Históricos o en entornos de protección de monumentos, para la obtención de las preceptivas licencias de actividades identificadoras será precisa la presentación de un estudio del conjunto y sin perjuicio de las autorizaciones que correspondan en cada caso.
- g) Si el edificio exclusivo de actividad única está catalogado, la actividad identificadora podrá ser: bien en la planta baja, según lo expresado para los edificios catalogados en esta Ordenanza, o un identificador situado en el parapeto de la azotea o uno en el espacio ciego de la fachada, en los términos expresados en los puntos 3 y 4 de este mismo artículo, debiendo optar por una de las tres soluciones. En cualquier caso, la que se adopte seguirá el criterio de no ocultar

o alterar los elementos decorativos, significativos o esenciales de la fachada. Para la obtención de la preceptiva licencia será precisa la presentación de un estudio del conjunto.

- h) Si el edificio exclusivo catalogado, cuenta con actividades de distinta titularidad, la actividad identificadora podrá ser únicamente en la parte correspondiente a la planta baja. Se admitirán en el espacio ciego entre huecos, y comprendidos dentro de la superficie imaginaria resultante de dejar franjas laterales libres de, como mínimo, veinte (20) centímetros, la línea horizontal coincidente con el arranque del dintel superior de los huecos, y uno con cincuenta (1,50) metros desde la acera, sin ocultar o alterar los elementos decorativos de la edificación, en caso de que los hubiera. No podrán sobresalir del paño de fachada, salvo en cinco (5) centímetros. En este soporte podrán coexistir tantas placas como establecimientos tenga el edificio, agrupadas en vertical y con las mismas dimensiones, formando un conjunto armónico.

2.- Edificios exclusivos en edificación cerrada entre medianeras con retranqueo.

- a) En el caso de edificaciones exclusivas de uso turístico, terciario, equipamientos y dotaciones, públicos o privados, e industrial, en los que se desarrolle una única actividad y que cuenten con retranqueo no incorporado a la vía pública, además de lo señalado en el artículo anterior, podrá disponerse en este espacio un monolito o banderín sobre poste por cada veinte (20) metros de fachada, cuya altura máxima será aproximadamente la del límite superior del forjado techo de la planta baja. El ancho de estos elementos no será superior a uno con veinte (1,20) metros, se situarán preferentemente de forma perpendicular a la vía rodada y siempre hacia el interior del retranqueo. En caso de disponer de alguno de los dos elementos señalados, la edificación no podrá disponer de banderín identificador sobre fachada. Será condición para la instalación de este elemento que el retranqueo esté ajardinado o se ajardine al menos en un 50 %, (admitiéndose otras superficies inferiores a ésta previa justificación razonada), cuestión que debe formar parte del expediente de la actuación identificadora.
- b) En el caso de edificaciones de este tipo catalogadas no se admitirá la disposición del monolito o banderín sobre poste señalados en el párrafo anterior.

3.- Edificios exclusivos en otras tipologías edificatorias.

- a) Cuando el edificio exclusivo esté destinado a una sola actividad que lo ocupa en su totalidad, se permitirá la identificación situada en la planta baja en la fachada o fachadas en las que existan accesos, en las condiciones de esta Ordenanza. Se

permitirá igualmente identificación en la azotea, en parapeto de la azotea, en espacio ciego de fachada y banderines, en las condiciones señaladas en este mismo artículo, apartados a y b del punto 1. Los identificadores en azotea solamente se admitirán en las fachadas en las que se encuentre el acceso o accesos principales al edificio, y siempre que no se disponga en estas fachadas de identificadores en parapeto de azotea. Si la edificación cuenta con retranqueo se admitirá la disposición de un monolito o banderín sobre poste en los términos señalados en el punto 2, a) de este artículo, en las fachadas que den hacia vía pública. Se permitirá la instalación de banderas de identificación en este tipo de edificios, situadas en el retranqueo. Será condición para la instalación del elemento que este espacio esté ajardinado o se ajardine al menos en un 50 %, (admitiéndose otras superficies inferiores a esta previa justificación razonada), cuestión que debe formar parte del expediente de la actuación identificadora.

- b) Si se trata de un edificio exclusivo con actividades de distinta titularidad, la única identificación que se permite en la azotea o en parapeto de azotea será la del nombre del edificio en cuestión (centro comercial cuando corresponda). En el caso de edificio exclusivo de uso comercio con acceso o accesos comunes para las distintas actividades, se permitirá en estos accesos la identificación del centro comercial y se habilitará en los espacios ciegos de fachada o fachadas del edificio zonas para la identificación de los distintos locales comerciales, que se colocarán preferiblemente de manera conjunta y en un solo soporte. Los identificadores ocuparán, en cualquier caso, una superficie que será inferior al 3 % de la totalidad de los paramentos verticales visibles desde la vía pública. La tipología de las letras y el logotipo podrán ser diferentes para cada local, aunque ha de procurarse que sean de proporciones y materiales compatibles entre sí. La introducción de nuevos identificadores, cuando se encuentre saturado el porcentaje mencionado, ha de resolverse repartiéndolo entre los distintos rótulos. En edificaciones de este tipo de nueva planta el proyecto ha de definir estos espacios habilitados para la actividad identificadora. Si estos edificios exclusivos contaran con actividades con acceso directo o escaparates hacia la vía pública, se admitirá la identificación por local, que han de situarse o en el interior del hueco de fachada que le corresponda, ocupando una superficie que no superará el 20 % de la del hueco y ha de quedar alineado con respecto al plano de fachada o en espacio habilitado para este fin. En edificaciones de este tipo con un número de establecimientos pequeño en proporción a la edificación, se permitirá que la identificación se lleve a cabo en los espacios ciegos de fachada y en los propios accesos a los establecimientos, todo ello según un estudio del conjunto que ha de aportarse previamente para su aceptación. En edificaciones de este tipo de nueva planta el proyecto ha de definir estos espacios habilitados para la actividad identificadora. Si la edificación cuenta con retranqueo se admitirá la disposición de un monolito, que será utilizado de manera conjunta

para identificar las distintas actividades que se encuentren en el edificio, cuyas dimensiones serán proporcionales al espacio en que se ubique, número de actividades y a la altura de la edificación.

No se admite en este tipo de edificios la disposición de banderines.

- c) Si las edificaciones mencionadas en los dos puntos anteriores están en suelo rústico o colindan con inmuebles catalogados, se encuentran en Conjuntos Históricos o en entornos de protección de monumentos declarados, para la obtención de las preceptivas licencias de actividades identificadoras será precisa la presentación de un estudio del conjunto y sin perjuicio de las autorizaciones que correspondan en cada caso.
- d) En caso de tratarse de un edificio exclusivo de actividad única catalogado, la identificación preferentemente ha de resolverse sin utilizar los paramentos de la edificación. Podrá ser mediante un monolito en las proporciones y estilo que mejor se adecuen a las características arquitectónicas del mismo, situado en el retranqueo. En el caso de que se disponga de cerramiento también podrá utilizarse como soporte para la actividad identificadora, realizándose con letras sueltas, de dimensión vertical inferior a cuarenta (40) centímetros o sobre placas de pequeño espesor con las mismas dimensiones, adosadas al elemento de cerrajería o paño ciego en cuestión. Excepcionalmente se permitirá cuando la inviabilidad de los otros medios lo requiera, la utilización del espacio ciego de fachada. Para la obtención de la preceptiva licencia será precisa la presentación de un estudio del conjunto.
- e) En caso de tratarse de un edificio exclusivo catalogado, con actividades de distinta titularidad, la identificación preferentemente ha de resolverse sin utilizar los paramentos de la edificación, generalmente mediante la disposición de un monolito de proporciones y estilo que mejor se adecuen a las características arquitectónicas del mismo y situado en el retranqueo. Los identificadores se colocarán de manera conjunta y en este único soporte. La tipología de las letras y el logotipo podrán ser diferentes para cada local, pero coincidirán en tamaño y materiales. En caso de imposibilidad manifiesta para la colocación de este elemento, se admitirá la disposición de este tipo de soporte conjunto en un espacio ciego de fachada que esté situado en la planta baja de la misma, ocupando un espacio delimitado por las líneas definidas por una altura de uno con cincuenta (1,50) metros desde la acera y el dintel del hueco más próximo, separándose veinte (20) centímetros de distancia mínima a estos huecos. Para la obtención de la preceptiva licencia será precisa la presentación de un estudio del conjunto.

- f) Se estudiarán por el Servicio correspondiente los planteamientos de actuaciones identificadoras que propongan soluciones distintas y/o novedosas respecto a las señaladas en este artículo, siempre que se asegure que se obtiene un resultado del conjunto homogéneo, que permita compaginar la identificación pretendida con el respeto al paisaje urbano

Capítulo 9. Vallas y protecciones de obras

Artículo 6.9.1. Obligación del propietario y de la empresa constructora

- 1.- El propietario de las vallas y los andamios de obra y la empresa constructora que los utilice tienen que mantenerlas en buen estado de decoro y seguridad y en perfectas condiciones de limpieza y pintura. Cualesquiera daños que como consecuencia de la implantación y desmontaje de la valla o andamio de obra se produzcan sobre los viales y mobiliario urbano, serán reparados por la persona titular de la autorización, a su costa.
- 2.- Se aplicarán las condiciones técnicas, de mantenimiento, seguridad y accesibilidad de acuerdo con las disposiciones que estén vigentes, y especialmente las relacionadas con la Seguridad y Salud en el Trabajo.
- 3.- En cualquier actuación relativa a obras que requieran la ocupación de la vía pública con vallado, su comunicación o solicitud ha de ir acompañada de plano en el que se delimiten y acoten las zonas de paso de peatones, libres para la circulación, y se indiquen las señalizaciones oportunas. Será imprescindible indicar el tiempo de ocupación del espacio público.

Artículo 6.9.2. Condiciones para la construcción de vallado de obras

- 1.- Será obligatoria la instalación de vallas de protección en toda obra de nueva planta, excavaciones, reforma de fachadas o medianeras contiguas a solares y derribo de edificios, así como en cualquier otro caso en que las circunstancias de seguridad, salubridad y ornato público, así lo requieran, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.
- 2.- La instalación del vallado de obra se entenderá siempre como provisional en tanto dure la obra y con las limitaciones en tiempo y espacio que se señalan en estas Ordenanzas. Por ello, desde el momento en que transcurran dos (2) años sin dar comienzo las obras, deberá suprimirse la valla de obra provisional y dejar libre el espacio público debiendo estar acondicionado para su correcto uso, ajustándose a lo dispuesto en esta Ordenanza relativo a los solares y terrenos. En el caso de que las obras se hayan interrumpido por un plazo de un (1) año, igualmente deberá

suprimirse la valla de obra provisional y dejar libre el espacio público debiendo estar acondicionado para su correcto uso, situando el cerramiento del solar en la alineación oficial. Excepcionalmente, por motivos de seguridad, se podrá permitir el desplazamiento del cerramiento ocupando el dominio público.

- 3.- Las vallas de obra serán paralelas a la fachada del edificio y homogéneas en toda su extensión sin presentar alteraciones en su paramento exterior, debiendo ser ciegas e impedir la salida de polvo u otros materiales.
- 4.- La altura máxima de la valla será de dos con cincuenta (2,50) metros permitiéndose, en calles en pendiente, el escalonamiento de la misma de hasta tres (3,00) metros como altura máxima. Dicha altura de coronación será uniforme y horizontal admitiéndose únicamente resaltos para adaptarse a las pendientes del terreno. El vallado de obra protegerá todo el frente de parcela, solar o fachada a vía o espacio público o privado existente o en proyecto.
- 5.- El vallado de obra se ejecutará en fábrica de bloque o paneles metálicos sobre postes del mismo material, siendo uniforme para todo el vallado no permitiéndose en ningún caso el uso de materiales procedentes de derribos u otros materiales de desecho. Si el vallado de obra se ejecuta en fábrica de bloque será uniforme y regular, enfoscado y pintado uniformemente que cubra totalmente el fondo. Si el vallado de obra se ejecuta a base de elementos prefabricados metálicos, su aspecto, diseño, forma y color serán uniformes. Los elementos prefabricados de la valla de obra, incluidos las puertas y los soportes, serán tratados preferentemente con un único color. Quedan expresamente prohibidos los elementos de unión de cuerda o alambre. El barrido de las hojas se realizará hacia el interior del recinto de la obra.
- 6.- Los sistemas de anclaje del vallado podrán perforar la acera y el pavimento, pero sus responsables se verán obligados a la restitución a su estado original, con la utilización de los mismos materiales y formas. En el caso de tratarse de pavimentos de especial calidad o de imposible reposición se prohibirá su deterioro con lo que el vallado deberá ser fijado, a criterio de los Servicios Técnicos Municipales, mediante el empleo de lastres o cualquier otro medio que no deteriore el pavimento.
- 7.- Con carácter general, se permitirá una ocupación cuya dimensión máxima será tal que permita que el ancho mínimo de paso libre que quede en la acera, una vez construido el vallado, sea de noventa (90) centímetros de ancho medido desde la línea interior del bordillo de acera al punto más saliente del vallado y si no existiese bordillo, la anchura del paso mínimo se referirá a la separación o límite entre circulación rodada y peatonal.

- 8.- En las aceras estrechas, donde no se puedan cumplir dichas condiciones de ocupación, se determinarán las que procedan, pudiendo ocuparse el aparcamiento junto al acerado y en casos excepcionales, parte de la calzada únicamente cuando no se obstaculice gravemente la circulación de vehículos y se instale previamente la señalización vertical y horizontal que los servicios municipales establezcan al efecto, debiendo colocarse un vallado paralelo a un (1,00) metro realizado con vallas tipo Ayuntamiento para la protección de peatones.
- 9.- Podrán exigirse además otras medidas complementarias de protección de peatones. Los pasos peatonales deberán permanecer libres de todo tipo de obstáculos, como farolas, alcorques, bancos o cualquier otro elemento que obstaculice el tránsito peatonal, así como carecer de discontinuidades, materiales resbaladizos o cualquier otro obstáculo o elemento que entorpezca el paso, garantizando el cumplimiento de la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas. Igualmente ocurrirá con las paradas de guaguas que deberán quedar totalmente libres de obstáculos. En zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla de obra se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.
- 10.- Salvo en circunstancias excepcionales y debidamente autorizadas, en todo el frente de la valla no se permitirá la colocación de silos, contenedores o cualquier otro tipo de recipiente, maquinaria o materiales que pudieran impedir el paso de peatones.
- 11.- En las obras de los pisos superiores, cuando se considere necesario por razones de tránsito peatonal, el Ayuntamiento podrá exigir el establecimiento de un paso cubierto quedando libre el tránsito por la acera. En estos casos, se retirará la valla fija, poniéndose en el edificio cerramientos que impidan el acceso a personas no autorizadas. Los pasos cubiertos, con una altura mínima de tres (3,00) metros sobre la rasante de la calle, protegerán el ancho de la acera con un mínimo de dos (2) metros. El paso cubierto estará formado por materiales de resistencia suficiente para soportar la posible caída de elementos de las plantas superiores y garantizar su estanqueidad, debiendo mantener las adecuadas condiciones de uniformidad, seguridad y ornato a lo largo de toda la fachada, sin que se permita el uso de materiales procedentes de derribos.
- 12.- Cuando se trate de trabajos en plantas superiores, que previsiblemente puedan producir polvo o desprendimientos de escombros, se exigirá una malla o lona de protección en todo el frente de fachada sobre el paso cubierto.
- 13.- Los vallados de obra se retirarán por la persona interesada o promotor, en los siguientes casos:

- a) Cuando finalicen las obras, cualquiera que sea su naturaleza, y antes de la presentación de la comunicación previa de ocupación o utilización o, cuando no se requiera esta, del certificado de finalización de obras.
- b) En el momento en que la realización de la obra permita la ejecución de entramado en vuelo a una altura superior a tres (3,00) metros que proteja de la caída de materiales, situándolo en este caso en la alineación oficial.

Artículo 6.9.3. Condiciones para la colocación de andamios que ocupen la vía pública

- 1.- Los andamios que se instalen en las obras de nueva planta o de rehabilitación integral, o en las fachadas para posibilitar su limpieza o rehabilitación tienen que cumplir la normativa sobre seguridad.
- 2.- En cualquier actuación relativa a obras que requieran la ocupación de la vía pública por disposición de andamios, su comunicación o solicitud ha de ir acompañada de plano en el que se delimiten y acoten las zonas libres de paso para la circulación de peatones, indicando las señalizaciones oportunas.
- 3.- Los andamios de obra sobre espacios de uso público dispondrán de la preceptiva protección en toda su superficie de proyección en planta hasta el plano de fachada, para evitar el desplome de materiales en la vía pública. Esta bandeja de protección dispondrá de los sistemas de desagüe por canalización o almacenaje de residuos.
- 4.- Los espacios ocupados por los andamios o sus elementos de soporte tendrán que respetar la normativa vigente en materia de accesibilidad y barreras arquitectónicas.
- 5.- En aquellos casos en que debido a las obras o a las condiciones del andamio se ocasione el ensombrecimiento de la vía pública o se impida la normal propagación de la iluminación, deberá preverse alumbrado adicional.
- 6.- Los andamios fijos deberán cubrir la totalidad de la superficie de la fachada que se encuentre en obras. A su vez las lonas, en los supuestos en que de acuerdo con lo establecido en la presente Ordenanza resulten exigibles, cubrirán la totalidad de la superficie del andamio, tanto en su cara frontal como laterales.
- 7.- Los elementos verticales de sustentación de los andamios deberán coincidir con las divisiones verticales del edificio, es decir, con las líneas divisorias entre establecimientos comerciales, entre un comercio y un portal, etc. En aquellos casos en que los bajos comerciales estén en uso, el diseño del mismo deberá permitir el libre acceso a los mismos, en adecuadas condiciones de seguridad y ornato.

- 8.- Los andamios estarán formados por elementos metálicos de suficiente resistencia y calidad para los esfuerzos a soportar y presentarán un aspecto uniforme, manteniéndose en adecuadas condiciones de conservación y ornato, en todo el tramo instalado. Su diseño deberá evitar el acceso no autorizado a los mismos. Irá provisto del correspondiente paso protegido con una altura mínima de dos con veinte (2,20) metros y permitirá la libre circulación de peatones bajo el mismo, salvo en aquellos supuestos debidamente motivados que sean excepcionalmente autorizados por el Ayuntamiento y conforme a la Orden VIV/561/2010 sobre condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados o normativa que lo sustituya.
- 9.- Se exigirá el cubrimiento con lonas o mallas perimetrales de los andamios que se instalen en todas las obras que afecten a fachadas a la vía pública. En edificios de nueva planta se colocarán lonas provisionales a medida que se vaya levantando la estructura. Deberán ser realizadas con materiales ignífugos y estar perforadas, o ser del tipo malla, para evitar riesgos como consecuencia de la acción del viento. En aquellos casos en los que las lonas se instalen en edificios habitados éstas deberán ser translúcidas para permitir la visión e iluminación.
- 10.- Se exigirá que la lona o malla perimetral esté decorada en los siguientes casos:
- a) Rehabilitación integral del edificio.
 - b) Edificio de nueva planta cuando la duración de la malla colocada sea superior a cuatro meses.
- 11.- Los motivos representados en las lonas decoradas serán de libre elección, excepto en los casos de edificios catalogados, en los que las imágenes deben referirse al propio edificio, pudiendo ser bien una representación de su alzado o contener cualquier tipo de información que se considere interesante sobre el mismo, como pueden ser fotos o planos históricos e incluso texto escrito. En el caso de existir varias fachadas como mínimo se realizará la decoración de la lona de la fachada principal.
- 12.- En los casos en que no resulte exigible la decoración de la lona o malla, deberá de estar en adecuadas condiciones de conservación y ornato

Artículo 6.9.4. Condiciones para la colocación de elementos auxiliares

- 1.- La instalación de los elementos auxiliares de las obras de construcción, tales como casetas de obras y de ventas, pisos piloto, cuadros eléctricos provisionales, silos,



grúas y cualquier tipo de maquinaria deberá realizarse siempre de forma que no ocupen espacios de dominio público, cumpliéndose, en cualquier caso, todas las garantías de seguridad que exija la legislación vigente.

- 2.- No obstante, se permitirá excepcionalmente y de forma debidamente justificada, la ocupación de suelo público para la instalación de elementos auxiliares para el desarrollo de los trabajos en curso, en cuyo caso deberán estar completamente protegidos en los momentos en que permanezcan sin uso, previa autorización por el Servicio municipal correspondiente.
- 3.- Cuando sea necesaria la instalación de cuadros eléctricos en espacios de dominio público, deberán protegerse mediante cajas homologadas con cierre, y con especial atención al estado de los cables de acometida a estos contadores, colocándose a una altura mínima de dos (2,00) metros. Deberá en todo caso, disponerse de autorización de las compañías suministradoras y del Servicio municipal correspondiente.
- 4.- No se podrá presentar la comunicación previa de ocupación, en su caso, sin que se hayan retirado todos los elementos auxiliares derivado de la ejecución de la obra.

Artículo 6.9.5. Condiciones para la colocación de contenedores para acopios y suministro

- 1.- Estará sujeta a autorización municipal la colocación de contenedores en la vía pública, excepto que queden incluidos en el interior acotado de las zonas de obras, aunque ocupen vía pública.
- 2.- Se colocarán siempre que sea posible en el interior de la zona acotada para el vallado de la obra. En el caso de que sea imposible deberán observarse las prescripciones siguientes:
 - a) Se situarán preferentemente frente a la obra a que se sirvan, o lo más próximo posible de ella.
 - b) Deberán situarse de forma que no impidan la visibilidad de los vehículos, especialmente en los cruces respetando las distancias de éstos establecidas por el Reglamento de Circulación a efectos de estacionamiento.
 - c) No podrán situarse en los pasos de peatones ni frente a los mismos, en vados, en las reservas de estacionamiento y parada, salvo cuando dichas reservas se hayan solicitado para la misma obra y en las zonas de prohibición de estacionamiento, salvo criterio de los Servicios Municipales.

- d) Tampoco podrán situarse sobre las aceras cuya amplitud una vez deducido el espacio ocupado por las vallas, en su caso, no permita una zona de libre paso, de noventa (90) centímetros como mínimo, una vez colocado el contenedor; ni en las calzadas cuando el espacio que quede libre sea inferior a dos con setenta y cinco (2,75) metros en vías de un solo sentido de marcha o de seis (6,00) metros en las vías de doble sentido. Se intentará ubicar, siempre que exista, en zonas de aparcamiento junto al bordillo.
 - e) En todo caso se colocarán de forma que su lado más largo esté situado en sentido paralelo a la acera.
 - f) En la acera, deberán colocarse al borde de ésta, pero sin que ninguna de sus partes sobresalga de la línea de encintado.
 - g) Nunca se autorizarán en paradas de guaguas.
- 3.- Salvo expresión en contra de la licencia, no se autorizarán los vertidos directos, a través de elementos deslizantes, al contenedor. Estos contenedores sólo podrán ser utilizados por el titular de la licencia, y ninguna persona, que no sea autorizada por aquél, podrá realizar vertido alguno en su interior.
- 4.- Los contenedores deberán ser retirados de la vía pública:
- a) Al expirar el plazo por el que fue concedida el correspondiente título habilitante.
 - b) En cualquier momento, a requerimiento de la Administración Municipal.
 - c) Para su vaciado, tan pronto hayan sido llenados o como máximo dentro del mismo día

Artículo 6.9.6. Actividad de identificación

- 1.- Las actividades de identificación se pueden colocar sobre las vallas de protección de obra privada a partir del momento de la obtención del correspondiente título habilitante y el contenido se referirá únicamente a la identificación de la empresa promotora, de la empresa constructora y de los facultativos, el número de la licencia municipal y las fechas del inicio y del final de obra situándose en un mismo rótulo.
- 2.- Las dimensiones no podrán exceder los cuatro (4,00) metros de anchura por tres (3,00) metros de altura, y tendrá que ajustarse a las restricciones compositoras siguientes:



- a) Tiene que estar situado sobre la valla reglamentaria, sin sobresalir de su plano ni exceder la altura total de seis metros (incluidos la valla y el rótulo).
 - b) Su iluminación, en el supuesto de que tenga, se proyectará o bien desde su interior, o bien mediante puntos de luz lineales, incorporados en la parte superior del rótulo.
- 3.- La actividad de identificación deberá de retirarse cuando finalicen las obras, cualquiera que sea su naturaleza, y antes de presentar la comunicación previa de ocupación o bien en el caso de que se declare la caducidad de la licencia o se deje sin efecto la comunicación previa de obras.

Capítulo 10. Condiciones de protección de la estética en solares y terrenos

Artículo 6.10.1. Solares y terrenos: condiciones generales

- 1.- Se admiten todas las actividades relacionadas con el mantenimiento, limpieza, dignificación y protección de los solares o terrenos. Los propietarios de solares o terrenos, públicos o privados, tienen que mantenerlos limpios, debiendo cumplir, como mínimo, las condiciones que se establecen en los siguientes apartados:
- a) Cerramiento: Todo solar deberá estar cerrado mediante cerramiento con las condiciones descritas en las presentes normas.
 - b) Tratamiento de la superficie: Se protegerán o eliminarán los elementos que puedan ser causa de accidentes.
 - c) Limpieza y salubridad: El solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea o cultivada y sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, producir malos olores o riesgo de incendio.
- 2.- Cuando existan elementos arbóreos, están obligados al mantenimiento de los valores paisajísticos. Queda prohibida la tala de masas y elementos arbóreos existentes. En el supuesto de que, por razones de urbanización, edificación o funcionamiento de la ciudad, se tenga que proceder a la eliminación de elementos arbóreos, habrá que priorizar el trasplante frente a la tala de aquellos ejemplares cuyas características estructurales y fitosanitarias se estimen permitan su éxito. Cuando los ejemplares a

trasplantar estén ubicados en solares y terrenos de titularidad municipal, se reubicarán dentro del ámbito municipal.

- 3.- Cuando la urbanización circundante a la parcela no esté rematada, será imprescindible que previamente al cerramiento, se ejecute la misma según indicaciones de los Servicios Municipales. Los cerramientos tienen que mantenerse en perfecto estado de decoro y el mantenimiento será responsabilidad del propietario.

Artículo 6.10.2. Actividad de identificación

- 1.- En aquellos solares y terrenos que se desarrollen usos o actividades con licencia o autorización concedida, se permitirán la identificación de las mismas.
- 2.- En el resto de las situaciones, los identificadores se ubicarán en el perímetro del cerramiento exterior, debiendo situarse en las zonas de acceso, manteniendo la estética de conjunto, cumpliendo con las determinaciones especificadas en esta Ordenanza para las actividades de identificación de las plantas bajas en los edificios. En el caso de que el cerramiento se realice con elementos vegetales o elementos no estables, el identificador se podrá colocar sobre elementos autónomos con las mismas limitaciones que en el caso anterior. Las identificaciones de actividades podrán situarse en el interior del solar o terreno siempre que existan construcciones de carácter provisional en el interior del mismo, siendo de aplicación lo establecido en el Capítulo 6 de este Título.

