

SANTA CRUZ DE TENERIFE**Organismo Autónomo Gerencia
Municipal de Urbanismo****Secretaría Delegada****A N U N C I O****5197****107489**

Doña Belinda Pérez Reyes, Secretaria Delegada de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, certifica que:

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, celebrada el día 26 de mayo de 2017, acordó aprobar definitivamente el texto íntegro de las Ordenanzas Municipales de Edificación, del tenor literal siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (en adelante TRLOTENC), aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, introdujo como cuerpo normativo necesario para regular la ejecución de la ordenación urbanística, las denominadas Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización, según lo establecido en sus artículos 28.1 y 40. El primero de los citados preceptos legales, incluye estas ordenanzas en el último lugar del grupo de instrumentos que establecen la ordenación urbanística, detrás de las Normas e Instrucciones Técnicas del Planeamiento y de los planes urbanísticos y Catálogos.

Así, muchas de las cuestiones que tradicionalmente había sido objeto de regulación en las normas urbanísticas del planeamiento general del municipio o, en su caso, del planeamiento parcial o especial, pasaron a integrarse por imperativo legal en dichas Ordenanzas Municipales. De tal manera que en el apartado 3 del artículo 40 del TRLOTENC, se expresa lo siguiente: "*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 los dos primeros apartados de este mismo artículo 40, se definen el objeto y los contenidos de una y otra ordenanza.

Con relación al contenido propio de la Ordenanza Municipal de Edificación, el artículo 40.1 del TRLOTENC les atribuye como objeto la regulación de "*todos los aspectos morfológicos, incluidas las estéticas, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles*"; y por tanto deben ajustarse a las disposiciones sobre seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los instrumentos de ordenación urbanística y las medidas de protección del medio ambiente urbano y del patrimonio histórico y cultural.

Al contenido que establece el artículo 40 del TRLOTENC para esta Ordenanza, debe añadirse los aspectos que las Directrices de Ordenación General de Canarias, aprobadas mediante la Ley 19/2003, que señalan expresamente para su regulación concreta a las Ordenanzas Municipales.

II

El acuerdo de la COTMAC de 30 de julio de 2013 por el que se aprueba definitivamente y de forma parcial el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife 2013 se

publicó en el BOC nº 117, de fecha 19-6-2014, publicándose posteriormente, en el BOP nº 87 del 30 de junio de 2014, la Normativa de Ordenación Estructural y Pormenorizada del documento de la Revisión del Plan General de Ordenación. De acuerdo a lo indicado en la Disposición Transitoria Segunda de las normas, con la entrada en vigor del Plan General se produce la derogación automática de la Adaptación Básica del Plan General de Ordenación Urbana de 1992 al TRLOTENC, con la excepción de los que señalen expresamente en las Fichas de Ordenación, en las cuales se mantendrán vigentes las determinaciones urbanísticas de la Adaptación Básica del PGOU 92, así como en todo lo relativo a las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.

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

III

En la Revisión del PGO 2013 se hacen referencias a las Ordenanzas Municipales de Edificación, tanto en las memorias y normas de la Ordenación Estructural como del Plan Operativo. En concreto, en el primer título de las Normas de Ordenación Estructural de la Revisión del PGO, el artículo 1.1.6 hace ya una mención inicial al determinar los documentos integrantes del Plan General, advirtiendo en su apartado 3:

"Los contenidos del Plan General se desarrollan mediante las Ordenanzas Municipales de Edificación, de Urbanización, Ambientales y aquellas otras específicas que se determinen, así como por los instrumentos de desarrollo de la ordenación pormenorizada a los que ésta se remita, bien preexistentes o de posterior formulación."

Además, el artículo 3.1.5 de las citadas Normas de Ordenación estructural, sobre "Instrumentos normativos complementarios", incluye las Ordenanzas de Edificación y en la relación de instrumentos que complementan la normativa urbanística contenida en el Plan General. En el mismo sentido, también las Normas de Ordenación pormenorizada del Plan Operativo, en su artículo 1.1.5 sobre "el contenido normativo de la ordenación pormenorizada", se refieren a las Ordenanzas como instrumentos normativos complementarios.

Por tanto, las presentes Ordenanzas Municipales de Edificación están directamente relacionadas con las normas urbanísticas de la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación y, en su caso, del planeamiento de desarrollo, así como con la normativa sectorial que regula cada uno de los asuntos que participan en los procesos de

ejecución de la edificación y de la urbanización y en el desarrollo de las actividades y usos del suelo y de las construcciones.

IV

La diferenciación entre la Ordenanza de Edificación y de Urbanización que deriva del tratamiento individualizado que hacen de ellas, respectivamente, los apartados 1 y 2 del artículo 40 del TRLOTENC, supone la obligación de formular y tramitar ambas ordenanzas necesariamente en cuerpos normativos distintos e independientes. También se deriva esa conclusión por la relación contenida en el artículo 3.1.5 de las Normas de ordenación estructural del PGO.

V

A partir de las premisas señaladas, se formula esta Ordenanza con el fin de homogeneizar criterios y reglas interpretativas del Plan General, cerrando un marco normativo más seguro y transparente que evite problemas en la aplicación de las determinaciones contenidas en el vigente Plan General, problemas que hasta la fecha se han intentado solventar mediante el establecimiento de criterios internos de coordinación e interpretación. En tal sentido, la presente Ordenanza pretende servir como herramienta que contribuya a mejorar la calidad de los proyectos y de las obras, a facilitar la labor de los profesionales implicados y mejorar la eficiencia de los servicios técnicos municipales, siendo el propósito último de esta Ordenanza, en definitiva, completar el marco normativo necesario para que la Administración municipal pueda ejercer, con mayor eficacia, las potestades que tiene atribuidas sobre el control de la edificación y los usos del suelo

Esta Ordenanza deberá aprobarse en consonancia con una nueva regulación en los procedimientos de los regímenes de intervención en materia urbanística orientada a la simplificación y racionalización de las tramitaciones administrativas, incorporando criterios de calidad en el desempeño del servicio que permita una mejora en la gestión de los expedientes –fundamentalmente en disciplina urbanística- y la simplificación de las tareas de información urbanística, así como la incorporación de las nuevas tecnologías en la relación de los administrados con los Servicios Municipales competentes en la materia. Todo ello permitirá facilitar la participación ciudadana y una reducción de trámites y plazos, eliminando innecesarias trabas burocráticas.

VI

Las Ordenanzas Municipales de Edificación tienen el carácter de norma reglamentaria, correspondiente al ámbito de ejercicio de la potestad reglamentaria de las entidades municipales, por lo que su procedimiento de aprobación o modificación ha de remitirse al artículo 49 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, aunque con el añadido de la introducción de un acto de fiscalización previa, consistente en la comunicación al Cabildo de Tenerife y a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y

urbanística, del acuerdo municipal de aprobación, acompañado del texto íntegro de las Ordenanzas, antes de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

En el mismo sentido se pronuncia el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo (BOC nº 104, de 31 de mayo), cuando en su artículo 89, y último, regula la aprobación de las Ordenanzas de Edificación y Urbanización.

En cuanto a las competencias, corresponde al Municipio, dentro de la esfera de sus competencias, de acuerdo con el artículo 4.1 letra a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, la potestad reglamentaria y de autoorganización, por su parte, el artículo 25.2 letra d) de la Ley de Bases de Régimen Local establece que, entre otras, le corresponde al Municipio las competencias en materia de ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, quedando regulado en último lugar, por el artículo 49 de la Ley de Bases de Régimen Local el procedimiento para la aprobación de las Ordenanzas locales.

Título 1. Condiciones generales

Capítulo 1. Disposiciones preliminares

Art. 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 de Ordenación Estructural y de Ordenación Pormenorizada 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.

Art. 1.1.2. Objeto principal.

- 1.- El objeto principal común 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 de Ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación.

La restante normativa municipal aplicable que está relacionada con las presentes Ordenanzas, es la siguiente:

- a) Ordenanza Municipal Ambiental (a tramitar).
- b) Ordenanza Municipal de Urbanización (a tramitar).
- c) Ordenanza Municipal reguladora de las actividades inocuas o no clasificadas (en tramitación).
- d) Ordenanza Municipal reguladora de la adecuación efectiva de las condiciones de accesibilidad en edificios existentes (en tramitación).
- e) Ordenanza Municipal de los regímenes de intervención en materia urbanística: licencias y comunicaciones previas (en tramitación).
- f) Ordenanza Municipal sobre conservación, restauración, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones (ITE).
- g) Ordenanzas Municipales reguladoras de las condiciones para la instalación y construcción de Infraestructuras de Telecomunicación en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife.
- h) Ordenanza Reguladora del Uso y Vertidos a la Red de Alcantarillado
- i) Reglamento del Servicio de Abastecimiento de Agua Potable, Alcantarillado, Tratamiento y/o vertido en el Término Municipal de Santa Cruz de Tenerife.
- j) Normas para las Instalaciones de Agua Potable y Saneamiento en Edificios y Urbanizaciones.

Art. 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 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.
- g) Título 7.- Condiciones generales de los usos en los edificios.
- h) Título 8.- Condiciones generales de los aparcamientos.

DISPOSICIONES ADICIONALES
DISPOSICIONES TRANSITORIAS
DISPOSICIONES DEROGATORIAS
ANEXOS

Art. 1.1.4. Definición y desarrollo del contenido

- 1.- La Ordenanza 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 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 protección del medio ambiente y del patrimonio arquitectónico y urbano.

Art. 1.1.5. Consulta urbanística común 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 consulta o solicitud de informe urbanísticos 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 aprobación municipal.

Art. 1.1.6. Consulta urbanística especial o informes 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 referido 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, deberá ser sometida a informe de la Comisión de Protección del Patrimonio Histórico-Artístico, en aquellos casos que sea exigible.
- 3.- En ningún caso este informe favorable tiene el efecto de licencia urbanística o comunicación previa, 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.
- 4.- La contestación de la consulta deberá producirse en el plazo de un mes, salvo que requiriese informes preceptivos de otros servicios municipales, que deberán producirse en un plazo de diez días a contar desde la fecha de recepción por el órgano que debe emitir el informe. En todo caso el plazo máximo no deberá exceder

de cuarenta días desde el día siguiente a la fecha de registro de entrada de la solicitud de consulta.

Art. 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 el artículo 1.1.7 de las Normas de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general se incorporarán como anexos al plan o instrumento afectado.

Art. 1.1.8. Señalamiento de alineaciones y rasantes

Será obligatorio la solicitud de las alineaciones y rasantes previo a la tramitación de la licencia de obra nueva de edificación, legalización, demolición, 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. La solicitud de alineaciones y rasantes se acompañará de un plano de situación referido al planeamiento vigente, preferentemente, y plano a vía urbanizada indicando la ubicación del solar y los metros de fachada a dicha/s vía/s.

Capítulo 2. Obras de edificación y de instalaciones

Art. 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 estatal 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, se pueden clasificar en:
 - a) Obras en los edificios existentes.
 - b) Obras de demolición.
 - c) Obras de edificación de nueva construcción.
 - d) Obras de actividades e instalaciones.
 - e) Obras civiles singulares.
 - f) Obras y usos provisionales.
 - g) Obras complementarias.
 - h) Obras de edificación e instalaciones en suelo rústico.
- 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.

Art. 1.2.2. Obras en los edificios existentes

- 3.- Obras en los edificios son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de

reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

- 4.- 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:

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 sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones. Se incluyen, entre otras análogas, la reparación, limpieza y afianzamiento de elementos decorativos, cornisas, volados, canalones, bajantes, conducciones, instalaciones, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas.

b) Obras de restauración:

Son aquellas, que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos del edificio, restituir sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. También incluyen la eliminación de todas las superposiciones o añadidos sin ningún interés arquitectónico del edificio. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir también, en caso necesario, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, con relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

c) Obras de consolidación:

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

d) Obras de rehabilitación:

Son aquellas, que tienen por objeto la adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior de la edificación, mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, 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 los locales que integran el edificio.
- *Rehabilitación menor:*
Cuando las obras afectan a uno sólo de los locales del edificio y no alteran sus fachadas exteriores.

e) Obras de remodelación:

Son aquellas, que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales, pudiendo incluso causar, en su caso, la modificación de sus parámetros de altura, ocupación y volumen, 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:

- *Remodelación parcial:*
Cuando la obra se realiza sobre parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrimiento de patios con respecto de las condiciones establecidas por esta Ordenanza.

- *Remodelación total:*

Cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo, en el supuesto de actuaciones en edificios no sujetos a regímenes de protección individualizada, la obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública. Las obras de remodelación total están sujetas al régimen de obras de nueva construcción, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento, como consecuencia del mantenimiento de fachadas.

f) Obras exteriores:

Son aquellas, que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos, como son, entre otros, crecimientos mediante rejas o mamparas y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural, como son, entre otros, identificadores, marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, escaparates, etc....

Art. 1.2.3. Obras de demolición

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.
- b) Obras de demolición parcial.

Art. 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 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 nueva construcción.

- c) Obras de nueva planta:
Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- d) Obras de ampliación:
Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Art. 1.2.5. Obras de actividades y de instalaciones

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

- a) Proyectos de instalaciones de actividades:
Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden instalar en un local determinado o edificio, con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretenda implantar.
- b) Proyectos de mejora de la instalación:
Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, maquinarias o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentren en funcionamiento.

Art. 1.2.6. 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.

Art. 1.2.7. Obras y usos provisionales

- 1.- Son aquellas obras y usos, de nueva implantación que se acometen o establecen por tiempo limitado y en precario y realizadas con materiales fácilmente desmontables. Se podrán realizar en cualquier clase de suelo siempre que cumplan con las siguientes condiciones:
 - a) La eficacia de las licencias quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las obras y usos.

- b) El otorgamiento de licencias provisionales conllevará el deber de demolición o desmantelamiento de las obras y restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante.
- c) La provisionalidad de la obra o uso ha de fundamentarse en que debe deducirse el carácter desmontable de las propias cualidades constructivas intrínsecas de la obra y que su uso sólo ofrezca provecho para situaciones efímeras y determinadas. A estos efectos se debe entender como instalaciones desmontables aquellas que:
- Precisen a lo sumo obras puntuales de cimentación, que en todo caso no sobresaldrán del terreno, y actos de transformación del suelo que no impliquen excavaciones importantes.
 - Estén constituidas por elementos de serie prefabricados, módulos, paneles o similares, sin elaboración de materiales en obra ni empleo de soldaduras.
 - Se monten y desmonten mediante procesos secuenciales, pudiendo realizarse su levantamiento sin demolición y siendo el conjunto de sus elementos fácilmente transportables.
- d) El otorgamiento de licencia para obras y usos provisionales operará siempre a título de precario, pudiendo revocarse en cualquier momento por la Administración, en resolución motivada. A tal efecto, la licencia se otorgará previo compromiso del promotor de demoler lo construido o erradicar el uso o actuación autorizado cuando venza el plazo establecido, se cumpla la condición o cuando se acuerde, en cualquier momento, por la Administración, con renuncia, en todos los casos, a cualquier tipo de indemnización.
- 2.- Además de los usos y obras de nueva implantación de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables, las actuaciones provisionales se pueden integrar en los subtipos siguientes:
- a) *Vallado de parcelas y solares.* Son aquellas, que se ejecutan para señalar los límites de los solares y parcelas antes de su edificación y separarlos de los otros terrenos colindantes.
- b) *Vallado de obras.* Son aquellas destinadas a instalar una delimitación y protección de los solares en los que se estén ejecutando obras.
- c) *Sondeos.* Son aquellas, que se ejecutan para investigar las condiciones de los materiales del subsuelo.
- d) *Instalación de maquinaria auxiliar de obras.* Son aquellas, que se ejecutan para instalar maquinaria auxiliar para la actuación de la obra de urbanización o edificación.
- e) *Apertura de zanjas y catas.*
- f) *Instalación de andamiajes y apeos.*

- g) *Publicidad con vallas publicitarias.* Son aquellas, que se ejecutan para exhibir los mensajes publicitarios.
- h) *Ocupación de terrenos por ferias, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.*
- i) *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 la preceptiva licencia de vado y la de comunicación de instalación e inicio de la actividad, en su caso.

Art. 1.2.8. 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.

Art. 1.2.9. Obras de edificación e instalaciones en suelo rústico

- 1.- Todos los actos de edificación y uso del suelo rústico deben cumplir las disposiciones normativas que le son aplicables, así como el contenido de las Normas de Ordenación Estructurales y Pormenorizada del Plan General.
- 2.- Serán autorizables todas las obras de rehabilitación y restauración de las edificaciones e instalaciones que el Plan General señala para su protección o que se incluyan en el Catálogo de Protección, en las condiciones que se determinan en el mismo o en las que se contienen en estas Normas y en las correspondientes Ordenanzas Municipales.

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

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

Capítulo 1. Preparación de la parcela para determinar la cota del suelo

Art. 2.1.1. Consideraciones generales para la preparación de parcela

- 1.- El presente Título comprende las determinaciones para establecer los suelos de parcelas de cualquier edificación abierta, edificación cerrada con jardín delantero y edificación cerrada aislada o semiaislada, siendo de aplicación conjuntamente con lo dispuesto en el art. 3.3.4. de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO 2013 y resto de normativa sectorial aplicable.
- 2.- Se entiende por preparación de la parcela, la modificación del terreno natural de la misma, sea cual sea su pendiente, a los efectos de establecer las cotas de suelo, es decir, la referencia altimétrica para cualquiera de las zonas de edificación de las que resulten edificaciones aisladas o parcialmente aisladas, es decir, 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 y a la organización y distribución interna, para que cumpla de manera óptima con el fin para la que esté creado y, a su vez, atender también a su adaptación a las circunstancias paisajísticas y morfológicas de la trama urbana en la que esté inmerso, de tal manera y para garantizar dicha adaptación y, salvo que las condiciones de las zonas de edificación expresen otras circunstancias, las edificaciones 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 caso, se tomará como referencia altimétrica las diferentes cotas de suelo que resulten de dicho abanalamiento.
- 5.- El elemento constructivo que se adopte para absorber los desniveles de la parcela, ya sea en terraplén como en desmonte, ha de ser concebido como zócalo ciego, compositivamente independiente de la edificación principal, en el cual se prohíbe la apertura de cualquier tipo de hueco que no sean los imprescindibles para su acceso o ventilación exigible. Dicho cerramiento deberá ir acabado en piedra natural de

mampostería concertada o con el acabado que, en su caso, determinen las condiciones particulares de los ámbitos, sectores, planeamiento de desarrollo o de la Zona de Edificación.

- 6.- Las plantas situadas bajo la cota de suelo de la parcela, se considerarán planta sótano de acuerdo a los criterios establecidos en el art. 3.2.3 Referencias de la Edificación de las NOP y con las excepciones determinadas en la presente Ordenanzas.
- 7.- Los proyectos que se presenten deberán contener estudio previo del terreno o parcela en la que se ubique la edificación representando perfiles del terreno natural que permitan conocer la correcta implantación de la edificación en su parcela. Como base para considerar el terreno natural se tomará la cartografía existente en el Municipio o bien, en caso de discrepancia de la misma con la realidad existente, habrá de demostrarse por medio de un levantamiento topográfico, realizado por técnico competente, que el terreno en su descripción corresponde al terreno natural, sin sufrir alteraciones que no hayan dispuesto de la correspondiente licencia municipal.
- 8.- 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.