Se prohíbe la concurrencia de identificaciones en el perímetro y en el interior del solar o terreno.

(Incluye modif. BOP nº 41, 4-4-2025 y BOP nº 54, 6-5-2026)

Caso 1a: Rotulo identificador sobre paramento de fachada planta baja.

- Paralelo a la fachada.
- Sobre el dintel.
- Dimensión vertical inferior a 90 cm.
- Saliente máximo 15 cm.
- Podrá ser luminoso o iluminado (vuelo máximo del elemento iluminador, 30 cm.)

Caso 1b: Rotulo identificador dentro del hueco arquitectónico planta baja.

- La superficie no superará el 20% del hueco.
- Alineado al plano de fachada.
- No se admitirán iluminados.

Caso 1c: Banderín identificador planta baja.

- Vuelo máximo:
60 cm en aceras de ancho inferior o igual a 1,50 m.
80 cm en aceras de más de 1,50 m.
- Dimensión vertical limitada por 2,50 m sobre la acera y del borde superior al forjado techo de planta baja o elemento arquitectónico que pudiera existir.
- En caso de iluminación únicamente luminosos.

Caso 1e: Toldos en planta baja.

- Sobre los huecos arquitectónicos.
- Vuelo máximo 2,50 m.
- Altura mínima sobre la acera 2,20 m.
- Se admite identificador del establecimiento pero no publicidad en el toldo.
- No podrá fijarse a la vía pública.
- No se admite instalación conjunta con parasoles, a excepción de que se disponga de 1,80 metros entre ambos.

Caso 2a: Rotulo identificador planta piso.

- Paralelo a fachada.
- En el antepecho del hueco correspondiente.
- Realizado con signos recortados sin fondo.
- Dimensión vertical inferior a 70 cm.
- Saliente máximo 15 cm.
- Podrá ser únicamente luminoso o retroiluminado.

Caso 2b: Toldos en planta piso.

- Dentro del hueco arquitectónico.
- Mismo color y diseño para todos los toldos.
- No se admite identificador ni publicidad en el toldo.
- Vuelo máximo 1,50 m.

Caso 3: Intervenciones distorsionadoras.

- 3a)** Cambios de materiales o colores que abarquen únicamente la fachada en el ámbito del local.
- 3b)** Instalaciones adosadas a la fachada; aires acondicionados, antenas, chimeneas y cableados.
- 3c)** Banderines en planta piso.



Condiciones generales de la imagen exterior de los edificios

**Características generales de la imagen exterior de los edificios catalogados.
(Requieren estudio previo conjunto de la fachada)**

Caso 1a: Rótulos identificadores en planta baja sobre los dinteles.

- Paralelo a la fachada.
- Realizado con signos recortados sin fondo.
- dimensión vertical inferior a 60 cm.
- El eje vertical del rotulo deberá coincidir con el eje del vano.
- El saliente máximo será de 10 cm.
- Podrá ser únicamente retroiluminado o iluminado.

Caso 1b: Rótulos identificadores en espacio ciego entre huecos en planta baja.

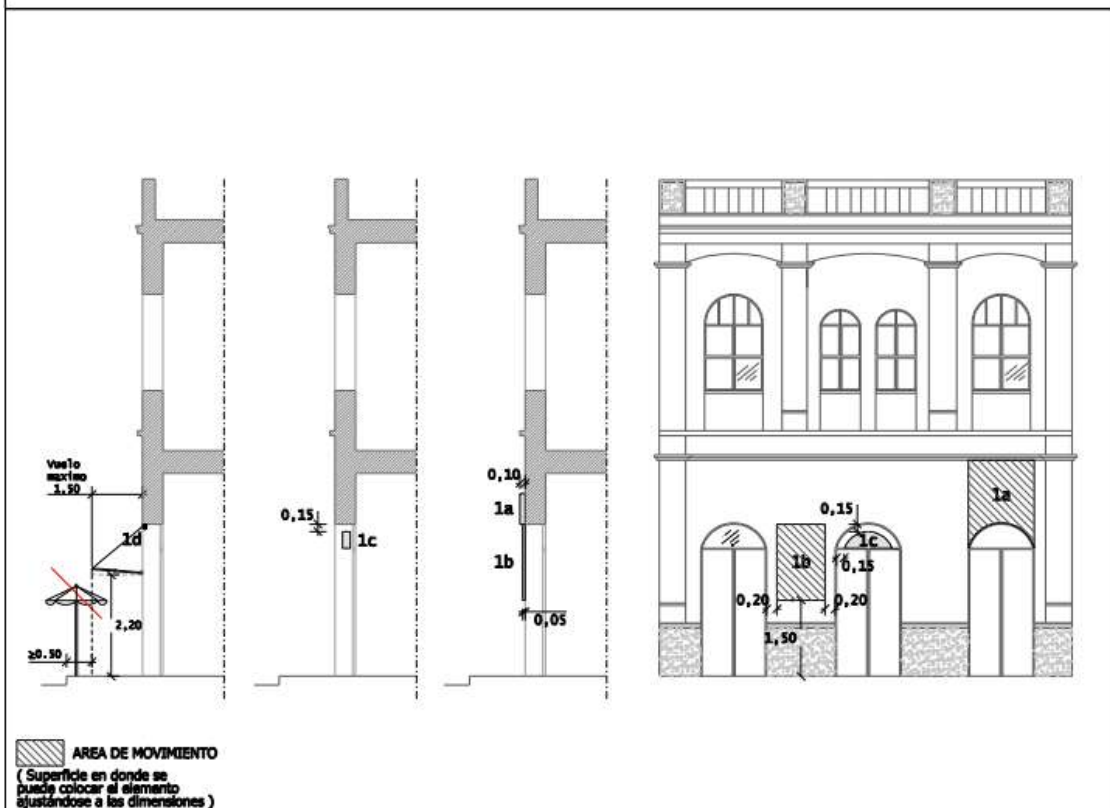
- Paralelo a la fachada.
- Realizado con signos recortados sin fondo.
- Área de movimiento igual a la superficie resultante de dejar dos franjas laterales de como mínimo 20 cm y limitado por el dintel del hueco y 1,50 m desde la acera.
- Saliente máximo de 5 cm.
- Puede ser únicamente retroiluminado o iluminado.

Caso 1c: Rótulos identificadores dentro de los huecos arquitectónicos en planta baja.

- Paralelo a la fachada.
- Realizado con signos recortados sin fondo.
- Área de movimiento igual al elemento fijo de la puerta separado 15 cm lateral y horizontalmente o en caso de no existir este elemento el 20% de la superficie de hueco con las mismas separaciones.
- Puede ser únicamente retroiluminado.

Caso 1d: Toldos en planta baja.

- Dentro de los huecos arquitectónicos, ajustándose a la forma del vano.
- Mismo color y diseño, según carta de colores del anexo.
- Vuelo máximo 1,50 m.
- Altura mínima sobre la acera 2,20 m.
- No se admite identificación o publicidad en el toldo.
- No podrá fijarse a la vía pública.
- No se admite instalación conjunta con parasoles.



**Condiciones generales de la imagen exterior de los edificios catalogados
(Requieren estudio previo en actuaciones en el conjunto de la fachada)**



Título 7.- Condiciones generales de los usos en los edificios

Capítulo 1. Generalidades

Artículo 7.1.1. Consideraciones generales

- 1.- Las condiciones particulares de los diferentes usos definidos en el Plan General de Ordenación son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas donde establezca dicho Plan General o el Planeamiento que lo desarrolle.
- 2.- Cuando de la aplicación de las determinaciones mínimas contenidas en estas Ordenanzas referidas a metros cuadrados resulte un número fraccionario, cualquier fracción igual o menor a la mitad podrá descontarse, y la superior a la mitad deberá computarse.

Artículo 7.1.2. Definiciones

Sin perjuicio del contenido de las normas urbanísticas del Plan General, la definición de las diferentes tipologías y clasificación de los usos que se plantean en esta Ordenanza son los siguientes:

- a) Uso principal: es el uso pormenorizado que se determina como predominante y característico de la edificación, unidad espacial o parcela. En edificios catalogados, el uso principal será aquel cuya superficie útil representa el mayor porcentaje respecto a la superficie útil total del resto de usos del edificio.
- b) Uso compatible o secundario: es el supeditado al principal, al admitirse como compatible de éste y con menor intensidad. En su conjunto no pueden alcanzar en ningún caso el 50 % de la superficie edificable asignada al inmueble o parcela, sin perjuicio de que en el planeamiento general se determine un porcentaje máximo menor para determinados supuestos.
- c) Usos auxiliares o complementarios: son los que pueden coexistir con el uso principal sin previa determinación expresa y sin constituir una categoría que pueda adscribirse a un uso pormenorizado concreto. Con carácter general, se consideran usos auxiliares los de jardines, espacios libres privados, garajes y almacenes, incluso el de vivienda, en aquellos usos en los que sea necesario por su actividad y para su funcionamiento la incorporación de una vivienda para el portero, mantenedor, regente o similar de la misma, debiendo todos ellos

respetar las condiciones establecidas para ellos en estas Ordenanzas, según los diferentes supuestos. En lo que respecta a la disposición de dichos usos auxiliares en el edificio o parcela de que se trate, podrán ser ubicados en cualquier planta del edificio o espacio de la parcela sin perjuicio de lo que establezca la normativa sectorial aplicable a estos efectos.

- d) Usos alternativos: son aquellos que, de acuerdo con el régimen contemplado en las normas del Plan General, pueden sustituir total o parcialmente al uso principal.
- e) Usos permitidos: se entiende por tales, los usos pormenorizados que califican cada parcela o inmueble como uso principal, de acuerdo con los planos de usos y gestión del Plan General, y sujetos al régimen de admisibilidad regulado.
- f) Usos prohibidos: son aquellos para los que se realiza la prohibición con carácter general o bien se contempla específicamente de forma expresa para un ámbito, área o sector concreto en la ficha correspondiente del Plan General.

Artículo 7.1.3. Aplicación de las condiciones particulares de los usos

- 1.- Las actividades autorizadas con anterioridad a esta Ordenanza podrán mantenerse en las condiciones de uso de su autorización, con sujeción en todo caso a las condiciones técnicas y normativas sectoriales aplicadas en la licencia otorgada o comunicación previa presentada.
- 2.- Las condiciones que se señalan para todos los usos se aplican a los edificios o construcciones de nueva edificación o sometidos a reestructuración y a las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes, siempre y cuando dichas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados. La posible incompatibilidad de aplicación deberá justificarse en el proyecto y, en su caso, compensarse con medidas alternativas que sean técnica y económicamente viables.
- 3.- Las presentes Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, en relación con la protección del medio ambiente y sobre 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 implantación o de modificación de las existentes, como para las ya instaladas, cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen. La Ordenanza Municipal Ambiental establece, a dichos efectos, los plazos para la adaptación de las industrias existentes.

- 4.- Las condiciones de dotación de aparcamientos exigibles a cada uso se han de entender para los usos compatibles en edificios existentes, ya que la dotación de aparcamientos en obra nueva o en reestructuración total, se rigen por lo dispuesto en el artículo 3.1.5 de las presentes Ordenanzas.
- 5.- Todos los edificios o locales en los que se dispongan puestos de trabajo se ajustarán a la normativa sectorial aplicable y en particular, al Real Decreto 486/1997 de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en los lugares de trabajo, o norma que lo sustituya.
- 6.- Cuando necesariamente haya de disponer de una zona destinada a la carga y descarga en el interior de la parcela, edificio o local, queda expresamente prohibido la utilización del espacio público para ejercer dichos trabajos.

Capítulo 2. Condiciones del uso residencial

Artículo 7.2.1. Determinaciones generales del uso residencial

- 1.- El uso residencial al que se alude en esta Ordenanza es el relativo a la actividad de vivienda en sus modalidades de colectiva y unifamiliar, independiente del tipo de suelo y estén sujetas o no a algún régimen de protección.
- 2.- Toda vivienda o edificio de viviendas, incluso las que se creen derivadas de un cambio de uso o reforma de una ya existente, cumplirá con la legislación sectorial aplicable en materia de habitabilidad de las viviendas (Decreto 117/2006, de 1 de agosto o norma que la sustituya), y con las condiciones generales que le sean de aplicación, incluyendo lo indicado en las presentes Ordenanzas.

Los proyectos o documentación técnica que requieran la justificación de las condiciones de habitabilidad de las viviendas en base a la normativa vigente deberán representar gráficamente, de forma esquemática y suficientemente acotados, las dimensiones mínimas de sus piezas y su equipamiento mínimo; dimensiones, accesibilidad y movilidad, establecidos para cocinas, cuartos higiénicos y piezas de servicios, entre otros.

- 3.- En edificaciones con el uso de residencial unifamiliar, e independientemente de las condiciones de diseño, dimensiones y mobiliario determinado por la normativa de habitabilidad, la composición y relación de sus piezas será de tal manera que no origine la utilización de esta como si se tratase de varias unidades independientes y que se pueda asemejar a un uso residencial colectivo.



- 4.- En un edificio destinado al uso de residencial colectiva, el hecho de que alguna vivienda cuente con acceso independiente del resto, con o sin portal al efecto, no supone que la misma deba considerarse como residencial unifamiliar.
- 5.- Todas las nuevas viviendas deberán ser exteriores, para lo cual dispondrán de una fachada, en un nivel o varios niveles, con longitud igual o mayor a cuatro (4) metros que deberá recaer sobre un espacio libre público, espacio libre privado o patio del tipo mancomunado, de manzana o abierto a la vía pública cuyas dimensiones cumplan lo establecido en estas Ordenanzas. Dicha longitud de cuatro (4) metros se medirá a ejes de medianeras y se ha de mantener en un fondo de tres (3) metros obligatoriamente.

Como excepción a lo anterior, en edificaciones existentes con uso residencial vivienda y erigidas con título habilitante, cuando se originen nuevas viviendas derivadas de un cambio de uso o de la segregación de las existentes, la dimensión mínima de fachada del párrafo anterior se podrá adaptar a la longitud de fachada del resto de las viviendas que existen en el edificio objeto de las actuaciones, y que nunca podrá ser inferior a los tres (3) metros.

En edificios catalogados, siempre y cuando se acredite fehacientemente que no se puede alcanzar la longitud de fachada referida como resultado de respetar sus valores patrimoniales o ser incompatibles con estos (preservar los huecos de su fachada, por ejemplo), se podrá reducir dicha dimensión hasta los tres metros y medio (3,50), sin menoscabar, en cualquier caso, las condiciones de habitabilidad exigibles.

- 6.- Cuando las cocinas de las viviendas se integren en el cuarto de estar, deberá existir un hueco de comunicación directa entre ambos espacios con una dimensión mínima de uno con treinta (1,30) metros.
- 7.- Ninguna vivienda en edificación colectiva contendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al de la cota de suelo o rasante exterior, salvo en viviendas unifamiliares, que podrá situarse en la planta inmediatamente inferior a la baja, si se cumplen las condiciones de ventilación e iluminación natural señaladas en la legislación sectorial aplicable en materia de habitabilidad de las viviendas, siendo admisible, a tal efecto, la construcción de patios ingleses con una anchura mínima de dos con cincuenta (2,50) metros.
- 8.- Las viviendas de protección oficial estarán sujetas a su normativa específica en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto.

Artículo 7.2.2. Viviendas interiores

- 1.- Se permiten viviendas interiores que tenga fachada exclusivamente a patio de manzana (siempre que se encuentre ejecutado y definido sus límites físicamente), cuando el ancho del patio, medido perpendicularmente en el punto medio de su fachada, sea superior a la mayor de las dos siguientes medidas; diez (10) metros o la altura del mayor de los paramentos que delimiten el patio.

Como situación excepcional a lo anterior, en el caso de edificios de altura igual o menor a tres plantas, se permiten viviendas interiores con fachada exclusiva a un espacio libre privado o patios de parcela, con la condición de disponer este espacio con una longitud mínima de cinco (5) metros en todas sus dimensiones y una superficie no inferior a cuarenta (40) metros cuadrados.

- 2.- Para todos los casos será condición obligatoria que cumpla con lo establecido en el Documento Básico DB-SI "Seguridad en caso de incendio" del Código Técnico de la Edificación y resto de normativa vigente en esta materia.

Artículo 7.2.3. Trasteros y lavaderos o solanas

- 1.- El **trastero** es una pieza complementaria de la vivienda constituidos como espacios cerrados destinados al almacenamiento general y a guardar enseres, no pudiéndose resolver con armarios de pared, roperos, estanterías o similares y debiendo cumplir con las condiciones establecidas por la normativa de habitabilidad.
- 2.- El **lavadero o solana**, es una pieza complementaria de la vivienda destinada a albergar la lavadora, secadora o tendedero.
- 3.- En consonancia con lo indicado en la presente Ordenanza relativo a los usos y acabados de las cubiertas, se prohíben expresamente los trasteros y lavaderos en las cubiertas, debiendo ajustarse a lo señalado en las normas urbanísticas, condiciones de habitabilidad y resto de normativa aplicable, respetando en cualquier caso lo siguiente:
 - a) El lavadero o solana, deberá estar incorporado a la vivienda y estará dotado de un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía, espacio público o patio de manzana, no pudiendo estar integrado en los balcones o balconadas.
 - b) El trastero podrá formar parte de la vivienda o situarse fuera de esta en zonas comunes del edificio, no computando a efectos del cálculo de la edificabilidad en categoría de residencial colectiva, incluyendo el pasillo de acceso a los mismos, cuando estén situados en planta baja o plantas bajo rasante. En este caso, su

acceso se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.

- c) El número máximo de trasteros será uno por vivienda y la superficie construida de cada trastero será como máximo de seis (6,00) metros cuadrados, excepto cuando se ubiquen fuera de la envolvente de la vivienda (en planta baja o sótano, por ejemplo) en cuyo caso su superficie construida será libre. Cuando los espacios definidos como trasteros en la vivienda superen la superficie indicada de seis (6,00) metros cuadrados, se asemejará a un dormitorio a los efectos de cumplir con las condiciones de habitabilidad.

- 3.- Tanto los trasteros como los lavaderos se considerarán asociados a una vivienda concreta como equipamiento de esta, debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto de otorgamiento de la licencia y en el Registro de la Propiedad, a tenor de lo dispuesto en la legislación urbanística.

Artículo 7.2.4. Zonas comunes del edificio

- 1.- Las **zonas comunes del edificio**, consideradas éstas únicamente para la categoría de residencial colectiva, son aquellas destinadas a mejorar la prestación social de las viviendas y con uso exclusivo para el conjunto de residentes del edificio. La titularidad de las zonas comunes estará vinculada a la de las viviendas, por lo que el acto de otorgamiento de la licencia de edificación contendrá, como condición explícita, dicha vinculación para que tenga acceso al Registro de la Propiedad al inscribirse la declaración de obra nueva correspondiente. En todo caso, las zonas comunes deberán tener la condición de elemento común en la propiedad horizontal.
- 2.- En edificios de uso residencial colectiva de más de treinta (30) viviendas o mil quinientos (1.500) metros cuadrados edificados, no computarán, en cualquier caso, a efectos del cálculo de la edificabilidad los locales destinados a usos comunitarios para los residentes del edificio, tales como salas de reunión o espacios deportivos de la comunidad, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Que estén situados en planta baja o plantas bajo rasante.
 - b) El acceso a estos locales de la comunidad se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.
 - c) La superficie construida total del conjunto de estos locales será inferior o igual al uno (1) por ciento de la superficie edificada destinada al uso residencial, con un máximo de doscientos (200) metros cuadrados. En el caso de ser esta superficie superior, la diferencia será computable a efectos del cálculo de la edificabilidad.

- 3.- El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por el Código Técnico de la Edificación y lo dispuesto en la presente Ordenanza.
- 4.- Las escaleras cuyo paso sea para la evacuación, en aplicación del Código Técnico de la Edificación y no constituya escalera principal, no serán computables a efectos del cálculo de la edificabilidad.

Artículo 7.2.5. Cambio de uso a residencial vivienda y modificación de las viviendas existentes

- 1.- Con carácter general, los cambios de uso de inmuebles, oficinas, locales o cualquier otro establecimiento de aprovechamiento independiente a uso residencial vivienda o la modificación de número de éstas, estarán supeditados a la compatibilidad de los usos, a las condiciones específicas contenidas en el planeamiento en vigor y a la normativa sectorial de aplicación.

También se incluyen en este artículo todas aquellas viviendas que modifiquen su superficie por agregación de otras colindantes del mismo edificio o por segregación de alguna parte.

- 2.- El uso que se adoptará como el preexistente o inicial para el cambio de uso, será el que conste en el título habilitante otorgado y en el caso de que se carezca de este, será el que se acredite como uso consolidado.
- 3.- Los cambios de uso a residencial vivienda o la modificación de éstas que se realicen en edificios existentes con uso principal residencial vivienda o incluidos en el Catálogo de Edificaciones y Espacios Protegidos, estarán sujetos a las siguientes exigencias:

- a) El proyecto técnico (o documento técnico en su caso) necesario para la tramitación del cambio de uso o modificación de las viviendas deberá contener, además de la justificación del cumplimiento de la normativa urbanística y las presentes Ordenanzas de Edificación, la justificación detallada de las condiciones de habitabilidad (anexo I del Decreto 117/2006, de 1 de agosto) y Código Técnico de Edificación (en especial lo referente a la extracción a cubierta en cocinas y baños según DB HS).

Como alternativa a la extracción convencional de humos y olores en las cocinas de las viviendas en edificaciones existentes, se puede disponer de aparatos extractores de recirculación que permita eliminar los humos y olores a través de sistemas de filtrados y devolver al interior de la estancia el aire totalmente limpio,

debiendo cumplir con los requisitos previstos para dichos aparatos en el apartado 3.c) del artículo 3.2.1.

- b) En todas aquellas actuaciones derivadas de la reforma para el cambio de uso o modificación que implique afección o alteración de los elementos o servicios comunes del edificio (elementos estructurales, fachada, nuevos accesos por zonas comunes, nuevas instalaciones comunitarias, etc.) requerirá, junto con el resto de documentación exigible para la obtención del correspondiente título habilitante, una declaración responsable en la que la persona interesada manifiesta, bajo su responsabilidad, que cuenta con los permisos exigibles conforme a lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.
- c) Nunca se podrá situar el nuevo uso residencial por debajo de plantas o niveles del inmueble en el que existan otros usos diferentes, ~~salvo en las situaciones expresamente recogidas en las normas urbanísticas y cuando se trate de las~~ excepto en las plantas bajas cuyo acceso a la nueva vivienda se realiza desde un espacio independiente al resto del edificio. (Modificado en el BOP nº 54, 6-5-2026)
- d) Se podrán admitir cambios de usos en el mismo nivel, planta o rellano de un edificio compartiendo accesos con otros usos, ~~esto es, sin zonas exclusivas para cada uso~~, cuando se trate de un edificio existente que cuente con títulos habilitantes que justifiquen dicha circunstancia y siempre que se acrediten las debidas condiciones de aislamiento acústico y energético de las nuevas viviendas. (Modificado en el BOP nº 54, 6-5-2026)
- e) Las nuevas viviendas que se originen deberán cumplir con las condiciones de accesibilidad de acuerdo con las consideraciones que determina la normativa para la adecuación efectiva en edificios existentes, si bien no se exigirá ninguna medida de accesibilidad adicional que superen las ya existentes, siempre que el inmueble se haya erigido con título habilitante en base a una normativa anterior.
- f) En el caso de un edificio existente destinado a otros usos distinto al residencial, se podrá insertar el uso residencial, además que sea compatible urbanísticamente, siempre que las zonas comunes de ambos usos estén independizadas. En este caso, y a diferencia de lo señalado en el apartado b, en un mismo rellano o planta no podrán coexistir el uso residencial con otro uso diferente.
- g) No se considerará cambio de uso cuando se destine una zona de la vivienda a despacho profesional, siempre y cuando cumpla con lo dispuesto en la normativa urbanística y lo dispuesto en esta Ordenanza.

- 4.- En el caso específico de cambios de uso a residencial en locales comerciales de planta baja, se cumplirán las siguientes condiciones:
- a) El acceso al nuevo uso se efectuará desde un espacio privativo perteneciente al inmueble o desde el propio espacio público, pudiéndose admitir desde las zonas comunes del edificio siempre y cuando se respete lo indicado en los apartados anteriores.
 - b) En el proyecto o documentación técnica que se presente, se deberá justificar debidamente el cumplimiento del aislamiento acústico respecto a locales colindantes y superiores.
 - c) No se permitirán piezas habitables en sótano o semisótanos vinculados al local, ni ninguna otra pieza de la vivienda que requiera por normativa unas condiciones adecuadas de ventilación e iluminación.
 - d) Ha de justificarse la accesibilidad al nuevo uso de acuerdo con los criterios de la normativa vigente y con las consideraciones que existen al respecto en edificios existentes.
 - e) Cualquier modificación o alteración en las zonas comunes del edificio (huecos en fachada o patios, etc.), deberá contar con acuerdo de la Comunidad y se aportará copia del acta de la Junta en la documentación para la obtención del título habilitante.
- 5.- Se podrán admitir cambios de uso en edificios existentes en situación legal de consolidación en aquellas plantas que se excedan o que difieran de la altura establecida por el planeamiento en vigor siempre que se justifique que no son manifiestamente incompatibles con el destino asignado por la nueva ordenación del inmueble de acuerdo con lo establecido en el apartado b) del punto 1 del artículo 160 de la Ley 4/2017, de 13 de julio.

Capítulo 3. Condiciones del uso turístico

Artículo 7.3.1. Determinaciones generales del uso turístico

- 1.- Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la legislación sectorial aplicable en materia de establecimientos hoteleros y de medidas de seguridad en establecimientos turísticos en la Comunidad Autónoma de Canarias.
- 2.- El acceso a los locales destinados al uso turístico en edificios de uso residencial se hará de forma independiente al acceso a las viviendas, mediante portales propios y sin vestíbulos comunes previos.