Art. 2.1.2. Regla general para determinar la cota del suelo de las parcelas

- 1.- En concordancia con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas, las determinaciones siguientes se establecen como regla general para determinar la cota del suelo en parcelas sin pendiente o con pendiente inferior al quince (15 %) por ciento:
 - 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) 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 calle será la resultante de aplicar la altura máxima determinada en el artículo de cerramiento, más la de un elemento de protección de, como máximo, uno con veinte (1,20) metros.

b) En los espacios libres 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.

c) Si una parcela da frente a varias calles, se aplicarán las determinaciones de los dos epígrafes anteriores en cada una de ellas.

2.- Además de las determinaciones establecidas en el apartado anterior, en los casos de parcelas situadas en terrenos con pendiente superior al quince (15%) por ciento, ladera arriba o ladera abajo, y en función de su localización respecto al vial, se aplicarán de manera generalizada las reglas señaladas en el siguiente artículo.

Art. 2.1.3. Consideraciones generales a la implantación de la edificación en parcelas con pendiente

1.- Cuando las parcelas den frente a dos calles opuestas, se establece como elemento de referencia para estructurar la preparación de la parcela la Línea Virtual de Referencia, a partir de la cual se obtiene la pendiente media del terreno de la parcela.

Dicha línea es aquélla que une los puntos de las rasantes oficiales entre las dos calles con las que linda la parcela, superior e inferior, y que se traza desde el punto medio de la alineación exterior de la parcela objeto de aplicación, dando frente a la calle superior, hasta el punto medio de la alineación de la parcela de la calle inferior.

En aquellos supuestos en los que la parcela de frente a una única vía y esté delimitada en su lindero posterior por otra parcela o por suelo rústico, la línea virtual de referencia será la comprendida entre el punto medio de la rasante de la vía a que da frente la parcela y la cota natural del terreno en dicho lindero posterior.

2.- En los casos de terrenos con pendientes muy pronunciadas -ladera abajo o ladera arriba- o con cortes bruscos en su topografía, además de presentar un Estudio de Viabilidad, los espacios libres de la parcela que no requieran de la definición de la cota del suelo para definir los parámetros urbanísticos de la parcela podrán coincidir

con el perfil del terreno natural. En cualquier caso, tendrán que cumplir con el resto de condiciones de la parcela en su encuentro con la vía pública.

- 3.- Los planos horizontales o plataformas resultantes desde los que se mide la altura de la edificación -suelo de parcela- deberán tener como mínimo tres (3,00) metros de ancho. En situaciones excepcionales y debidamente justificadas, los 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.
- 4.- 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:
 - 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.
 - 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.
 - 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.

Art. 2.1.4. Implantación de la edificación en parcelas con pendiente ladera abajo

- 1.- En los casos de parcelas situadas en terrenos con pendiente ladera abajo del viario, la altura máxima del muro del lindero de fondo en toda la longitud de su coronación se medirá respecto a la Línea Virtual de Referencia en su intersección con la línea que representa dicho lindero.

Para la medición de la pendiente media del terreno se podrá admitir un margen de error de hasta un 3%.

Los esquemas y gráficos que se reflejan en el presente artículo sobre la preparación de la parcela se han de entender como:

- De referentes máximos; en lo relacionado a las alturas de muros de cerramientos, de muros de linderos, de muros de bancales y de su referencia altimétrica.
 - De referentes mínimos; en lo relacionado a dimensiones de bancales preferentemente.
- 2.- La separación de la edificación a los linderos con las parcelas colindantes será como mínimo el valor establecido en las condiciones urbanísticas de la zona de edificación de que se trate.
- 3.- En función de la pendiente media del terreno de la parcela se establecen los casos siguientes:

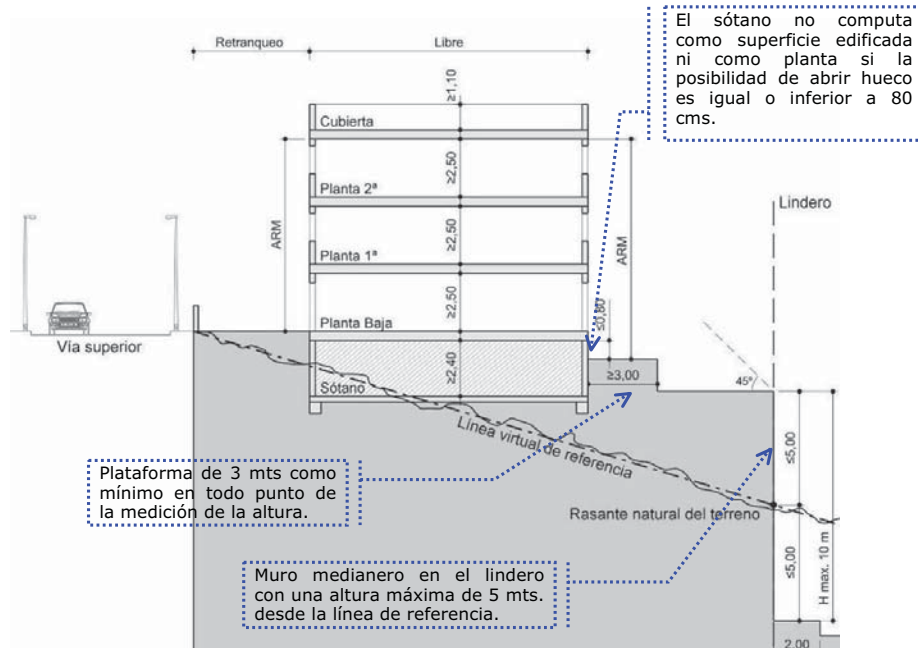
a) Parcelas con pendiente media inferior al 15 %.

Se aplica la regla general establecida en las Normas de Ordenación Pormenorizada y las presentes Ordenanzas.

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

En estos casos, la altura máxima del muro de sus linderos en toda la longitud de su coronación tendrá una dimensión máxima de cinco (5) metros medida sobre la Línea Virtual de Referencia en su intersección con la línea que representa dicho lindero.

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



Situación ladera abajo con pendientes entre el 15% y el 35%

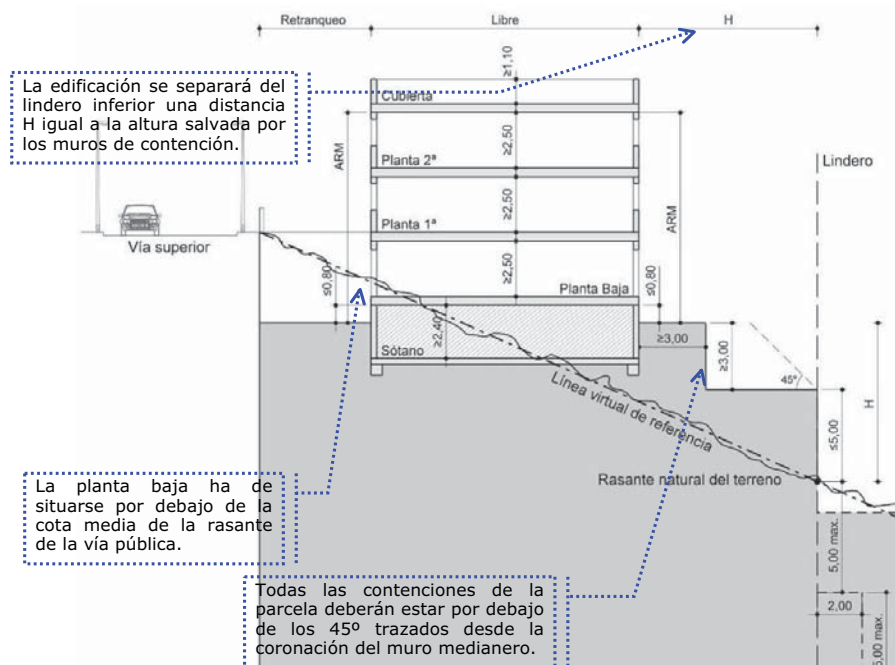
c) Parcelas con pendiente media del terreno entre el 35 % y el 50 %.

En estos casos, la altura máxima del muro de sus linderos, en toda la longitud de su coronación, tendrá una dimensión máxima de cinco (5) metros sobre la Línea Virtual de Referencia en su intersección con la línea que representa dicho lindero.

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

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

En esta excepción la edificación podrá sobresalir sobre el suelo de parcela la altura máxima establecida.



Situación ladera abajo con pendientes entre 35% y el 50%

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

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

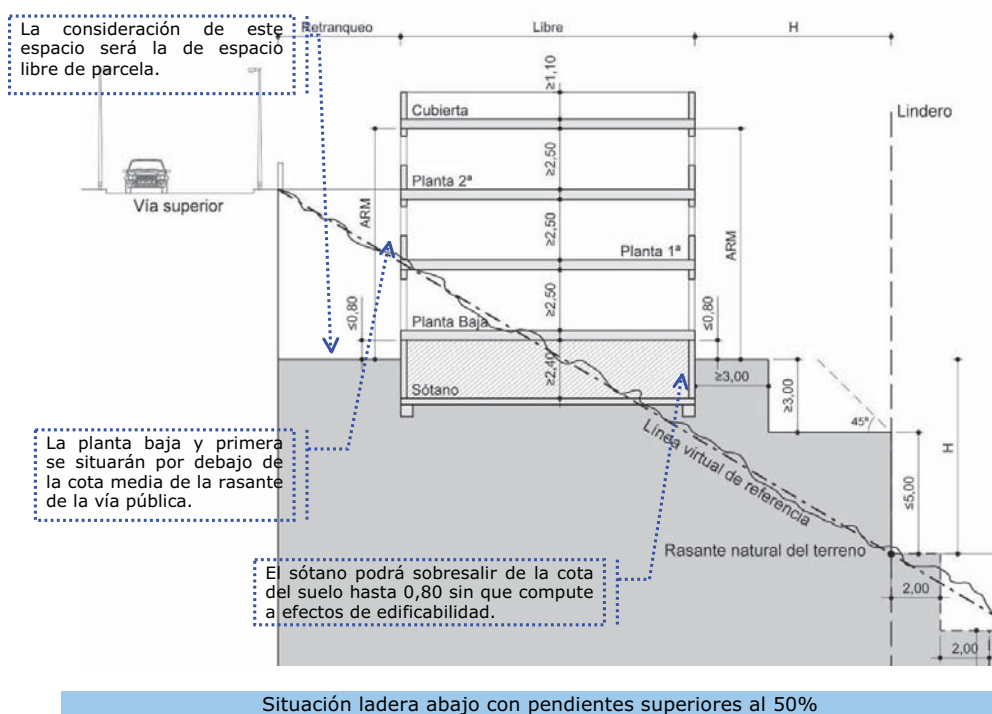
La edificación dispondrá obligatoriamente la planta baja y primera por debajo de la rasante oficial, de tal manera que la cara inferior del forjado techo de esta última no sobresalga por encima de un plano horizontal virtual situado a una altura coincidente con la cota del viario correspondiente al punto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

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

- 4.- Las parcelas situadas en terrenos con pendiente, ladera abajo de un vial y que en su lindero de fondo de frente a suelo rústico, espacios libres de protección o áreas ajardinadas, la altura máxima del muro de dicho lindero en toda la longitud de su coronación se medirá en el encuentro de su linde con la cota del terreno natural,

estableciéndose como limitación una altura media de ocho (8), que se obtiene como resultado de dividir la superficie aparente de la cara exterior del elemento constructivo, que contiene el terraplén, por la longitud total del mismo, medida en su coronación.

Para desniveles aún mayores se precisarán abanalamientos a cuarenta y cinco (45) grados, siendo la dimensión mínima horizontal de los bancales de tres (3,00) metros y necesariamente ajardinados.



Art. 2.1.5. Implantación de la edificación en parcelas con pendiente ladera arriba

- 1.- En parcelas situadas en terrenos ladera arriba del viario con pendiente superior al quince (15%) por ciento, exceptuando las adscritas a zonas de edificación cerrada alineada a vial, en parcelas con tipologías relacionadas con el uso industrial y en parcelas ubicadas en asentamientos rurales, será necesario que el suelo de la parcela, esté obligatoriamente como mínimo a tres (3) metros de altura media y como máximo a tres con cincuenta (3,50) metros sobre la cota más desfavorable de la rasante oficial. Debido a ello, esa planta que surge por debajo de la baja, entre la rasante oficial y la cota del suelo de la parcela, tendrá la consideración de sótano y

su uso sólo podrá ser el de garaje individual o colectivo, o el de sus usos complementarios o auxiliares.

- 2.- De acuerdo a lo anterior, el tratamiento de su frente de fachada se realizará como un cerramiento ciego abancalado, quedando prohibido la apertura de cualquier hueco excepto los imprescindibles para sus accesos e irá acabado en piedra natural o con el acabado que, en su caso, determinen las condiciones particulares de los ámbitos, sectores, planeamiento de desarrollo o de la Zona de Edificación. Los 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.
- 3.- Hacia el resto de los espacios libres de la parcela, computará en función del concepto de posibilidad de apertura de huecos en la parte de su cerramiento comprendido entre el suelo de la parcela y la cara inferior del forjado de piso de la planta baja, tal y como se señala en el artículo 2.1.3 de las presentes Ordenanzas.
- 4.- La altura máxima del muro del lindero de fondo en toda la longitud de su coronación se medirá bajo la Línea Virtual de Referencia en su intersección con la línea que representa dicho lindero, siendo su altura la descrita en los artículos siguientes en función de las pendientes del terreno y debe ser coronado uniformemente y a lo largo de toda su longitud a la altura que define dicho punto de intersección. La altura máxima del muro sin abanalar será de diez (10) metros en total incluyendo la altura del muro de la parcela superior. Para desniveles superiores se exigirá abanalamientos con muros de cinco (5) metros y bancales ajardinados de dos (2) metros como mínimo.
- 5.- La separación de la edificación a los linderos laterales será el valor establecido en las condiciones urbanísticas de la zona de edificación de que se trate.
- 6.- El contenido normativo del presente artículo es de aplicación para todos los ámbitos y sectores del municipio, es decir para el suelo urbano y urbanizable, que contengan parcelas con las características tipológicas y de pendiente del terreno reguladas.
- 7.- En función de la pendiente media del terreno de la parcela se establecen los casos siguientes:

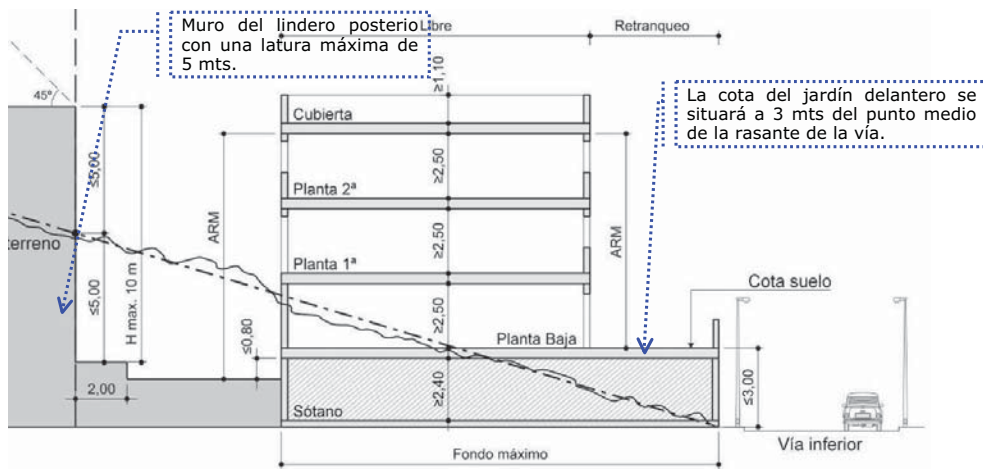
a) Parcelas con pendiente media inferior al 15 %.

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

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

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

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



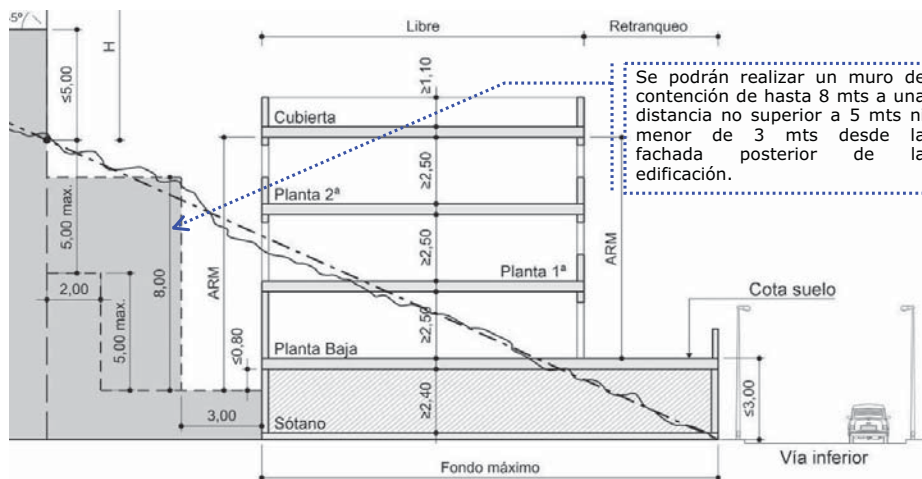
Parcelas ladera arriba con pendientes entre el 15% y el 35%

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

En estos casos, la altura máxima del muro del lindero de fondo en toda la longitud de su coronación tendrá una altura máxima de cinco (5) metros sobre la Línea Virtual de Referencia en su intersección con la línea que representa dicho lindero.

Para desniveles aún mayores se precisarán abancalamientos pudiéndose dar alguna de las siguientes situaciones en los muros de abancalamiento:

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



Parcelas ladera arriba con pendientes entre el 35% y el 50%

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

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

Para desniveles aún mayores se precisarán abanalamientos pudiéndose dar alguna de las siguientes situaciones en los muros de abanalamiento:

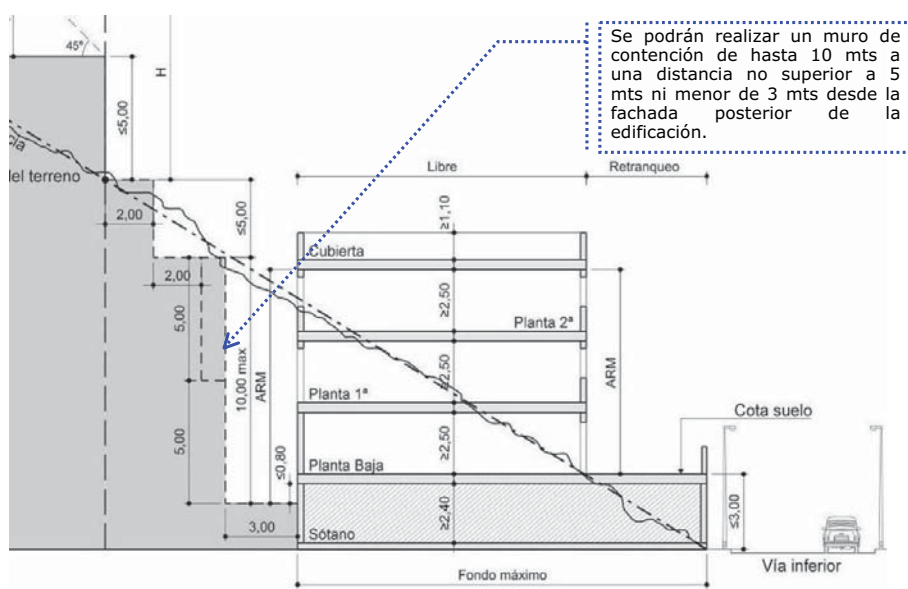
- Se podrá ejecutar un muro de diez (10) metros de altura, medido desde la cota del suelo de la parcela, a una distancia comprendida entre los cinco (5) y los tres (3,00) metros de su fachada posterior. Su coronación se tendrá que separar del lindero superior necesariamente el ancho de un bancal.