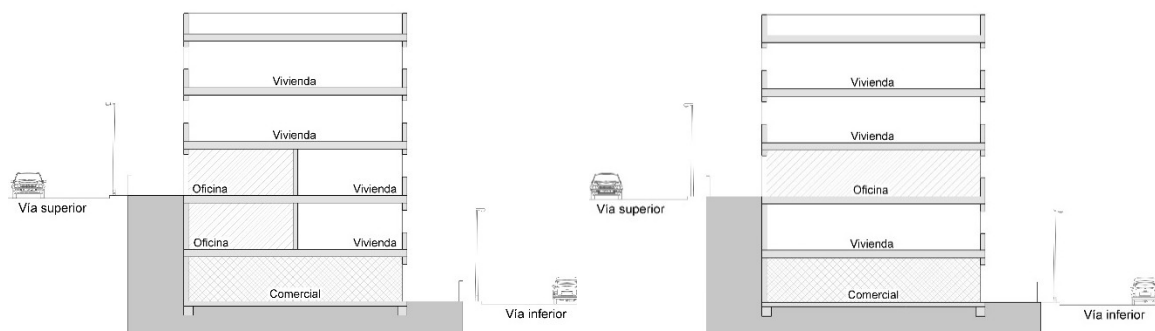
- 3.- Con independencia de la dotación de plazas de aparcamiento exigidas, todo establecimiento turístico alojativo, dispondrá al menos de una (1) plaza para carga y descarga para vehículos de motor de dimensiones mínimas de nueve (9) metros de largo por tres (3,00) metros de ancho, con unas bandas perimetrales de un (1,00) metro para circulación peatonal.

Capítulo 4. Condiciones del uso terciario

Artículo 7.4.1. Determinaciones generales del uso terciario

- 1.- Los establecimientos con usos terciarios -comercio, oficinas, etc.- en edificios con uso residencial vivienda se situarán siempre por debajo de las plantas de viviendas (con las salvedades determinadas en esta Ordenanza para los locales en planta baja con acceso independiente) y el acceso y salidas de dichos establecimientos se hará con total independencia de las viviendas, sin utilizar para ello, escaleras, ascensores o portales de acceso a las mismas, salvo que se trate de las consideradas exclusivamente como vías de evacuación resultantes de la normativa sectorial contra incendios. Se permite disponer en el interior del edificio de un espacio a modo de vestíbulo previo, que permita distribuir de forma independiente las zonas exclusivas del uso residencial y las zonas de otros usos compatibles.

Como excepción a lo anterior, si por razones derivadas de la implantación de un edificio en una parcela este presenta varias fachadas con desniveles entre ellas, se permite que puedan existir en una misma planta o nivel usos terciarios diferentes al residencial siempre que sus accesos se produzcan por fachadas diferentes y de manera independiente. En ningún caso, esos usos terciarios pueden suponer la ocupación de más del cincuenta (50) por ciento de la superficie construida de esa planta, ni pueden situar sus huecos en fachada por encima de una planta de viviendas, todo ello sin perjuicio de cumplir con el resto de las condiciones señaladas en este artículo.



Usos terciarios que cumplen al situarse en la misma planta del uso residencial	Usos terciarios que incumplen al situarse por encima del uso residencial
--	--

- 2.- En edificios existentes erigidos con título habilitante donde ya existan viviendas compartiendo zonas comunes con otros usos porque así lo contemplaba una normativa anterior, se podrá permitir mantener esta circunstancia sin perjuicio de cumplir con el resto de los requisitos contenidos en esta Ordenanza.
- 3.- La accesibilidad, comunicación exterior, circulación interior y alturas libres se resolverá como mínimo con las condiciones exigidas en la presente Ordenanza, por el Código Técnico de la Edificación y las disposiciones exigidas en las normativas sectoriales aplicables.
- 4.- Cualquier uso terciario podrá instalarse en planta sótano como establecimiento independiente, debiendo tener accesos propios autónomos respecto cualquier otro uso distinto a uno terciario dentro de la edificación.

Artículo 7.4.2. Altura mínima en locales de uso terciario

- 1.- En el uso de comercio, la altura libre mínima en planta baja será de tres con veinticinco (3,25) metros y en el resto de las plantas (incluidas las plantas bajo rasante) será al menos de tres (3,00) metros. Esta misma altura libre de tres (3,00) metros, será como mínimo cuando se dispongan falsos techos o instalación necesaria, excepto en los recintos en los que no vaya a haber personal habitualmente, tales como almacenes, aseos, vestuarios, cuartos de basuras, etc., que se permitirán alturas de dos con cincuenta (2,50) metros pudiéndose reducir hasta dos con veinte (2,20) metros cuando se dispongan falsos techos o pasos de instalaciones.
- 2.- En el uso de oficina la altura libre general de las dependencias será como mínimo de dos con cincuenta (2,50) metros. Particularmente, en zonas así definidas expresamente en el Código Técnico de la Edificación tales como aseos, cuartos técnicos, etc., la altura mínima de dos con cincuenta (2,50) metros podrá reducirse en las condiciones referidas por el Real Decreto.
- 3.- En edificios existentes que se hayan erigido mediante títulos habilitantes, y cuya actuación no suponga una reestructuración de las plantas o cambio de uso, la altura libre en planta baja entre el piso acabado y la cara inferior del falso techo -en su caso- no será inferior a dos con cincuenta (2,50) metros, con independencia del uso al que se destine.

Artículo 7.4.3. Entreplantas o altillos en locales con uso terciario

Cuando se dispongan entreplantas, altillos o tronjas en locales situados en planta baja o planta piso destinados a uso terciario, además de ajustarse a lo dispuesto en las normas urbanísticas y estas Ordenanzas, estarán sujetas a las siguientes condiciones específicas:

- a) Los usos de las entreplantas siempre serán los mismos (o sus complementarios) que los de la planta baja o piso a la que está adscrita.
- b) Con independencia de lo señalado en las normas urbanísticas, si los espacios inferior y superior de la entreplanta se van a destinar a lugares de trabajo, la altura libre mínima, será de dos con cincuenta (2,50) metros. En el caso de que se pretenda destinar a uso público la altura libre mínima será de tres (3,00) metros m.

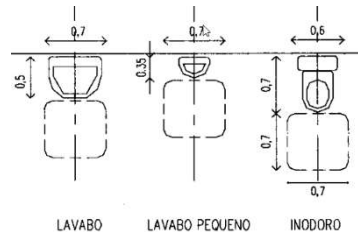
Si no se alcanzasen las anteriores alturas, únicamente podrán destinarse a espacios de almacenaje o similar cuya ocupación sea nula, o a ubicar aseos en cuyo caso la altura libre mínima será de dos con veinte (2,20) metros.

- c) La entreplanta no podrá cerrarse y deberá separarse de la línea de fachada de la edificación un mínimo de tres (3,00) metros.
- d) El acceso a la entreplanta se realizará siempre desde el interior del local, quedando expresamente prohibidos los accesos desde la escalera común y las entradas independientes.
- e) Las entreplantas computarán en la medición de la edificabilidad, salvo aquellas cuya superficie sea inferior al 20 % de la superficie del local base, sean inaccesibles para el público y se destinen, exclusivamente, a almacén, depósito o instalaciones técnicas.

Artículo 7.4.4. Aseos

- 1.- Todos los establecimientos dedicados al uso terciario deberán disponer de cuartos de aseos cuyo emplazamiento será tal que no sea posible la visión del interior de estos desde dependencias del establecimiento destinada a clientes o trabajadores y no comunicarán directamente con estas zonas, siendo independientes para uno y otro sexo según categorización.
- 2.- Se establecerá como mínimo en cada aseo una pieza de lavabo y otra de inodoro ubicada en cabina independiente, con ventilación natural o forzada de probada garantía, cuyas condiciones se ajusten a las establecidas en el Decreto 117/2006 de

habitabilidad vigente, siendo su dimensión mínima de ochenta y cinco (85) centímetros, debiéndose permitir su utilización sin dificultades o molestias, de fácil acceso, adecuados a su uso y de características constructivas que faciliten su limpieza. En los aseos para hombres que deban disponer de más de una pieza de inodoro, la mitad de las mismas podrá ser sustituida por un número igual de piezas de urinario, no siendo precisa su colocación en cabina.



3.- Los aseos cumplirán, en defecto de normativa sectorial específica y salvo otras condiciones particulares dispuestas en esta Ordenanza, las siguientes condiciones:

a) En locales de hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil destinada a recintos principales, cada aseo estará dotado de una pieza de lavabo y otra de inodoro ubicada en cabina independiente. A cada aseo se le añadirá una pieza de lavabo y otra de inodoro en cabina independiente por cada doscientos (200) metros cuadrados o fracción superior a cien (100) metros de superficie útil adicional.

No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización podrá justificar distintas dotaciones.

b) En ningún caso, en locales de uso público los aseos podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de separación.

c) En el caso de locales agrupados, podrán unificarse las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones partiendo de la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

4.- La dotación de aseos accesibles se establecerá según normativa específica si bien, en caso de imprecisión en la misma, este podrá ser compartido con uno de los sexos si las exigencias de la presente norma sólo exigen un aseo para cada sexo; en cambio, en el resto de los casos, se dotará de uno para cada sexo conjuntamente con el resto de la dotación diferenciada por género, o uno unisex con acceso independiente.

- 5.- La dotación de aseos para trabajadores se regirá conforme a su normativa sectorial de aplicación, y salvo que esta establezca lo contrario, se podrán unificar estos en la dotación del uso público del local.
- 6.- Cada aseo se dotará de los siguientes accesorios mínimos: dosificador de jabón, toallas de un sólo uso o secador de manos, espejo, papelera, dispensador de papel higiénico y perchero o colgador. Además, se exigirá la instalación de sistemas temporizadores de las luminarias y sistemas economizadores del agua.

Artículo 7.4.5. Previsiones mínimas para las instalaciones en los locales de uso terciario

- 1.- Toda nueva edificación que contenga usos terciarios, o aquellas obras de reforma integral del inmueble que los prevean, deberá dotar a los locales para tal uso de un patio o patinillo de instalaciones independiente y exclusivo que comunique directamente el establecimiento con la cubierta del inmueble cumpliendo condiciones de sectorización reguladas en la normativa sectorial contra incendios.
- 2.- El área libre mínimo del referido espacio será del 0,2 % de la superficie útil del local con un resultado no inferior a cero coma quince (0,15) metros cuadrados y proporción entre lados superior a 1:3.

Capítulo 5. Condiciones del uso terciario: categoría de comercio

Artículo 7.5.1. Determinaciones generales del uso de comercio

- 1.- Se cumplirá con lo establecido en la legislación sectorial aplicable en materia de regulación de la actividad comercial.
- 2.- A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de un establecimiento comercial, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial y en los que se exponen las mercancías con carácter habitual o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores y trasmostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y de público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales, las zonas de cajas y la comprendida entre estas y la salida; se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

- 3.- En ningún caso la superficie útil de exposición y venta será menor de seis (6,00) metros cuadrados.
- 4.- En el uso de comercio se incluyen las actividades de hostelería y restauración tales como bares, cafeterías y restaurantes, entre otros.

Artículo 7.5.2. Circulación interior. Comunicación entre plantas

- 1.- El sistema de comunicación, circulación interior y evacuación de ocupantes resolverá como mínimo las condiciones exigidas por el Código Técnico de la Edificación y, asimismo, cumplirá las condiciones específicas que, en función de la categoría de comercio, establezcan las normativas sectoriales.
- 2.- El número de escaleras entre cada dos pisos de un mismo local comercial será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- 3.- Los recorridos de circulación interior tendrán la anchura mínima establecida en el Código Técnico de la Edificación.
- 4.- Se dispondrá de ascensores cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a siete (7) metros, incluidos las plantas bajo rasante no destinadas exclusivamente a instalaciones, salvo que la normativa sectorial de accesibilidad regule este aspecto de forma más exigente. El número y la capacidad de las mismas se adecuarán al nivel de ocupación y movilidad previsto por el centro. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.

Artículo 7.5.3. Aseos

- 1.- Sin perjuicio de lo determinado para los aseos en el artículo 7.4.4, los establecimientos destinados al uso comercial donde exista estancia de público, sea de venta o de prestación de servicio, deberán disponer de aseos sujetos a las siguientes condiciones:
 - a) Los establecimientos de hasta doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie útil de venta o exposición contarán con aseos independientes para uno y otro sexo, con una pieza de lavabo y otra de inodoro (este en cabina independiente).

A la dotación indicada en el apartado anterior, se le añadirá una pieza de lavabo y otra de inodoro (este en cabina independiente) por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados o fracción superior a cien (100) metros cuadrados de superficie adicional.

- b) 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 de aseos señalada en los apartados anteriores podrá reducirse a la mitad.
- c) No será obligatorio duplicar los aseos en locales de dimensión inferior a cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil, pudiendo alcanzar cien (100) en aquellos casos donde no existe estancia de público.
- d) En los establecimientos de hasta cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil que no dispongan de puestos de trabajo (local destinado a máquinas expendedoras, etc.) estarán exentos de disponer aseos.

Se considera que existe estancia de público cuando se requiere de un tiempo de permanencia elevado (peluquerías, centros de masaje, centros de yoga, etc.) y no implica una atención inmediata, existiendo zonas habilitadas o disponiendo de mobiliario para la espera (sillas, etc.).

- 2.- Cuando los locales se agrupen en un mismo inmueble compartiendo zonas comunes interiores, tal y como ocurre en las galerías y centros comerciales, la dotación de aseos podrá concentrarse en recintos de uso común, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

Artículo 7.5.4. Iluminación y ventilación

- 1.- La luz y ventilación de los establecimientos comerciales podrán ser natural o artificial.
- 2.- En caso de que sea natural podrá ser a fachada, techo o a patio teniendo en cuenta las dimensiones de los mismos. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta útil del local y no distar más de diez (10) metros de cualquier punto del establecimiento.

Artículo 7.5.5. Condiciones de los aparcamientos

- 1.- La dotación de aparcamientos que se indica en este artículo es de aplicación cuando se instalen actividades y usos compatibles en edificaciones existentes. Las actividades comerciales en la categoría pormenorizada de comercio medio contarán con una plaza de aparcamiento destinadas a clientes en el edificio donde se emplace el local, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil de venta, o fracción, mientras que en la categoría de agrupaciones comerciales y grandes establecimientos comerciales, contarán con una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil de venta, o fracción.
- 2.- Las actividades de restauración cuyo aforo íntegro sea superior a doscientos (200) clientes, contarán con una plaza de aparcamiento por cada veinte (20) clientes o fracción.
- 3.- El acceso a la dotación de plazas de aparcamiento desde vía pública o desde el propio local se hará con total independencia del resto de la edificación donde pudiera estar contenido el establecimiento en caso de inmueble con uso residencial, mediante vías de circulación interior exclusivas, inclusive el área entre vehículos de la actividad comercial y los privados de los moradores del resto del inmueble. Queda exceptuado de esta condición el acceso rodado de los vehículos.

Artículo 7.5.6. Carga y descarga

- 1.- Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro de la parcela o de la edificación y fuera, por tanto, del espacio público, de un espacio independiente para carga y descarga (donde pueda efectuar la maniobra un vehículo industrial) de dimensiones mínimas siete (7) metros de longitud, cuatro (4) de ancho y una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500). Estos espacios se dispondrán de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el tráfico vial ni el acceso de vehículos al establecimiento.
- 2.- El resto de los casos que no sea obligatorio, la carga y descarga se realizará desde los espacios de reserva existentes en la vía pública, desde el interior de la parcela o edificación si se decidiese, respetando las dimensiones indicadas en el párrafo anterior.

Artículo 7.5.7. Sótano comercial



- 1.- Salvo lo que disponga la normativa zonal, el uso comercial que se disponga en la planta sótano podrá ser independiente o estar vinculado a un local en planta baja, siendo su altura libre mínima las indicadas en el artículo 7.4.2 de esta Ordenanza.
- 2.- En edificios de obra nueva o reestructuración total, en los locales situados en planta sótano y vinculados física y funcionalmente a los de planta superior, deberá dejarse una abertura de comunicación entre ambos niveles con una superficie superior al 15 % de la zona destinada al público en este sótano. Este porcentaje podrá obtenerse de la suma de toda clase de huecos y escaleras que comuniquen ambos locales. En cualquier caso, la superficie de al menos una de las aberturas no podrá ser inferior a quince (15) metros cuadrados.

Artículo 7.5.8. Pasajes comerciales

- 1.- Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.
- 2.- Queda prohibido disponer de accesos a zonas de uso residencial por estos pasajes.

Artículo 7.5.9. Actividades comerciales fuera de locales

Únicamente se permite el ejercicio de actividades comerciales en las zonas comunes interiores cuando se trata de edificios exclusivos destinados al uso comercial, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Tendrán carácter ocasional y efímero.
- b) No podrán menoscabar las condiciones de seguridad y salubridad del edificio. En especial, su ubicación en ningún caso podrá afectar los recorridos de evacuación del edificio circunstancia que deberá de venir justificada en la documentación técnica que se presente para la obtención de los correspondientes títulos habilitantes.
- c) Sólo requerirán de instalaciones u obras que cumplan con las condiciones de provisionalidad establecidas en la normativa, esto es, estructuras o puestos desmontables.
- d) No ocuparán una superficie superior al 1 % de la superficie de venta total del edificio.
- e) Contarán con los correspondientes títulos habilitantes.

Capítulo 6. Condiciones del uso terciario: categoría despachos profesionales

Artículo 7.6.1. Condiciones generales de los despachos profesionales

- 1.- Se trata de un local en el que realizan trabajos profesionales que no genera afluencia de público, bien como anejo a la vivienda del titular, en cuyo caso no puede superar 50 % de la superficie construida de la vivienda, o bien como local independiente en un edificio en el que predominan otros usos.
- 2.- Sin perjuicio de las condiciones que se determina para los despachos profesionales domésticos en las normas urbanísticas, cuando el despacho profesional se disponga como anejo a la vivienda éstos se ajustaran a las siguientes consideraciones:
 - a) Se aplicarán las condiciones de la vivienda a los que estén anexos, manteniéndose en todo caso las condiciones mínimas de la vivienda según las condiciones de habitabilidad vigentes o norma que lo sustituya y en el que no se genera afluencia de público, es decir de escaso acceso al público, en los que las personas acuden citadas de forma personalizada y en número limitado.
 - b) Los espacios destinados a despacho profesional y a vivienda estarán diferenciados espacialmente y su utilización debe ser individualizada, es decir, que no puede haber en una pieza utilización simultánea o compartida de despacho profesional doméstico y de piezas integrante en el programa de vivienda.
 - c) Podrá situarse en cualquier planta del edificio con uso residencial vivienda y no requerirán de la tramitación de cambios de uso, sin perjuicio de la correspondiente autorización a la que estén sujetas las obras de acondicionamiento.
- 3.- En el caso de que el despacho profesional se disponga como local independiente ha de cumplir con las condiciones exigidas a las oficinas.

Capítulo 7. Condiciones del uso terciario: categoría de oficina

Artículo 7.7.1. Determinaciones generales del uso de oficina

Las oficinas en edificios exclusivos y locales se ajustarán a la legislación sectorial aplicable en materia de seguridad y salud en el trabajo.



Artículo 7.7.2. Altura libre mínima

La altura de piso a techo libre todo tipo de elementos será como mínimo de dos con cincuenta (2,50) metros, pudiéndose reducir hasta los dos con veinte (2,20) metros en zonas de aseos, office o almacén.

Artículo 7.7.3. Comunicación y circulación interior

- 1.- El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por el Código Técnico de la Edificación y cumplirá asimismo las condiciones exigidas en las normativas sectoriales aplicables.
- 2.- Se dispondrá de ascensores cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a siete (7) metros incluidas las plantas bajo rasante no destinadas exclusivamente a instalaciones. El número y la capacidad de las mismas se adecuarán al nivel de ocupación y movilidad previsto. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.

Artículo 7.7.4. Aseos

- 1.- En locales de hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil destinada al uso principal de oficina (sin computar almacén, cuarto de instalaciones, etc), los aseos serán independientes para uno y otro sexo y cada aseo estará dotado de una pieza de lavabo y otra de inodoro ubicada en cabina independiente. A cada aseo se le añadirá una pieza de lavabo y otra de inodoro en cabina independiente por cada doscientos (200) metros cuadrados o fracción superior a cien (100) metros cuadrados de superficie edificada adicional. En locales de dimensión inferior a cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil podrá dispensarse de la condición de duplicar los servicios por sexos.
- 2.- Sin perjuicio de la normativa específica en materia de accesibilidad, se podrá no exigir que se disponga de aseos accesibles cuando el local/establecimiento no se encuentre abierto al público y únicamente las personas acudan citadas de forma personalizada y en número limitado, la superficie útil de la zona de uso privado de uso exclusivo de los trabajadores del centro de trabajo no exceda de cien (100) metros cuadrados, ni el número de trabajadores exceda de diez (10).
- 3.- En el caso de que se trate de locales de oficinas agrupados, análogamente, podrán concentrarse las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

Artículo 7.7.5. Condiciones de los aparcamientos

- 1.- La dotación de aparcamientos que se indica en este artículo es de aplicación cuando se instalen actividades y usos compatibles en edificaciones existentes. Las oficinas con más de veinte (20) empleados y con intenso acceso de público y en edificio de oficinas, contarán con una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, o fracción, de oficina.
- 2.- El acceso peatonal a la dotación de plazas de aparcamiento desde vía pública o desde el propio local se hará con total independencia del resto de la edificación donde pudiera estar contenido el establecimiento en caso de inmueble con uso residencial, mediante vías de circulación exclusivas, inclusive el área entre vehículos de la actividad terciaria y los privados de los moradores del resto del inmueble. Queda exceptuado de esta condición el acceso rodado de los vehículos.

Capítulo 8. Condiciones del uso terciario: salas de reunión

Artículo 7.8.1. Determinaciones generales del uso de salas de reunión

Los locales que hayan de destinarse al uso de salas de reunión (discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en los que se practiquen juegos de azar, etc.) se ajustarán a la legislación sectorial aplicable y en concreto a la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias y a los reglamentos, así como a los reglamentos y ordenanzas que la desarrollen.

En ausencia de regulación en dicha normativa, será de aplicación lo dispuesto en este capítulo.

Artículo 7.8.2. Aseos

Se establecerán inodoros, urinarios y lavabos a razón de cuatro (4) plazas de urinarios, dos (2) inodoros y dos (2) lavabos para caballeros y seis (6) inodoros y dos (2) lavabos para señoras, por cada quinientos (500) espectadores (o participantes) o fracción superior a doscientos (200), reduciéndose aquellas cifras a la mitad en el caso de que el aforo sea inferior a trescientos (300) espectadores o participantes.

Artículo 7.8.3. Condiciones de los aparcamientos

Para el uso de sala de reunión se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil de local destinada al uso principal y usos complementarios para su funcionamiento.



Artículo 7.8.4. Altura libre mínima

La altura libre mínima será de tres con veinticinco (3,25) metros. La altura libre de todo tipo de elementos (cuando se disponga falso techo, por ejemplo) será, en todas las plantas, como mínimo de dos con ochenta (2,80) metros. En zonas de aseos, vestuarios y oficinas, se permitirán alturas libres mínimas de dos con cincuenta (2,50) metros.

Capítulo 9. Condiciones del uso industrial

Artículo 7.9.1. Determinaciones generales del uso industrial

- 1.- Todas las categorías de este uso deberán cumplir con la legislación sectorial vigente en cuanto a condiciones constructivas, orden, limpieza y mantenimiento, señalización; condiciones ambientales, iluminación, ventilación y servicios higiénicos.
- 2.- Los establecimientos destinados a uso industrial en edificios de uso residencial se situarán por debajo de las plantas de viviendas y el acceso desde vía pública se hará con total independencia de éstas mediante portales y vías de circulación interior de la edificación propios. Los locales con este uso no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda o zonas comunes de las mismas, salvo la particularidad de los talleres domésticos.
- 3.- La superficie que ocupa una industria 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 éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución, las cuales además de la legislación sectorial aplicable de industrias, en cualquier caso deberán cumplir la normativa que corresponde a cada uso.
- 4.- En nueva edificación, cuando se implante la industria en áreas de uso calificado distinto al industrial, dispondrá los muros de separación con los colindantes, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, o solución técnica equivalente que justificadamente pueda adoptarse, no teniendo contacto con los edificios colindantes, excepto en las fachadas, donde se dispondrá solución técnica adecuada que mitigue las transmisiones de cualquier naturaleza a los mismos. Asimismo, y en especial en los talleres de reparación y de automóviles, se dispondrán las soluciones técnicas que aislen adecuadamente a locales y viviendas situadas en el mismo edificio de transmisiones de cualquier naturaleza.

- 5.- En inmuebles de uso residencial, entre las veintidós (22) horas y las ocho (8) horas sólo se permitirá la carga y descarga de vehículos de motor con masa máxima autorizada de tres mil quinientos (3.500) kilogramos y siempre en el interior del local a puerta cerrada.

Artículo 7.9.2. Alturas libres mínimas

- 1.- Excepto en los talleres domésticos, que podrán alcanzar la altura libre mínima del uso residencial, la altura libre mínima será de tres con cuarenta (3,40) metros y en zonas de aseos, vestuarios y oficinas se permitirán alturas mínimas de dos con cincuenta (2,50) metros.
- 2.- Particularmente, en zonas así definidas expresamente en el Código Técnico de la Edificación (tales como aseos, cuartos técnicos, etc.) la altura mínima de dos con cincuenta (2,50) metros podrá reducirse en las condiciones referidas por el Real Decreto.

Artículo 7.9.3. Ventilación e iluminación

La luz y ventilación de estos edificios destinados al uso industrial podrán ser natural o artificial:

- a) En caso de que sea natural podrá ser a fachada o a patio teniendo en cuenta las dimensiones de los mismos según las presentes Ordenanzas. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local y no distar más de quince (15) metros de cualquier punto del local, ayudada, si fuese necesario, por luz y ventilación artificial.
- b) En caso de que sea artificial se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.

Capítulo 10. Condiciones del uso industrial: categoría de industria

Artículo 7.10.1. Aseos

Será de aplicación lo señalado para los aseos en las condiciones generales del uso terciario en el artículo 7.4.4.

Artículo 7.10.2. Condiciones de los aparcamientos



La dotación de aparcamientos que se indica en este artículo es de aplicación cuando se instalen actividades y usos compatibles en edificaciones existentes. Las actividades de industria contarán con una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil, o fracción, del establecimiento o parcela, en caso de que sea independiente.

Artículo 7.10.3. Carga y descarga

Todo establecimiento en la categoría de industria dispondrá de una zona de acceso independiente de carga y descarga dentro de la parcela de la edificación y fuera, por tanto, del espacio público, donde pueda efectuar la maniobra un vehículo industrial grande, sin interrumpir el tráfico vial, cuyas condiciones serán las siguientes:

- a) La maniobra del vehículo industrial de entrada o salida de la parcela o edificación nunca podrá realizarse marcha atrás.
- b) Cuando la superficie útil del establecimiento, en caso de que forme parte de un inmueble con otros locales, o de la parcela en caso de un único propietario, sea superior a quinientos (500) metros cuadrados, e inferior a dos mil quinientos (2500), la superficie mínima de la zona de carga y descarga será de nueve (9) metros de largo por tres (3,00) metros de ancho, con una franja perimetral de un (1,00) metro para circulación.
- c) En caso de que la superficie sea superior a dos mil quinientos (2500) metros cuadrados e inferior a siete mil (7000), dispondrán de una zona de acceso independiente para carga y descarga donde pueda efectuar la maniobra un vehículo articulado con una superficie mínima de dieciséis con cincuenta (16'50) metros de largo por cuatro (4) metros de ancho sin interrumpir el tráfico vial por cada tres (3000) metros cuadrados de superficie útil de venta o fracción. Para superficies mayores de siete mil (7000) metros cuadrados, se duplicará la zona de carga y descarga en una unidad cada cinco mil (5000) metros cuadrados o fracción.

Capítulo 11. Condiciones del uso industrial: categoría de taller industrial

Artículo 7.11.1. Aseos

Será de aplicación lo señalado para los aseos en las condiciones generales del uso terciario en el artículo 7.4.4.

Artículo 7.11.2. Condiciones de los aparcamientos

La dotación de aparcamientos que se indica en este artículo es de aplicación cuando se instalen actividades y usos compatibles en edificaciones existentes. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller.

Capítulo 12. Condiciones del uso dotacional y equipamiento

Artículo 7.12.1. Condiciones generales del uso dotacional y de equipamiento

- 1.- Las categorías del uso dotacional y de equipamiento deberán cumplir con la legislación sectorial vigente y aplicables para cada una, en cuanto a condiciones constructivas; orden, limpieza y mantenimiento; señalización; condiciones ambientales; iluminación, ventilación y servicios higiénicos.
- 2.- En edificios de uso residencial se situarán por debajo de las plantas de viviendas y el acceso a dichos establecimientos desde vía pública se hará con total independencia de éstas, mediante portales propios y vías de circulación interiores exclusivas. Los establecimientos no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda o zonas comunes de las mismas.
- 3.- La referencia a superficie útil se entenderá la destinada al uso principal excluyéndose las superficies destinadas a acceso restringido, inaccesibles para los usuarios del edificio o establecimiento, tales como despachos privados, zonas de almacenaje, zonas de carga y descarga, aparcamientos de vehículos privados, etc.

Artículo 7.12.2. Altura mínima en locales

En general, será de aplicación lo señalado para el uso terciario, categoría de comercio si bien la altura mínima en aquellos equipamientos y dotaciones en los que se ejerzan actividades administrativas relacionadas con uso de oficinas podrán tomar las alturas mínimas de estas. De cualquier manera, las alturas libres de las edificaciones destinadas a dotaciones y equipamientos responderán 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.

Artículo 7.12.3. Circulación interior. Comunicación entre plantas



- 1.- El sistema de comunicación, circulación interior y evacuación de los ocupantes resolverá como mínimo las condiciones exigidas por el Código Técnico de la Edificación y, asimismo, cumplirá las condiciones específicas que, en función de la categoría, que establezcan las normativas sectoriales.
- 2.- El número de escaleras entre cada dos pisos de un mismo local dotacional o de equipamiento será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- 3.- Se dispondrá de ascensores cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a siete (7) metros, incluidos las plantas bajo rasante no destinadas exclusivamente a instalaciones, salvo que la normativa sectorial de accesibilidad regule este aspecto de forma más exigente. El número y la capacidad de las mismas se adecuarán al nivel de ocupación y movilidad previsto por el centro. Los aparatos elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas, siempre que haya, al menos, un aparato elevador y en su conjunto se resuelva dicha movilidad.

Artículo 7.12.4. Aseos

- 1.- Los establecimientos dedicados al uso dotacional o equipamiento deberán disponer de cuartos de aseos cuyo emplazamiento será tal que no sea posible la visión del interior de los mismos desde dependencias del establecimiento destinada a clientes o trabajadores y no comunicarán directamente con estas zonas, siendo independientes para uno y otro sexo.
- 2.- Se establecerá como mínimo en cada aseo un inodoro y un lavabo con ventilación natural o forzada de probada garantía, cuyas dimensiones deberán permitir su utilización sin dificultades o molestias, de fácil acceso, adecuados a su uso y de características constructivas que faciliten su limpieza.
- 3.- Cada aseo se dotará de los siguientes accesorios mínimos: dosificador de jabón, toallas de un sólo uso o secador de manos, espejo, papelera, dispensador de papel higiénico y perchero o colgador. Además, se exigirá la instalación de sistemas temporizadores de las luminarias y sistemas economizadores del agua.
- 4.- Los establecimientos dedicados al uso dotacional o equipamiento deberán disponer de cuartos de aseos independientes para uno y otro sexo por cada mil (1000) metros cuadrados o fracción de superficie útil del local.
- 5.- En locales de dimensión inferior a quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil podrá dispensarse de la condición de duplicar los servicios por sexos.

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

Artículo 7.12.5. Iluminación y ventilación

La luz y ventilación de los establecimientos destinados al uso de equipamiento y dotacional podrá ser natural o artificial. En caso de que sea natural podrá ser a fachada, techo o a patio teniendo en cuenta las dimensiones de los mismos determinadas en estas Ordenanzas. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta útil del local y no distar más de diez (10) metros de cualquier punto del establecimiento.

Artículo 7.12.6. Condiciones de los aparcamientos

- 1.- Sin perjuicio de las dotaciones de aparcamiento establecidas en las normas urbanísticas para el uso de equipamiento o dotación, y de las excepciones reguladas en estas Ordenanzas, cuando se trate de disponer dichos usos en edificios existentes, ya sea como compatibles o alternativos de otros usos pormenorizados o principales, el número de plazas exigibles serán los referidos a continuación:
- Ocio: Una (1) plaza por cada trescientos (300) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del inmueble o establecimiento.
 - Religioso: Una (1) plaza por cada trescientos (300) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del inmueble o establecimiento.
 - Docente o educativo: Una (1) plaza por cada cuatrocientos (400) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del inmueble o establecimiento.
 - Deportivo: Una (1) plaza por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil en caso de establecimientos de más de quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil.
 - Cultural: Una (1) plaza por cada quinientos (500) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del establecimiento. En caso de auditorios, teatros o similares, se deberá contar con una (1) unidad cada veinte (20) plazas de aforo, o fracción.

- Sanitario o salud: Una (1) plaza por cada doscientos (200) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del inmueble o establecimiento.
- Bienestar social o social asistencial: Una (1) plaza por cada trescientos (300) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del inmueble o establecimiento.
- Servicios urbanos o comunitarios: Exceptuando gasolineras y estaciones de servicio, una (1) plaza por cada doscientos (200) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del inmueble o establecimiento, en caso de que sea independiente.

La superficie útil se entenderá la destinada al uso principal excluyéndose las superficies destinadas a acceso restringido, inaccesibles para los usuarios del edificio o establecimiento, tales como despachos privados, zonas de almacenaje, zonas de carga y descarga, aparcamientos de vehículos privados, etc.

Título 8.- Condiciones generales de los aparcamientos-garajes en los edificios y espacios libres

Capítulo 1. Dotación de aparcamientos

Artículo 8.1.1. Definición de los espacios para aparcamientos

- 1.- Aparcamiento: Es el espacio con acceso directo desde la vía pública, bien en parcelas adaptadas o bien en parte o en todo un edificio, que se destinan al estacionamiento de vehículos.
- 2.- Garaje: Es un espacio edificado, generalmente perteneciente a una parte del edificio, que contiene los aparcamientos.
- 3.- Estacionamiento: Es el espacio destinado en la vía pública o espacio privado a la permanencia indeterminada de un vehículo.

Artículo 8.1.2. Aplicación de las condiciones generales del uso de aparcamiento

- 1.- Las condiciones que se señalan para el uso de garaje-aparcamiento se aplicarán a las obras de nueva edificación y a los edificios o locales resultantes de obras de reestructuración o rehabilitación total. En edificios existentes será asimismo de aplicación en el resto de las obras si su ejecución implica cambio de uso o modificación de viviendas o locales que aconseje la exigencia de su cumplimiento, tal y como señalan las normas urbanísticas y estas Ordenanzas.

También se aplica en los solares o parcelas que la normativa vigente lo establezca y permita su uso (usos provisionales, por ejemplo).

- 2.- No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento considerada como obligatoria por el planeamiento vigente.

Artículo 8.1.3. Carácter público o privado de los aparcamientos

- 1.- Sin perjuicio de lo expresado en el artículo anterior, en función del régimen de utilización pública o privada de los garajes-aparcamientos, a los efectos de estas Ordenanzas para el establecimiento de las condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Aparcamiento de utilización pública:



Es el espacio o edificio destinado a la provisión de plazas de aparcamiento rotatorio o disuasorio. En ambos casos su régimen de utilización característico es el estacionamiento temporal, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza de forma gratuita o mediante cobro. En este segundo caso, se admite la explotación privada, en régimen de concesión municipal.

b) Aparcamiento de utilización privada:

Es el espacio o edificio destinado a la provisión de plazas de aparcamiento exigidas para los dos casos siguientes en los que su régimen de utilización característico es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración:

- Como dotación al servicio de los usos de un edificio público o privado, mediante aparcamiento privado.
- Como dotación para mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno, mediante aparcamiento para residentes propietarios de viviendas o de locales de uso terciario o de equipamientos, así como por las personas físicas o jurídicas con alta fiscal en el Impuesto de Actividades Económicas con domicilio profesional o social situado en un ámbito incluido dentro de la zona de influencia o de referencia delimitada al efecto en el Plan General de Ordenación.

c) Aparcamiento de utilización mixta:

Es el espacio o edificio, que combina el aparcamiento privado y aparcamiento público.

Artículo 8.1.4. Movilidad interna en los garajes-aparcamientos

Los garajes-aparcamientos podrán resolver su movilidad interna según los siguientes sistemas:

- a) Convencional: Cuando los vehículos acceden a sus plazas autónomamente.
- b) Mecánico: Donde los vehículos para acceder a la plaza requieren, en todo o en parte del recorrido, la ayuda de medios mecánicos ajenos a los mismos.

Capítulo 2. Condiciones de la dotación de plazas de aparcamiento

Artículo 8.2.1. Definición de las condiciones de dotación de aparcamiento

- 1.- Condiciones sobre dotación de plazas de aparcamiento, son las que se establecen para regular el número de plazas de aparcamiento al servicio de un edificio de uso público o privado según los usos que se implanten y las determinaciones que en su caso se establezcan en el planeamiento urbanístico.
- 2.- Se entiende por dotación el número mínimo de plazas de aparcamiento que, necesariamente y, en aplicación de los estándares establecidos, deben realizarse.

Artículo 8.2.2. Criterios de cálculo de la dotación de aparcamiento de utilización privada

- 1.- La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local o actividad se determinará, en función del uso al que se destinen, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsto de usuarios.
- 2.- Si la dotación de aparcamiento se expresa en unidades o plazas de aparcamiento por superficie o metros cuadrados construido, se entenderá que el cómputo se realiza sobre la superficie construida del uso principal y de los usos complementarios o precisos para el funcionamiento del mismo y de los usos compatibles o secundarios, en su caso, computando los espacios destinados a almacenaje y elementos de distribución, pero no los cuartos de instalaciones de servicios y semejantes. Si el resultado de aplicar las reglas anteriores es un número decimal, se redondeará al número entero inmediatamente superior.
- 3.- La dotación de aparcamiento resultante se entenderá referida a plazas para vehículos automóviles, excepto en aquellos casos en los que por las características de los vehículos de los usuarios del edificio o actividad se establezca justificadamente otro tipo de vehículo.

Artículo 8.2.3. Cómputo de la dotación global de aparcamientos

- 1.- La dotación total de plazas de aparcamiento correspondientes a un edificio o actividad será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo.
- 2.- El número de plazas cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente a los usos que la exigen. Si el número de plazas supera la dotación exigida para los distintos usos, el exceso tendrá la consideración de plazas de libre disposición salvo otras determinaciones contenidas en el planeamiento urbanístico.

Artículo 8.2.4. Supuestos de dispensación para la dotación de aparcamientos

- 1.- Además de lo señalado en las normas y en el artículo 3.1.5 de las presentes Ordenanzas, se exime de la obligación de disponer de la dotación de aparcamiento, en aquellos solares o parcelas en los que concurran las siguientes circunstancias excepcionales:
 - a) En edificios incluidos en el Catálogo de Protección, cuando el nivel de protección de estos impida materialmente la realización de las obras necesarias para ello.
 - b) En edificios existentes, cuando se realice un cambio de uso, se modifique el número de viviendas (o locales) o se instale una actividad, siempre que se cumplan las circunstancias del artículo 8.2.6.
 - c) En parcelas o solares en los que sólo tengan fachada a calles exclusivamente peatonales.
 - d) En parcelas o solares en las que exista una evidente dificultad de habilitar el acceso de vehículos por las características funcionales del viario por el que se accede o por la proximidad de puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial. En estos casos requerirá informe de Seguridad Vial que refleje tales circunstancias.
- 2.- El Ayuntamiento, para usos no residenciales, a tenor de las características y de las condiciones de su ámbito de implantación podrá exigir dotaciones de servicio de aparcamiento superiores a las establecidas en las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación. Asimismo, se podrá exigir el cumplimiento de la dotación de servicio de aparcamiento en aquellas implantaciones o cambios de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reestructuración, sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos.

Artículo 8.2.5. Condiciones particulares en la edificación para la dotación de aparcamientos

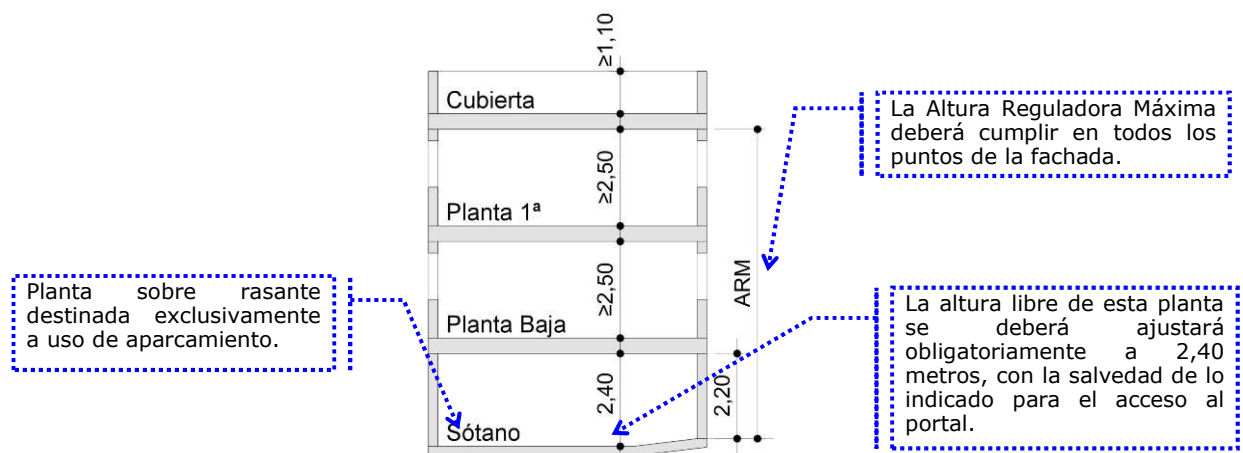
- 1.- Con el fin de evitar desmontes o movimientos de tierra en condiciones de colindancia con edificaciones existentes y resolver las dificultades derivadas de disponer aparcamientos para vehículos (sean estos exigidos por la normativa o no) en parcelas de una determinada superficie, se establece que en las parcelas que tengan asignado la tipología de edificación cerrada, independientemente de su uso principal, y cuenten con un sólo frente o fachada a una única vía o espacio público con una

longitud igual o inferior a veinte (20) metros, se podrá facultar que la planta sótano destinada a aparcamientos sobresalga de la rasante de la vía lo suficiente como para poder permitir su acceso. Dicha planta, situada por debajo de la planta baja, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) No podrán existir ninguna otra planta por debajo y su uso será exclusivamente para los aparcamientos vinculados al uso principal o usos compatibles del edificio, así como para disponer los accesos al edificio los cuales conllevarán la superficie precisa para cumplir con esa función.

De cualquier manera, el portal de acceso que se sitúe en esta planta deberá cumplir con las condiciones de acceso a las edificaciones y circulación interior señaladas en estas Ordenanzas, de manera expresa, con la altura mínima libre de piso a techo de dos con cincuenta (2,50) metros.

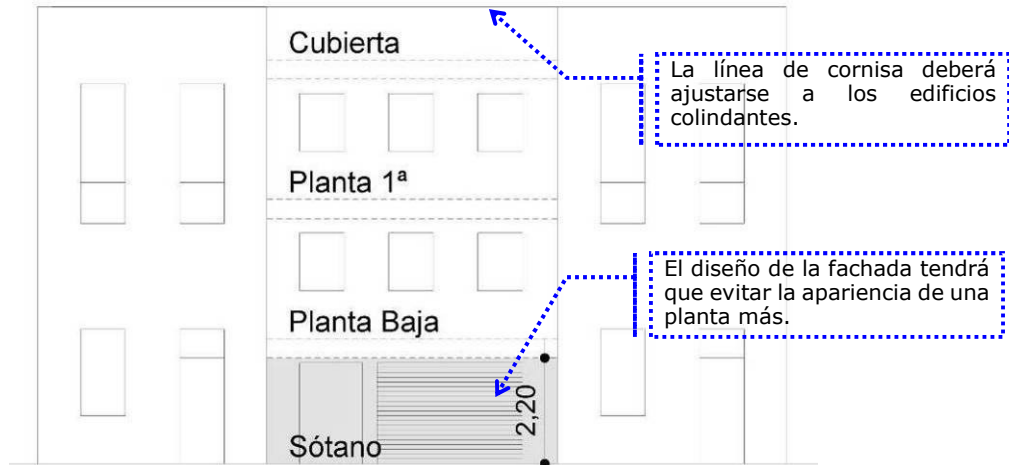
- b) La distancia entre la cara inferior del forjado de piso de la planta baja y la rasante oficial de la vía no será superior a dos con veinte (2,20) metros, medida en cada punto de su fachada. La altura libre de dicha planta sótano será obligatoriamente de dos con cuarenta (2,40) metros, sin perjuicio de lo indicado en el párrafo anterior, pudiendo alcanzar los dos con diez (2,10) metros en zonas puntuales por situaciones estructurales o paso de las instalaciones.
- c) La susodicha planta no computará a efectos del cálculo del número de plantas siempre que, además de cumplir con el apartado anterior, no supere la altura reguladora máxima (ARM).



Ejemplo de sección de edificio con dos plantas de altura máxima y planta destinada a aparcamientos

- d) El volumen resultante del edificio y la composición de su fachada deberán armonizar con la existente en los edificios colindantes de tal manera que no se

desvirtúe la homogenización de las líneas de cornisa ni se evidencie una lectura desigual del número de plantas con respecto a los edificios existentes, no pudiéndose generar medianeras vistas ni alturas superiores a las de los edificios con los que colinda.



Ejemplo de composición de fachada en edificio con dos plantas de altura máxima y planta destinada a aparcamientos

2.- En el caso de que se decidiese disponer de plazas de aparcamientos en un edificio, aun estando exentos de su obligación por el planeamiento, podrán acogerse a las condiciones particulares de este artículo siempre y cuando se alcance la dotación mínima de una (1) plaza de aparcamiento por cada dos (2) viviendas o por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos en otros usos distintos al residencial.

Artículo 8.2.6. Dotación de aparcamientos en edificios existentes

1.- No será exigible en edificios existentes la dotación de aparcamientos prevista en estas Ordenanzas cuando se trata de autorizar un cambio de uso, modificar el número de viviendas (o locales) o la instalación de actividad en un edificio existente o establecimiento vinculado, siempre que se acredite:

- a) La imposibilidad de ejecución de las plazas derivado de la superficie o forma del edificio o de la parcela sobre la que se asienta.
- b) Que el inmueble existente carece de espacio material (garaje o espacios libres) destinado al aparcamiento de vehículos.
- c) Que el inmueble existente posee dotación de aparcamientos, pero está cubierta por los usuarios del edificio.

Las justificaciones deberán estar avaladas por certificado técnico o declaración responsable emitidos por técnico competente.

2.- Cuando se requiera la dotación de aparcamientos por no poder justificar lo señalado en el párrafo anterior, la persona interesada podrá optar por sustituir el requerimiento de aparcamiento en el propio edificio, por la dotación de plazas en otro lugar, siempre que se observen los siguientes requisitos:

- a) Las plazas objeto de asignación, deberán estar ubicadas en un radio de 500 metros del solar donde se pretenda edificar.
- b) Para aceptar dicha asignación será preciso acreditar por parte de la persona interesada:
 - Que el edificio donde se ubique la plaza de garaje-aparcamiento cumpla los estándares de plazas respecto a su uso, independientemente de la plaza que se asigna, de acuerdo con la normativa urbanística aplicable a la fecha de otorgamiento de la licencia del mismo.
 - Ostentar la titularidad dominical de la plaza.
 - Vincular mediante expresa declaración protocolizada en escritura pública, las plazas en cuestión al edificio en construcción, e inscribir dicha afección en el Registro de la Propiedad y sobre la finca que describa la plaza de garaje afectada.

En atención a lo expuesto, no se podrá otorgar título habilitante en un edificio existente sin la presentación de certificación del Registro de la Propiedad de la anotación de la mencionada vinculación sobre la finca en la que se asignan las plazas. Dicha anotación deberá efectuarse sobre fincas registrales independientes, cuyo uso, en la declaración de obra nueva efectuada, haya sido precisamente el de la plaza de garaje.

Capítulo 3. Condiciones de los aparcamientos de utilización privada

Artículo 8.3.1. Implantación de aparcamientos de utilización privada

1.- Los aparcamientos privados adscritos al uso residencial vivienda se ajustarán a lo dispuesto en el Decreto 117/2006, sobre las condiciones de habitabilidad o norma que lo sustituya, siendo de aplicación lo dispuesto en esta Ordenanza únicamente en todo aquello que no regule la citada norma. También se regirán por dicha norma, las plazas de aparcamiento que se adscriban a otros usos que coexistan con el uso



residencial (por tratarse de usos compatibles con el uso residencial según el planeamiento vigente).

2.- Los aparcamientos privados podrán implantarse en los siguientes lugares:

a) En espacios no edificados o espacios libres de parcelas o solares:

Sin perjuicio de lo dispuesto en la presente Ordenanza para los espacios libres de las parcelas, se podrá utilizar estos espacios para la provisión de aparcamiento siempre que la superficie ocupada no supere el 50 % de la superficie libre y sea compatible con el arbolado y vegetación existente. No se permiten aparcamientos sobre rasante que impliquen apilamiento de vehículos.

Excepto en parcelas de uso residencial unifamiliar, los aparcamientos que se establezcan en los espacios libres deberán presentar señalización horizontal sobre el pavimento para la delimitación de las plazas de aparcamiento y vías de circulación.

b) En espacios edificados:

- En edificios exclusivos, sobre o bajo rasante.
- En planta baja o inferiores a la baja de los edificios.
- En plantas de piso de las edificaciones destinadas a usos exclusivos no residenciales, salvo determinación expresa de las condiciones particulares de Plan General de Ordenación.
- En las cubiertas de los edificios, siempre que el garaje se disponga de forma tal que los vehículos no sean visibles desde cualquier punto de la vía o espacios públicos a los que dé frente la parcela.

3.- Podrán autorizarse aparcamientos en régimen mancomunado.

4.- Con carácter provisional y con sujeción a las condiciones que se establecen en las presentes Ordenanzas y resto de normativa sectorial de aplicación, podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamientos en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación con drenaje, pendiente adecuada y un cerramiento ajustado a la normativa. Asimismo, en caso necesario, dispondrá de la señalización e iluminación necesaria para cumplir adecuadamente con la función de aparcamiento.

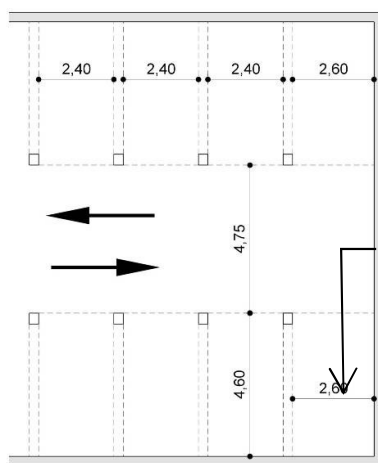
- 5.- La superficie mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de plazas de aparcamiento que se dispongan, incluyendo rampas y áreas de acceso y maniobra, y excluyendo núcleos de comunicación, cuartos de instalaciones y trasteros.

Artículo 8.3.2. Plaza de aparcamiento

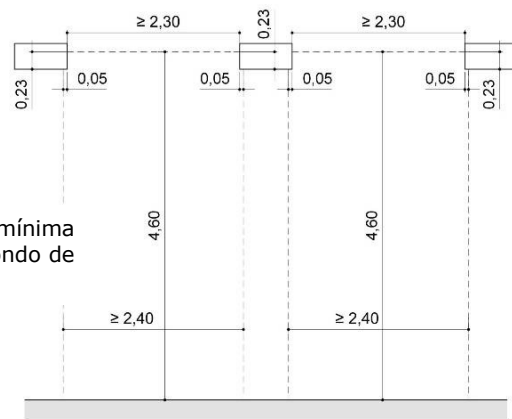
- 1.- Se define **plaza de aparcamiento** como el espacio debidamente señalado, destinado a la estancia de un solo vehículo y colindante con una vía de circulación o de acceso que cumpla con los requisitos señalados en esta Ordenanza u otra norma específica de aplicación. Excepto en el uso residencial vivienda, sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

Tipo de vehículo		Largo	Ancho
Vehículos de dos ruedas o motocicletas		2,50	1,50
Automóviles	En batería	4,60	2,40
	En línea o espiga <45°	5,00	2,40
Industriales ligeros y furgonetas		5,70	2,50
Industriales pesados y autobuses		10,00	3,50

- 2.- Las dimensiones citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos y puntuales, de hasta un 5 % tanto en la anchura como en la longitud de la plaza.