- 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 en toda su superficie.

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

- 8.- Las parcelas situadas en terrenos con pendiente ladera arriba de un vial y que en su lindero de fondo de frente a suelo rústico, espacios libres de protección o áreas ajardinadas, la altura máxima del muro de dicho lindero en toda la longitud de su coronación se medirá en el encuentro de su linde con la cota del terreno natural, estableciéndose como limitación una altura media de ocho (8) metros, que se obtiene como resultado de dividir la superficie aparente de la cara exterior del elemento constructivo, que contiene el terraplén, por la longitud total del mismo, medida en su coronación.

Para desniveles aún mayores se precisarán abanalamientos a cuarenta y cinco (45) grados, siendo la dimensión mínima horizontal de los bancales de dos (2,00) metros y necesariamente ajardinados.



Parcelas ladera arriba con pendientes superiores al 50%

Art. 2.1.6. 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 el interesado, siguiendo las recomendaciones que proponga el Ayuntamiento y deberá tramitarse con carácter previo al procedimiento de otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística de edificación. En él habrá de resolver la preparación de la parcela y establecer las condiciones de la edificación, con el objeto de integrarse en el entorno y adaptarse a las condiciones de las edificaciones colindantes, de tal manera que produzca un resultado paisajístico homogéneo del conjunto. Para ello, habrá de fijar obligatoriamente y como mínimo las siguientes determinaciones, sujetas a lo establecido en las presentes ordenanzas y normas urbanísticas:
 - a) Preparación de la parcela, estableciendo las cotas de suelo y los criterios de abanalamiento.
 - b) Altura máxima de los muros que delimitan la parcela por el fondo y sus costados.
 - c) Tratamiento de los muros.
 - d) Tratamiento del espacio libre de la parcela.
 - e) Condiciones de ocupación de la edificación sobre y debajo de los suelos de la parcela.
 - f) Distribución de la superficie construida por plantas y cómputo de la superficie edificada.
 - g) Altura de los diferentes volúmenes de la edificación.

Art. 2.1.7. Implantación de la edificación en parcelas ubicadas en zonas consolidadas por un planeamiento anterior

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

Art. 2.1.8. Implantación de la edificación en parcelas delimitadas por viarios con cotas de rasantes diferentes

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

Art. 2.1.9. Retranqueos y separación a linderos en parcelas en ladera. Prescripciones Particulares

- 1.- En aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al fondo de la parcela, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el fondo, se medirán las separaciones en la forma que mejor asimile los resultados a los de su entorno
- 2.- Cuando la separación a linderos sea preceptiva y por desniveles del terreno una parcela deba terraplenarse sobre muros de contención que hayan de emerger sobre las parcelas colindantes, la separación H desde la edificación de dicha parcela más alta hasta el lindero común se aumentará hasta un valor igual al desnivel total salvado por los muros de contención, que por su parte tendrán una limitación de altura igual a la establecida para la edificación (ver esquemas gráficos art. 2.1.4).
- 3.- Cuando la separación a linderos sea preceptiva y por desniveles del terreno una parcela deba desmontarse dando lugar a muros de contención o cortes del terreno perimetrales, el espacio comprendido entre estos y la edificación tendrá la consideración de patio solo a efectos de la ventilación e iluminación de las piezas habitables y a efectos de su dimensión, que será como mínima un tercio (1/3) de la altura de la edificación, y no inferior a la exigida para las separaciones a linderos. En cualquier caso, se seguirá considerando espacio libre de parcela y su piso constituirá la cota de suelo de parcela a los efectos del cumplimiento de los parámetros que le son de aplicación (ver esquemas gráficos art. 2.1.5).
- 4.- En los espacios libres laterales se permiten las rampas o accesos a garaje, descubiertos o techados a la cota del suelo de la parcela, sin que computen a efectos de medición de la altura, edificabilidad u ocupación.
- 5.- Se permite en las zonas de retranqueo y separación a linderos, con vistas a facilitar la inserción de los vehículos en la parcela, ocupar para uso de aparcamiento los jardines laterales y delanteros con construcciones ligeras, diáfanos, de tipo pérgola, debiendo ajustarse a las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.

Art. 2.1.10. Espacio libre de parcela edificada

- 1.- Se considera el espacio libre de parcela edificada a la franja de terreno comprendida entre la línea de la edificación y la alineación exterior o pública o los linderos. Por regla general, el espacio libre de la parcela deberá estar ajardinado o con plantación de algún tipo en un treinta por ciento (30%) de su superficie, pudiéndose el resto destinar a terraza para la estancia o, en parte, para aparcamiento en superficie. En

él se permite, a su vez, la construcción de escaleras exteriores u otros elementos de acceso a las edificaciones, piscinas descubiertas, campos de tenis, baloncesto y similares. El porcentaje mencionado se deberá cumplir en cualquier tipología edificatoria que disponga de espacios libres, ya sea como consecuencia del cumplimiento de parámetros urbanísticos, como por criterios de diseño.

- 2.- Se admitirá la colocación de depósitos subterráneos o similares en los espacios libres de parcela edificada, siempre y cuando se considere que forma parte de las instalaciones de la propia edificación, sin que sea susceptible de aprovechamiento urbanístico ni de uso ni de ocupación y que se compatibilice con el carácter vegetal del citado espacio, cumpliendo con la Normativa vigente de aplicación.
- 3.- En función del uso de la edificación y propias del destino de los espacios libres, se admitirán construcciones auxiliares tales como pérgolas -según lo dispuesto en las presentes Ordenanzas-, templetos y elementos singulares, siempre que sean diáfanos, no se encuentren cubiertos por elementos fijos o de obra, su superficie no supere el 10% de la superficie total de los espacios libres, ni treinta (30) metros cuadrados construidos como máximo y sin sobrepasar la altura de dos con setenta (2,70) metros.

Dichas construcciones se situarán en los jardines laterales y traseros, pero nunca en los espacios definidos como jardín delantero de las parcelas, excepto las pérgolas, que deberán estar separadas de la edificación al menos en un (1,00) metro. En el caso que dichas construcciones se adosen al lindero no podrán superar la altura del muro de separación de este.

- 4.- El subsuelo podrá ser ocupado por sótano, siempre que no se desvirtúe el carácter vegetal, principalmente del retranqueo, visualmente incorporado a la calle y conformador esencial de su paisaje.
- 5.- El Patio de Manzana, como regla general, sólo puede ser edificado en el subsuelo, como prolongación del primer sótano de la edificación de la que forme parte, al igual que el resto del espacio libre de la parcela, salvo en aquellos casos particulares, denominados Patios de Manzana Singulares, delimitados como tal en el plano de Alineaciones y Zonas de Edificación, y en su caso, en el planeamiento de desarrollo, en los cuales se podrá edificar como una prolongación y con el mismo uso de la planta baja.

Como regla general en los patios de manzana deberá ajardinarse el cincuenta por ciento (50%) de su superficie, no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y aquellas construcciones auxiliares descritas en las presentes Ordenanzas, procurando en cualquier caso que sea compatible con el ajardinamiento u arbolado.

- 6.- En los casos de parcelas destinadas a los usos de Residencial Colectivo, Turístico y de Equipamiento se aplicarán además las siguientes determinaciones:
- a) Los espacios libres de parcela deberán diseñarse expresamente de modo que permitan un fácil acceso a las mismas de ambulancias, servicios contra incendios, y otros servicios de urgencia.
 - b) Con objeto de facilitar su mantenimiento y limpieza, se evitará al máximo el fraccionamiento en planta o altura de estos espacios y su disposición respecto a las edificaciones será tal que resulte claramente distinguible su carácter público o privado, eliminando los espacios residuales o de difícil conservación.
- 7.- En los casos de parcelas de uso Terciario e Industrial, se aplicarán las siguientes determinaciones:
- a) El retranqueo podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga, podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de acceso, con superficie máxima de dos con cincuenta por dos con cincuenta (2,50 x 2,50) metros y altura de coronación inferior a tres con cincuenta (3,50) metros, pero no podrá realizarse en el mismo, en ningún caso, almacenaje al aire libre de productos.
 - b) La ocupación del retranqueo por elementos admisibles deberá conjugarse con las determinaciones respecto a tratamiento de espacios libres.
 - c) Cuando se trate de gasolineras será obligatorio que el retranqueo sólo puede dedicarse a jardín.
 - d) El espacio libre resultante de las separaciones a linderos deberá mantenerse a los distintos niveles de suelo de la parcela, que resulten de la preparación de la misma, admitiéndose rampas de acceso a sótanos y entre ellos.
 - e) Los depósitos de combustible destinados al uso de la industria se ubicarán en aquel lugar de la parcela que se determine, en función de aplicar la norma de protección contra incendios, y, en cualquier caso, deberán de quedar ocultos desde la vía pública.

Art. 2.1.11. Jardín delantero

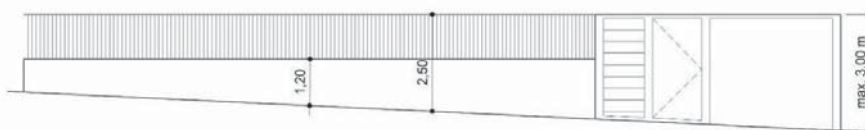
- 1.- El jardín delantero es la franja del espacio libre de la parcela anexo con el espacio público y que coincide con la zona de retranqueo de la edificación, y cumple una misión de ornato, protección ambiental, o definición geométrica complementaria al viario, por lo que su acondicionamiento ha de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

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

Art. 2.1.12. Cerramientos de solares y parcelas

- 1.- Los solares o terrenos podrán cercarse a petición de sus propietarios o cuando así lo ordene el Ayuntamiento por convenir al ornato o policía urbana o cuando lo requieran las Ordenanzas Municipales.

- 2.- En solares edificados, la vía pública quedará separada de los espacios libres privados por un cerramiento situado en la alineación oficial, transparente en un 25%, e integrados por una parte maciza opcional hasta (1,20) y resto diáfano de hasta dos con cincuenta (2,50) metros en total de altura media y tres (3) metros de altura máxima, medida en cada punto de la acera.

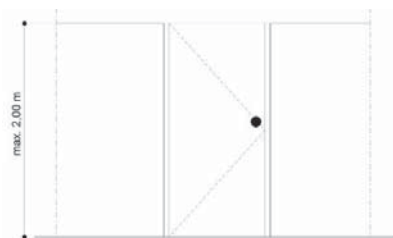


Cerramiento del solar hacia la vía pública

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

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

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

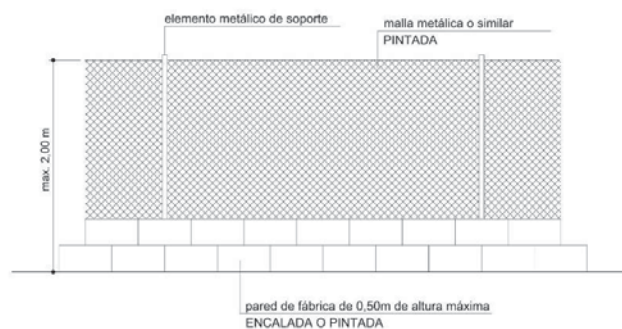


Cerramiento del solar o parcela sin edificar con acceso



Cerramiento del solar o parcela con desniveles

- 4.- En el caso de que se trate de fincas o terrenos que no tengan la condición de solar o que habrán de pasar a uso público, el cerramiento se realizará con dos hiladas de bloque de cincuenta (50) centímetros de altura, 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

- 5.- En el caso de que el terreno se encuentre incluido dentro del ámbito del suelo rústico, y salvo nuevas disposiciones que establezca el órgano competente en la materia, el cerramiento será transparente, realizado con cercas de madera, setos o con malla metálica, hasta dos (2,00) metros de altura, que en el ámbito del Parque Rural de Anaga será de uno con ochenta (1,80) metros, según art. 67 de las Normas o modificaciones que se produzcan, donde la obra de fábrica no supere la rasante del terreno. En el caso de los asentamientos rurales, se aplicará lo especificado en los párrafos anteriores dado el carácter urbano de los mismos.
- 6.- En las edificaciones de uso industrial y terciario industrial la valla de cerramiento será permeable en un cincuenta (50) por ciento de su altura, siendo ésta de tres metros como máximo.

Art. 2.1.13. Particularidades de los cerramientos de solares y parcelas situados en pendiente

- 1.- Los cerramientos en las parcelas situadas en ladera arriba o aquellas que, por desniveles topográficos derivados de las rasantes de las vías, deban constituirse como un cerramiento ciego abancalado, deberán cumplir con las determinaciones que se establecen en las presentes ordenanzas y las Normas de Ordenación Pormenorizada.
- 2.- El tratamiento de dicho cerramiento en su frente de fachada se realizará constructivamente con un muro de contención o muro de fábrica sólida de treinta (30) centímetros, quedando terminantemente prohibido la apertura de cualquier hueco excepto los imprescindibles para sus accesos e irá acabado en piedra natural o con el acabado que, en su caso, determinen las condiciones particulares de los ámbitos, sectores, planeamiento de desarrollo o de la Zona de Edificación, de forma que se entienda como un elemento ligado al terreno y no a la edificación propiamente dicha. Se exceptuará de la prohibición de la apertura de huecos, el acceso a garaje, con el ancho mínimo establecidos por las presentes Ordenanzas, así como el del portal o portales del edificio, cuyos huecos tendrán cada uno un ancho inferior a dos metros con cincuenta (2,50) metros.
- 3.- Este cerramiento ciego con la consideración de sótano estará sujeto a las siguientes condiciones y requisitos:
 - a) Excepto si se tratan de viviendas unifamiliares, no se permiten accesos independientes desde la vía pública, debiendo obligatoriamente realizar accesos comunes, tanto a los garajes como a la edificación.
 - b) Las puertas peatonales y de vehículos deberán situarse en la alineación de la parcela y tener tratamiento acorde con el cerramiento en diseño y materiales, pudiendo ser opacas en toda su altura. 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) El fondo máximo de la planta sótano se corresponderá con el fondo de la línea de edificación pudiendo ocupar la separación a linderos y retranqueos de acuerdo a lo dispuesto en las normas urbanísticas y las presentes ordenanzas.
 - d) En ningún caso computará a efectos del número de plantas autorizadas y altura reguladora máxima, siempre y cuando se ajuste a la consideración de planta sótano según lo dispuesto en las Ordenanzas y Normas Urbanísticas.

- e) Al tener la consideración de planta sótano no se computará como ocupación de la parcela, si bien a efectos del cómputo de la edificabilidad dependerá de las siguientes soluciones que se adopten:
- Si se adosa al frente de la parcela ocupando en su totalidad el espacio del retranqueo bajo el jardín delantero, se computará como superficie edificada toda aquella parte de la planta -incluido sus accesos-, delimitada entre todo plano de fachada y una línea paralela al mismo, situada a doce (12) metros de distancia.
 - Si se opta por dejar el terreno natural en el espacio del retranqueo bajo el jardín delantero, y al no existir la posibilidad de abrir huecos, no computará a efectos de edificabilidad excepto sus accesos.
- f) Se permite la construcción de armarios técnicos opacos en parte del cerramiento frontal. Estos deberán tener un tratamiento integrado al resto del cerramiento.
- g) Por encima de la coronación de dicho cerramiento ciego solo se permiten barandillas o cualquier elemento de protección que no permita una continuidad de la imagen del mismo, y que en apariencia suponga que posee una mayor altura a la permitida.
- h) En edificaciones de obra nueva a ejecutar en edificaciones ya consolidadas en base a un planeamiento anterior, este zócalo se ajustará, en la medida de lo posible, a las líneas de coronación ya definidas.
- i) En las edificaciones situadas hacia los márgenes de los barrancos, el resto no ocupado del terreno resultante de aplicar la profundidad máxima edificable, quedará como Jardín, siendo obligatoria la ejecución de un muro de cerramiento de mampostería de piedra vista según la alineación.
- 4.- En casos de derribos, deberán cercarse los solares resultantes nada más terminarse la demolición y retirarse la valla de obra.

Art. 2.1.14. Medianeras

- 1.- La altura de la parte ciega de los cerramientos entre los espacios libres de parcela edificada que colinden, será igual o superior a la fijada para los cerramientos hacia la vía pública y como máximo uno ochenta (1,80) metros, medida desde la rasante de la plataforma de jardín de la parcela situada en la cota superior, con el fin de garantizar la seguridad de las personas y salvaguardar la privacidad de las parcelas. Se podrá colocar reja transparente sobre la citada parte ciega hasta alcanzar una altura total máxima de tres (3,00) metros.

- 2.- Cuando por desniveles del terreno una parcela deba representar muros de contención hacia las colindantes, su altura se mediará de acuerdo a las situaciones de implantación de la edificación en la parcela definida en los artículos anteriores.

Título 3. Condiciones generales de los servicios de los edificios

Capítulo 1. Generalidades

Art. 3.1.1. Definición de las dotaciones y servicios

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.

Art. 3.1.2. Condiciones de las dotaciones y servicios

- 1.- Las condiciones que serán de aplicación a aquellos inmuebles resultantes de obras de nueva edificación y reestructuración general, así como a los locales resultantes de obras que por el nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.
- 2.- 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 y dotación de aparcamientos, debiendo cumplir la normativa de carácter general o sectorial que les sea aplicable, teniendo en cuenta asimismo lo establecido en el resto de estas Ordenanzas.

En cuanto a la protección frente al ruido, las dotaciones y servicios de los edificio 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 I367/2007, 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.

- 3.- Las dotaciones de servicio de climatización, energía combustible, captación de energía solar, de evacuación de humos, gases y olores, comunicaciones y aparatos elevadores serán obligatorias en los edificios, usos y actividades en los que se

cumplan las condiciones señaladas en estas Ordenanzas y resto de normativa sectorial aplicable.

- 4.- 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.

Art. 3.1.3. Servicios higiénicos

- 1.- Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la legislación sectorial aplicable.
- 2.- Supletoriamente, cuando no exista regulación específica o legislación sectorial aplicable y no se disponga nada en estas Ordenanzas, podrán aplicarse para el cálculo de la dotación de servicios higiénicos los siguientes criterios:
 - a) Hasta doscientos (200) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos.
 - b) 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.
 - c) En ningún caso en locales de uso público, los inodoros podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de separación.
 - d) En el caso de locales agrupados, podrán agruparse las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones partiendo de la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

Capítulo 2. Evacuación de gases, humos y olores

Art. 3.2.1. Prescripción general para la evacuación de gases, humos y olores

- 1.- En ningún edificio o local se permitirá instalar la salida libre de humos o vahos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, debiendo necesariamente conducirse por chimeneas o conductos apropiados hacia la cubierta del edificio.