Dimensión mínima de plaza en fondo de saco



Dimensiones de las plazas

Dimensiones con reducción por existencia de pilares o similares

- 3.- Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo continuo fijo o similar con una longitud superior a un (1,00) metro, dispondrán de un sobrecancho de veinte (20) centímetros, por cada lado en que se dé dicha circunstancia. En los casos de plazas que se sitúen en fondos de saco o no dispongan en ambos lados del ancho mínimo de la vía, su dimensión mínima será de dos con sesenta (2,60) metros como mínimo.
- 4.- La delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento, a excepción que la normativa urbanística y sectorial lo admita y en base a las preceptivas autorizaciones.
- 5.- Tanto en las vías de circulación -que no sean rampas de acceso o de comunicación entre plantas- en las que conviven el tránsito de personas y de vehículos como en las plazas de estacionamiento, las pendientes no serán superiores al 5%.
- 6.- Cuando se pretenda la disposición de trasteros o similar cuyo acceso se realice a través de plazas de aparcamiento, vías de circulación o rampas, únicamente será posible si se dispone de un pasillo de ancho mínimo de ochenta (80) centímetros sobre las dimensiones mínimas establecidas. En las plazas de aparcamiento si dicho espacio no existe, el trastero o similar quedara obligatoriamente vinculado a la plaza de aparcamiento a través de la que se accede.
- 7.- Para vehículos de personas discapacitadas o con movilidad reducida, las dimensiones y disposición de plazas de aparcamiento se regulan por las prescripciones al efecto contenidas en la legislación sectorial aplicable en materia de accesibilidad y supresión de barreras físicas.
- 8.- En los aparcamientos o estacionamiento colectivos en edificios en régimen de propiedad horizontal se ejecutará una preinstalación por zonas comunes hasta las estaciones de recarga ubicadas en las plazas de aparcamiento, mientras que en los aparcamientos o estacionamiento públicos permanentes, las instalaciones serán las necesarias para suministrar una estación de recarga por cada cuarenta (40) plazas, todo de acuerdo con lo establecido en la (ITC) BT-52, relativa a la instalación eléctrica específica para la recarga de los vehículos eléctricos

Artículo 8.3.3. Accesos de vehículos al garaje-aparcamiento

- 1.- Los accesos de vehículos desde el exterior a los garajes-aparcamientos ubicados en edificios o parcelas podrán resolverse mediante:

- a) Vial de sentido alternativo o doble sentido, de entrada y de salida, de tres (3) metros de anchura mínima si es de directriz recta y de tres con cincuenta (3,50) metros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o como salida de vehículos del garaje.
- b) Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seis (6) metros, tres (3) metros por sentido, y si son de directriz curva, de siete (7) metros, de tres con cincuenta (3,50) metros por sentido.

Estas soluciones serán aplicables a las rampas de acceso y comunicación entre plantas tal y como se señala en el presente artículo.

- 2.- La circulación de los garajes se proyectará de tal manera que tanto el acceso como la salida se realicen de frente, excepto en los garajes de las viviendas unifamiliares y los garajes que tengan una superficie construida inferior a cien (100) metros cuadrados. (se incluyen los garajes que alcancen esa superficie diseñados de forma independiente en un mismo edificio).
- 3.- Las dimensiones mínimas libres de los huecos de acceso de vehículos al interior de los garajes-aparcamientos cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Su anchura mínima será coincidente con los accesos a los que sirve indicados en el punto anterior. En edificios catalogados la anchura mínima podrá reducirse previa justificación.
 - b) Su altura mínima en todos sus puntos será de dos con veinte (2,20) metros. En edificios catalogados la altura mínima podrá reducirse previa justificación.
 - c) En todas las salidas de los garajes al exterior se situará, dentro de la parcela, un espacio de cuatro con cincuenta (4,50) metros de fondo mínimo cuyo pavimento tenga una pendiente máxima del cinco (5) por ciento y se ajuste a la rasante de la acera sin alterar su trazado. En vivienda unifamiliar podrá incrementarse la pendiente de este espacio hasta un nueve (9) por ciento.
 - d) La puerta del garaje-aparcamiento no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial. Si la puerta es de accionamiento automático dispondrá de un sistema de seguridad que provoque su parada en caso de existir algún obstáculo.
 - e) Los accesos a los aparcamientos y garajes se dispondrán de tal manera que no afecten a paso de peatones, al mobiliario urbano, farolas, arboleda o cualquier otro elemento urbano, debiendo estar debidamente justificado en la

documentación técnica o proyecto que se aporte en la solicitud de licencia o autorización correspondiente.

Artículo 8.3.4. Rampas de acceso y comunicación entre plantas

- 1.- Las rampas de acceso y las de comunicación entre plantas tendrán una pendiente máxima del 18 % en los tramos de directriz recta y del 16 % en los de directriz curva, medida esta última pendiente en el eje de la rampa, si está formada por un vial de sentido único o alternativo, o en el eje del sentido interior, si está formada por vial con dos sentidos diferenciados. En los tramos curvos, el radio de curvatura medido en el eje no será inferior a siete (7) metros, excepto cuando se exija sentidos diferenciados en cuyo caso se podrá llegar a cinco con cincuenta (5,50) metros medidos en el eje del carril interior.

En los garajes de superficie útil inferior a seiscientos (600) metros cuadrados las rampas podrán llegar a una pendiente máxima del 20 % en los tramos de directriz recta y del 18 % en los de directriz curva, cumpliendo como condición que los acuerdos de las rampas con los pavimentos de las plantas se efectuarán reduciendo la pendiente de la rampa hasta un máximo del diez (10) por ciento en, al menos, los dos con cincuenta (2,50) metros anteriores y posteriores a la línea de acuerdo.

La anchura de las rampas se determinará en función de los viales que las forman, según los criterios expresados en este artículo y en función de las superficies de aparcamiento a las que sirvan.

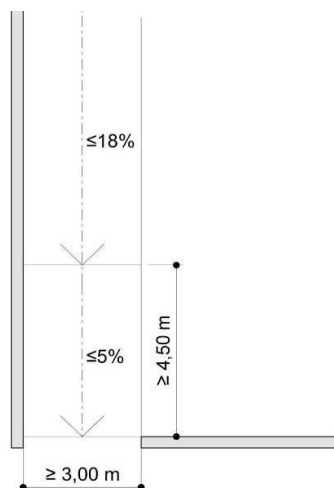
- 2.- En las rampas de acceso y comunicación entre plantas no se permite reducir su dimensión mínima con ningún elemento estructural, constructivo o instalación, aunque sean puntuales. En concreto, no se permite disponer puertas o cualquier otro elemento divisorio en el desarrollo de las rampas que impidan acometerlas de forma continua.
- 3.- Los garajes-aparcamientos, dependiendo de su superficie útil, dispondrán como mínimo de:
 - a) Cuando su superficie útil sea inferior a dos mil (2000) metros cuadrados, dispondrán de un único acceso formado por un único vial de sentido alternativo o doble sentido, con ancho mínimo de tres (3) metros.
 - Los tramos de rampa integrados en el mismo serán de directriz recta. No obstante, cuando por la configuración de la parcela la aplicación de esta condición impida resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio

en plantas bajo rasante se admitirá al efecto que los tramos de rampa integrados en el acceso sean de directriz curva.

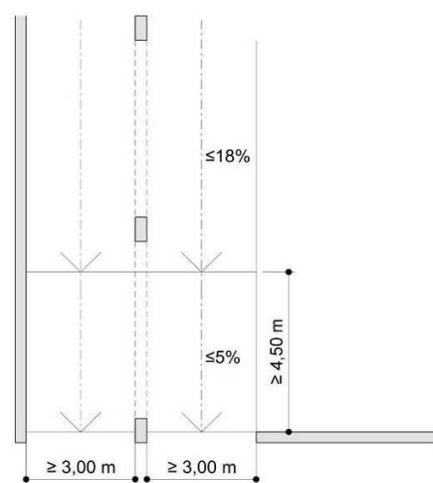
- Cuando la longitud total del acceso sea superior a veinticinco (25) metros o los tramos de rampa superen los quince (15) metros, se dispondrá de semáforos en los extremos de aquél.
- b) Los garajes-aparcamientos de superficie útil comprendida entre dos mil (2000) y seis mil (6000) metros cuadrados, dispondrán de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único para entrada de vehículos y otro para salida, con ancho mínimo para cada sentido de tres (3,00) metros
- c) Los garajes-aparcamiento de superficie útil superior a seis mil (6000) metros cuadrados, dispondrán de dos accesos, cada uno a una calle diferente, constituidos cada uno de ellos, bien por un vial con dos sentidos diferenciados o bien por dos viales de sentido único, en cuyo caso se destinarán dos para salida y dos para entrada, con ancho mínimo para cada sentido de tres (3,00) metros

Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.

- 4.- El proyecto o documentación técnica que recoja el aparcamiento deberá contener la sección de las rampas reflejando sus dimensiones, acuerdos con superficies horizontales y pendientes máximas autorizadas, así como grafiadas y numeradas todas las plazas de aparcamientos

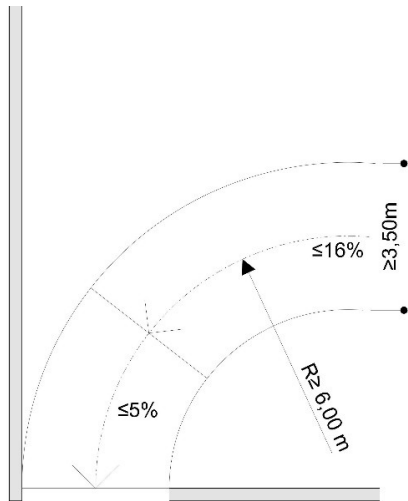


Acceso recto con sentido alternativo

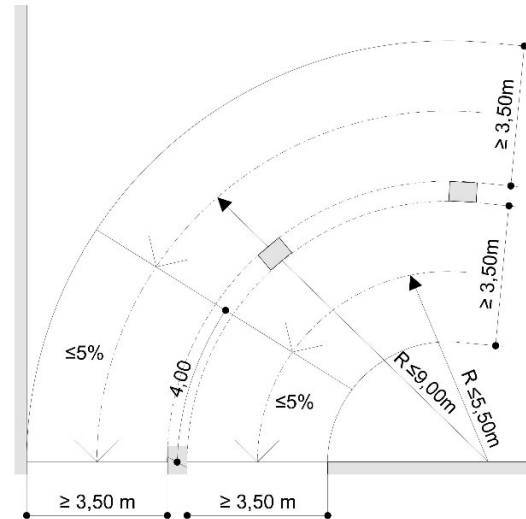


Accesos rectos con sentidos diferenciados

(Incluye modif. BOP nº 41, 4-4-2025 y BOP nº 54, 6-5-2026)



Acceso curvo con sentido alternativo



Acceso curvo con sentidos diferenciados

Artículo 8.3.5. Accesos de peatones al garaje-aparcamiento

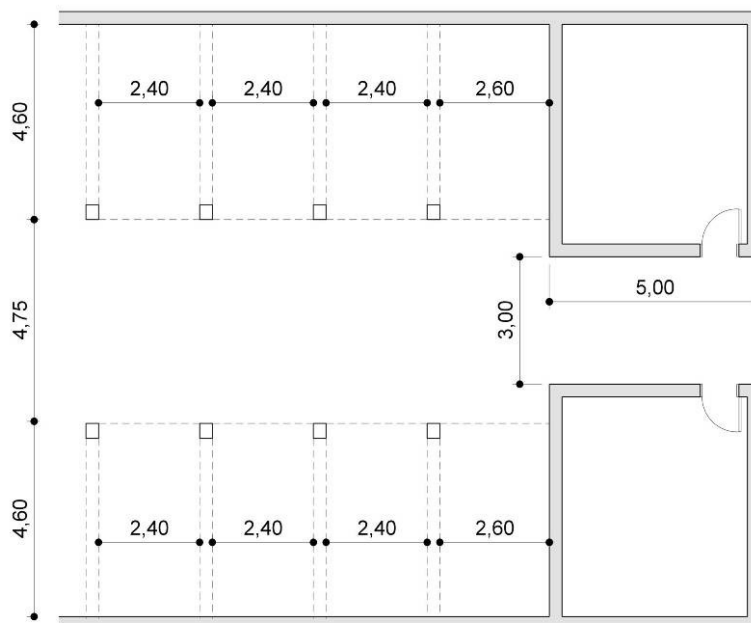
El número de accesos y salidas de peatones de los garajes-aparcamientos y las condiciones a las que deben ajustarse serán las establecidas por el Código Técnico de la Edificación y resto de normativa sectorial de aplicación. El garaje-aparcamiento cumplirá, en su caso, la legislación vigente y la legislación sectorial aplicable en materia de accesibilidad y supresión de barreras físicas.

Artículo 8.3.6. Condiciones de los espacios de circulación interior

- 1.- Los espacios interiores de circulación en los garajes-aparcamientos se dimensionarán de forma que permitan el fácil acceso y salida de los vehículos de las plazas de aparcamiento.
- 2.- La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en sentido único será de tres (3,00) metros, mientras que los viales proyectados para circulación en dos sentidos diferenciados serán de cuatro con setenta y cinco (4,75) metros.

Tipo de vehículo	Vías de circulación	
	En batería	En espiga >45°
Vehículos de dos ruedas o motocicletas	3,00	3,00
Automóviles	4,75	3,50
Industriales ligeros y furgonetas	5,70	5,00
Industriales pesados y autobuses	14,00	8,00

- 3.- Las vías de circulación que sirvan de acceso a las plazas de aparcamiento de vehículos diseñadas en batería tendrán un ancho igual o superior a cuatro con setenta y cinco (4,75) metros. En las vías de acceso a plazas en línea o en espiga con ángulo superior a 45° entre el eje de la vía y el de la plaza, el ancho será como mínimo de tres (3) metros.
- 4.- Las dimensiones de las vías de circulación se consideran libres de cualquier obstáculo, sin elementos estructurales ni instalaciones o similares, permitiéndose estrechamientos puntuales -siempre y cuando no afecte a la dimensión de acceso a la plaza- de hasta tres (3) metros en tramos rectos y tres con cincuenta (3,50) metros en tramos curvos en una longitud máxima de cinco (5) metros, siempre que se garantice la visibilidad en cruces de vehículos y peatones.



Estrechamientos máximos de las vías de circulación con doble sentido

- 5.- Las vías de circulación, así como el encuentro de estas con las rampas de comunicación entre plantas, se deberán diseñar de tal forma que un vehículo pueda realizar un giro continuo o cambios de dirección sin interrupciones ni maniobras, En los giros se podrá inscribir un carril de tres (3) metros de anchura, con un radio de giro en su eje de cinco (5) metros, tangente a los límites de las vías e independientemente que dicha vía sirva de acceso a plazas de aparcamiento o no
- 6.- En el interior de los garajes queda prohibido el aparcamiento de más de un vehículo por plaza, el almacenamiento de material de cualquier clase, combustible o no, y

realizar operaciones que no respondan estrictamente a las necesidades de acceso y estancia de los vehículos, salvo las especificadas por la normativa.

Artículo 8.3.7. Altura libre mínima en garajes

- 1.- La altura libre de piso a techo no será inferior a dos con cuarenta (2,40) metros en todas las plantas. Dicha altura podrá reducirse puntualmente a dos con diez (2,10) metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías o similares en zonas que no sean de circulación de vehículos y no afecten a la maniobrabilidad de las plazas y circulación de peatones.
- 2.- En garajes de viviendas unifamiliares, la altura mínima libre de piso a techo será de dos con veinte (2,20) metros, admitiéndose la reducción puntual de esta altura en zonas que no afecten a la maniobrabilidad de las plazas y circulación de peatones.

Artículo 8.3.8. Elevadores para coches

- 1.- En el caso de que el acceso de vehículos se efectúe exclusivamente mediante sistemas de aparatos elevadores (montacoches), se cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Se instalará un elevador por cada veinte (20) plazas o fracción superior a diez (10) y el ancho de la cabina no será inferior a dos con treinta (2,30) metros.
 - b) En el exterior de cada elevador, y fuera del dominio público, se dispondrá una zona de espera de al menos cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m) de longitud y dos metros y cuarenta centímetros (2,40 m) de ancho. Sólo cuando el garaje disponga de un número menor o igual a veinte (20) plazas, y justificado por circunstancias dimensionales de la parcela, se podrá evitar disponer la zona de espera referida y situar el acceso alineado con la fachada.
 - c) En el interior del garaje se dejará el espacio de espera suficiente para que no perjudique ni la maniobrabilidad ni la entrada y salida al elevador y se habilitarán las zonas de maniobra necesarias para permitir que la entrada y salida de los vehículos al sistema elevador se produzca siempre de frente.

Artículo 8.3.9. Ventilación en garajes

- 1.- A fin de evitar la acumulación de gases procedentes de los motores de los vehículos, todos los garajes dispondrán de ventilación adecuada, que podrá ser natural o

forzada, cuyas condiciones se ajustarán a los dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, Reglamento de Baja Tensión y resto de legislación vigente de aplicación.

- 2.- Si las chimeneas de ventilación desembocan en zona pisable accesible al público cumplirá las condiciones siguientes:
- a) El punto de emisión de gases al exterior estará situado a una altura mínima de dos con cincuenta (2,50) metros sobre la cota de la zona pisable.
 - b) La chimenea se protegerá en un radio de dos con cincuenta (2,50) metros para evitar el paso de personas.
 - c) El Ayuntamiento podrá admitir una reducción de la altura de la chimenea con un aumento del radio de protección, si se garantiza que los niveles de inmisión en el exterior de la zona de protección no superan los valores señalados por la normativa aplicable.

Artículo 8.3.10. Saneamiento en garajes

- 1.- A efectos de evacuación de aguas, los pavimentos de los garajes podrán tener una pendiente de hasta un 5 % como máximo y un 1 % como mínimo, en algún sentido.
- 2.- Todos los garajes dispondrán de un sistema de evacuación de aguas por gravedad o bombeo, formado por una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado.

Capítulo 4. Condiciones de los aparcamientos de utilización pública

Artículo 8.4.1. Implantación de aparcamientos de utilización pública

- 1.- Esta clase de aparcamiento y los mixtos de iniciativa municipal podrán implantarse, en función de la regulación que a tal efecto establece el Plan General de Ordenación. Podrán realizarse en los siguientes emplazamientos:
- a) Bajo suelos calificados como viario público o espacio libre público, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan General de Ordenación.
 - b) En los espacios libres o edificados de las parcelas dotacionales, siendo admisibles todas las situaciones contempladas en estas Ordenanzas para la implantación de aparcamientos de utilización privada.

En función de las características concretas de la actuación podrán tener condiciones específicas distintas a las reguladas en este capítulo, previo informe justificativo de los Servicios Municipales competentes en la materia.

- c) En edificios exclusivos a tal efecto y delimitados expresamente por el Plan General de Ordenación.
- 2.- En estos dos últimos casos la cubierta de las edificaciones es susceptible de ser utilizada como aparcamiento al aire libre, estando prohibida la cubrición de estos espacios.
- 3.- La construcción de un aparcamiento de utilización pública quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y a los siguientes compromisos:
- a) La reconstrucción de la situación previa en superficie, si el aparcamiento se construye bajo rasante y dicha situación se encontrará consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última.
 - b) El otorgamiento simultáneo a tal superficie del destino que el Plan General de Ordenación fije, en el caso de que no lo hubiese alcanzado.
 - c) La reparación de los daños que la actuación pudiera causar.
- 4.- En cualquier caso, los aparcamientos de utilización pública de iniciativa no municipal requerirán previamente a la concesión de licencia, informe favorable de los Servicios Municipales competentes en la materia.
- 5.- Podrá autorizarse con carácter provisional y sujeto a las condiciones que establece la Ley 4/2017, de 13 de julio, y el artículo 1.2.7 de estas Ordenanzas, la utilización de solares vacantes como aparcamientos en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación (podrá realizarse un asfaltado superficial únicamente para mejorar el tránsito de vehículos) con drenaje y pendiente adecuado, un cerramiento conforme a la normativa de aplicación y las instalaciones básicas de alumbrado y de las medidas contra incendios que conlleve.

Artículo 8.4.2. Plaza de aparcamiento

Las dimensiones y condiciones de delimitación de las plazas de aparcamiento de utilización pública serán las reguladas para los garajes-aparcamientos de utilización privada.

Artículo 8.4.3. Accesos de vehículos al garaje-aparcamiento

1.- Para el acceso a aparcamientos de utilización pública serán de aplicación las condiciones señaladas "Accesos de vehículos al garaje-aparcamiento" de la presente Ordenanza, con las siguientes excepciones:

a) Los accesos de vehículos a los garajes-aparcamiento podrán resolverse mediante:

- Vial de sentido único, de tres con cincuenta (3,50) metros de anchura mínima si es de directriz recta y de cuatro (4) metros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o como salida de vehículos del garaje.
- Vial de sentido alternativo, exclusivamente con directriz recta, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.
- Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seis con cincuenta (6,50) metros, tres con veinticinco (3,25) metros por sentido, y si son de directriz curva de siete con cincuenta (7,50) metros, tres con setenta y cinco (3,75) metros por sentido.

Estas soluciones serán aplicables a las rampas de acceso y comunicación entre plantas.

b) Los garajes-aparcamientos dispondrán como mínimo:

- Cuando su superficie útil sea inferior a mil quinientos (1500) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo, dotado de semáforos en sus extremos.
- Los garajes-aparcamientos de superficie útil comprendida entre mil quinientos (1500) y seis mil (6000) metros cuadrados de superficie útil, dispondrán de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno para entrada de vehículos y otro para salida.

2.- Los garajes-aparcamiento de superficie útil superior a seis mil (6000) metros cuadrados, dispondrán de dos accesos constituidos cada uno de ellos, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40)

metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.

- 3.- El Ayuntamiento podrá imponer soluciones concretas en relación con los accesos a los aparcamientos y con las salidas de vehículos al exterior cuando razones justificadas basadas en la ordenación del tráfico de la zona, afección a zonas verdes o arbolado u otros similares así lo aconsejen.

Artículo 8.4.4. Acceso peatonal al garaje-aparcamiento

- 1.- Se cumplirán, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación vigente en materia de la legislación sectorial aplicable en materia de accesibilidad y supresión de barreras físicas.
- 2.- El aparcamiento público estará dotado de acceso peatonal independiente desde la vía o espacio libre públicos, salvo en los aparcamientos cuya superficie no supere los quinientos (500) metros cuadrados, pudiéndose eximir de esta condición los aparcamientos mixtos en los que no exista ninguna plaza vinculada al uso residencial.
- 3.- Con independencia de su consideración a efectos de evacuación en caso de emergencia, podrá disponerse de acceso peatonal contiguo a acceso de vehículos, siempre que el primero disponga de una anchura mínima de noventa (90) centímetros, esté diferenciado mediante pavimento a diferente nivel o elementos de separación física y disponga en su salida al exterior de puerta peatonal independiente.

Artículo 8.4.5. Condiciones de los espacios de circulación interior

- 1.- Los espacios interiores de circulación se dimensionarán de forma que permitan el fácil acceso y salida de los vehículos de las plazas de aparcamiento.
- 2.- La anchura mínima libre de los viales proyectados para circulación en dos sentidos diferenciados será de cinco con cincuenta (5,50) metros.
- 3.- Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los de dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de tres con cincuenta (3,50) metros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.

Artículo 8.4.6. Altura libre mínima en garajes

- 1.- La altura libre de piso a techo no será inferior a dos con cuarenta (2,40) metros en todas las plantas destinadas a garajes, pudiéndose reducir dicha altura libre puntualmente por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, instalaciones, tuberías o similares, en zonas que no sean de circulación de vehículos y no afecten a la maniobrabilidad de las plazas y circulación de peatones.
- 2.- En zonas de circulación de vehículos y peatones el gálibo mínimo no será en ningún caso inferior a dos con diez (2,10) metros.

Artículo 8.4.7. Ventilación, saneamiento e iluminación en garajes

- 1.- Las condiciones de ventilación y saneamiento son las mismas que las establecidas para los garajes de utilización privada del capítulo anterior.
- 2.- Los aparcamientos dispondrán de un sistema de alumbrado artificial que proporcione un nivel de iluminación mínimo de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente.

Artículo 8.4.8. Otras condiciones para el garaje-aparcamiento de utilización pública

El garaje-aparcamiento cumplirá además con las siguientes condiciones:

- a) Además de la actividad de lavado de vehículos que se admite con carácter general, el Ayuntamiento podrá autorizar en los aparcamientos la instalación de actividades asociadas al servicio del automóvil y el almacenamiento temporal de mercancías no perecederas, tóxicas ni peligrosas, en las condiciones exigidas por la legislación sectorial de aplicación.
- b) En los aparcamientos en superficie se efectuará una pavimentación y drenaje adecuados, debiendo ajardinarse o arbolarse de tal forma que garantice la sombra de estas áreas de estancia.
- c) Los aparcamientos públicos dispondrán de aseos con ventilación natural o forzada independiente de la del aparcamiento, de acuerdo con lo siguiente:
 - Los garajes-aparcamientos de seiscientos (600) a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de un inodoro con lavabo.
 - Los de más de dos mil (2.000) a seis mil (6.000) metros cuadrados dispondrán de dos inodoros con dos lavabos.

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

Capítulo 5. Condiciones particulares de los aparcamientos mecánicos

Artículo 8.5.1. Definición

Se denominan aparcamientos mecánicos todos aquellos sistemas que permiten, mediante equipos de elevación y transporte, almacenar vehículos en un espacio determinado.

Artículo 8.5.2. Implantación de los aparcamientos mecánicos

- 1.- Los aparcamientos mecánicos podrán instalarse en todas las situaciones señaladas en estas Ordenanzas y en el Plan General de Ordenación como admisibles para la implantación de aparcamientos convencionales.
- 2.- La conversión total o parcial de un aparcamiento convencional en mecánico estará sujeta a licencia urbanística o comunicación previa, según el caso, y deberá solicitarse adjuntando, además del resto de documentación exigible, proyecto integrado que contemple la solución definitiva propuesta para la totalidad del aparcamiento y acompañado de una declaración responsable en la que la persona interesada manifiesta, bajo su responsabilidad, que conoce sus derechos y obligaciones contenidos en la ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, y cuenta con las autorizaciones correspondientes para llevar a cabo las actuaciones previstas.

Artículo 8.5.3. Clasificación de los aparcamientos mecánicos.

Los aparcamientos mecánicos regulados en este capítulo se clasifican en:

- a) Clase I: Aparcamientos exclusivamente mecánicos

Son aquellos en los que el desplazamiento de los vehículos en su interior, desde las zonas de recepción o hasta las zonas de entrega de vehículos y su almacenamiento, se efectúa automáticamente mediante equipos de elevación y transporte, no existiendo, por consiguiente, circulación de vehículos por sus propios medios ni de usuarios fuera de las mencionadas áreas de recepción o entrega.

b) Clase II: Aparcamientos parcialmente mecánicos

Son aquellos en los que los vehículos se desplazan por sus propios medios hasta las plazas de aparcamiento o hasta sus proximidades, aumentándose la capacidad de las zonas de aparcamiento mediante equipos de elevación o de transporte horizontal, manteniéndose el resto de las condiciones morfológicas de un aparcamiento convencional.

c) Clase III: Aparcamientos mecánicos mixtos

Son aquellos en los que coexisten varias soluciones de aparcamiento de clase I, clase II o convencionales.

Artículo 8.5.4. Condiciones de los aparcamientos mecánicos clase I

1.- Accesos y salidas de vehículos

- a) El área de recepción se situará en el interior de la parcela y su dimensionado se justificará en el proyecto que se presente, mediante un estudio de incidencia sobre el tráfico en la red viaria circundante. Su capacidad mínima será de dos (2) vehículos.
- b) El área de entrega de vehículos se situará en el interior de la parcela y tendrá capacidad, como mínimo, para un (1) vehículo. Dispondrá, además, de un espacio adecuado para la espera de los usuarios.

2.- Accesos y salidas de peatones

Para la determinación del número mínimo y disposición de las salidas peatonales en las zonas accesibles a los usuarios del aparcamiento se aplicarán las condiciones generales de evacuación contenidas en el Código Técnico de la Edificación. Las áreas interiores destinadas a mantenimiento y similares dispondrán de salidas de emergencia.

3.- Ventilación y saneamiento

Los aparcamientos mecánicos clase I cumplirán las condiciones fijadas en estas Ordenanzas para los aparcamientos convencionales en lo relativo a esta instalación.

4.- Transmisión de ruidos y vibraciones



El funcionamiento de los equipos de elevación y transporte estará sujeto a las condiciones que en materia de aislamiento acústico y de generación y transmisión de ruidos y vibraciones determine la Ordenanza Municipal Ambiental.

5.- Condiciones de seguridad

- a) Los aparcamientos regulados en este artículo podrán ser asimilados a almacenamientos a efectos de aplicación del Código Técnico de la Edificación, sin perjuicio de las soluciones alternativas que puedan proponerse al amparo de lo dispuesto en la Ordenanza municipal específica.
- b) Por otra parte, con carácter supletorio y en tanto no se encuentre vigente normativa específica de obligado cumplimiento, se establecen, como medidas de seguridad mínimas en aparcamientos clase I para las plataformas y otros dispositivos de transporte y almacenamiento temporal de vehículos, las siguientes:
- Estarán dimensionados para soportar una carga de, al menos, dos mil (2.000) kilogramos por vehículo. En el acceso a cada uno de ellos se señalará la carga y dimensiones máximas admisibles.
 - Estarán dotados de sistemas que impidan todo movimiento involuntario de los vehículos durante su desplazamiento y almacenamiento.
 - Dispondrán de un sistema de parada automática en el caso de presencia de personas en las áreas de recorrido de los equipos de transporte o de almacenamiento de vehículos.
 - Dispondrán de un dispositivo de parada de emergencia accionable manualmente.
 - Cada uno de los niveles de almacenamiento de vehículos será accesible al personal de los servicios de auxilio exterior.
 - Se señalarán claramente las zonas no accesibles al público.
 - El aparcamiento estará dotado de suministro complementario de energía eléctrica en baja tensión.

Artículo 8.5.5. Condiciones de los aparcamientos mecánicos clase II

1.- Condiciones generales

Los aparcamientos mecánicos clase II cumplirán las condiciones fijadas para los aparcamientos convencionales en lo relativo a accesos de vehículos, accesos de peatones, criterios de diseño interior, ventilación, saneamiento y protección contra incendios.

2.- Iluminación

Los aparcamientos dispondrán de un sistema de iluminación artificial que proporcione un mínimo de ochenta (80) lux en zonas de circulación y ciento veinte (120) lux en los accesos a los equipos de elevación y transporte.

3.- Transmisión de ruidos y vibraciones

El funcionamiento de los equipos de elevación y transporte estará sujeto a las condiciones que en materia de aislamiento acústico y de generación y transmisión de ruidos y vibraciones establezca la Ordenanza Municipal Ambiental.

4.- Condiciones de seguridad de los sistemas

- a) Los equipos de elevación y transporte deberán cumplir su normativa específica y las disposiciones municipales o supramunicipales que fueran aplicables.
- b) Con carácter supletorio y en tanto no se encuentre vigente normativa específica de obligado cumplimiento, se establecen como medidas de seguridad mínimas en aparcamientos mecánicos clase II las siguientes:
 - Las plataformas y otros dispositivos de transporte y almacenamiento temporal de vehículos cumplirán las siguientes reglas:
 - Estarán dimensionados para soportar una carga de, al menos, dos mil (2.000) kilogramos por vehículo. En el acceso a cada uno de ellos se señalará la carga y dimensiones máximas admisibles.
 - Estarán dotados de sistemas que impidan todo movimiento involuntario de los vehículos durante su desplazamiento y almacenamiento.
 - Dispondrán de dispositivo de parada automática en caso de interposición accidental de un obstáculo en su recorrido o de fallo del suministro de energía eléctrica
 - Dispondrán de dispositivo de parada automática de emergencia accionable manualmente.

- Los dispositivos de parada anteriores accionarán un sistema de alarma que alerte del funcionamiento incorrecto del sistema.
- Se colocarán rótulos indicadores de las instrucciones de funcionamiento y de las acciones a seguir en caso de emergencia o mal funcionamiento de los equipos.

Artículo 8.5.6. Condiciones de los aparcamientos mecánicos mixtos

- 1.- Estos aparcamientos cumplirán las condiciones que les sean aplicables en función de la solución de aparcamiento o almacenamiento de vehículos previsto en cada zona de los mismos.
- 2.- En obras de nueva edificación, los aparcamientos mixtos deberán reunir en su conjunto las condiciones propias de los aparcamientos públicos. No obstante, cuando dispongan de separación funcional, podrán aplicarse parámetros dimensionales conformes con la diferenciación establecida.
- 3.- Será deseable la separación funcional entre ambos, entendiéndose por separación funcional cuando los vehículos que acceden a plazas de aparcamiento público no circulan por el espacio que, en las distintas plantas sirve de acceso directo a plazas del aparcamiento privado.

Capítulo 6. Condiciones del acceso de vehículos en las edificaciones

Artículo 8.6.1. Condiciones generales

- 1.- El presente capítulo abarca únicamente las condiciones de las edificaciones en las que existe la entrada y salida de vehículos, siendo objeto de su regulación propia las autorizaciones de vado que permiten el acceso de los vehículos a las edificaciones a través del dominio público mediante la modificación de la acera y el bordillo, y siempre que para ello sea necesario cruzar bienes de uso y dominio público.
- 2.- Por otra parte, se reflejan las situaciones que se producen en los inmuebles que se han erigidos sin título habilitantes, en los que ha transcurrido los plazos previstos para el restablecimiento de la legalidad urbanística o cuyos usos están consolidados, todo de acuerdo a la Ley del suelo autonómica y reglamentos que la desarrollan. En estos casos, la Administración necesita que se garanticen las condiciones de seguridad y salubridad del uso sobre el que se solicita el vado, articulando los medios de los que dispone para asegurar una tramitación ágil y eficaz.

Artículo 8.6.2. Autorización para el acceso de vehículos

Para el acceso de los vehículos a las edificaciones deberá obtenerse el preceptivo título habilitante de vado que permite acceder a través del dominio público mediante la modificación de la acera y el bordillo, y siempre que para ello sea necesario cruzar bienes de uso y dominio público.

Artículo 8.6.3. Edificaciones y solares susceptibles de la entrada y salida de vehículos

Son susceptibles de la entrada y salida de vehículos los siguientes:

- a) Edificios destinados a cualquier uso que dispongan de espacios o plantas destinados a la estancia o permanencia de vehículos.
- b) Edificios o instalaciones de las Administraciones Públicas, siempre y cuando justifiquen la necesidad de utilizar un vado permanente, por razones de guardias, horarios de atención al público, mantenimiento, etc.
- c) Las fincas o urbanizaciones privadas que cuenten en su interior con los correspondientes espacios para estancia o permanencia de vehículos.
- d) Establecimientos industriales, comerciales, hoteles, complejos de apartamentos, aparthoteles o similares que en su interior dispongan de espacios permanentes en los que de forma habitual se efectúen operaciones de carga y descarga de mercancías o recogida y llegada de clientes.
- e) Talleres de vehículos.
- f) Exposición y venta de vehículos.
- g) Locales destinados a la guarda o estacionamiento temporal de vehículos, sean objeto o no de explotación comercial.
- h) Locales en los que se desarrolle una actividad que requieran de espacios para la carga y descarga.
- i) Solares sobre los que se estén ejecutando obras con el oportuno título habilitante y como máximo, por el plazo previsto de ejecución de las mismas.
- j) Solares y parcelas destinadas a aparcamiento provisional.

Artículo 8.6.4. Características de las edificaciones y sus accesos



- 1.- Cuando la cota de suelo interior de la parcela o suelo de la edificación en la alineación de vial sea diferente a la de la vía pública, la persona solicitante deberá acondicionarla de tal forma que las obras no afecten, en ningún caso, al dominio público, no admitiendo modificaciones de la rasante de la vía pública para adecuarla a las condiciones interiores de la parcela o edificación. Igualmente queda prohibido disponer en el dominio público cualquier forma de acceso mediante rampas, instalación provisional o circunstancial de elementos móviles, con cuerpos de madera o metálicos, colocación de ladrillos, arena u otros elementos, excepto que previamente se obtenga una autorización especial.
- 2.- Las actuaciones a llevar a cabo en el dominio público para el acceso de vehículos, además de solicitar la preceptiva autorización, éstas se adecuarán en cuanto a su diseño a las disposiciones normativas vigentes en materia urbanística y de accesibilidad y, en cualquier caso, seguirán las directrices establecidas por la empresa responsable del servicio de mantenimiento, conservación y mejora de las vías públicas del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.
- 3.- Los elementos de cierre del acceso no podrán abrir hacia el exterior sobresaliendo de la alineación de vial.
- 4.- El acceso de vehículos a las edificaciones ha de ajustarse a alguna de las situaciones siguientes:
 - a) Edificaciones existentes que cuenten con licencia o declaración responsable o comunicación previa para la primera ocupación y que posean el uso de aparcamiento o que, sin tener dicho uso, se haya tramitado la preceptiva autorización de cambio de uso o de reforma, en su caso.
 - b) Edificaciones existentes en las que han transcurrido los plazos para la caducidad de la acción administrativa para restablecer el orden jurídico perturbado o el uso esté consolidado. En estos casos ha de quedar suficientemente acreditado lo siguiente:
 - Que la edificación en la que se encuentra el uso de aparcamiento o garaje actualmente presenta una adecuada seguridad y solidez estructural, que reúne las debidas condiciones de seguridad (de utilización y contra incendios), salubridad (ventilación e iluminación) y posee las instalaciones necesarias para el uso a que se destina conforme a la normativa vigente.
 - Justificación del cumplimiento de las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento, vías de circulación y accesos de los garajes, de acuerdo con la normativa urbanística en vigor y condiciones de habitabilidad, en su caso.

- c) Establecimientos o locales en el que se ejerza una actividad que requiera el acceso de vehículos y se disponga de la licencia de apertura o comunicación previa de inicio (o declaración responsable) de la actividad o comunicación de cambio de titularidad, en su caso. En estos casos, en la documentación técnica deberá de figurar los espacios destinados a los vehículos o el espacio de carga y descarga que motivan la obtención del vado.
- d) Parcelas o solares que hayan obtenido autorización para usos y obras provisionales que requieren de la entrada y salida de vehículos.

Artículo 8.6.5. Supuestos de denegación del acceso de vehículos a la edificación

Sin perjuicio de los supuestos de excepcionalidad de la dotación de aparcamientos reflejados en las presentes Ordenanzas y normas urbanísticas, se podrá no autorizar el acceso de vehículos a las edificaciones bajo las siguientes circunstancias:

- a) Cuando la entrada y salida de vehículos pueda incidir negativamente en la fluidez y seguridad del tráfico; escasa visibilidad, en un chaflán, etc.
- b) Cuando se presuma que la entrada o salida de un inmueble perjudica a la zona de la vía pública consolidada con arboleda, jardines, farolas y otro elemento del mobiliario urbano o coincida con un paso de peatones, y siempre que no se pueda modificar o trasladar los elementos referidos.
- c) Cuando la entrada al inmueble esté situada en calles peatonales de tráfico restringido y su autorización suponga algún tipo de riesgo a la Seguridad Vial.

Disposiciones adicionales

Primera. Documento interpretativo

El Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife podrá elaborar y publicar un "Documento Interpretativo" que complemente la presente Ordenanza con comentarios dirigidos a mejorar su aplicabilidad, mediante aclaraciones de sus determinaciones o la fijación de criterios. Ese documento, aunque no tenga contenido normativo ni vinculante, conformará, junto con el texto articulado de la Ordenanza, el marco regulador aplicable.

El citado Documento se mantendrá actualizado, para lo cual se introducirán las variaciones e innovaciones oportunas, siguiendo el procedimiento que a tal efecto se establezca y sin que ello suponga una modificación de la presente Ordenanza.

Segunda. Planes Especiales de Conjuntos Históricos

Cualquier determinación que se establezcan por los Planes especiales de Protección de los Conjuntos Históricos prevalecerán sobre las determinaciones genéricas de las presentes Ordenanzas.

Disposiciones transitorias

Única

Las presentes Ordenanzas serán de aplicación para los actos en la edificación que se presenten a trámite a partir de su entrada en vigor. Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de estas Ordenanzas se regirán por la normativa vigente a la fecha de inicio del procedimiento de que se trate.

No obstante, la persona interesada podrá, con anterioridad a la resolución, desistir de dicha solicitud y optar por la regulación prevista en la presente Ordenanza, adaptando, cuando proceda, los proyectos y documentación técnica a la normativa vigente.

Disposiciones derogatorias

Primera

Con la entrada en vigor de la presente Ordenanza quedan derogadas expresamente las siguientes Ordenanzas:



- “Ordenanzas Municipales de la Edificación”, publicada en el B.O.P. de S/C de Tenerife núm. 97, de fecha 14 de agosto de 2017.
- “Ordenanza reguladora de los regímenes de intervención en materia urbanística: licencias y comunicaciones previas”, publicada en el B.O.P. de S/C de Tenerife núm. 23, miércoles 22 de febrero de 2017.
- “Ordenanza municipal reguladora de la adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes”, publicada en el B.O.P. de S/C de Tenerife núm. 23, miércoles 22 de febrero de 2017.

Asimismo, quedan expresamente derogadas todas aquellas disposiciones de la Ordenanza de Paisaje Urbano (BOC nº 145, 5-11-2014) reguladas por la presente Ordenanza y, en definitiva, cuantas disposiciones, normas y ordenanzas de igual o inferior rango se opongan o contradigan a las presentes, sin perjuicio de los efectos de transitoriedad que resultaren procedentes por aplicación de la vigente legislación en materia de suelo y ordenación urbana.

Segunda

De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de las Normas Urbanísticas de la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Cruz de Tenerife de 1992 al DL 1/2000 (aprobada por la COTMAC el 30 de enero de 2005 y cuya entrada en vigor plenamente se produjo el uno de marzo de 2006), quedan derogadas todos aquellos preceptos y regulaciones del Plan General de Ordenación Urbana de 1992 que sea propios de esta la Ordenanza Municipal de Edificación en virtud de lo establecido en la legislación vigente

Asimismo, quedan expresamente derogadas las condiciones particulares de estética incluidas en las fichas de la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación Urbanística de Santa Cruz de Tenerife de 1992 al DL 1/2000, y que señalaban que serían de aplicación transitoria hasta la aprobación de las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Disposición final

Primera

Las condiciones de habitabilidad referidas a las viviendas que se reflejan en esta Ordenanza serán las fijadas en el Decreto del Gobierno de Canarias 117/2006, de 1 de agosto, o en la normativa que le sustituya, siendo únicamente de aplicación esta Ordenanza en todo aquello no regulado por la citada norma.

De igual manera, en base al principio de jerarquía normativa, prevalecerán todas aquellas determinaciones derivadas del cumplimiento de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de

Ordenación de la Edificación, Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, así como las reglamentaciones técnicas específicas de obligado cumplimiento y, en definitiva, cuantas normas de superior rango sean contradictorias o más restrictivas que lo especificado en la presente Ordenanza.

Segunda

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 56.1, 65.2 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la publicación y entrada en vigor de la Ordenanza Municipal de Edificación se producirá de la siguiente forma:

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

ORDENANZA MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Arquitecto redactor: Juan Ramón González Castro.

Colaboradores: Servicio de Licencias de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Santa Cruz de Tenerife.

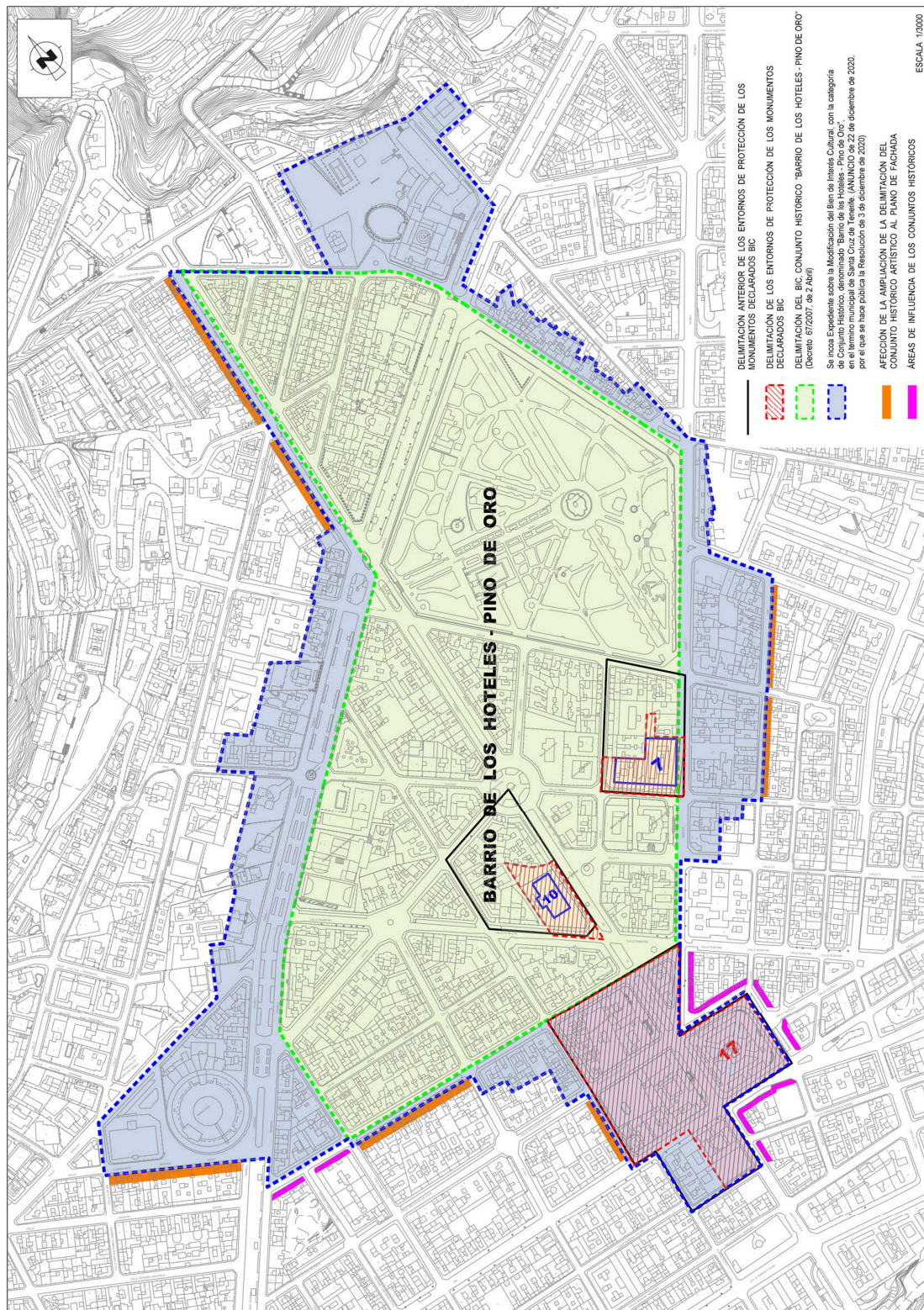


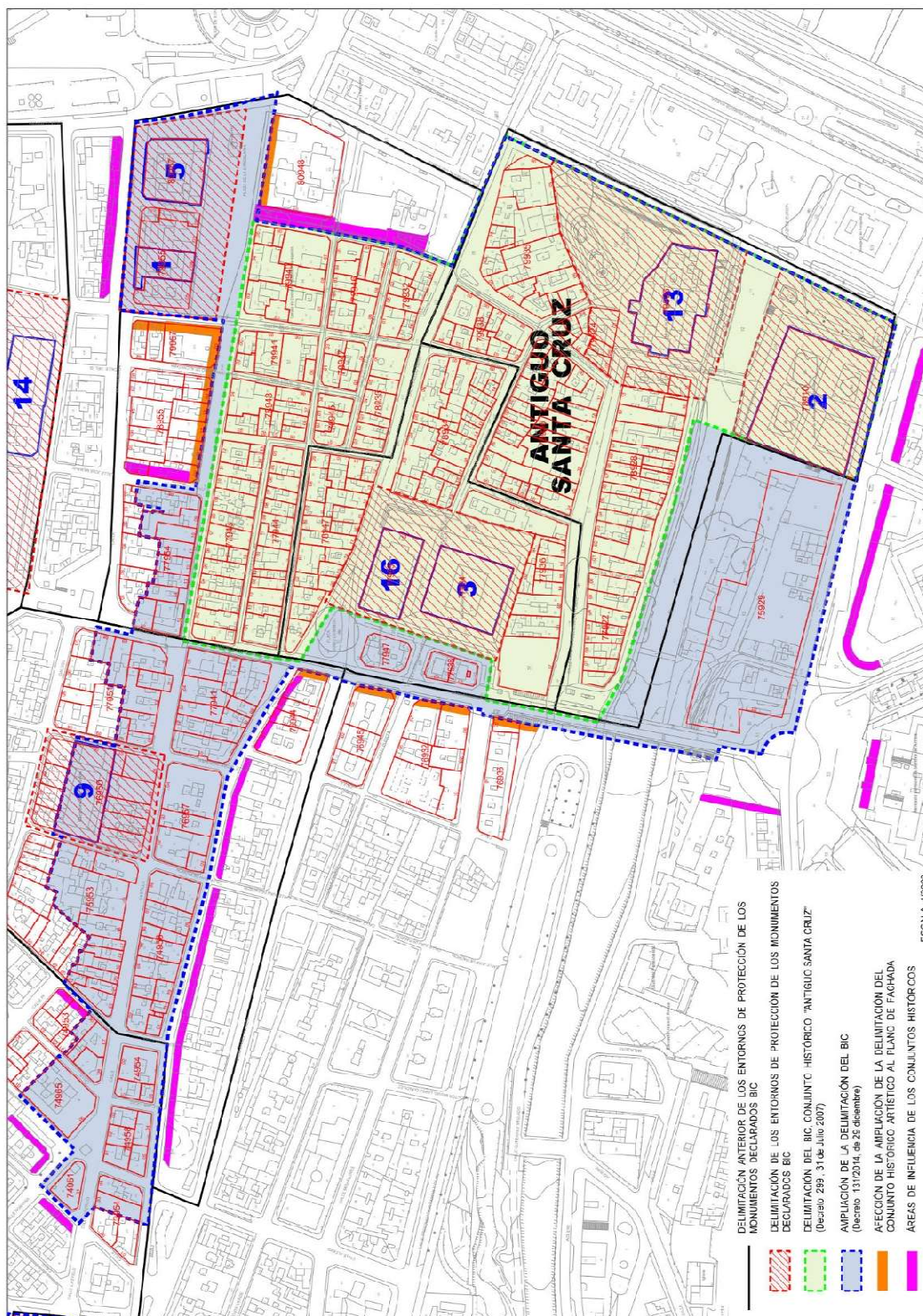
ANEXO I: Carta de Colores

(Los colores de esta Carta son orientativos, primando las referencias señaladas)

S1002Y50R BLANCO UCANCA	S2010Y20R BLANCO TEMISAS	S3020Y10R BLANCO CHASNA	S4010Y10R POMEZ
S2020Y10R AMARILLO TAUCE	S3020Y30R AMARILLO UCANCA	S3040Y20R PIEDRAS AMARILLAS	S6005R20B VIOLETA CEPO
S3040Y80R ROJO TACORÓN	S3050Y30R OCRE CANADAS	S5020Y80R VIOLETA AZULEJOS	S3050Y60R ALMAGRE
S4050Y30R GARAJONAY	S4030Y70R ROJO TUNTE	S3050Y50R NARANJA OROTAVA	S4030Y30R SIENA JANDIA
S5020Y70R MARRION TIMANFAYA	S4040Y60R NARANJA ISOGUE	S4030Y40R SIENA PINO SOLER	S3020Y50R ROSA AZULEJOS

S5040Y50R ALMAGRE GARAFIA	S4040Y80R ROJO ISOGUE	S6502Y GRIS ABRANTE	S6010Y10R VERDE OSCURO ARGUAMUL
S5030Y70R MORRO DEL CEPO	S6005Y20R GRIS TABURIENTE	S7010Y10R NEGRO TAHICHE	S6020Y70R ALMAGRE OROTAVA
S4020G50Y VERDE VENEGUERA	S6010Y30R MARRÓN ORCHILLA	S6020Y80R ROJO IDAFE	S4010G30Y VERDE UCANCA
S8005Y80R MARRÓN OSCURO SABINAR	S7010Y90R MARRÓN BETANCURIA	S4010G70Y VERDE AZULEJO	S7000B (CAPU)
S2030R90B AZUL	S5502Y GRIS	S2040Y20R OCRE	S0500N BLANCO





ANEXO III: Documentación a adjuntar en la solicitud de licencia urbanística y en la presentación de las comunicaciones previas. Actuaciones exentas.

La documentación que contiene el presente anexo no tiene carácter exhaustivo sino meramente enunciativo, debiendo entenderse como una guía técnica para facilitar y garantizar la correcta presentación de la documentación necesaria en cada uno de los procedimientos. Este valor orientativo debe complementarse con la documentación contenida en las instancias obrantes en este Organismo y que pueden variar en función de las situaciones concretas de cada procedimiento y de los cambios normativos que se produzcan.

Cualquier referencia realizada en este Anexo a autorizaciones o acuerdos de la Comunidad o Junta de Propietarios/as, excepto en aquellos artículos que se indique lo contrario, se deberá entender reemplazada por una declaración responsable en la que la persona interesada manifiesta, bajo su responsabilidad, que conoce sus derechos y obligaciones contenidos en la ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, y cuenta con las autorizaciones correspondientes para llevar a cabo las actuaciones previstas.

De igual manera, cualquier referencia que implique aportar o hacer constar la existencia de una Resolución de Prescripción Urbanística, se deberá entender reemplazada por una declaración responsable de la persona interesada o promotora (o en su caso de un certificado emitido por técnico competente) que declara que ha transcurrido el plazo de cuatro (4) años desde la completa terminación de la construcción, instalación, edificación y uso y no se encuentra en ninguno de los supuestos para los que no caduca la potestad de restablecimiento recogidos en el artículo 361.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los espacios Naturales Protegidos de Canarias.

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

1. Las solicitudes de actos sujetos a licencias urbanísticas, previstas en la legislación autonómica del suelo, requieren de la documentación como mínimo que se concreta en este anexo, así como lo regulado en la presente Ordenanza de Edificación. Deberá presentarse en formato digital de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y las normas de presentación de documentos establecidas por este Organismo y publicadas en la página web.