- 2.- 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 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 G. L.P.

Art. 3.2.2. Conductos y chimeneas para salida de extracciones de cocinas

- 1.- La evacuación de gases, humos y olores producidos en cocinas, generadores de calor y actividades industriales se efectuará mediante chimenea independiente.
- 2.- Los conductos no discurrirán por fachada del inmueble y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros, y salvo cuando concurren circunstancias insalvables y adecuada solución estética, no discurrirán a menos de tres (3) metros del plano de fachada exterior.
- 3.- Dichos conductos 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) La misma altura de cualquier obstáculo o elemento que esté a una distancia superior a ocho (8,00 m) metros.
 - b) 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.
 - c) 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.
 - d) 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.

- e) 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 pisable y en sentido opuesto a la edificación o edificaciones colindantes situadas al mismo nivel.
- 4.- 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.
- 5.- Debe ejecutarse con materiales aislantes para evitar la producción y/o transmisión de ruidos y vibraciones, de acuerdo a lo establecido en el CTE DB-HR y resto de normativa aplicable, al objeto de que no puedan ocasionar molestias a las piezas colindantes.
- 6.- 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.
- 7.- 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 las autorizaciones correspondientes.

Art. 3.2.3. Condiciones particulares de los conductos y chimeneas para salida de extracciones de cocinas en edificaciones existentes

- 1.- En las edificaciones existentes que no cuenten con patinillos para los conductos de extracción, el paso de los mismos 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.
- b) No mermarán 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.- En edificios existentes en los que técnicamente 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 contiguos a él.
 - c) Contarán con autorización de la Junta de Propietarios de la comunidad del edificio.
- 3.- Excepcionalmente, y en última instancia, se podrá permitir que la salida de humos 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, se justifique que sea imposible técnicamente y constructivamente 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 la vía pública,
 - b) Que la Junta de Propietarios no admita su ubicación por fachada o patios interiores, debidamente justificado dicha inadmisión.
 - c) En edificaciones catalogadas, edificaciones 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.

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

- a) Que la potencia máxima instalada en las cocinas no supere los 40 kW, con los siguientes umbrales en maquinaria y combustibles:
 - Potencia total instalada de cocinas ≤ 25 kW.
 - En aparatos que utilicen aceite para la elaboración de alimentos, la suma total será ≤ 16 l.

- La suma de maquinaria tipo plancha (fry top), barbacoa o asador de pollos será ≤ 15 kW.
- No se podrán utilizar combustibles sólidos.

Para la determinación de la potencia instalada sólo se considerarán los aparatos directamente destinados a la preparación de alimentos con que vaya a contar la actividad en su conjunto.

- b) En la fachada, la abertura de descarga de la extracción de aire deberá situarse como mínimo a dos con cincuenta (2,50) metros desde la rasante de la acera o espacio público transitable. Dicha abertura deberá integrarse en la estética de la fachada de acuerdo a las condiciones señaladas en la presente Ordenanza.
- c) La abertura de descarga deberá cumplir las siguientes condiciones de separación:
- Separarse de cualquier hueco o ventana de acuerdo a lo dispuesto en el DB-SI y DB-HS del vigente CTE.
 - Distar 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) metros como mínimo. En calles inferiores a seis (6) metros de ancho sólo se podrán disponer si la línea de cornisa de la edificación enfrentada se sitúa como máximo a un (1) metros por encima de la altura de la abertura de descarga.
 - Respecto los huecos del mismo edificio, deberá cumplir las siguientes condiciones teniendo en cuenta que las medidas, así como los vértices y centros, resultan de la línea recta más corta que una ambas cavidades:
 - Huecos por encima de la abertura de descarga: No podrá existir hueco de propiedad colindante en el área del sector de círculo que conforma un ángulo de $\pm 30^\circ$ medido respecto el eje vertical y radio de dos con cincuenta (2,50) metros.
 - Huecos a igual cota o por debajo de la abertura de descarga: No podrá existir hueco de propiedad colindante en el área de la circunferencia de radio de dos (2,00) metros.
- d) En el diseño del sistema de extracción, además de las cumplir con las exigencias de la Normas UNE 100165, deberá contar con una unidad de tratamiento dentro del sistema de extracción que se conformará, 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 atrapa grasas y evitar mayores necesidades de mantenimiento.

- *Segunda etapa (filtro electrostático)*: Lo conformará una celda ionizadora y una celda colectora de dimensiones mínimas de 270 mm de profundidad.
 - *Tercera 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.
 - *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, 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 (Ozonización)*: 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 lineal (la existencia de flujo turbulento desde la etapa de ozonización hasta la salida a la atmósfera exterior favorecerá la interacción del O₃ con el aire que se extrae).
- e) 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.
 - 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).
- f) De igual forma, el sistema de filtrado dispondrá de displays digitales en lugar visible para su control y comprobación:
- Se mostrará la presión diferencial del sistema.
 - Se indicará la velocidad del aire y temperatura en la abertura de descarga de la extracción.
- g) 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.
- 4.- 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.
- 5.- Tanto la instalación como el mantenimiento del sistema de extracción se realizará por empresas autorizadas de acuerdo al R.D. 1027/2007, de 20 de julio, 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 art. 27 del Reglamento, así como se emitirá un certificado de mantenimiento de la instalación según se recoge en el artículo 28 del citado Real Decreto 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.

Para las etapas de filtrado de partículas sólidas (identificadas como la tercera y quinta), los tiempos máximos de cambio del filtro serán:

- a) Por pérdida de presión final: no pudiendo superarse la pérdida de carga los 450 Pa en ninguna etapa.
- b) Por tiempo instalado: 4 meses para la segunda etapa y 1 año para la quinta etapa.
- c) Por tiempo de uso: 1200 horas de funcionamiento para el filtro de la segunda etapa y 3600 horas de funcionamiento para la etapa quinta.

En el caso de la etapa de carbón activado los mantenimientos se registrarán de acuerdo a los siguientes tiempos máximos:

- a) Por tiempo instalado: 6 meses.
- b) Por tiempo de uso: 3000 horas de funcionamiento.

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

Capítulo 1. Definición y condiciones generales de calidad e higiene

Art. 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 los locales por 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 establecieron 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.

Art. 4.1.2. Calidad de las construcciones

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.

Capítulo 2. Condiciones higiénicas de los edificios

Art. 4.2.1. Local y pieza habitable.

- 1.- Se define pieza como todo recinto independiente situado en un edificio. A estos efectos, se considerará recinto independiente todo espacio delimitado por elementos

de compartimentación de suelo a techo y comunicado con otros espacios contiguos a través de huecos de paso.

- 2.- Se define local como el conjunto de piezas contiguas en el espacio e intercomunicadas, dedicadas al desarrollo o ejercicio de una misma actividad, y que conforman una unidad funcional, ya sea formando parte de una edificación o constituyendo un edificio exclusivo.
- 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 y se excluyen los aseos, baños, cuartos de instalaciones, de basuras, despensas, 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.

Art. 4.2.2. Ventilación

La ventilación de piezas 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 zonales:

- 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.

Art. 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.

Art. 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.
- 2.- 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.
- 3.- Se admitirá, igualmente, la iluminación artificial de estas piezas si se garantiza la existencia de niveles de iluminación adecuados.
- 4.- 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.
- 5.- 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.
- 6.- 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.

Art. 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.- En plantas sótano se autorizará la instalación de piezas habitables cuando no estén adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda en parcela unifamiliar que cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Art. 4.2.6. Oscurecimiento piezas habitables en uso residencial

En uso residencial colectivo todas las piezas habitables destinadas a estancia o descanso, tales como salón comedor y dormitorio, estarán dotadas de sistemas que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior, mediante sistemas fijos que formen parte constructivamente de la carpintería sin que constituyan elementos de decoración como estores o similares.

Capítulo 3. Condiciones higiénicas de los patios

Art. 4.3.1. Definición de patio y aplicación de condiciones higiénicas

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

Art. 4.3.2. Clases de patios

- 1.- Según sus características se distinguirán las siguientes clases de patios:

- a) Patio de Parcela:

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 en la fachada por debajo de la rasante de la acera o cota del suelo de la parcela.

c) Patio de manzana:

Es aquél que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio único no edificado o edificado conforme a su regulación específica.

Art. 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 anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos volados, salvo lo que disponga la normativa particular.

Art. 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) metros, sin perjuicio de lo indicado en las condiciones de habitabilidad vigentes.

Art. 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.

Art. 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.

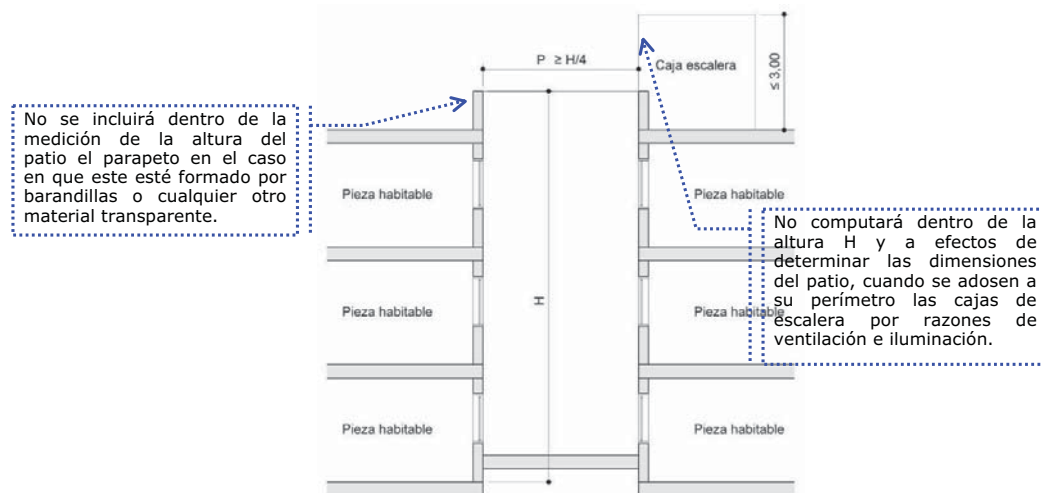
Art. 4.3.7. Medición de la altura de los patios cerrados (H)

- 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 del local o pieza habitable de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo. En el caso 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 elementos o construcciones de la cubierta computarán a efectos del párrafo anterior.

Art. 4.3.8. Dimensión de los patios de parcela cerrados

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

- 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 con títulos habilitantes y construidos en base a una normativa anterior, podrán mantenerse las dimensiones y forma de los patios existentes, pudiéndose autorizar, sin adaptar dichos patios a las condiciones de este artículo, obras de ampliación, reforma o rehabilitación. Asimismo, en los casos de cambios de uso a residencial o creación de nuevas viviendas, dichos patios existentes también podrán mantener sus dimensiones siempre y cuando, además de acreditar por un técnico competente que cumplen las piezas habitables a las que sirve, no supongan una desviación en cualquiera de sus lados superior al diez por ciento (10 %) de las dimensiones mínimas exigidas por la normativa.



Dimensiones de patio de parcela cerrado en usos no residenciales

Art. 4.3.9. Condiciones de los patios de parcela abiertos

- 1.- Tendrán la consideración de patios abiertos aquellos que, estando situados en el perímetro de las fachadas exteriores de la edificación, cumplan 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.
- 2.- 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.
- 3.- La embocadura (F) del patio será igual o mayor de seis (6) metros.

- 4.- Se admite reducir la embocadura del patio hasta tres (3) metros, cuando los paramentos enfrentados sean ciegos, manteniéndose en todo caso la relación $P < 1,5 F$.
- 5.- Cuando la profundidad (P) no sea superior a su embocadura (F), se admiten patios abiertos con un ancho mínimo de tres (3) metros.
- 6.- Se admiten 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.
- 7.- 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) 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.

Art. 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 permita el acceso de los servicios de emergencia o bomberos.

Art. 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) 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 con cincuenta (2,50) metros de altura máxima y sobre estos se permitirán verjas cuya altura, en unión de la del muro, no podrá ser mayor de cuatro (4) metros a contar desde la rasante del patio más bajo.

Art. 4.3.12. Construcciones de los patios de parcela

- 1.- En ámbitos de uso característico residencial 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.- En los linderos de las parcelas podrán cerrarse los patios con muros de fábrica o similar de altura máxima de tres (3) metros.
- 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.

Art. 4.3.13. Cubrimiento de patios de parcela

- 1.- En edificios de hasta cuatro (4) plantas, y salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, cabrá el cubrimiento de patios de parcela con claraboyas o lucernarios traslúcidos, con las siguientes condiciones:
 - a) La cubierta se situará por encima de la cota de coronación del más alto de los paramentos de fachada que delimiten el patio.

- b) Los elementos que integren esta cubierta deberán dejar un espacio en todo o en parte del perímetro del patio desprovisto de cualquier tipo de cierre, con los muros del patio, que permita una superficie mínima de ventilación superior al veinticinco (25) por ciento 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.

Art. 4.3.14. Condiciones de los Patios Ingleses

- 1.- Los patios ingleses cumplirán las dimensiones de los patios de parcela cerrados. 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 frontales y jardines delanteros, tomando la cota de su pavimento como referencia para la medición de la altura de la edificación.

Art. 4.3.15. Condiciones de los patios de manzana

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación definen y delimitan los patios de manzana que se generen en Zona de Edificación Cerrada y establecerán los criterios sobre su uso, edificabilidad y tratamiento.

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

Capítulo 1. Disposiciones comunes

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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

Art. 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 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.

Art. 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 peldaños en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para orientar a las personas en el interior del mismo y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección civil.
- 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.

Art. 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 de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- a) Junto a la puerta de acceso al edificio se dispondrá un vestíbulo, en su interior y horizontal, 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.
- 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 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 de acceso a viviendas o locales, tendrán un ancho superior a uno con veinte (1,20) metros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4); si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a uno con cuarenta (1,40) metros.

Art. 5.2.4. Escaleras y rampas

- 1.- Las escaleras y rampas se regirán por lo señalado el Código Técnico de la Edificación y resto de normativa legal vigente en materia de accesibilidad. En la representación gráfica de las rampas ha de constar necesariamente su pendiente y ancho de las mismas, indicando las cotas de referencia que justifiquen su trazado.
- 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 sin luz natural, debiendo atenderse como mínimo a lo dispuesto por el Código Técnico de la Edificación en lo referente a ventilación. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a través de fachada interior o de patio de parcela, dispondrá como mínimo de un hueco por planta, con superficie de iluminación igual o superior a un (1) metro cuadrado.
- 5.- En las edificaciones cuya altura máxima sea cinco (5) plantas -incluida planta baja y ático-, se admite la construcción de escaleras con luz y ventilación cenital, sujetas a las siguientes condiciones:
 - a) La superficie de iluminación del lucernario, será como mínimo del sesenta por ciento (60%) de la superficie en planta de la caja de escalera, debiendo tener asimismo una superficie practicable para ventilación, equivalente al veinticinco por ciento (25%) de la superficie del recinto total de la escalera.
 - b) El hueco central libre 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) Las condiciones reguladas en el apartado anterior no son aplicables a las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, que podrán diseñarse libremente con arreglo a las normas de la buena construcción. Cuando se trate de escaleras de uso diario su anchura no será inferior a setenta (70) centímetros ni el ancho de huella inferior a veintitrés (23) centímetros o la altura de peldaño superior a veinte (20) centímetros.
- 6.- 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.

Capítulo 3. Condiciones de seguridad

Art. 5.3.1. Condiciones 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.

Título 6.- Condiciones generales de la protección de la estética de los edificios

Capítulo 1. Disposiciones generales

Art. 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 municipal. 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.

Art. 6.1.2. Definiciones

A efectos de la presente Ordenanza se consideran las siguientes definiciones:

- *Área utilizable de la cubierta*: La resultante de descontar el área de uso o dominio común y construcciones vinculadas a instalaciones en caso de existir, del área total de cubierta.
- *Cubierta intransitable*: Aquella que ha sido proyectada con restricciones constructivas de uso y que es accesible únicamente para su mantenimiento.

- *Cubierta transitable*: Aquella que tiene un acceso directo y que ha sido proyectada para soportar el paso habitual de personas y mantener otros usos.
- *Banderín*: Rótulo perpendicular al plano de fachada.
- *Cartelera*: Elemento físico para colgar, de figura regular, dotado de marco, de espesor máximo de 15 cm. y destinado a la sucesiva colocación de carteles o adhesivos.
- *Carteles*: Anuncios litografiados o impresos por cualquier procedimiento sobre papel, cartulina o cartón y otra materia de escasa consistencia y corta duración.
- *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.
- *Cubierta inclinada*: Cubierta de un edificio que se corresponde con el área construida del último piso, con pendientes y que nunca es transitable.
- *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.
- *Espacio público*: Todo espacio de titularidad pública por el que transitan o en el que permanecen los ciudadanos, como las aceras, plazas, parques, paseos, etc.
- *Fachada*: Paramentos verticales de una edificación, donde se sitúan los huecos y todos los elementos arquitectónicos que los constituyan y que se encuentren en contacto con el exterior, visibles desde los espacios públicos o desde otros edificios.
- *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 o 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.

- *Iluminado*: Instalación para la iluminación realizada con luminaria exterior
- *Lona publicitaria*: Instalación publicitaria de carácter efímero, realizada sobre telas plastificadas, lonas, materiales textiles u otra clase de elementos flexibles.
- *Luminoso*: Instalación para la iluminación realizada con luminaria interior tipo cajón.
- *Marquesina*: Elemento saliente respecto al plano de fachada que puede pertenecer estructuralmente a la edificación o que se puede realizar con posterioridad con las características básicas siguientes:
 - Independencia estructural del resto de la edificación,
 - Estructura fácilmente desmontable.
 - Fijación y sustentación desde el plano de fachada, dejando totalmente diáfana la superficie situada bajo la misma.
- *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.
 - 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.
- *Monopostes*: Instalaciones publicitarias de implantación estática que consisten en una pantalla con unas dimensiones máximas de 5 x 12 metros, sujeta por una columna de 15 m. de altura como máximo, contada desde la rasante natural del terreno, susceptible de albergar sucesivas publicidades.
- *Pictograma*: Actuación en la cual el soporte del mensaje es un grafismo no corpóreo realizado sobre el paramento o carpintería.
- *Publicitario-publicidad*: Toda acción encaminada a difundir entre el público marcas, símbolos o cualquier tipo de información de productos y de servicios, con el fin de promover, de forma directa o indirecta, el consumo, el conocimiento o la contratación de bienes muebles o inmuebles o de servicios.
- *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.
- *Terrazas*: Conjunto de mesas y sillas, que pueden ir acompañados de sombrillas o parasoles y otros elementos previamente autorizados, vinculado de forma accesoria a una actividad de restauración.
- *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.
- *Tramo urbano*: Los itinerarios de la red de carreteras que discurran por suelo clasificado, conforme al planeamiento urbanístico y en ambos márgenes, como urbano o urbanizable sectorizado ordenado,

siempre que cuente con plan parcial definitivamente aprobado y proyecto de urbanización ejecutado,

- *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.
- *Valla publicitaria*: Estructura de implantación estática, que consiste en un marco con unas dimensiones como máximo de ocho (8,00) x tres (3,00) metros o de superficie equivalente y hasta cincuenta (50) centímetros de fondo cuando el procedimiento de iluminación sea interno o se trate de publicidad en movimiento. en el caso de que los elementos de iluminación fueran externos, estarán colocados en el borde superior del marco y no deberán sobresalir más de cincuenta (50) centímetros del plano de la valla.

Capítulo 2. Protección de la estética en fachadas. Disposiciones comunes

Art. 6.2.1. Mantenimiento de la composición arquitectónica y de los parámetros exteriores de los edificios

- 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. A los fines 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 o acordada por la propiedad o comunidad de propietarios. La exigencia de homogeneidad afecta tanto al cromatismo como al material, las texturas y la morfología de los elementos.

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

- 3.- Asimismo, es obligatorio el mantenimiento permanente y continuado de todos los elementos presentes en las fachadas de los edificios por parte de sus usuarios, sin perjuicio de la obligación del propietario de mantener el inmueble en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- 4.- Cuando cesen las actividades a las que van vinculadas instalaciones identificadoras o publicitarias se retirarán de las fachadas estos elementos. La retirada implicará la reparación del paramento en la parte afectada, eliminando cualquier cableado que pudiera existir, y realizando el acabado en idénticas condiciones que el resto de la fachada. En cualquier caso, será el propietario del local el responsable último de las retiradas y/o reparaciones oportunas.
- 5.- 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.
- 6.- En general no se admite la colocación de conductos, aparatos y otros elementos de las instalaciones, individuales o comunitarias, sobre las fachadas de los edificios, como por ejemplo, instalaciones de aire acondicionado, chimeneas de extracción de humos, etc.... No obstante, podrá excepcionarse esta condición, debidamente justificada y siempre en edificaciones existentes, previa presentación de un proyecto de integración global en la composición arquitectónica del edificio que tendrá que ser aceptado por los servicios técnicos municipales mediante la licencia o el trámite correspondiente en función de la normativa vigente. Entre estas excepciones podrá admitirse también la instalación de los elementos mencionados en patios de parcela

cerrados, debidamente justificado y realizado de modo que se cumpla con los requerimientos de aislamiento e integración arquitectónica y no se invada en ningún caso la dimensión mínima del patio. En el caso de que el patio de parcela cerrado quede visible desde la vía pública únicamente se admitirá la instalación de estos elementos integrándolos estéticamente en el conjunto de modo que se minimice el impacto visual, pudiéndose en estas circunstancias adoptar otras medidas correctoras.

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

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

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

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

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

- 8.- El proyecto de intervención en la fachada incluye la previsión de la naturaleza, calidad y color o colores de los materiales que se utilizarán.
- 9.- 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.

10.- Sin perjuicio de lo indicado en las normas del planeamiento vigente, cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección se adecuará, la composición de la nueva fachada a las existentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.), entre la nueva edificación y las catalogadas.

11.- 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.

Art. 6.2.2. Exigencia del deber de conservación de los edificios

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

Art. 6.2.3. Cuerpos volados

Las condiciones de los cuerpos volados se determinan en las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación.

Art. 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... Los 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.
Ningún elemento volado podrá situarse a una altura de la acera, rasante exterior o cota del suelo de parcela a menos de tres (3) metros.
- 2.- El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior o sobre la separación a linderos o retranqueos, no excederá de un (1) metro. En el remate de las edificaciones -último forjado- se podrá permitir que dicho vuelo sea de uno con cincuenta (1,50) metros.

Art. 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 ligero calado en una proporción superior al 50% de su superficie o elementos vegetales naturales. Dicha estructura no podrá tener cerramientos perimetrales y ha de tener un fin ornamental predominantemente. Según su disposición se podrán dar los siguientes casos:
 - a) En la cubierta. Se admiten en las cubiertas de las edificaciones, excepto en el uso residencial, siempre que estén debidamente justificadas en razón del uso del edificio, debiendo en cualquier caso respetar la separación de las fachadas y dimensiones indicadas en las presentes Ordenanzas y Normas Urbanísticas, retirándose, en cualquier caso, tres (3) metros como mínimo del plano de fachada y patios interiores.
 - b) En los espacios libres de parcela, 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 y siempre que quede por debajo de la línea de coronación de los muros. Se podrán situar en la zona de retranqueo y jardín delantero de las viviendas unifamiliares, solo 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 el uso residencial colectivo, será preciso contar con el acuerdo de la comunidad de propietarios del edificio sobre un documento técnico adecuado, que garantice un resultado uniforme del conjunto arquitectónico.

Art. 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.
- 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 de estructura ligera adosada a la fachada 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. Queda prohibida la ejecución de porches en fachadas situadas sobre la alineación exterior o pública de la parcela. En el resto de los casos se permitirá la ejecución de los mismos siempre que no invadan espacios de retranqueo, separación a linderos o dominio público, sujetos a las siguientes condiciones:
 - a) 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) 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) Su superficie computará al cincuenta (50%) por ciento a efectos de edificabilidad y de ocupación, debiendo cumplir con los retranqueos y separación a linderos.
 - d) La máxima superficie destinada a porche no podrá ser superior al diez (10%) por ciento de la superficie edificada total.

Art. 6.2.7. Portadas, escaparates y vitrinas

- 1.- 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.

Art. 6.2.8. Instalaciones generales que afectan a las fachadas

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 y de captadores solares térmicos:

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

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

Igualmente, ya sea en obra nueva o edificaciones existentes, podrán emplazarse en otras ubicaciones del inmueble, y en caso de que se localicen en la fachada, deberán permanecer ocultas tras el plano de esta y visualmente integrado mediante un diseño que evite pueda ser visible desde la vía pública. Los elementos de carpintería o cerrajería que posibiliten su ocultación, serán de carácter fijo para imposibilitar su apertura, y en cualquier caso, se garantizará en todo momento el aislamiento acústico (normativa de protección contra el ruido y vibraciones señalada en el art.3.2.2) frente al resto de vecinos y viandantes. No se permitirán en los balcones o terrazas, aunque no sean visibles desde la vía pública.

- b) El proyecto que defina estas instalaciones, tendrá que atenerse a los siguientes criterios de repercusión en fachada:
- La solución debe ser la misma para todos los huecos arquitectónicos de un mismo edificio.
 - El aparato de salida al exterior de la instalación se integrará en la carpintería o rehundido en la fachada, sin sobresalir de su plano vertical, y se adaptará a ésta en su diseño, material y color mediante rejillas y similares. La salida de aire al exterior no se realizará a menos de dos con cincuenta (2,50) metros respecto la cota exterior de suelo, y la dirección de salida tendrá un ángulo de 20º medido respecto el plano de espacio exterior.
 - Se definirán las condiciones acústicas, velocidades, caudales de aire y temperatura en la desembocadura en fachada. Igualmente se hará referencia a los huecos inmediatos que pudieran verse afectados por la

instalación. Dentro de los valores de diseño medidos en el plano de fachada del inmueble, ha de tenerse en cuenta:

- la velocidad de salida será inferior a 1,5 m/s.
 - el salto térmico entre el aire trasegado y el del exterior (con el sistema apagado), no podrá ser superior a ± 15 °C.
 - no se admitirá la salida por un único punto de caudales superiores a 7.200 m³/h si existen huecos de otras propiedades a menos de dos (2) metros.
- La colocación de estos elementos en locales situados en edificios catalogados (con cualquier nivel de protección) será objeto de una atención especial en su integración compositiva, y se podrá denegar su salida hacia la fachada cuando las características de la carpintería o cierres originales no lo admitan.
 - La instalación ha de contar con sistema de apagado automático que garantice que esté fuera de servicio diariamente en el periodo de cierre de la actividad.

3.- Instalación de antenas

- a) La instalación de todo tipo de antenas y sus elementos auxiliares de conexión al exterior tienen que someterse a esta Ordenanza. Se incluyen tanto las antenas de recepción como de emisión de ondas electromagnéticas de radiodifusión, televisión, telecomunicaciones, telemando, etc., en cualquiera de sus formas posibles: de filamento, de pilar o torre, parabólicas, por elementos o cualquier otra que la tecnología actual o futura haga posible.
- b) La instalación de antenas en las edificaciones queda expresamente prohibida en las fachadas, a excepción de aquellas instalaciones minimalistas que necesariamente hayan de instalarse en esta situación y que han de quedar plenamente integradas en el diseño de la misma.
- c) En las cubiertas de las edificaciones se tenderá a la racionalización y colectivización del espacio, refundiendo las instalaciones de antenas en el menor número posible, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 32.2 de la Ley 9/2014 de 9 de mayo, General de Comunicaciones.
- d) En los proyectos de construcción de edificios de nueva planta y de rehabilitación integral se preverá la instalación de antenas, definiendo su ubicación. Necesariamente tendrán que situarse en las cubiertas planas o inclinadas, garantizar la menor percepción posible desde la vía pública y no perjudicar la imagen histórica de los edificios incluidos en el catálogo de Patrimonio Histórico o de los Conjuntos Históricos. Todo ello enmarcado en las condiciones establecidas en esta Ordenanza, Normas comunes a los Conjuntos Históricos, de la ley de Patrimonio Histórico de Canarias, en la Directrices específicas al respecto de las

Telecomunicaciones y en el "Código de Buenas Prácticas para la instalación de infraestructuras de telefonía móvil" de la FEMP.

4.- Tendederos y similares

- 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.

5.- Armarios de acometidas

- a) Los armarios de acometidas de instalaciones existentes en las urbanizaciones han de quedar incluidos en las fachadas de las edificaciones que se realicen de nueva planta o en aquellas existentes en las que se lleven a cabo obras de rehabilitación integral, excepto en las edificaciones incluidas en el catálogo de Patrimonio Histórico donde primará la protección del elemento catalogado.
- b) Las compañías de suministros son responsables del mantenimiento, seguridad y decoro de los armarios de acometidas y tienen la obligación, a efectos de minimizar el impacto visual, de evitar la colocación de los mismos en espacios públicos no habilitados expresamente para ello, cuando se trate de nuevas ubicaciones. En el caso de armarios de acometidas existentes, se tenderá a su reubicación en las fachadas de las edificaciones próximas, y en última instancia adosadas a las mismas.

Capítulo 3. Fachadas: planta baja

Art. 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.- 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 rejas de cierre.

Art. 6.3.2. Carpinterías y cierres en Edificios Catalogados, Bienes de Interés Cultural y Entornos de Protección de Monumentos Declarados

- 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.

Art. 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.

Art. 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 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 de 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.

Art. 6.3.5. Instalación de identificadores en la planta baja en Edificios Catalogados, Bienes de Interés Cultural y Entornos de Protección de Monumentos Declarados

- 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 construidos en forma de cajón ni los construidos 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.

Art. 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.

- 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 construidos 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.

Art. 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.

Art. 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 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 los 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.

Art. 6.3.9. Instalación de banderines en la planta baja en Edificios Catalogados, Bienes de Interés Cultural y Entornos de Protección de Monumentos Declarados

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

Art. 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 contruidos 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 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.

Art. 6.3.11. Actividad de publicidad

- 1.- En la planta baja de las fachadas se admite la instalación de publicidad en las condiciones siguientes:
 - a) Se podrán colocar en puertas acristaladas, ventanas o escaparates ocupando una superficie efectiva total por hueco del 30 %. El resto del escaparate o hueco

donde se instale deberá permanecer con sus características iniciales a fin de no restringir o disminuir su iluminación. Se admitirá también los rótulos que anuncien la venta o el alquiler de los locales situados en el mismo edificio.

- b) No se admitirá publicidad de acuerdo con el apartado anterior en aquellos casos en los que se dispongan rótulos identificadores dentro del mismo hueco.
 - c) En edificios residenciales en cuyas plantas inferiores exista un centro comercial con varias actividades se admitirá la colocación de publicidad de acuerdo con el apartado 1 siempre que corresponda al establecimiento.
- 2.- Se habilitarán además zonas en los espacios ciegos de las distintas fachadas para la colocación de publicidad tipo cartelera, publicidad que no podrá superar el 10% del sumatorio de los referidos espacios ciegos

Art. 6.3.12. Instalación de rótulos publicitarios en la planta baja en Edificios Catalogados, Bienes de Interés Cultural y Entornos de Protección de Monumentos Declarados

En general, no se admite la instalación de rótulos publicitarios en las plantas bajas de las fachadas de los edificios en estas circunstancias, excepto aquellos edificios que no estén catalogados pero que se encuentren dentro del ámbito de conjunto histórico que se regirán por lo especificado anteriormente en los puntos 1 y 2 si bien la publicidad será referida a la actividad del local.

Art. 6.3.13. Banderín publicitario

No se admite la instalación de banderines publicitarios en la planta baja de las fachadas de los edificios.

Art. 6.3.14. 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, 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.

Art. 6.3.15. Instalación de toldos

Se admite la instalación de toldos en las condiciones siguientes:

- 1.- 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.
- 2.- En el caso de toldos plegables las barras tensoras y otros elementos de la instalación se situarán a una altura mínima sobre el nivel de la acera de dos con veinte (2,20) metros, incluido los flequillos o laterales. La distancia en horizontal desde la proyección del punto de máximo saliente y el canto del bordillo de la acera no podrá ser inferior a cincuenta (50) centímetros, con un vuelo máximo de dos 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.
- 3.- En el caso de toldos fijos o capotas ningún punto del toldo o flequillo se situará a una altura mínima sobre la rasante de la acera de dos con veinte (2,20) metros, con un vuelo máximo de ochenta (80) centímetros. La distancia en horizontal desde la proyección del punto de máximo saliente y el canto del bordillo de la acera no podrá ser inferior a cincuenta (50) centímetros.
- 4.- 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.
- 5.- 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.

Art. 6.3.16. Instalación de toldos en la planta baja en Edificios Catalogados, Bienes de Interés Cultural y Entornos de Protección de Monumentos Declarados

- 1.- En estos ámbitos, será de aplicación las condiciones generales expuestas en el artículo 6.3.14
- 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.

Art. 6.3.17. 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.

Art. 6.3.18. 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.- Las marquesinas superpuestas a la arquitectura existente cuando el establecimiento ocupe la totalidad de la planta baja de la edificación, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) La marquesina tiene que ocupar el hueco arquitectónico de la entrada del local y no puede ocultar los elementos decorativos del encuadre. Estará diseñada como un elemento laminar, sin más espesor que lo que técnicamente requieran los materiales, realizado con estructura ligera. En todo caso, será el resultado de un proyecto global de armonización de la fachada y su relación con el espacio público inmediato.
 - 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 veinte (2,20) metros de la acera.
 - 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 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.

Art. 6.3.19. 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

Art. 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, los existentes.
 - c) Que se obtenga licencia de obras según un estudio arquitectónico global, aprobado por la comunidad del edificio o en su defecto, el propietario o conjunto de propietarios.
- 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, según un proyecto arquitectónico global, aprobado por la comunidad del edificio o en su defecto, el propietario o conjunto de propietarios, modificar estos elementos en cuanto al material y color.
- 3.- La carpintería y los cierres de los huecos arquitectónicos de las plantas piso y ático tienen que estar libres de elementos superpuestos.
- 4.- No se admite la utilización de vidrios reflectantes.
- 5.- Cuando concurra causa justificada se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes según un "proyecto de conjunto de la fachada", que deberá contar con el acuerdo de la comunidad de propietarios, o en su defecto el propietario o conjunto de propietarios del mismo. Las condiciones serán las siguientes:
 - a) La documentación consistirá básicamente en un Documento técnico redactado por técnico competente, con arreglo a la normativa urbanística y sectorial, reflejando si la obra supone o no una modificación sustancial de la distribución

de la vivienda, y acuerdo de la comunidad de propietarios sobre la conformidad de dicho documento técnico y el compromiso de asumirlo por todos los propietarios.

- b) Será el conjunto del edificio el que obtenga la licencia, pudiendo cada uno de los propietarios posteriormente tramitar el cerramiento de su terraza considerándose como una fase del citado proyecto aportando únicamente acuerdo de la comunidad y presupuesto actualizado.
 - c) Una vez terminada la obra, se deberá de aportar certificado expedido por técnico competente en donde se especifique que las obras han sido ejecutadas conforme al "proyecto de conjunto de la fachada".
- 6.- En edificios en que se hubieran realizado cerramientos desordenados de terrazas y balcones, el ayuntamiento podrá requerir la adecuación de los mismos a una solución de diseño unitario de acuerdo al párrafo anterior.

Art. 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 serigrafados.
 - 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.

Art. 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.

Art. 6.4.4. Actividad de publicidad

Se admite únicamente la instalación de publicidad en las plantas piso y ático que anuncien la venta o alquiler de inmuebles situados en el edificio, en las condiciones siguientes:

- a) La instalación de un único rótulo por vivienda o unidad de local a cada fachada a la que dé frente.
- b) Se situará en el interior de las ventanas correspondientes al piso o local de que se trate.
- c) En el mensaje no puede constar otra información que la identificación del vendedor, el objeto del anuncio y los medios de contacto.

Art. 6.4.5. 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, que deberá contar con el acuerdo de la comunidad de propietarios o el propietario del edificio, o en su defecto el conjunto de propietarios del mismo.
- 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 por el Plan General de Ordenación 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, que en cualquier caso deberá contar con el acuerdo de la comunidad de propietarios o el propietario del edificio, o en su defecto el conjunto de propietarios del mismo.

Art. 6.4.6. 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

Art. 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, o tengan relación con la visión de una medianera, tienen que incluir el estudio de impacto visual y las medidas correctoras para la homogeneidad del conjunto.
- 3.- Las obras que dejen a la vista una pared medianera propia o ajena no se consideran finalizadas hasta que no esté acabada la adecuación constructiva de las paredes

medianeras que queden descubiertas. El promotor de las mismas será el responsable de la ejecución de los trabajos de adecuación.

- 4.- Con carácter previo o simultáneo a cualquier actuación que comporte el uso paisajístico de una medianera propia o ajena, es preciso que ésta haya sido objeto de obras de adecuación constructiva.
- 5.- 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.
- 6.- 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.
- 7.- 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.
- 8.- La actuación de uso identificativo o de publicidad de la medianera debe ser objeto de un proyecto global de adecuación de toda la medianera, independientemente del hecho de que el paramento identificativo o de publicidad 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.
- 9.- 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.

- 10.- La apertura de huecos arquitectónicos en una medianera consolidada que dé a espacio público, requiere la obtención previa de la licencia municipal de obras y el tratamiento de la totalidad de la misma como fachada. Una vez ejecutada, a los efectos de la aplicación de esta Ordenanza, pasará a tener la consideración de fachada.

Art. 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 y de publicidad.

Art. 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:
 - 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.
 - 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.

Art. 6.5.4. Actividad de publicidad admitidos en medianeras consolidadas

- 1.- Se podrán autorizar proyectos de acondicionamiento y decoración de las medianeras consolidadas que contemplen su tratamiento singular integrando un mensaje publicitario, como medida de fomento de la estética de las edificaciones en las condiciones que se especifican en este artículo, cuando se prevea tratamiento vegetal, pictórico o arquitectónico de la misma, excepto en las edificaciones situadas en todo el ámbito del suelo rústico.
- 2.- La actuación de uso publicitario de la medianera consolidada, requerirá un soporte publicitario de larga duración e integrado en el tratamiento global de todo el paramento, evaluándose en cada caso en el proyecto global que se presente.
- 3.- Se admite la presencia de una sola actividad de publicidad por edificio, cuya superficie no podrá superar el 20 % de la medianera.
- 4.- 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

Art. 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.
- 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.
- 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.- En los casos en que sea necesaria 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 libre 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.