2. La **documentación común** a todas las solicitudes es la que se indica a continuación:

- D.N.I. / C.I.F y escritura constitución sociedad. En caso de que la solicitud se presente a través de representante, documento acreditativo de la representación que ostenta.
- Declaración responsable en el que la persona solicitante manifiesta que dispone de las facultades jurídicas necesarias para la realización, sobre el suelo, vuelo o subsuelo.
- Cuestionario de estadística para la construcción, rehabilitación o demolición de edificios, de las actuaciones o usos objeto de la solicitud.
- Reportaje fotográfico del estado actual o previo, siempre que se traten de intervenciones en edificaciones existentes.
- Cuando sea preceptiva la intervención de técnico competente, y siempre que no sea obligatoria la dirección facultativa:
 - *En obras a ejecutar; escrito de compromiso firmado por este*, a presentar al finalizar las obras un certificado que acredite que las obras se han ejecutado de acuerdo con la documentación técnica aportada, que se encuentran totalmente ejecutadas y que se pueden destinar al uso pretendido.
 - *En obras ya ejecutadas (legalizaciones); certificado final* que acredite que las obras se han ejecutado de acuerdo con la documentación técnica aportada, que se encuentran totalmente ejecutadas y que se pueden destinar al uso pretendido.
- Cuando sólo sea necesario la intervención de persona responsable en la ejecución de las obras:
 - Este o el promotor deberá comunicar la finalización de las obras ante este Organismo (apartado 4, del Artículo 350 de la LSENPC)
- En el caso de que sean exigibles, autorizaciones o Informes Sectoriales pertinentes: Consejo Insular de Aguas, Servicio de Carreteras del Cabildo Insular, Metropolitano, Turismo, etc. Entre ellas, en su caso, es preceptivo el acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con las servidumbres aeronáuticas de acuerdo a lo establecido en el artículo 30 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril. La comprobación de la afección por servidumbres aeronáuticas se puede realizar en la siguiente dirección:
<https://www.seguridadaerea.gob.es/es/ambitos/servidumbres-aeronauticas/mapa-de-ssaa>.

- Hoja de encargo de la Dirección Facultativa de la obra, en el caso de que se requiera proyecto técnico.
 - En el caso de ocupación de la vía pública:
 - Documento técnico redactado por técnico competente que se responsabilice de la instalación del andamiaje, maquinaria, grúas, apeos o similar y que contenga: Memoria descriptiva, con indicación de las características técnicas de la instalación, planos donde indique el ancho de la acera o vía peatonal, superficie a ocupar, las posibles afecciones, itinerarios y señalizaciones en la vía pública y documentación gráfica indicativa de los elementos a instalar, justificando claramente la existencia de un paso libre de 1,20 metros, y presupuesto. Será obligatorio indicar el tiempo por el que se requiere dicha ocupación, además de contener compromiso del promotor o responsable de las obras en el que se responsabilice de las reparaciones a realizar con motivo de los daños que se pudieran producir en el espacio público.
 - En el caso de simultanear la edificación y obras de urbanización:
 - Escrito de la persona interesada en el que se comprometa a no utilizar la construcción hasta la total conclusión y pleno funcionamiento de las obras y servicios de urbanización.
3. La **documentación específica** a cada procedimiento sujeto a licencia urbanística es la que se indica a continuación:

OBRA NUEVA, AMPLIACIONES EN EDIFICIOS EXISTENTES, MODIFICACIÓN GENERAL DE LA FACHADA Y UBICACIÓN DE CASAS PREFABRICADAS E INSTALACIONES SIMILARES (se incluyen construcciones auxiliares a la edificación que computen ocupación y edificabilidad, así como instalación de ascensores en fachada), la documentación a presentar es la siguiente:

- Proyecto técnico, de acuerdo con el contenido descrito en el artículo 1.3.6 de esta Ordenanza y resto de documentación exigible por la legislación sectorial aplicable.

En el caso de que se solicite licencia con proyecto básico, en su documentación se incluirá la memoria de carpintería con representación gráfica de la misma y justificación de las condiciones de accesibilidad según el DB-SUA 9 (RD 314/2006, de 17 de marzo).

El proyecto deberá incluir planos de información del entorno urbanizado donde estén localizados los elementos urbanos de urbanización, señalización, movilidad, puntos existentes de suministros de las redes y otros que puedan resultar afectados por las obras, al tratarse de obras de nueva planta o rehabilitación integral.

En aquellas licencias urbanísticas que se tramiten sujetas a la condición de simultanear las obras de urbanización y edificación, en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación del suelo vigente, se deberá incluir en el proyecto técnico la representación gráfica suficiente que acredite la adecuación de la edificación a la urbanización aprobada, acompañando compromiso del promotor (sin perjuicio de la garantía exigida para cubrir los gastos de urbanización) de ajustarse la edificación al proyecto de urbanización autorizado y de su correcta finalización.

- En el caso de las ampliaciones de edificaciones existentes, el proyecto técnico, además de la comparativa gráfica y fotográfica del estado actual y final, incluirá certificado según el anejo D del DB SE; Evaluación estructural de edificios existentes, en el que consta si la intervención incluye o no actuaciones en la estructura preexistente; entendiéndose, en caso negativo, que las obras no implican el riesgo de daño citado en el artículo 17.1,a) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- En el caso de obra nueva, se presentará Declaración Responsable del Promotor de las obras, en la que manifieste que previamente al inicio de los trabajos se solicitarán los puntos de enganches a las empresas suministradoras de electricidad, abastecimiento y telecomunicaciones.

DEMOLICIÓN TOTAL O PARCIAL DE EDIFICIOS (salvo que estén amparadas por orden de ejecución o restablecimiento de la legalidad urbanística), la documentación a presentar es la siguiente:

- Proyecto técnico debidamente visado (Decreto 1000/2010, de 5 de agosto) redactado por personal técnico competente, que incluya como mínimo: Memoria descriptiva y justificativa, planos, pliego de condiciones, presupuesto y reportaje fotográfico de su estado actual. El proyecto deberá contener justificación escrita y gráfica del estado definitivo de la parcela y condiciones de su cerramiento según lo contemplado en estas Ordenanzas.
- Estudio de gestión de los residuos de la demolición (Real decreto 105/2008, de 1 de febrero, que regula la producción y gestión de los residuos de la construcción y demolición).
- Estudio de seguridad y salud o estudio básico, firmado por personal técnico competente, según Real decreto 1627/1997, de 24 de octubre, de disposiciones mínimas de seguridad y salud en la construcción, con mención específica a las medidas de protección para los edificios colindantes y para la vía pública y peatones.

- Acreditación de que la persona constructora o promotora de las obras posee una póliza de responsabilidad civil que cubre los posibles desperfectos y daños a bienes públicos y privados que puedan ocasionarse con motivo de la demolición.
- Informe de ubicación o afección de las infraestructuras y servicios existentes emitidos por las compañías suministradoras correspondientes: Unelco, Emmasa, Telefónica, etc.

OBRAS O ACTOS DE INTERVENCIÓN SOBRE INMUEBLES DECLARADOS BIC, EN INMUEBLES CON PROTECCIÓN INTEGRAL, QUE AFECTEN AL ELEMENTO PROTEGIDO EN PROTECCIÓN PARCIAL O QUE AFECTEN AL EXTERIOR EN PROTECCIÓN AMBIENTAL (la letra i) del apartado 1 del artículo 330 de la LSENPC), la documentación a presentar es la siguiente:

- En el caso de **obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección**, así como las intervenciones en edificios catalogados o incluidos en BIC que afecten al conjunto del sistema estructural.
 - Proyecto técnico, con el contenido descrito en el artículo 1.3.6 de esta Ordenanza y resto de documentación exigible por la legislación sectorial aplicable, con justificación expresa del cumplimiento de las condiciones de protección del inmueble.
- En el caso de **Obras mayores o menores no contempladas en el apartado anterior**.
 - Documentación técnica firmada por personal técnico competente, o responsable de las obras, que incluya como mínimo: memoria descriptiva y justificativa de las operaciones a realizar según el grado de protección y tipo de obra permitida de acuerdo a la LSENPC, normativa urbanística y Ordenanzas de aplicación, planos del estado actual y definitivo, mediciones y presupuesto desglosado de las partidas que conforman la obra, medidas de seguridad a adoptar en los trabajos, gestión de residuos, además de contener el resto de documentación exigible por la legislación sectorial aplicable.

Se entiende por obra mayor, según la definición del artículo 2 de la LSENPC, las obras de construcción y edificación de técnica compleja y cierta entidad constructiva y económica que supongan alteración del volumen, del uso objetivo de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, o del número de plazas alojativas turísticas, o que afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de las construcciones, los edificios y las instalaciones

de todas clases. Se considera obra menor, todas aquellas obras que no tengan la consideración de obra mayor.

- **Instalación de identificador y/o toldos** (según lo regulado en la presente Ordenanza de Edificación y Ley de Patrimonio Cultural de Canarias).
 - En el caso de la instalación de identificador en establecimientos, la documentación a presentar será:
 - Memoria descriptiva de la instalación indicando materiales, color, anclajes, seguridad, estabilidad y potencia eléctrica cuando proceda (en el caso de identificador tipo monolito deberá estar firmada por personal técnico competente)
 - Documentación gráfica que comprenderá alzados, plantas y secciones verticales acotadas, con referencia a los elementos constructivos existentes tales como balcones, puertas, ornamentación, escaparates, aceras, retranqueos, etc. (en el caso de identificador tipo monolito deberá estar firmada por personal técnico competente).
 - Estudio compositivo de la totalidad de la fachada al tratarse de instalaciones en edificios exclusivos o incluidos en el catálogo de protección.
 - Presupuesto detallado.
 - Fotomontaje del efecto final de la instalación.
 - En el caso de la instalación de toldo en establecimientos o planta piso, la documentación a presentar será:
 - Memoria descriptiva de la instalación indicando materiales, color, anclajes, seguridad y estabilidad.
 - Documentación gráfica que comprenderá alzados, plantas y secciones verticales acotadas, con referencia a los elementos constructivos existentes tales como balcones, puertas, ornamentación, escaparates, aceras, retranqueos, etc.
 - Estudio compositivo de la totalidad de la fachada al tratarse de toldos en edificios exclusivos o incluidos en el catálogo de protección.
 - En el caso de instalación en planta piso, acuerdo de la comunidad de propietarios donde se describa el diseño del toldo en planta piso que se pretende instalar y el compromiso de asumirlo por parte de todos los propietarios
 - Presupuesto detallado.

LEGALIZACIÓN DE ACTOS SUJETOS A LICENCIA O A COMUNICACIÓN PREVIA (salvo que, respecto a estas últimas, concorra alguno de los supuestos del artículo 332.4 de la LSENPC), la documentación a presentar es la siguiente:

- Expediente de Legalización (o documentación técnica según el caso) firmado por personal técnico competente, de acuerdo a Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación y con el contenido establecido en el artículo 2 y anejo I del Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006), además de contener el resto de documentación exigible por la legislación sectorial aplicable, visado tal y como indica el Artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio, e incluyendo reportaje fotográfico del estado definitivo y certificado según el anejo D.6 del DB SE; evaluación estructural de edificios existentes.

MODIFICACIÓN SUSTANCIAL DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA, la documentación a presentar es la siguiente:

- Proyecto o documentación técnica que sustituye o modifica el aprobado objeto de la licencia, debidamente visada (Decreto 1000/2010, de 5 de agosto) redactada por personal técnico competente, que incluye como mínimo; memoria descriptiva y justificativa de las modificaciones, planos, presupuesto y reportaje fotográfico, en su caso.

MODIFICACIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS, LOCALES, OFICINAS, etc. (o cualquier otro anejo susceptible de aprovechamiento independiente), la documentación a presentar es la siguiente:

- Proyecto técnico de acuerdo al artículo 8 del Decreto 182/2018, se presentará (expediente de legalización si están ejecutadas), y con el contenido descrito en el artículo 1.3.6 de esta Ordenanza y resto de documentación exigible por la legislación sectorial aplicable.

También se incluyen en este grupo todas aquellas viviendas, locales, oficinas o cualquier otro establecimiento independiente del inmueble, que realice aumento de superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte.

OBRAS EN EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN (solo las obras contempladas en el artículo 362.3 de la LSENPC) **Y CERRAMIENTOS Y VALLADOS PERIMETRALES Y DE PROTECCIÓN**, la documentación a presentar es la siguiente:

- Documento técnico firmado por personal técnico competente que incluye como mínimo: memoria descriptiva con justificación de la normativa urbanística y

Ordenanza aplicable, informe de alineaciones y rasantes (en el caso de cerramientos colindantes con espacios públicos), describiendo materiales y dimensiones, mediciones y presupuesto desglosado, medidas de seguridad a adoptar, estudio de residuos y planos de situación, acotados y de detalle de las instalaciones o construcciones a ejecutar.

MOVIMIENTOS DE TIERRAS, DESMONTE Y EXCAVACIONES (no se podrán otorgar sin que se haya aprobado previamente el proyecto básico de obra nueva como mínimo), la documentación a presentar es la siguiente:

- Documento técnico, firmado por personal técnico competente, que incluye como mínimo: informe de alineaciones y rasantes -cuando proceda-, memoria descriptiva, donde se justifica que la obra realizar no incidirá en la implantación de la futura edificación, fotografías, planos de planta, perfiles longitudinales del estado actual y definitivo, mediciones y presupuesto desglosado, gestión de residuos y medidas de seguridad, con especial indicación de las medidas a adoptar respecto a la vía pública, peatones y edificaciones colindantes.
- Informe de ubicación o afección de las infraestructuras y servicios existentes emitidos por las compañías suministradoras correspondientes: Unelco, Emmasa, Telefónica, etc.
- Aval en cuantía suficiente que garantice el incumplimiento del deber de solicitar la licencia de edificación y para ello se deberá tener en cuenta todas aquellas obras para que el terreno ofrezca la necesaria seguridad para bienes y personas, pudiendo alcanzar la reposición del terreno afectado a su estado original.
- Compromiso por parte de la persona promotora de las obras a presentar el proyecto de ejecución, en su caso, en un plazo inferior a los seis (6) meses, a partir de la notificación del otorgamiento de la licencia de excavación o desmonte.

USOS Y OBRAS PROVISIONALES PREVISTAS EN LA NORMATIVA (salvo sondeo de terrenos, apertura de zanjas, catas de terrenos o aparcamientos en solares, parcelas o terrenos), la documentación a presentar es la siguiente:

- Documento técnico, firmado por personal técnico competente, que incluya como mínimo lo siguiente:
 - Memoria descriptiva y justificativa de lo que se pretende, incluyendo como mínimo, las características constructivas de la instalación o construcción, viabilidad económica de su implantación, con descripción del impacto social, coste y tiempo por su desmantelamiento. (En el caso de que el solar se sitúe en suelo urbano consolidado, la memoria incluye informe de alineaciones y rasantes). Si se trata de actuaciones en suelo rústico o urbanizable, las obras precisas, en su caso, para la eficaz conexión de aquellas con las

correspondientes redes generales de servicios y comunicaciones y garantía del mantenimiento de la operatividad y calidad de servicio de las infraestructuras públicas preexistentes

- Compromiso expreso de la persona promotora de demoler lo construido o erradicar el uso o actuación solicitado cuando venza el plazo establecido, se cumpla la condición o se acuerde, en cualquier momento, por la administración la revocación de la licencia,
- Planos de ubicación, planos de planta y alzado, si procede, de la instalación y/o construcción, mediciones y presupuesto y reportaje fotográfico.
- Garantía por el valor del coste total de la demolición y desmantelamiento de la obra o uso instalado.
- Nota simple informativa de la finca afectada, si estuviere inmatriculada en el Registro de la Propiedad, para los supuestos de obras o usos solicitados que tengan una duración superior a 3 meses o un presupuesto de ejecución superior a 18.000 euros (requiere de información pública por un plazo de veinte días, respecto a las actuaciones que excedan del plazo o importe señalados).

TALA DE MASA ARBÓREA, la documentación a presentar es la siguiente:

- Memoria descriptiva y justificativa suscrita por técnico competente (Ingeniero/a Técnico Agrícola, Ingeniero/a Agrónomo, Ingeniero/a Técnico Forestal, Ingeniero/a de Montes o las titulaciones de Grado que habiliten para el ejercicio de cualquiera de estas profesiones reguladas o, en su defecto, por un titulado universitario en alguna especialidad ambiental que acredite tener formación reglada en la materia, etc.) que incluye: identificación y estado del ejemplar a talar como del que se va a reponer (si se trata de una especie protegida o no), alteraciones del ejemplar, justificando la reposición del arbolado de acuerdo con la normativa y Ordenanzas vigentes, reportaje fotográfico del estado actual, presupuesto, medidas de seguridad y croquis de las intervenciones a realizar.
- Compromiso por parte de la persona solicitante, de realizar los trabajos por empresa autorizada como gestor de residuos por la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno de Canarias.
- Cuando la actuación se realice en zonas comunes del edificio, se presentará acuerdo de la Junta de Propietarios.

PARCELACIÓN Y SEGREGACIÓN DE FINCAS, la documentación a presentar es la siguiente:



- Proyecto técnico, firmado por personal técnico competente, que incluye como mínimo lo siguiente:
 - Memoria descriptiva y justificativa que comprendan la finalidad de la parcelación y de su característica en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describe cada finca original existente - finca matriz- y cada una de las nuevas parcelas -fincas resultantes-, debiéndose hacer patente que estas resultan adecuadas para el uso que les asigna el planeamiento aplicable.
 - Plano de situación de las fincas originales, señaladas sobre el municipio.
 - Planos de estado actual sobre cartografía oficial municipal, a escala adecuada, donde se señalan las fincas originarias registrales y catastrales, y las edificaciones existentes.
 - Planos de parcelación, a escala adecuada, sobre cartografía oficial municipal, en las que aparecen perfectamente identificadas cada una de las fincas resultantes y pueda comprobarse que se adecuan al planeamiento aplicable.
 - Ficha descriptiva de cada finca resultante que tiene, al menos, el siguiente contenido: Finca acotada, datos de finca (ubicación, descripción, linderos, superficie, su calidad indivisible indicando si procede, etc.) datos urbanísticos (planeamiento de aplicación, clase de suelo, área, ámbito, uso, edificabilidad, et.) otros datos (datos catastrales, datos registrales, titular, etc.).
 - Título de dominio sobre las fincas afectadas, en su caso, Nota Simple o Certificación Registral.
 - El documento tendrá que estar georreferenciado, en coordenadas UTM, concordantes con la cartografía oficial municipal, debiéndose indicar expresamente de cada finca resultante un cuadro con las coordenadas UTM relacionas con todos sus vértices.

INSTALACIÓN DE ANDAMIAJE, MAQUINARÍA, GRÚAS Y APEOS SOBRE VÍA PÚBLICA SIEMPRE QUE NO SE PERMITA PASO LIBRE DE 1,20 m. POR LA ACERA, la documentación a presentar es la siguiente:

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

- Póliza de seguro de responsabilidad civil, con una cobertura mínima de 600.000 €.
- Declaración de conformidad "CE" o certificado de fabricación.

APARTADO B: Documentación a presentar junto a la solicitud de prórroga de licencias urbanísticas

1. Las solicitudes de prórrogas de actos sujetos a licencias urbanísticas previstas en la legislación autonómica del suelo, requieren de la documentación como mínimo que se concreta en este anexo. Deberá presentarse en formato digital de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 39/2015 y las normas de presentación de documentos establecidas por este Organismo y publicadas en la página web.
2. La **documentación común** a todas las solicitudes es la que se indica a continuación:
 - D.N.I. / C.I.F y escritura constitución sociedad. En caso de que la solicitud se presente a través de representante, documento acreditativo de la representación que ostenta.
 - Reportaje fotográfico que defina su estado actual.
 - Exposición de los motivos que justifican la petición de la prórroga de la licencia, indicando los plazos estimativos para su terminación.
 - Presupuesto de ejecución material actualizado en el que figuren las partidas de obra pendiente de ejecutar firmado por la Dirección Facultativa y sin necesidad de visado.

APARTADO C: Documentación a adjuntar a la presentación de la comunicación previa de obras

1. Las actuaciones sujetas al régimen de comunicación previa previstas en la legislación autonómica del suelo vigente, requieren de la documentación como mínimo que se concreta en este anexo. Deberá presentarse la documentación en formato digital y la documentación técnica estará firmada digitalmente (o visada en su caso) por técnico competente, todo de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 39/2015 y las normas de presentación de documentos establecidas por este Organismo y publicadas en la página web.
2. La **documentación común** a todas las comunicaciones previas es la que se indica a continuación:

- DNI o CIF y escritura constitución sociedad. En caso de que la comunicación se presente a través de representante, documento acreditativo de la representación que ostenta.
- Reportaje fotográfico de la fachada y resto de zonas o elementos objeto de las obras. Cuando se actúe en la fachada se aportarán fotografías del estado actual de la acera o calzada con la que colinde.
- En el caso de intervenciones en el interior o exterior en edificios y espacios libres incluidos en ámbitos BIC, precisarán de autorización previa del Área de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife, excepto obras en el interior de inmuebles, sin ninguna repercusión en el exterior, posteriores a 1960 o en cambios de uso sin intervención alguna, según Resolución publicada en el BOP nº 98, de 15/08/2016.
- Informe favorable de Metropolitano de Tenerife en el caso de afectar las obras a la servidumbre del tranvía (8 metros medidos en horizontal desde el borde de la plataforma del tranvía). Para trámites y aclaraciones, se dispone de información adicional en el siguiente enlace:

<https://metrotenerife.com/contrataciones/#solicitudtrabajoservidumbre>.

- En el caso de que las actuaciones estén afectadas por las servidumbres aeronáuticas establecidas para el aeropuerto de Tenerife Norte-Ciudad de La Laguna, según Real Decreto 2025/1976, de 30 de julio, por el que se establecen las nuevas servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Tenerife, la persona interesada deberá aportar Autorización de Servidumbres Aeronáuticas por parte de AESA de acuerdo a lo establecido en el artículo 30 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril.

La comprobación de la afección por servidumbres aeronáuticas se puede realizar en la siguiente dirección:

<https://www.seguridadaerea.gob.es/es/ambitos/servidumbres-aeronauticas/mapa-de-ssaa>

La solicitud se podrá realizar en la siguiente dirección:

<https://sede.seguridadaerea.gob.es/SSAACiudadano/>

No será necesario solicitar el acuerdo previo favorable de autorización en materia de servidumbres aeronáuticas a AESA para la instalación de placas solares de autoconsumo cuando éstas se instalen sobre la cubierta de edificaciones existentes, siempre que éstas no superen la altura del propio edificio sobre el que se instalan (incluyendo elementos como casetones, petos perimetrales, chimeneas, etc.).

Tampoco será obligatorio, la instalación de andamios y/o uso de plataformas elevadoras adosados a fachada sin sobrepasar la altura de la edificación existente,

independientemente de si dicha edificación cuenta o no con el acuerdo previo favorable de AESA.

- Otras Autorizaciones o Informes Sectoriales pertinentes, en su caso: Consejo Insular de Aguas, Servicio de Carreteras del Cabildo Insular, Turismo, etc.
- Justificante del ingreso de los derechos tributarios que correspondan.
- Cuando sea preceptiva la intervención de personal técnico competente:
 - *En obras a ejecutar*; escrito de compromiso firmado por éste, a presentar certificado de finalización de obras indicando que las mismas se han ejecutado de acuerdo con la documentación técnica aportada, que se encuentran totalmente ejecutadas y que se pueden destinar al uso pretendido. Se adjuntará reportaje fotográfico del estado final de las actuaciones.
 - *En obras ya ejecutadas (legalizaciones)*; certificado de terminación de obra que acredite que las obras se han ejecutado de acuerdo con la documentación técnica aportada, que se encuentran totalmente terminadas y, salvo vicios ocultos, que se halla dispuesta para su adecuada utilización, debidamente conservada y mantenida. Se adjuntará reportaje fotográfico del estado final.
- Cuando sólo sea necesario la intervención de persona responsable en la ejecución de las obras:
 - Este o el Promotor deberá comunicar la finalización de las obras ante este Organismo (apartado 4, del Artículo 350 de LSENPC).
- Plano de situación donde se señala la superficie a ocupar en la acera o vía peatonal y sus dimensiones, justificándose la existencia de un paso libre de 1,20 metros, en su caso.
- En el caso de que se requiera Proyecto Técnico, además de la documentación específica, se aportará:
 - Cuestionario de Estadística de la Edificación
 - Dirección facultativa de los agentes intervinientes en la obra (técnicos titulados competentes).
- En cualquiera de las actuaciones que se pretendan realizar, si las actuaciones que se pretenden en edificios afectan a fachada o zonas comunes se deberá aportar acta de la comunidad de propietarios que refleje el acuerdo de solución propuesta o de solución de conjunto.

3. A continuación, se describen los **grupos de actuaciones sujetos a comunicación previa**, para luego indicar la documentación específica que se requiere para cada uno de ellos:



Grupo 1. **Obras de conservación, restauración, reforma, rehabilitación o reestructuración de edificaciones e instalaciones, siempre que no estén sujetos al régimen de intervención previsto en el apartado i) del artículo 330.1 de la LSENPC**, esto es, sobre edificios o inmuebles declarados bien de interés cultural, en los bienes catalogados con nivel de protección integral, en los que cuenten con nivel de protección parcial respecto del elemento protegido y en los que tengan protección ambiental respecto de actuaciones exteriores, de acuerdo con la legislación de patrimonio histórico **o, en todo caso, no supongan incremento de volumetría o edificabilidad**. etc.

A modo enunciativo: rehabilitación con refuerzo estructural o reparación de los elementos estructurales, demolición puntual vinculada a las obras pertenecientes a este grupo, actuaciones encaminadas a la adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad (ascensores en el interior de edificios, rampas, etc.), obras en el interior de viviendas que afecten a las condiciones de habitabilidad (redistribución interior, demolición de tabiquería, etc.), demolición parcial de construcciones o instalaciones existentes, obras de reforma o reparación en zonas comunes de las edificaciones, etc. En inmuebles catalogados cuando no afecten a ningún elemento de protección y se limiten a reparación y conservación o mantenimiento.

Grupo 2. **Obras exteriores en edificios no sujetos al régimen de intervención previsto en la letra i) del apartado 1 del artículo 330 de la LSENPC** (inmuebles declarados BIC, catalogados nivel integral o que afecten a elementos objeto de la protección), **salvo que se refieran a la modificación general de la fachada o al acristalamiento de terrazas existentes mediante un proyecto conjunto de fachada**.