- 6.- 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.
- 7.- En las franjas de jardín delantero o retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, sin perjuicio de lo indicado en el art. 2.1.11, 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 cinco (5) metros, no se realizarán plantaciones de arbolado.
 - b) En retranqueos de ancho de cinco (5) hasta siete (7) 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 2.5 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 2.5 metros como mínimo con respecto a la edificación.
 - c) En retranqueos mayores a siete (7) 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 3 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 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 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 5 metros como mínimo con respecto a la edificación.

8.- En las parcelas de tipología industrial será obligatoria la plantación de árboles de forma que:

- a) El porte de los árboles será proporcionado a la dimensión del retranqueo, de forma que el árbol cuente con la superficie aérea y subterránea adecuada a las características de crecimiento de la especie. Los marcos de plantación entre árboles serán proporcionales a las dimensiones del arbolado, siendo como mínimo de seis (6) metros.
- b) La distancia de separación del punto de plantación del árbol de la linde con la vía pública y a las edificaciones atenderán a lo establecido en el apartado 7 del presente artículo.

Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

Art. 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 admitirá 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 este caso 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 un 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.

Art. 6.6.4. Actividad de publicidad

- 1.- La publicidad que se pretenda colocar en edificios que tengan espacios libres de parcela edificada, deberán de cumplir con las condiciones establecidas para las fachadas en planta baja, considerando la línea de edificación como fachada.
- 2.- Se admitirá la publicidad en los monolitos colocados según las condiciones expuestas en el artículo anterior siempre que se refieran a las actividades propias del local.

Art. 6.6.5. 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

Art. 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.

Art. 6.7.2. Construcciones 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 escaleras comunes del edificio, ascensores, instalaciones de telecomunicaciones o energía solar, etc...

Art. 6.7.3. Usos admitidos en las cubiertas

- 1.- Constituirá el uso natural del área utilizable de la cubierta el de las instalaciones propias del edificio para su funcionamiento, así como la instalación de captadores de energías renovables térmicas, fotovoltaicas y cualquier otra de esta índole que pudiera surgir.
- 2.- En las cubiertas sólo podrá disponerse de aquellas construcciones que correspondan con los usos e instalaciones comunes del edificio, esto es, remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, chimeneas de ventilación, cuartos de máquinas e instalaciones, etc...
- 3.- Se prohíbe en el uso residencial los lavaderos, trasteros, gimnasios, etc...o cualquier otra construcción en las cubiertas distintas a las señaladas en el apartado anterior. Igualmente, se prohíbe la división privativa de la cubierta y disponer elementos privativos de accesibilidad que permitan su vinculación con las viviendas existentes en la planta inmediatamente inferior o anexa. Aquellas construcciones preexistentes en cubierta que estén prohibidas con la entrada en vigor de la presente Ordenanza, sólo se podrán realizar exclusivamente obras de reparación y conservación.
- 4.- En el caso de edificaciones de uso hotelero, se podrá admitir en las cubiertas la disposición de usos comunes para la edificación, tales como piscinas, gimnasios, aseos, vestuarios o similares y siempre vinculados a actividades recreativas o deportivas, siempre 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.
- 5.- Se admite en la cubierta 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.

- 6.- Se admite la colocación de una sola antena para la función de TV, de radio y de comunicación en la azotea o cubierta de un edificio, que no se fijará en elementos o partes singulares del mismo y será lo menos visible posible desde los espacios públicos inmediatos, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 32.2 de la Ley 9/2014 de 9 de mayo, General de Comunicaciones. Las antenas no pueden incorporar, en ningún caso, leyendas o anagramas visibles de carácter identificador ni publicitario.
- 7.- Los elementos captadores de energías renovables térmicas, fotovoltaicas y cualquier otra de esta índole que pudiera surgir, 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 energética de la instalación, no pudiendo suponer en ningún caso estructuras de cubrición.
- 8.- No se admite el almacenaje indiscriminado de cualquier tipo de materiales en las cubiertas ni la colocación de instalaciones en otras condiciones que las previstas en esta Ordenanza.
- 9.- El uso de las sobrecubiertas de las construcciones que se dispongan en la cubierta será exclusivamente para la disposición de elementos de captación solar, siempre y cuando en este último caso quede debidamente justificado que la instalación no puede realizarse en ningún otro punto de la cubierta por una cuestión de soleamiento.
- 10.- 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.

Art. 6.7.4. Acabados en las cubiertas

- 1.- Las cubiertas de las edificaciones constituyen una fachada más. 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 captadores de energías renovables térmicas, fotovoltaicas y cualquier otra de esta índole que pudiera surgir.
- 3.- En otros usos diferentes al residencial, sólo se permitirá la cubierta transitable cuando se requiera su utilización por parte de los usuarios de la edificación y cuando se necesite disponer de construcciones vinculados al uso o actividad principal que desarrolla el inmueble de acuerdo al artículo anterior.

Art. 6.7.5. Actividad de identificación en cubiertas

- 1.- Se admite, en las cubiertas que resulten autorizables atendiendo 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.- Bajo 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.

Art. 6.7.6. Actividad de publicidad en cubiertas

No se admite la instalación de publicidad en las cubiertas de los inmuebles.

Art. 6.7.7. 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 paneles de captación de energía solar 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

Art. 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 hotelero, 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 hotelero, 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 b) 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 ésta 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 las 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 la 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

Art. 6.8.2. Actividad de publicidad

- 1.- Se admite la actividad publicitaria en edificios exclusivos de cualquier tipo situada en los escaparates de los establecimientos en cualquier planta, en los términos señalados para las plantas bajas de esta Ordenanza. Además se permitirá la habilitación de zonas en los espacios ciegos de fachada o fachadas con el destino publicitario de todas las actividades que se desarrollen en el edificio, tipo cartelera, que no deberá superar el 10% de la superficie en cuestión. Para la obtención de la preceptiva licencia será precisa la presentación de un estudio del conjunto. En edificaciones de este tipo de nueva planta el proyecto de ejecución ha de definir estos espacios habilitados para la actividad publicitaria.
- 2.- Se admite la actividad publicitaria en edificios exclusivos en los casos 1 y 2 del artículo 6.8.1., en el monolito identificador, siempre y cuando la publicidad esté relacionada con el establecimiento en cuestión (horarios, servicios..).
- 3.- Se admite la disposición de lonas publicitarias, tanto paralelas como perpendiculares a fachada, en edificios exclusivos destinados a dotaciones y equipamientos, tales como centros culturales, museos, bibliotecas o análogos, y a comercios, que podrán publicitar sus exhibiciones o actividades temporales, con las siguientes condiciones:

- a) Que las lonas publicitarias estén realizadas en un material lo suficientemente rígido como para permitir que durante el tiempo que dure su colocación no se produzcan deterioros ni desperfectos.
 - b) Que se sitúen a una altura mínima sobre la rasante de la acera de dos con cincuenta (2,50) metros.
 - c) Que el anclaje que se realice de la lona publicitaria a la fachada no permita ocasionar desperfectos a la misma ni el descuelgue del elemento, no pudiendo ser en ningún caso objeto de peligrosidad para personas o bienes.
 - d) Para la concesión de las lonas publicitarias se exigirá un estudio específico adaptado al edificio y a su entorno, que recoja los sistemas de anclaje y de seguridad previstos.
 - e) Esta actividad publicitaria está sujeta a un plazo, según el período solicitado, que quedará establecido en la licencia y que en cualquier caso no podrá superar los seis meses.
- 4.- También se admitirán otras actividades publicitarias en equipamientos o dotaciones públicas existentes previa presentación de un estudio del conjunto que defina las propuestas concretas y las ubicaciones, donde primará la utilización pública del espacio y el interés general del ciudadano-
- 5.- Se estudiarán por el Servicio responsable para la concesión de las autorizaciones de las actividades de publicidad, los proyectos de actuaciones publicitarias 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 publicidad pretendida con el respeto al paisaje urbano.

Capítulo 9. Vallas y protecciones de obras

Art. 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.

Art. 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 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 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 resaltes 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, 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) 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 el particular, en los siguientes casos:

- a) Cuando finalicen las obras, cualquiera que sea su naturaleza, y antes de la presentación de la declaración responsable para obra de nueva planta o rehabilitación integral.
- 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.

Art. 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.- 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.
- 3.- Los espacios ocupados por los andamios o sus elementos de soporte tendrán que respetar la normativa vigente en materia de accesibilidad y barreras arquitectónicas.
- 4.- 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.
- 5.- 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.
- 6.- 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.

- 7.- 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.
- 8.- 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.
- 9.- 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.
- 10.- 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.
- 11.- 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

Art. 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 lo anterior, 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.

Art. 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 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 la licencia.
 - 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

Art. 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 de la licencia de obras 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 declaración responsable para obra de nueva planta o rehabilitación integral o bien en el caso de que se declare la caducidad de la licencia de obras.

Art. 6.9.7. Actividad de publicidad: condiciones generales

- 1.- Para la instalación de publicidad, la obra deberá contar con las licencias y autorizaciones en vigor que sean legalmente exigibles. La publicidad será autorizada, como máximo, durante el periodo de vigencia de éstas.
- 2.- Queda prohibida la instalación de publicidad antes del inicio de las obras o una vez finalizadas las mismas. Por el interesado deberá comunicarse las fechas de inicio y de terminación de las obras, con el fin de adaptar la vigencia de la licencia publicitaria.
- 3.- No se admite la explotación simultánea de publicidad en vallas de protección con lonas de cubrición de andamios en una misma obra.

Art. 6.9.8. Actividad de publicidad en vallas de protección de obra

- 1.- La actividad de publicidad en las vallas de protección de obras solo se admitirá si se coloca en la coronación del citado cerramiento, quedando expresamente prohibida el adosamiento a la misma, así como cualquier tipo de carteles.
- 2.- Se realizará mediante vallas publicitarias manteniendo la superficie de exposición paralela a la alineación del mismo. La altura del límite superior de las vallas publicitarias, medida desde la rasante del terreno sobre el que se instalen, no podrá sobrepasar 6 metros lineales. Habrán de separarse una distancia mínima de 8 m. en el caso de que existan edificaciones colindantes de uso residencial. Se admitirá una valla por cada línea de fachada y en chaflanes cuando cuenten con una dimensión mínima de seis (6,00) metros, pudiendo separarse lo suficiente para su colocación.
- 3.- Se admitirán las agrupaciones de vallas publicitarias, que además de cumplir con lo establecido en los párrafos anteriores tendrán las siguientes condiciones:
 - a) El solar donde se construya deberá de tener una línea de fachada superior a los 50 ml.
 - b) Se admitirá una sola agrupación de vallas publicitarias, conjunto de dos unidades, por línea de fachada, separadas entre sí una distancia máxima de 0,50 m.
 - c) Se permite sólo una línea o batería de vallas publicitarias; por tanto, se descarta la superposición de este elemento.

- d) La superficie de la agrupación de vallas publicitarias no superará 50 metros cuadrados.
 - e) La longitud máxima de proyección del grupo de vallas publicitarias en planta será de 16 metros lineales.
 - f) En solares con línea de fachada superior a los 100 ml, se admitirá 2 agrupaciones de vallas publicitarias siempre que exista una distancia mínima entre agrupaciones de vallas publicitarias igual a la longitud de una valla publicitaria.
- 4.- Los espacios intermedios entre vallas publicitarias y cerramientos, o cuando la estructura de sustentación de la valla publicitaria se vea desde las vías o espacios públicos inmediatos o contiguos, se complementarán con planchas, tableros, tiras, bandas, o elementos similares que confieran al conjunto un aspecto homogéneo, regular y ordenado, así como también un resultado formal armónico y coherente con el entorno, que en ningún caso podrá utilizarse como soporte de manifestaciones publicitarias.
- 5.- La estructura de sustentación y los marcos de los elementos publicitarios deben estar diseñados y contruidos, tanto en sus elementos como en su conjunto, de forma tal que queden garantizadas, la seguridad pública, una adecuada resistencia a los elementos naturales, y una digna presencia estética, quedando prohibida en todo momento, la utilización de elementos atirantados como medio de sujeción de la estructura de sustentación del elemento.

Art. 6.9.9. Actividad de publicidad en lonas de cubrición de andamios de obra

- 1.- Se permitirá la inserción de publicidad en las lonas o mallas perimetrales de protección de los andamios, de acuerdo con los siguientes parámetros:
- a) En los planos laterales del andamio: sin limitación de superficie.
 - b) En el frente de la lona: Se admite la presencia de una sola actividad de publicidad cuya superficie del mensaje escrito no podrá superar el 20 % de la malla.
 - c) En el frente de la lona de obras en edificios catalogados: Se admite la presencia de una sola actividad de publicidad cuya superficie del mensaje escrito no podrá superar el 10 % de la malla.

Las actuaciones singulares reguladas en el presente artículo, se evaluarán por el Servicio Municipal correspondiente.

- 2.- No se autorizará la modalidad de instalación publicitaria rígida colocada sobre andamiajes o elementos auxiliares a la obra.

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

Art. 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, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades o producir malos olores. Cuando existan elementos arbóreos, están obligados al mantenimiento de los valores paisajísticos.
- 2.- 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.

Art. 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 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.

Art. 6.10.3. Actividad de publicidad

- 1.- No se admiten las actividades publicitarias en terrenos en todo el ámbito del Suelo Rústico y en los ámbitos del Suelo Urbanizable Sectorizado no Ordenado y no Sectorizado Diferido y en el ámbito del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado que no cuenten con plan parcial y proyecto de urbanización ejecutado.
- 2.- En el ámbito del Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado que cuenten con Plan Parcial y proyecto de urbanización ejecutado, se autorizarán vallas publicitarias, excepto en los espacios afectados por la Ley de Carreteras de Canarias que se estará a lo que se disponga en dicha normativa.
- 3.- En el ámbito del suelo urbano, se autorizarán actividades publicitarias, excepto en los espacios afectados por la Ley de Carreteras de Canarias que se estará a lo que se disponga en dicha normativa. Fuera del ámbito establecido por la Ley de Carreteras, se admitirá la actividad publicitaria en solares o terrenos que deriven de una demolición previa, creando vacíos en la ciudad. La disposición y características de la publicidad estarán vinculadas a la actividad que se pretenda. En el resto de los casos, es decir, solares o terrenos procedentes de un nuevo desarrollo urbano, donde nunca se ha edificado, se autorizarán vallas publicitarias.
- 4.- En tanto no se ejecuten los espacios públicos, equipamientos y dotaciones públicas previstos en el planeamiento, se admitirá la colocación de vallas publicitarias, excepto en ámbito de los Conjuntos Históricos.

Art. 6.10.4. Condiciones de la instalación de las vallas publicitarias

- 1.- La empresa explotadora del uso de publicidad es responsable del mantenimiento y la limpieza de la valla y, si no la hay, el propietario.
- 2.- Las vallas publicitarias en los solares o terrenos no se autorizarán, si coexisten con otras instalaciones publicitarias situadas en las medianeras de las fincas contiguas o en otras situaciones del solar o terreno.
- 3.- Para la colocación de vallas publicitarias, los solares o terrenos autorizables deberán de estar limpios y dotados de cerramiento en sus límites con las vías o espacios públicos, presentar un aspecto uniforme en su conjunto. El incumplimiento de estas obligaciones determinará la caducidad de la licencia.
- 4.- No obstante, en los supuestos de grandes solares procedentes de Planeamiento Parcial, Planeamiento Especial y/o situados en zonas de desarrollo de la ciudad y en

aquellos casos excepcionales donde se consiga una mejor integración paisajística, podrá sustituirse el cerramiento del solar o terreno por cualquier otra solución que garantice la estética del conjunto o incluso eximirse a juicio municipal.

- 5.- Las vallas publicitarias se situarán dentro del solar o terreno, detrás y adosadas al cerramiento y mantendrán en todo caso la superficie de exposición paralela a la alineación del mismo. La altura del límite superior de las vallas publicitarias, medida desde la rasante del terreno sobre el que se instalen, no podrá sobrepasar los seis (6,00) metros o de diez (10,00) metros en caso de vallas con desarrollo vertical. Habrán de separarse una distancia mínima de ocho (8,00) metros en el caso de que existan edificaciones colindantes de uso residencial. Se admitirá una valla por cada línea de fachada, y en chaflanes cuando cuenten con una dimensión mínima de seis (6,00) metros, pudiendo separarse de la alineación lo suficiente para su colocación. Excepcionalmente se permitirán vallas publicitarias situadas perpendicularmente a las vías, cuando se trate de vías de tres carriles juntos o más, con tráfico intenso y escaso tránsito de peatones, siempre que se puedan adosar al cerramiento con la propiedad colindante.
- 6.- Se admitirán las agrupaciones de vallas publicitarias, conjunto de dos unidades, que además de cumplir con lo establecido en el apartado anterior tendrán las siguientes condiciones:
 - a) El solar o terreno deberá de tener una línea de fachada superior a los cincuenta (50,00) metros.
 - b) Se admitirá una sola agrupación de vallas publicitarias por línea de fachada, separadas entre sí una distancia máxima de cincuenta (50) centímetros.
 - c) Se permite sólo una línea o batería de vallas publicitarias, colocadas en la misma posición. Se descarta la superposición de elementos.
 - d) En solares o terrenos con línea de fachada superior a los cien (100,00) metros, se admitirán dos agrupaciones de vallas publicitarias siempre que exista una distancia mínima entre agrupaciones igual a la longitud de una valla.
- 7.- Los espacios intermedios entre vallas publicitarias y cerramientos, o cuando la estructura de sustentación de la valla publicitaria se vea desde las vías o espacios públicos inmediatos o contiguos, se complementarán con planchas, tableros, tiras, bandas, o elementos similares que confieran al conjunto un aspecto homogéneo, regular y ordenado, así como también un resultado formal armónico y coherente con el entorno, que en ningún caso podrá utilizarse como soporte de manifestaciones publicitarias.
- 8.- La estructura de sustentación y los marcos de los elementos publicitarios deben estar diseñados y contruidos, tanto en sus elementos como en su conjunto, de

forma tal que queden garantizadas, la seguridad pública, una adecuada resistencia a los fenómenos naturales y una digna presencia estética.

- 9.- Exclusivamente se permitirá la instalación de monopostes, en terrenos clasificados como urbanizables, próximos a vías rápidas, pero fuera de los ámbitos de la Ley de Carreteras. El soporte guardará una distancia al menos de 250 metros a cualquier otro monoposte, instalado en la misma o distinta parcela y de cualquier edificación. La instalación de monopostes en una parcela excluye a ésta de cualquier otro tipo de aprovechamiento publicitario.

Art. 6.10.5. Condiciones de las vallas publicitarias en solares o terrenos, autorizadas por el Órgano competente en Carreteras.

- 1.- Cuando el solar o terreno se encuentre incluido en el tramo urbano, cuente con autorización del órgano competente en Carreteras y la actividad publicitaria se pretenda realizar detrás de la línea límite de edificación definida por el planeamiento, se estará a lo dispuesto en el artículo anterior, sin perjuicio de las condiciones que imponga el Órgano competente en Carreteras en la autorización.
- 2.- Cuando el solar o terreno se encuentre incluido en el tramo urbano, cuente con autorización del órgano competente en Carreteras y la actividad publicitaria se pretenda realizar entre la vía y la línea límite de edificación definida por el planeamiento, la valla publicitaria deberá de cumplir las siguientes condiciones, sin perjuicio de las que imponga el Órgano competente en Carreteras en la autorización:
- a) Solo se permitirá una valla publicitaria, cuya superficie de exposición será perpendicular a la alineación de la vía y en desarrollo horizontal.
 - b) La altura del límite superior de la valla publicitaria, medida desde la rasante del terreno sobre el que se instale, no podrá sobrepasar los seis (6,00) metros.
 - c) La separación entre vallas publicitarias a lo largo de la vía y situadas en el mismo margen será al menos de un kilómetro.
 - d) En caso de que la valla publicitaria tenga iluminación, será siempre iluminada y deberá de situarse en la parte superior.
 - e) No se admitirá la valla publicitaria animada.
 - f) No se admitirá complementar la valla publicitaria con planchas, tableros, tiras, bandas, o elementos sobre la estructura de sustentación de la misma.
 - g) El mensaje no podrá utilizar colores estridentes o brillantes. El número de palabras no será superior a cinco.

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 1d: Rótulos publicitarios planta baja.

- La superficie efectiva total no superara el 30% del hueco.

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.

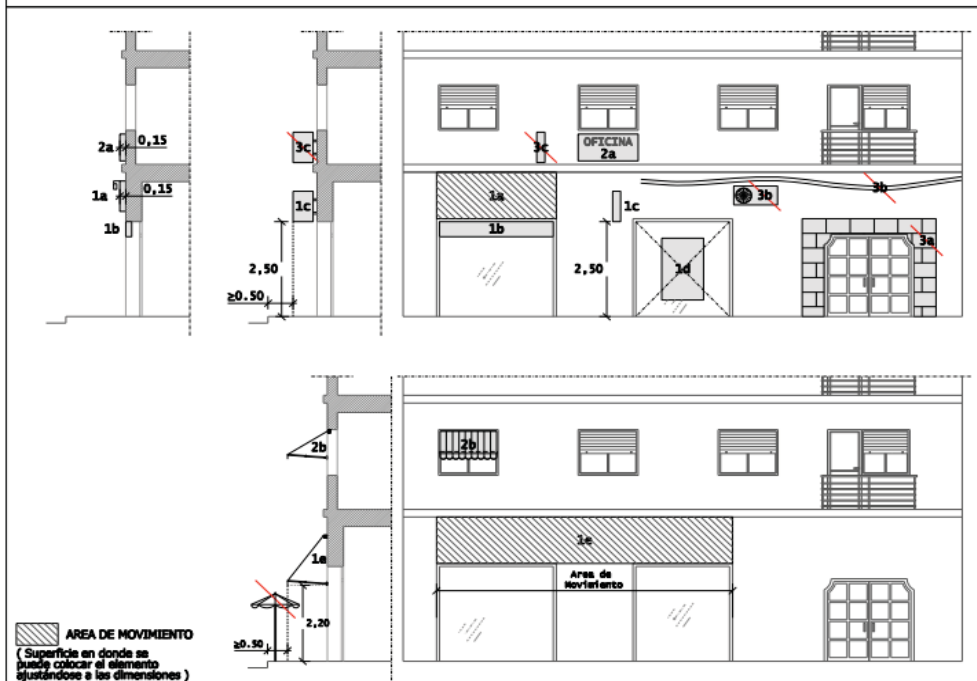
- Paralelo a fachada.
- En el antepecho del hueco correspondiente.
- Realizado con signos recortados sin fondo.
- Dimensión vertical inferior a 70 cm.
- Saliente máximo 15 cm.
- Podrá ser únicamente luminoso o retroiluminado.

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 cómo 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.

AREA DE MOVIMIENTO
 (Superficie en donde se puede colocar el elemento ajustándose a las dimensiones)

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

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

Capítulo 1. Generalidades

Art. 7.1.1. Definiciones

- 1.- El uso de un edificio es el destino que puede darse al mismo, en su conjunto o en parte de él, conforme a las actividades que se desarrollen, de acuerdo a las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación y a la normativa sectorial aplicable en cada caso.
- 2.- Las condiciones del uso en un edificio son aquellas que inciden en la organización y ordenación del mismo, con el objeto de establecer la admisibilidad y garantizar que el desarrollo de las actividades se realice de acuerdo al Plan General de Ordenación y a la normativa sectorial aplicable en cada caso.

Art. 7.1.2. Aplicación de las condiciones generales 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.
- 2.- Las condiciones que se señalan para todos los usos son de aplicación 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 los cambios de usos por alternativos, se rigen por lo dispuesto en las normas de ordenación pormenorizada.

- 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 o norma que lo sustituya, sobre "disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en los lugares de trabajo".

Capítulo 2. Condiciones del uso residencial

Art. 7.2.1. Condiciones de las viviendas

- 1.- 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
- 2.- Todas las nuevas viviendas deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas Ordenanzas y al menos dispondrán de una fachada, en un nivel o varios niveles, con longitud igual o mayor a cuatro (4) metros que deberá recaer sobre calle, o sobre el espacio libre público, o espacio libre privado en las condiciones establecidas en estas Ordenanzas o patio abierto a la vía pública cuyas dimensiones cumplan lo establecido en estas ordenanzas.
- 3.- 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.
- 4.- 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.
- 5.- Las viviendas de protección oficial estarán sujetas a su normativa específica en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto.

Art. 7.2.2. Viviendas interiores

- 1.- Se permiten viviendas interiores que tenga fachada exclusivamente a patio de manzana, 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.

- 2.- También se permiten viviendas interiores con fachada excluida a patios de parcela en el caso de edificios de altura igual o menor a tres plantas, pero con la consideración que el espacio libre privado o patio de parcela al que den fachada deberá tener una longitud mínima de cinco (5) metros en todas sus dimensiones y una superficie no inferior a cuarenta (40) metros cuadrados. A tales efectos no se considerarán las fachadas que se dispongan hacia patios interiores.
- 3.- Para todos los casos será condición obligatoria que su interior resulte accesible directamente y por medios ordinarios a los servicios de extinción de incendios y salvamento, cumpliendo con lo establecido en el DB SI del CTE y normativa vigente en esta materia.

Art. 7.2.3. Trasteros y lavaderos o solanas

- 1.- En congruencia 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, y en cualquier caso se respetará 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, considerado éste como la pieza complementaria destinada a guardar enseres de la vivienda, 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, siempre que cumpla las siguientes condiciones:
 - Que estén situados en planta baja o plantas bajo rasante y su acceso a los trasteros se resolverá única y exclusivamente a través de zonas comunes del edificio.
 - El número máximo de trasteros será uno por vivienda y la superficie construida de cada trastero será como máximo de seis (6) metros cuadrados. En el caso de ser la superficie superior, la diferencia será computable a efectos del cálculo de la edificabilidad.

- La superficie no computable, al efecto anterior, del conjunto de los trasteros más las zonas de distribución a los mismos, no computable a efectos de edificabilidad, será como máximo la equivalente a 8 x nº de trasteros admisibles.
- 4.- Tanto los trasteros como los lavaderos, se considerarán asociados a una vivienda concreta, debiendo quedar constancia de tal carácter en el acto de otorgamiento de la licencia y escrituras de la propiedad. Esta condición deberá tener constancia en el Registro de la Propiedad, a tenor de lo dispuesto en la legislación urbanística.

Art. 7.2.4. Zonas comunes del edificio

- 1.- Las zonas comunes del edificio, consideradas éstas únicamente para la categoría de residencial colectiva, 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.

Capítulo 3. Condiciones del uso turístico

Art. 7.3.1. Condiciones 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.- Los locales destinados al uso turístico en edificios de uso residencial se situarán independientes de éstas. El acceso a dichos locales 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 1 plaza para carga y descarga para vehículos de motor de dimensiones mínimas de nueve (9) metros de largo por tres (3) metros de ancho, con unas bandas perimetrales de un (1) metro para circulación peatonal.

Capítulo 4. Condiciones generales del uso terciario

Art. 7.4.1. Condiciones generales del uso terciario

- 1.- Los establecimientos con usos terciarios -comercio, oficinas, hostelería/restauración, etc...- en edificios de uso residencial se situarán por debajo de las plantas de viviendas y el acceso a dichos establecimientos desde vía pública se hará con total independencia de éstas, mediante portales propios y vías exclusivas de circulación. Los establecimientos terciarios no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda o zonas comunes de las mismas, salvo que se trate de las consideradas exclusivamente como vías de evacuación resultantes de la normativa sectorial contra incendios.
- 2.- 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.

Art. 7.4.2. Altura mínima en locales de uso terciario

- 3.- En los usos de comercio, hostelería/restauración y terciario/industrial la altura libre mínima en planta baja y en plantas bajo rasante será de tres con veinticinco (3,25) metros. En el resto de las plantas será al menos de tres (3) metros. Esta misma altura libre será como mínimo cuando se dispongan falsos techos o instalación

necesaria, excepto en las zonas de aseos, vestuarios, oficinas, etc...que se permitirán alturas mínimas de dos con cincuenta (2,50) metros.

- 4.- En el uso de oficina y uso I+D/Nuevas Tecnologías la altura libre general de las dependencias será como mínima 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 decrementarse en las condiciones referidas por el Real Decreto.
- 5.- 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 no será inferior a dos con cincuenta (2,50) metros, con independencia del uso al que se destine.

Art. 7.4.3. Aseos

- 1.- 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 los mismos desde dependencias del establecimiento destinada a clientes o trabajadores y no comunicarán directamente con estas zonas (salvo recintos cuyo cálculo de ocupación sea 40 m²/persona), siendo independientes para uno y otro sexo según categorización.
- 2.- Se establecerá como mínimo en cada aseo un inodoro y un lavabo con ventilación natural o forzada de probada garantía, de dimensiones mínimas doscientos (200) por ciento veinte (120) centímetros, debiendo poderse inscribir en el plano del suelo un círculo de diámetro ciento veinte (120) centímetros sin que sea proyectado en el interior del mismo ningún elemento sanitario o de carpintería existente, con paredes alicatadas o de superficie no porosa fácilmente lavable hasta una altura mínima de doscientos (200) centímetros. La dotación de aseos adaptados 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 exige 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.
- 3.- La dotación de aseos para trabajadores se regirá conforme normativa sectorial de aplicación.
- 4.- 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.

Art. 7.4.4. Previsiones mínimas de 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 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 cero coma dos por ciento (0,2 %) de la superficie útil del local con un resultado no inferior a mil doscientos (1.200) centímetros cuadrados y proporción entre lados superior a 1:3.

Capítulo 5. Condiciones particulares del uso terciario: comercio

Art. 7.5.1. Condiciones 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, 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 de venta será menor de seis (6) metros cuadrados.
- 4.- El uso comercial se permite en sótanos como establecimientos independientes, debiendo tener accesos propios autónomos respecto cualquier otro uso distinto al comercio dentro de la edificación.

Art. 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.

Art. 7.5.3. Aseos

- 1.- Los establecimientos dedicados al comercio deberán disponer de cuartos de aseos independientes para uno y otro sexo por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción de superficie de venta del local. Se exigirá la instalación de una ducha independiente en aquellos locales que superen los doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de superficie.
- 2.- En el caso de que se trate de galerías comerciales, análogamente, podrán agruparse las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.
- 3.- En locales de dimensión inferior a doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil podrá dispensarse de la condición de duplicar los servicios por sexos.

Art. 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.

Art. 7.5.5. Condiciones de aparcamiento

- 1.- Las actividades comerciales de comercio minorista en categoría pormenorizada de gran comercio, centros y galerías comerciales en categorización de centros comerciales, grandes establecimientos comerciales tanto en los polivalentes como en

los supermercados dentro de los especializados, contarán con una plaza de aparcamiento destinadas a clientes, en el edificio donde se emplace el local, por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil de venta, o fracción.

- 2.- El acceso a la dotación de plazas de aparcamiento desde vía pública o desde el propio local se hará con total independencia del resto de la edificación donde pudiera estar contenido el establecimiento en caso de inmueble con uso residencial, mediante vías de circulación interior 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.

Art. 7.5.6. Carga y descarga

- 1.- Los comercios minoristas en categorización de gran comercio, los centros y galerías comerciales en categorización galerías o agrupaciones comerciales, así como grandes establecimientos comerciales en categorización especializados, dentro de la parcela de la edificación y fuera, por tanto, del espacio público, dispondrán de una zona de acceso independiente para carga y descarga donde pueda efectuar la maniobra un vehículo de motor con una superficie mínima de nueve (9) metros de largo por tres (3) metros de ancho sin interrumpir el tráfico vial por cada mil (1000) metros cuadrados de superficie útil de venta o fracción.
- 2.- Los centros comerciales en categorización centros y galerías comerciales, así como grandes establecimientos comerciales en categorización polivalente, en edificios exclusivos con tipología edificación cerrada y fuera, por tanto, del espacio público, 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. La maniobra del vehículo de entrada o salida de la parcela o edificación nunca podrá realizarse marcha atrás.

Art. 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 en este caso la exigida para las plantas situadas por encima de la baja.
- 2.- En edificios de obra nueva, los locales referidos en el párrafo anterior, en el piso del local superior o donde estuviere situado deberá dejarse una abertura de comunicación con el sótano, ligado física y funcionalmente a él, con una superficie

superior al quince (15%) por ciento de la zona destinada al público en este sótano. Este quince (15%) por ciento podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. La superficie de al menos una de las aberturas no podrá ser inferior a quince (15) metros cuadrados.

Art. 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.

Capítulo 6. Condiciones particulares del uso terciario: oficina

Art. 7.6.1. Condiciones generales del uso de oficina

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

Art. 7.6.2. 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.

Art. 7.6.3. Aseos

- 1.- En caso de oficinas con acceso de clientes, deberán disponer de cuartos de aseos independientes para uno y otro sexo por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción de superficie útil de acceso de clientes de la oficina. En locales de dimensión inferior a doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil podrá dispensarse de la condición de duplicar los servicios por sexos.
- 2.- 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.

Art. 7.6.4. Condiciones de aparcamiento

- 1.- Las oficinas en categorización de agrupación de oficinas y 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.

Art. 7.6.5. Condiciones de los despachos profesionales

- 1.- Sin perjuicio de las condiciones que se determina para los despachos profesionales domésticos en las Normas Urbanísticas, éstos se regularán en base 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.
- 2.- Cuando el despacho profesional se disponga como anejo a la vivienda podrá situarse en cualquier planta del edificio con uso residencial vivienda. En el caso que se disponga como local independiente ha de cumplir con las condiciones de compatibilidad que exigen las Normas Urbanísticas, esto es, que tengan acceso independiente y directo desde un espacio público, con las excepciones que se indican en dichas Normas.

Capítulo 7. Condiciones particulares del uso terciario: hostelería/restauración

Art. 7.7.1. Condiciones generales del uso de hostelería/restauración

- 1.- Los establecimientos destinados a la actividad turística de restauración y hostelería cumplirán los requisitos y condiciones del Reglamento actividades clasificadas y de Espectáculos Públicos y resto de normativa sectorial aplicable.

- 2.- 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 cumplirá asimismo las condiciones exigidas en las normativas sectoriales aplicables.

Art. 7.7.2. Aseos

Los locales destinados a actividades de hostelería/restauración 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.

Art. 7.7.3. Condiciones de aparcamiento

- 1.- Las actividades de hostelería/restauración cuyo aforo íntegro sea superior a doscientos (200) clientes en categorización de restaurantes, grandes restaurantes, así como en locales de ocio y espectáculos, contarán con una plaza de aparcamiento por cada veinte (20) clientes o fracción.
- 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 particulares del uso terciario: terciario industrial

Art. 7.8.1. Aseos

La dotación de aseos para trabajadores se regirá conforme normativa sectorial de aplicación. En caso de actividades con acceso de clientes, deberán disponer de cuartos de aseos independientes para uno y otro sexo por cada mil (1000) metros cuadrados o fracción de superficie útil de acceso de clientes del local. En locales de dimensión inferior a quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil podrá dispensarse de la condición de duplicar los servicios por sexos.

Art. 7.8.2. Ventilación e iluminación

La luz y ventilación de estos edificios podrán ser natural o artificial.

- a) 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

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.

Art. 7.8.3. Condiciones de aparcamiento

- 1.- Las actividades de uso terciario/industrial contarán con una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil, o fracción, de establecimiento.
- 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 comercial y los privados de los moradores del resto del inmueble. Queda exceptuado de esta condición el acceso rodado de los vehículos.

Art. 7.8.4. Carga y descarga

Todo establecimiento con uso terciario/industrial y con superficie útil superior a quinientos (500) metros cuadrados, 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 de motor, sin interrumpir el tráfico vial, cuyas condiciones serán las siguientes:

- a) Cuando la superficie útil del establecimiento sea superior a quinientos (500) metros cuadrados, e inferior a dos mil (2000), la superficie mínima de la zona de carga y descarga será de nueve (9) metros de largo por tres (3) metros de ancho, con una franja perimetral de un (1) metro para circulación.
- b) Cuando la superficie útil del establecimiento sea superior a dos mil (2000) metros cuadrados o fracción, la superficie mínima de la zona de carga y descarga será de doce (12) metros de largo por cuatro (4) metros de ancho, con una franja perimetral de un (1) metro para circulación. La maniobra del vehículo en la entrada o salida de la parcela o edificación nunca podrá realizarse marcha atrás.

Capítulo 9. Condiciones particulares del uso terciario: I+D / Nuevas Tecnologías

Art. 7.9.1. Aseos

La dotación de aseos para trabajadores se regirá conforme normativa sectorial de aplicación. Los locales destinados a I+D / Nuevas Tecnologías con acceso de clientes

deberán disponer de cuartos de aseos independientes para uno y otro sexo por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción de superficie útil de acceso de clientes de la oficina. En locales de dimensión inferior a doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil podrá dispensarse de la condición de duplicar los servicios por sexos.

Art. 7.9.2. Condiciones de aparcamiento

- 1.- Contarán con una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, o fracción, de establecimiento.
- 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 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.

Capítulo 10. Condiciones particulares del uso industrial: industria de producción

Art. 7.10.1. Condiciones del uso industria de producción

- 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.- Las categorías de este uso no podrán autorizarse en áreas cuyo uso cualificado sea distinto al industrial específico de producción.
- 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.

Art. 7.10.2. Alturas libres mínimas

- 1.- La altura libre mínima será de trescientos cuarenta (340) centímetros. En zonas de aseos, vestuarios y oficinas se permitirán alturas mínimas de doscientos cincuenta (250) centímetros.
- 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 decrementarse en las condiciones referidas por el Real Decreto.

Art. 7.10.3. Aseos

Será de aplicación lo señalado para el uso terciario industrial.

Art. 7.10.4. Ventilación e iluminación

Será de aplicación lo señalado para el uso terciario industrial.

Art. 7.10.5. Condiciones de aparcamiento

- 1.- Las actividades de industria de producción contarán con una plaza de aparcamiento por cada trabajador que se prevé contará la industria según turnos. En caso de desconocer esta cifra, se cuantificará por una unidad cada trescientos (300) metros cuadrados de superficie útil, o fracción, del establecimiento o parcela, en caso de que sea independiente.
- 2.- El acceso a la dotación de plazas de aparcamiento desde vía pública o desde el propio local se hará con total independencia del resto de la edificación donde pudiera estar contenido el establecimiento en caso de inmueble con uso residencial, mediante vías de circulación interior 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.

Art. 7.10.6. Carga y descarga

Todo establecimiento con uso industrial de producción 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 forma 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) metros de ancho, con una franja perimetral de un (1) metro para circulación.

- c) En caso 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 particulares del uso industrial: industria ligera

Art. 7.11.1. Condiciones del uso de industria ligera

- 1.- Los establecimientos destinados a industria ligera 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.
- 2.- Los talleres domésticos respetarán el carácter residencial de la vivienda en que se ubican y ésta cumplirá en cualquier caso su programa mínimo. La superficie máxima destinada a taller será inferior o igual a un tercio de la superficie útil de la vivienda.
- 3.- En nueva edificación, cuando se implante la industria ligera 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. Así mismo se dispondrán las soluciones técnicas que aislen adecuadamente a locales y viviendas situadas en el mismo edificio de transmisiones de cualquier naturaleza.
- 4.- 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 de industrias, en cualquier caso deberán cumplir la normativa que corresponde a cada uso.

Art. 7.11.2. Alturas libres mínimas

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

Art. 7.11.3. Aseos

Será de aplicación lo señalado para el uso terciario industrial.

Art. 7.11.4. Ventilación e iluminación

Será de aplicación lo señalado para el uso terciario industrial.

Art. 7.11.5. Condiciones de aparcamiento

- 1.- Las actividades de industria ligera contarán con una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del establecimiento o parcela, en caso de que sea independiente, a partir de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie mínima.
- 2.- El acceso a la dotación de plazas de aparcamiento desde vía pública o desde el propio local se hará con total independencia del resto de la edificación donde pudiera estar contenido el establecimiento en caso de inmueble con uso residencial, mediante vías de circulación interior 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.

Art. 7.11.6. Carga y descarga

- 1.- Todo establecimiento con uso industria ligera 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 de motor, sin interrumpir el tráfico vial, cuyas condiciones serán las siguientes:
 - a) Cuando la superficie útil del establecimiento sea de más de doscientos (200) hasta quinientos (500) metros cuadrados, la superficie mínima de la zona de carga y descarga será de nueve (9) metros de largo por tres (3) metros de ancho.
 - b) Cuando la superficie útil del establecimiento sea superior a quinientos (500) metros cuadrados, e inferior o igual 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) metros de ancho.

- c) En caso 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. En estos casos, la maniobra del vehículo de entrada o salida de la parcela o edificación, nunca podrá realizarse marcha atrás.
- 2.- En inmuebles de uso característico 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.

Capítulo 12. Condiciones del uso dotacional y equipamiento

Art. 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.

Art. 7.12.2. Condiciones especiales de implantación del uso dotacional

Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones específicas para su Ordenanza, podrá relevarse de su cumplimiento, a excepción de las que se refieren a su altura máxima, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, pudiendo ajustarse los elementos reguladores de la edificación a los nuevos exigidos por el equipamiento sin que ello suponga modificación del Plan General.

Art. 7.12.3. Altura mínima en locales

Será de aplicación lo señalado para el uso terciario, categoría pormenorizada de comercio.

Art. 7.12.4. 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 de comercio 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.

Art. 7.12.5. 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 (salvo recintos cuyo cálculo sea 40 m²/persona o inferior), 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, de dimensiones mínimas doscientos (200) por ciento veinte (120) centímetros, debiendo poderse inscribir en el plano del suelo un círculo de diámetro ciento veinte (120) centímetros sin que sea proyectado en el interior del mismo ningún elemento sanitario o de carpintería existente, con paredes alicatadas o de superficie no porosa fácilmente lavable hasta una altura mínima de doscientos (200) centímetros.
- 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, 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.

Art. 7.12.6. Iluminación y ventilación

La luz y ventilación de los establecimientos comerciales 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. 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.

Art. 7.12.7. Condiciones de aparcamiento

- 1.- Sin perjuicio de las dotaciones de aparcamiento establecidas en las Normas de Ordenación Pormenorizada para el uso de equipamiento o dotación, cuando se trate de disponer dichos usos en edificios existentes como compatibles de otros usos principales, el número de plazas exigibles según los usos pormenorizados serán los referidos a continuación:
 - a) Complejo dotacional integrado: Una (1) unidad por cada doscientos (200) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del inmueble o establecimiento.
 - b) Administración pública: Una (1) unidad por cada doscientos (200) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del inmueble o establecimiento.
 - c) Seguridad y protección ciudadana: Una (1) unidad por cada doscientos (200) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del inmueble o establecimiento.
 - d) Religioso: Una (1) unidad por cada trescientos (300) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del inmueble o establecimiento.
 - e) Docente: Una (1) unidad por cada trescientos (300) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del inmueble, salvo categoría de tercer nivel con naturaleza de otros centros docentes.

- f) Deportivo: Una (1) unidad 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.
 - g) Cultural: Una (1) unidad 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 diez (10) plazas de aforo, o fracción.
 - h) Sanitario: Una (1) unidad por cada cien (100) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del establecimiento.
 - i) Social asistencial: Una (1) unidad por cada doscientos (200) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del establecimiento.
 - j) Servicios comunitarios: Exceptuando gasolineras y estaciones de servicio, una (1) unidad por cada doscientos (200) metros cuadrados, o fracción, de superficie útil del inmueble o parcela, en caso de que sea independiente.
- 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 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.
- 3.- En el caso particular de las estaciones de servicio y gasolineras, se podrá exceptuar de la condición de ubicar la dotación de aparcamientos en la planta sótano o subsuelo siempre que se justifique que por razones de instalaciones vinculadas a dichos usos, resulta imposible el utilizar dicho subsuelo.

Título 8.- Condiciones generales de los aparcamientos en los edificios

Capítulo 1. Dotación de aparcamientos

Art. 8.1.1. Definición de los espacios para aparcamientos

- 1.- Aparcamiento: es el espacio o edificaciones 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 de forma temporal. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje.

- 2.- Estacionamiento: es el espacio destinado en la vía pública a la permanencia temporal de un vehículo.

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

- 1.- Las condiciones que se señalan para el uso de garaje-aparcamiento serán de aplicación a 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 que aconseje la exigencia de su cumplimiento, tal y como señalan las normas urbanísticas.
- 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.

Art. 8.1.3. Categorías del uso de aparcamiento

Las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación establecen el régimen, la definición y las categorías del uso pormenorizado de aparcamientos, así como sus condiciones de intensidad, admisibilidad y de régimen con relación al carácter de la explotación, en cuanto al tipo de función que cumple para el usuario y según su titularidad y forma de gestión. En tal sentido, distingue las siguientes categorías:

- a) Rotatorios
- b) Para residentes
- c) Disuasorios

Art. 8.1.4. 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.

Art. 8.1.5. 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 dotación de plazas de aparcamiento

Art. 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.

Art. 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 complementarios o secundarios, en su caso, computando los espacios destinados a almacenaje y elementos de distribución, pero no para 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.

Art. 8.2.3. Cómputo de la dotación global de aparcamientos

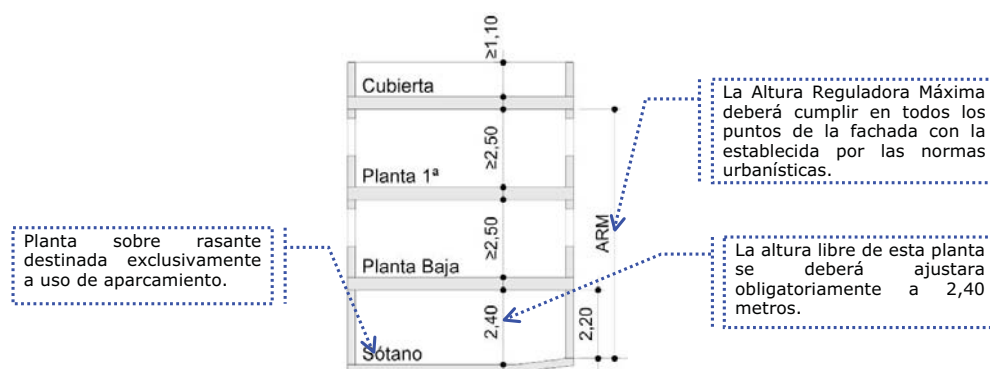
- 1.- La dotación total de plazas de aparcamiento correspondientes a un edificio o actividad, será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo.
- 2.- El número de plazas cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente 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.

Art. 8.2.4. Supuestos de dispensación para la dotación de aparcamientos

- 1.- Además de lo indicado en las Normas de Ordenación Pormenorizada el Ayuntamiento podrá eximir excepcionalmente de la obligación de disponer de la dotación de aparcamiento, reducirla o aceptar otras soluciones, incluso en zonas cercanas, en aquellos edificios en los que concurren condiciones o circunstancias excepcionales que desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamiento, por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados del inmueble, la dificultad de habilitar el acceso de vehículos, las características funcionales del viario por el que se accede a la parcela, la proximidad de puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial, y otras similares que puedan darse.
- 2.- El acuerdo de la exención total o parcial de dotación de aparcamiento requerirá informe previo de los servicios municipales correspondientes (Seguridad Vial o Patrimonio, en su caso), que determine la concurrencia de condiciones o circunstancias tales que motiven contemplar el supuesto de excepcionalidad expresado en el párrafo anterior y que justifique la admisibilidad del impacto previsible que genere la eliminación o disminución de la dotación de aparcamiento en el edificio de que se trate, haciéndose constar el acuerdo adoptado en la correspondiente licencia municipal. En su caso, el acuerdo podrá contemplar condiciones a cumplimentar para minimizar los posibles impactos que pudieran generarse.
- 3.- 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.

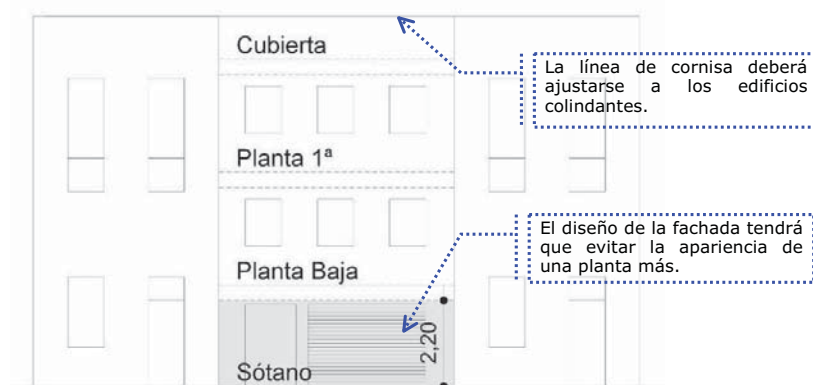
Art. 8.2.5. Condiciones particulares en la edificación para la dotación de aparcamientos

- 1.- Con el fin de evitar desmontes o movimientos de tierra en condiciones de colindancia con edificaciones existentes y resolver las dificultades de la dotación de aparcamientos en las parcelas, se establece que, en las parcelas que tengan asignado la tipología de edificación cerrada, independientemente de su uso principal, se podrá facultar que la planta sótano destinada a aparcamientos sobresalga de la rasante de la vía lo suficiente como para poder cumplir con la dotación exigible por el planeamiento. Dicha planta, situada por debajo de la planta baja, estará sujeta a las siguientes condiciones:
- El uso al que se destine dicha planta será exclusivamente y obligatoriamente para aparcamientos vinculados al uso principal del edificio y para disponer los accesos al edificio los cuales conllevarán la superficie precisa para cumplir con su función, ajustándose además a las condiciones de acceso a las edificaciones señaladas en estas Ordenanzas.
 - 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 pudiendo alcanzar los dos con diez (2,10) metros en zonas puntuales por situaciones estructurales o paso de las instalaciones.
 - Dicha 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) señalada en las Normas de Ordenación Pormenorizada.



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

- 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.



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

Art. 8.2.6. Dotación de aparcamientos en edificios existentes

- 1.- Será exigible la dotación de aparcamientos prevista en este artículo cuando se trata de autorizar un cambio de uso o instalación de actividad en un edificio existente o establecimiento vinculado, debiendo cumplir con los requeridos para el nuevo uso o actividad en caso de que sean mayores y manteniendo los anteriores en el supuesto de que resulten unas menores exigencias por el cambio solicitado, salvo que se justifique suficientemente la imposibilidad de ejecución de las plazas, entendiéndose como "justificación suficiente" aquella que acredite como inviable la realización de las plazas de aparcamiento por la superficie o forma del edificio, por la dificultad de la vía de acceso, por carecer de espacio material destinado a las mismas, o por otras similares. Las justificaciones deberán estar avaladas por documentación técnica redactada por técnico competente.
- 2.- Se 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 del interesado:
 - 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.
- 3.- En atención a lo expuesto, no se otorgará licencia en el edificio existente sin la presentación de certificación del Registro de la Propiedad, de la anotación de la mencionada vinculación sobre la finca sobre la que se asignan las plazas. Dicha anotación deberá efectuarse sobre fincas registrales independientes, cuyo uso, en la declaración de obra nueva efectuadas, haya sido precisamente el de la plaza de garaje.

Capítulo 3. Condiciones de los aparcamientos de utilización privada

Art. 8.3.1. Implantación de aparcamientos de utilización privada

- 1.- Los aparcamientos privados adscritos al uso residencial se ajustarán a lo dispuesto en el Decreto 117/2006, sobre las condiciones de habitabilidad o norma que lo sustituya, aplicando las condiciones exigidas para el garaje colectivo a los garajes individuales o pertenecientes a viviendas unifamiliares. En cualquier caso, en todo aquello no regulado en dicha normativa se aplicarán las determinaciones de la presente Ordenanza.
- 2.- Los aparcamientos privados podrán implantarse en los siguientes lugares:
- a) En espacios no edificados o espacios libres de parcelas:
- 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 setenta por ciento (70%) de la superficie libre y sea compatible con el arbolado y vegetación existente. No se permiten aparcamientos sobre rasante que impliquen apilamiento de vehículos.
- 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, de usos no residenciales.
 - En las cubiertas de edificios de uso residencial. En todo caso, el garaje se dispondrá 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 y pendiente adecuado y un cerramiento ajustado a la normativa.
- 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.

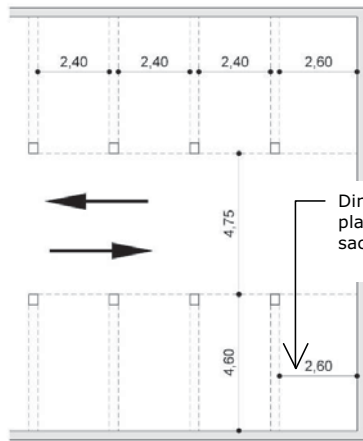
Art. 8.3.2. Plaza de aparcamiento

- 1.- Se define plaza de aparcamiento como el espacio debidamente señalizado, destinado a la estancia de vehículos.

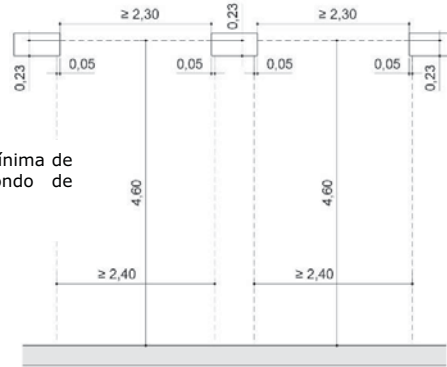
Excepto en el uso residencial sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

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 cinco por ciento (5%) tanto en la anchura como en la longitud de la plaza.



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 1 metro, dispondrán de un sobrancho 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 el resto de 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 cinco (5%) por ciento.
- 6.- 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.
- 7.- Toda plaza de aparcamiento dispondrá de un punto de recarga de un vehículo eléctrico que cumpla como mínimo las exigencias para una recarga semi-rápida (toma de 32 A), todo de acuerdo a la normativa específica al respecto.

Art. 8.3.3. Accesos de vehículos al garaje-aparcamiento

1.- Los accesos de vehículos desde el exterior a los garajes-aparcamientos 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. La circulación de los garajes se proyectará de tal manera que tanto el acceso como la salida se realicen de frente.

2.- 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 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.

Art. 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 dieciocho (18) por ciento en los tramos de directriz recta y del dieciséis (16) por ciento 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 seis (6) metros, excepto cuando se exija sentidos alternativos en cuyo caso se podrá llegar a cinco con cincuenta (5,50) metros medido 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 veinte (20) por ciento en los tramos de directriz recta y del dieciocho (18) por ciento 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.

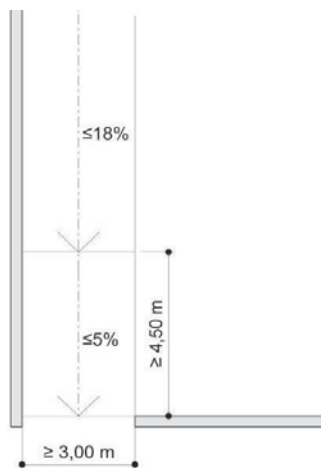
La anchura de las rampas se determinará en función de los viales que las forman, según los criterios expresados en este artículo y en función de las superficies de aparcamiento a las que sirvan.

- 2.- En las rampas de acceso no se permite reducir su dimensión mínima con ningún elemento estructurales, constructivo o instalación, aunque sean puntuales.
- 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 vial de sentido alternativo o doble sentido.
 - 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 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 para entrada de vehículos y otro para salida.

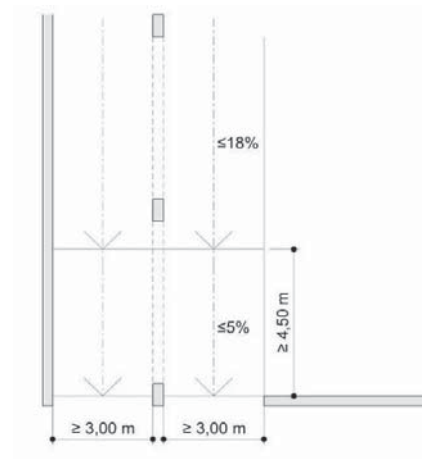
- c) Los garajes-aparcamiento de superficie útil superior a seis mil (6000) metros cuadrados, dispondrán de dos accesos, cada uno a una calle diferente, constituidos cada uno de ellos, bien por un vial con dos sentidos diferenciados o bien por dos viales de sentido único, en cuyo caso se destinarán dos para salida y dos para entrada.

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.

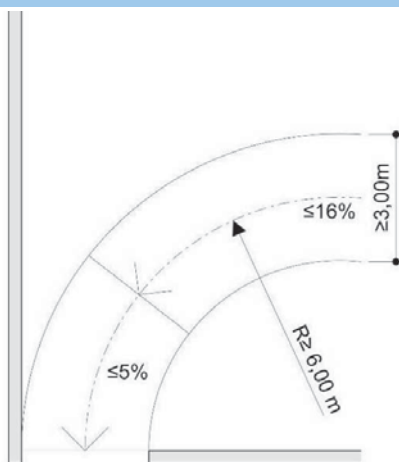
- 4.- El proyecto o documentación técnica que recoja el aparcamiento, deberá contener la sección de las rampas reflejando sus dimensiones, acuerdos con superficies horizontales y pendientes máximas autorizadas.