A modo enunciativo: modificación puntual de la fachada o el acristalamiento individual de una terraza existente; traslado de contadores a fachada; reparación de la impermeabilización de cubiertas, así como la reposición del pavimento; revestimientos y pintura de fachadas (las que no se encuentren exentas) y patios de los edificios; reparaciones puntuales de elementos estructurales en el exterior como aleros, volados, o similar; actuaciones encaminadas a adoptar medidas de seguridad en fachadas vinculadas a la ejecución de obras exteriores, para evitar daños a personas y bienes como mallas, marquesinas; reparación y sustitución de carpinterías exteriores siempre que se respete la dimensiones de hueco, material, diseño y color existentes en la fachada o se aporte un documento técnico con la solución de conjunto para la modificación de la carpintería de toda la edificación; las actuaciones en fachada de locales de planta baja

mediante chapados, revestimientos y/o pinturas debiendo abarcar la totalidad de esta, etc.

- Grupo 3. **Actuaciones ligadas al acondicionamiento de los locales o cualquier otro establecimiento de aprovechamiento independiente**, y que no correspondan con las obras exentas y siempre que no estén sujetas al régimen de intervención previsto en la letra i) del apartado 1 del artículo 330 de la LSENPC, señaladas en la legislación autonómica.

A modo enunciativo: se incluyen las obras de modificación de las instalaciones; obras que afecten a las condiciones de seguridad, accesibilidad, ventilación e iluminación; distribución de los espacios mediante tabiquería, etc.

- Grupo 4. **Construcciones e instalaciones auxiliares, ya sean provisionales o permanentes, anexas a la edificación, y siempre que no computen a efectos de ocupación y edificabilidad, ni supongan alterar los parámetros urbanísticos de la edificación existentes.**

A modo enunciativo: construcciones auxiliares como pistas deportivas, pérgolas; instalaciones auxiliares como piscinas, etc.

- Grupo 5. **Cambio de uso de los edificios y las instalaciones o de partes de las mismas** funcionalmente independientes.

- Grupo 6. **Vallado de obras, fincas y solares que no requieran cimentación de profundidad superior a cincuenta (50) centímetros y su reparación o mantenimiento.**

- Grupo 7. **Cerramientos de fincas y solares con fábrica de bloque de hormigón, incluyendo el apoyo en el terreno mediante zuncho.**

- Grupo 8. **Acondicionamiento de espacios libres de parcela consistentes en ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, salvo que se trate de parcelas incluidas en áreas o elementos protegidos.**

A modo enunciativo: se incluyen las obras en espacios libres relativa a limpieza del mismo, ajardinamiento, pavimentación en los espacios libres, implantación de bordillos, etc., siempre que no requieran demolición, sin movimiento de tierras, ni tala o trasplante de arbolado.

- Grupo 9. **Limpieza y desbroce de terrenos, de forma manual o con maquinaria, siempre que no impliquen movimientos de tierra.**

- Grupo 10. **Actuaciones provisionales de sondeo en terrenos.**

- Grupo 11. **Apertura de zanjas y catas en terrenos privados.**

Grupo 12. **Instalación de andamiaje, maquinaria, grúas y apeos, salvo que apoyen sobre la calzada o cuando la ocupación sobre la acera no permita un paso libre de 1,20 metros.**

Aquí se incluyen la instalación de andamios que permitan el paso por debajo de éstos por la acera.

Grupo 13. **Ocupación provisional por aparcamientos en solares, parcelas o terrenos vacantes en suelo urbano, urbanizable o rústico común.**

A modo enunciativo: se incluye el acondicionamiento del terreno cumpliendo con los requisitos de la normativa para obras y usos provisionales. En el caso que se requieran obras vinculadas al uso provisional de aparcamiento (casetas, pérgolas, luminarias, etc.) estas se tramitarán mediante licencia urbanística y estarán sujetas a lo dispuesto en el art. 32 de la Ley 4/2017 y art. 25 del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre. El acceso a los solares requerirá de la presentación de la preceptiva comunicación previa de vado.

Grupo 14. **Actuaciones relativas a las actividades agrarias.**

A.- Bancales y taludes de hasta 4 metros de altura, a partir de bancales preexistentes; o bancales de nueva ejecución de hasta 1,5 metros de altura a partir de suelo con pendiente natural no modificada, siempre que los terrenos tengan una pendiente natural inferior al 20 %.

B.- Sorribas que requieren de nivelación mediante desmonte y terraplén, y aporte de, como máximo, 80 centímetros de tierra vegetal. El muro de contención de la sorriba, en su caso, no podrá superar 1,5 metros de altura.

C.- Instalaciones de conducción de energía eléctrica en el interior de explotaciones agrarias siempre que no conlleven la ejecución de nueva construcción.

D.- Instalaciones prefabricadas de depósito de agua o balsas de tierra impermeabilizada con láminas destinadas al almacenamiento de agua, siempre que no superen los 1.000 m de capacidad, hasta 5 metros de altura total, no pudiendo sobrepasar los 3 metros de altura sobre la rasante que resulte de la nivelación del terreno. Se admitirá un máximo de una instalación por cada finca o unidad orgánica sobre la que exista una explotación agraria, justificando en la memoria la necesidad, proporcionalidad y vinculación a la superficie cultivable o unidades ganaderas. Los cerramientos solo podrán ser realizados con materiales no opacos o transparentes y sin superar los dos metros de altura

E.- Instalaciones complementarias destinadas a la generación de energía eléctrica a partir de fuentes renovables aisladas de la red de transporte y distribución eléctrica, en los términos del artículo 3.d) del Real Decreto 244/2019, de 5 de abril, por el que se regulan las condiciones administrativas, técnicas y económicas del autoconsumo de energía eléctrica, vinculadas a las explotaciones agrarias o ganaderas, siempre que no conlleven construcciones de nueva planta.

F.- Invernaderos de malla o plástico flexible, siempre que no conlleven estructura portante ni superficie pavimentada en su interior

G.- Cortavientos de malla o plástico flexible destinados a la protección de cultivos.

Grupo 15. **La implantación, en suelo urbano y urbanizable, de instalaciones de producción eléctrica a partir de fuentes renovables de potencia no superior a 100 kW, asociadas a modalidades de suministro con autoconsumo.**

Grupo 16. **Instalación de aislamiento térmico de las edificaciones existentes.**

Grupo 17. **Instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas de las edificaciones existentes.**

Grupo 18. **Centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energías renovables, en fachadas o cubiertas de las edificaciones existentes, que no supongan una modificación general de la fachada.**

Grupo 19. **Realización de obras en zonas comunes de edificaciones que tengan por objeto lograr un uso más eficiente de energía eléctrica y suministro de agua.**

Grupo 20. **Instalación de placas solares térmicas sobre la cubierta de edificios, así como instalación, sobre tales cubiertas, de placas fotovoltaicas asociadas a modalidades de autoconsumo, hasta el 100 % de la superficie de la cubierta.**

Grupo 21. **Instalación de puntos de recarga para vehículos: eléctricos, con gas natural o gas licuado de petróleo (GLP).**

Grupo 22. **Actuaciones en jardines y solares que impliquen el trasplante y/o reposición de masa arbórea, cuando no estuvieran sometidas a licencia.**

Grupo 23. **Modificaciones de proyecto de obra en ejecución, cuando las mismas no supongan una modificación sustancial**, según la definición contenida en las presentes Ordenanzas.

Grupo 24. **Legalización de aquellas actuaciones sujetas a comunicaciones previas que hayan sido realizadas contraviniendo la legalidad urbanística** en los casos de que se trate de la mera subsanación de la comunicación previa presentada dentro del plazo conferido o que la legalización se opere antes de la notificación de la incoación del expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística o que afecte a actuaciones de escasa relevancia o cuantía así determinadas en la respectiva ordenanza local.

Grupo 25. **Cualquier otra actuación urbanística de uso o transformación del suelo, vuelo o subsuelo que no esté sujeta a licencia ni a otro título de intervención de los previstos en legislación vigente, ni esté exonerada de intervención administrativa previa.**

Sin perjuicio de lo indicado en el artículo 1.3.6 de esta Ordenanza, la **documentación específica** a presentar en los grupos anteriores será la siguiente:

- En los **grupos 1, 3, 4, 5, 15, 18 y 20**:
 - Solo en el caso de que las actuaciones afecten al conjunto del sistema estructural (como por ejemplo las piscinas en cubiertas o terrazas comunitarias en una estructura existente), tengan por objeto cambiar los usos del edificio (principal o compatibles), establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, se presentará Proyecto técnico (expediente de legalización si están ejecutadas) con el contenido descrito en el artículo 1.3.6 de esta Ordenanza y resto de documentación exigible por la legislación sectorial aplicable.

En el caso de que las actuaciones supongan sobrecargas o afecciones al sistema estructural en edificaciones existentes, además de requerir un proyecto técnico redactado por técnico competente, se deberán realizar cuantos ensayos y pruebas resulten necesarios para acreditar, mediante certificado técnico, que la estructura preexistente posee la suficiente capacidad portante para soportar las sobrecargas a las que se va a someter.

En el caso de cambio de uso, además del proyecto técnico, presentar declaración responsable indicando que el uso existente coincide con el de la licencia de ocupación o declaración responsable/comunicación previa para la ocupación y la habitabilidad, que el uso pretendido es compatible

de acuerdo al planeamiento vigente y su relación con el resto de los usos existentes en el edificio cumple con las Ordenanzas y normativas exigibles.

- En el resto de los casos, incluidas las legalizaciones, se presentará Documentación técnica realizada con arreglo a lo señalado en el artículo 1.3.6 de esta Ordenanza y firmada por personal técnico competente o responsable de las obras, en su caso, indicando tiempo estimado de la ejecución de los trabajos.
 - En los casos de modificación puntual de la fachada en uso residencial, además de la documentación técnica referida en el párrafo anterior, se justificará que no se menoscaban las condiciones de habitabilidad existentes.
 - Se acompañarán las autorizaciones sectoriales precisas que afecten al proyecto, en función de sus características y emplazamiento, relativas a: la ordenación del territorio, evaluación ambiental, energía industrial, patrimonio cultural, carreteras, etc.
- En el **grupo 2**:
 - Documentación técnica firmada por personal técnico competente responsable de las obras, según la naturaleza de las obras, realizada con arreglo a lo señalado en el artículo 1.3.6 de esta Ordenanza, indicando tiempo estimado de la ejecución de los trabajos.
 - Acuerdo de solución del conjunto de la fachada aprobada por la comunidad de propietarios, en el caso de que se traten de intervenciones en fachada que modifican carpinterías o texturas, instalaciones de energías renovables o implican actuaciones en fachada de locales de planta baja mediante chapados, revestimientos y/o pinturas que alteren el aspecto exterior (deberán comprender la totalidad de la fachada de la planta baja, no permitiendo, en este caso, su ejecución por fases).
 - En caso de colocación de andamios/marquesinas, documento técnico redactado por personal técnico competente que se responsabilice de su instalación y que contenga; memoria descriptiva donde indique las posibles afecciones, itinerarios y señalizaciones en la vía pública y documentación gráfica indicativa de los andamios que se pretenden instalar.
 - En los **grupos 6,7 y 8**:
 - Documentación técnica firmado por personal técnico competente que incluye como mínimo: memoria descriptiva con justificación de la normativa urbanística y Ordenanza aplicable, describiendo materiales y dimensiones, mediciones y presupuesto desglosado, estudio de seguridad, estudio de residuos y planos de situación, acotados y de detalle de las

instalaciones o construcciones a ejecutar, indicando tiempo estimado de la ejecución de los trabajos.

- Informe de Alineaciones y Rasantes, en el caso de cerramientos de solares.
- En el **grupo 9**:
 - Memoria descriptiva y justificativa que contiene documentación fotográfica, mediciones y presupuesto, medidas de seguridad y croquis de las intervenciones a realizar.
 - Planos topográficos con los perfiles que resulten necesarios justificando su adecuación a la normativa urbanística, al tratarse de desmontes, terraplenes o alteración de los espacios libres.
- En los **grupos 10 y 11**:
 - Documentación técnica firmada por personal técnico competente, que incluye como mínimo: memoria descriptiva y justificativa, reportaje fotográfico del terreno antes de su intervención, presupuesto, medidas de seguridad, planos señalando las intervenciones a realizar, detalles constructivos (en su caso), duración estimada y escrito de compromiso de control y supervisión de las obras.
- En el **grupo 12**:
 - En el caso de instalación de grúas:
 - Proyecto técnico, redactado por personal técnico competente, debidamente visado por el correspondiente Colegio Oficial, según R.D. 836/2003, de 27 de junio. Deberá contener plano de la ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma.
 - Certificado de la empresa instaladora, en el que conste la marca, el modelo y el número de la grúa, así como plano de ubicación del solar donde se pretende instalar.
 - Póliza de seguro de responsabilidad civil, con una cobertura total de cualquier género de accidentes que pudieran producirse durante el montaje, funcionamiento, desmontaje y su estancia en obra mínima de 600.000 €
 - Declaración de conformidad "CE" o certificado de fabricación.
 - En el caso de instalación de andamios o brazo elevador:
 - Documento técnico redactado por personal técnico competente que se responsabilice de su instalación y que incluya memoria descriptiva donde indique las posibles afecciones, itinerarios y señalizaciones en la

vía pública y documentación gráfica (planos) que refleje sus dimensiones y la de los espacios de circulación para peatones.

En cualquier caso, se deberá justificar el cumplimiento de la Ordenanza de la Edificación relativo a las condiciones de ocupación de la vía pública por andamios, grúas o cualquier otro elemento auxiliar.

- En el **grupo 13**:
 - Documentación técnica firmada por personal técnico competente, que incluye como mínimo: memoria descriptiva y justificativa del cumplimiento del aparcamiento según normativa y Ordenanzas vigentes, reportaje fotográfico del solar antes de su intervención, presupuesto, medidas de seguridad y planos señalando la distribución de las plazas y vías de circulación.
 - Cerramiento del solar con la documentación prevista en este documento.

En el caso de que se requieran obras vinculadas al uso provisional de aparcamiento estas se tramitarán mediante licencia urbanística y estarán sujetas a lo dispuesto en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan. El acceso a los solares requerirá de la obtención de la preceptiva licencia o comunicación previa de vado.

- En el **grupo 14, 16, 17, 18 y 21**:

Proyecto o documento técnico, cuando lo requiera la naturaleza de la obra, en su caso visado, de acuerdo con la exigencia de la legislación sectorial, firmado por personal técnico titulado competente (firma digital). En caso de actuaciones relacionadas con labores agrícolas el técnico será Ingeniero agrónomo, ingeniero agrícola, etc. Debe contener como mínimo lo establecido en el artículo 2 y anejo I del Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006) y artículo 8 del Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, además de el resto de documentación exigible por la legislación urbanística y sectorial aplicable: Estudio de Seguridad, Estudio de Residuos, etc. Se acompañarán las autorizaciones sectoriales precisas que le afecten.
- En el **grupo 22**:
 - Memoria descriptiva y justificativa firmada por personal técnico competente (ingeniero agrónomo, de montes, forestal, etc.) que incluye: identificación y estado del ejemplar a trasplantar (indicando si se trata de una especie protegida o no), reportaje fotográfico del estado actual, presupuesto, medidas de seguridad y croquis de las intervenciones a realizar.
 - Acreditación por empresa homologada de los trabajos a realizar.

- Autorización de la Dirección General de Agricultura, cuando se trate de trasplante o nueva plantación de palmeras de las especies de Phoenix canariensis, Phoenix dactylifera y Washingtonias spp
- En el **grupo 23**:
 - Proyecto Reformado visado (en el caso de que estuviera visado el proyecto que modifica), que incorpora cuantos documentos sean necesarios para la completa definición de las alteraciones incorporadas, incluyendo memoria, justificación del cumplimiento de la normativa urbanística y técnica, planos y presupuesto definitivo total de la obra. En los antecedentes se hará alusión al expediente que se modifica.
- En el **grupo 24**:

La documentación mínima a presentar será la misma que las actuaciones objeto de la legalización señaladas en los grupos de este anexo.
- En el **grupo 25**:
 - La documentación que se presente será la misma a las del grupo que se asimile de acuerdo con la contenida en este anexo.

APARTADO D: Documentación a adjuntar a la presentación de la comunicación previa de identificadores y/o toldos

1. Las actuaciones sujetas al régimen de comunicación previa de identificadores y toldos (en plantas bajas y plantas piso), previstas en la legislación autonómica del suelo vigente y en las presentes Ordenanzas, requieren de la documentación como mínimo que se concreta en este anexo. Deberá presentarse en formato digital y la documentación técnica firmada digitalmente por técnico competente, todo de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 39/2015 y las normas de presentación de documentos establecidas por este Organismo y publicadas en la página web.
2. La **documentación** a presentar es la que se indica a continuación:
 - DNI o CIF y escritura constitución sociedad. En caso de que la comunicación se presente a través de representante, documento acreditativo de la representación que ostenta.
 - Reportaje fotográfico a color de la fachada que refleje el estado actual sobre el que se desea intervenir.
 - Fotomontaje del efecto final de la actuación.

- Memoria descriptiva de la instalación indicando materiales, color, anclajes, seguridad, estabilidad y potencia eléctrica cuando proceda (en el caso de identificador tipo monolito deberá estar firmada por personal técnico competente).
- Documentación gráfica que comprenderá alzados, plantas y secciones verticales acotadas, con referencia a los elementos constructivos existentes tales como balcones, puertas, ornamentación, escaparates, aceras, retranqueos, etc. (en el caso de identificador tipo monolito deberá estar firmada por personal técnico competente).
- Estudio compositivo de la totalidad de la fachada al tratarse de instalaciones en edificios exclusivos o incluidos en el catálogo de protección.
- Solo en el caso de la instalación de toldo en planta piso: acuerdo de la comunidad de propietarios donde se describa el diseño del toldo que se pretende instalar y el compromiso de asumirlo por parte de todos los propietarios.
- Autorizaciones o Informes Sectoriales pertinentes, en su caso: Consejo Insular de Aguas, Servicio de Carreteras del Cabildo Insular, Metropolitano de Tenerife, Turismo, etc.
- Justificante del ingreso de los derechos tributarios que correspondan.

APARTADO E: Documentación a adjuntar a la presentación de la comunicación previa para la ocupación y utilización de edificaciones e instalaciones

1. La Comunicación previa para la primera ocupación de edificaciones e instalaciones ejecutadas, con o sin título habilitante, previstas en la normativa, estarán sujetas a las condiciones del artículo 1.3.7. y requieren de la documentación que se concreta en este anexo.
2. La **documentación común** a presentar en soporte digital es la que se indica a continuación:
 - Fotocopia del DNI (persona física) o CIF (empresa) y de los Estatutos de la Sociedad (persona jurídica) de la persona interesada. En caso de representante, documento acreditativo de la representación que ostenta.
 - Acreditación de la presentación de la declaración catastral por obra de nueva construcción, ampliación, reforma o rehabilitación en el Centro de Gestión Catastral y Gestión Tributaria (modelo 902N) o copia del IBI, en su caso.
 - Reportaje fotográfico del edificio terminado y de su entorno urbanizado (que comprenda cubierta, patios, jardines, fachadas y medianeras).

- Documento de autoliquidación de la tasa por prestación de servicios urbanísticos.
 - Cuando se requiera Certificado de seguridad estructural, se elaborará de acuerdo a lo prescrito en el anejo D, del CTE-DB-SE, sobre Evaluación Estructural de Edificios Existentes, indicando que la referida edificación, local, etc., cumple o reúne las condiciones de seguridad y solidez estructural requerida por la normativa vigente para el uso que se destina. Se adjuntará la justificación del Anejo D.6 del CTE-DB-SE, así como la documentación que proceda: fotografías, pruebas de carga, ensayos del hormigón y materiales, etc.
1. La **documentación específica** a presentar en soporte digital, es la que se indica a continuación:

- **En edificaciones o instalaciones ejecutadas con título habilitante.**
 - Certificados originales de finalización de obra de la dirección facultativa y del resto de personal técnico interviniente en la dirección de la obra (incluido el de Telecomunicaciones si fuera necesario), visados por los correspondientes colegios profesionales y con el contenido determinado en la legislación autonómica y artículo 1.3.7 de esta Ordenanza
 - Boletines o certificados de las instalaciones (agua, saneamiento, electricidad, telefonía, gas, etc.) acreditativos de la realización de las acometidas generales de los servicios y debidamente diligenciado o sellado.
 - Certificados emitidos por las empresas instaladoras de las instalaciones, aparatos y sistemas de protección contra incendios, y en su caso, diligenciados ante la Consejería de Industria.
 - Boletín de instalación de Infraestructura Común de Telecomunicaciones expedido por la empresa instaladora que haya realizado la instalación, una vez presentado en el Registro electrónico del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.
 - Certificado del coste real y efectivo definitivo de las obras ejecutadas emitido por la dirección facultativa de la obra.
 - En su caso, copia de la resolución por la que se autorizan las modificaciones ejecutadas durante el transcurso de las obras (sustanciales o no sustanciales) que no estuviesen recogidas en el proyecto autorizado y no contaran con el preceptivo título habilitante.
 - En el caso de que la licencia urbanística incluyera como condición la ejecución de determinadas obras de urbanización, para justificar la finalización de dichas obras de urbanización y que las mismas se han ejecutado conforme al correspondiente proyecto o autorización previa, se

deberá presentar documento de la recepción de dichas obras de urbanización por parte del Excmo. Ayuntamiento.

- En el caso de que se trate de un edificio de nueva construcción, informe del Negociado de Población del Excmo. Ayuntamiento que acredite el número de gobierno y nombre de la vía pública a la que da frente.
- **En edificaciones o instalaciones ejecutadas sin título habilitante y/o situación fuera de ordenación.**
 - Certificado firmado por personal técnico competente, sin necesidad de visado, acreditativo de que el inmueble o la parte privativa objeto de la ocupación se encuentra finalizado y que se encuentra en correctas condiciones y debidamente conservado para dedicarse al uso que se destina. etc.
 - Certificado o documentación técnica firmada por personal técnico competente, sin necesidad de visado, acreditativa de que el inmueble objeto de la ocupación reúne las debidas condiciones de seguridad estructural, de utilización, contraincendios, salubridad (ventilación e iluminación), e instalaciones necesarias, para el uso a que se destina conforme a la normativa vigente. Para la adecuada seguridad y solidez estructural, se acompañará de la justificación del Anejo D.6 del CTE-DB-SE sobre Evaluación Estructural de Edificios Existentes y la documentación que proceda: fotografías, pruebas de carga, ensayos del hormigón y materiales, etc.
 - Cuando se trate de viviendas, certificado firmado por personal técnico competente, sin necesidad de visado, de la adecuación de las condiciones de habitabilidad determinadas en el Anexo II del Decreto 117/2006.
 - Descripción detallada del inmueble, indicando todas las unidades susceptibles de aprovechamiento independiente (viviendas, locales, plazas de garaje, etc.) adjuntando planos de sus plantas acotados con sus superficies (útiles y construidas) y sus usos.

APARTADO F: Documentación a adjuntar a la presentación de la comunicación previa acreditativa de las condiciones de habitabilidad de vivienda existente con anterioridad al 18 de agosto de 2006

1. La comunicación previa acreditativa de las condiciones de habitabilidad de vivienda existente con anterioridad al 18 de agosto de 2006 previstas en esta Ordenanza requiere de la documentación, como mínimo, que se concreta en este anexo.



2. La **documentación común** a presentar en soporte digital es la que se indica a continuación:

- Fotocopia del DNI (persona física) o CIF (empresa) y de los Estatutos de la Sociedad (persona jurídica) de la persona interesada. En caso de representante, documento acreditativo de la representación que ostenta.
- Modelo 902 D de acreditación de la declaración catastral o copia del último recibo del IBI.
- Reportaje fotográfico de la vivienda terminada que comprenda cubierta, patios, jardines, fachadas y medianeras.
- Justificante del ingreso de los derechos tributarios que correspondan.
- Cuando se requiera Certificado de seguridad estructural, se elaborará de acuerdo a lo prescrito en el anejo D, del CTE-DB-SE, sobre Evaluación Estructural de Edificios Existentes, indicando que la referida edificación, local, etc., cumple o reúne las condiciones de seguridad y solidez estructural requerida por la normativa vigente para el uso que se destina. Se adjuntará la justificación del Anejo D.6 del CTE-DB-SE, así como la documentación que proceda: fotografías, ensayos, etc.

APARTADO G: Actuaciones exentas de autorización o título habilitante

1. Las actuaciones exentas de título habilitante previstas en la legislación del suelo vigente son las siguientes:

- **Las actuaciones auxiliares de la realización de una obra autorizada por licencia**, acto autorizatorio equivalente o comunicación previa y que no supongan modificación ni ampliación del proyecto autorizado, como el acopio de materiales.
- **La preparación y roturación de terrenos, la instalación de riego, las reparaciones y trabajos de mantenimiento de las infraestructuras y construcciones vinculadas a la agricultura**, incluida la reptación de muros, en el marco de la práctica ordinaria de labores agrícolas, que no sea subsumible en ninguna de las actuaciones sujetas a acto autorizatorio o a comunicación previa.
- **Obras en el interior de una vivienda de carácter no estructural, de reparación, modificación o sustitución** de pavimentos, alicatados, falsos techos, instalaciones como fontanería, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, etc., pintura, revestimientos y/o carpintería interiores y aparatos sanitarios, que se limiten al interior de la vivienda (no se incluyen las actuaciones en zonas comunes, ni instalaciones de aire acondicionado, energías

renovables o similares), y siempre que no estén sujetos al régimen de intervención previsto en la letra i del artículo 330.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, todo ello sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos inertes, ocupación de la vía pública y resto de autorizaciones sectoriales que sean preceptivas.

Los supuestos contenidos en el presente apartado son igualmente aplicables a las edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación.

- **Obras en el interior de un local** (comercios, oficinas, etc.) **de conservación o reforma consistentes en la sustitución de acabados** interiores de un local, como alicatados, yesos y pintura, (no se incluyen la ejecución de instalaciones de cualquier tipo), siempre que no estén sujetos al régimen de intervención previsto en la letra i del artículo 330.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, todo ello sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos inertes, ocupación de la vía pública y resto de autorizaciones sectoriales que sean preceptivas.

Los supuestos contenidos en el presente apartado son igualmente aplicables a las edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación.

- **Obras en el exterior de una vivienda, (sólo en el uso residencial unifamiliar) o de un local (comercios, oficinas, etc.), sólo para actuaciones en pintura y/o revestimientos, o sustitución idéntica del aplacado exterior.** No se incluyen las de carácter estructural, ni las actuaciones en la carpintería, ni ninguna otra obra que afecte a su composición o diseño exterior, siempre que no estén sujetos al régimen de intervención previsto en la letra i del artículo 330.2 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, y sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para la retirada de residuos inertes, ocupación de la vía pública y resto de autorizaciones sectoriales que sean preceptivas.

Los supuestos contenidos en el presente apartado son igualmente aplicables a las edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación.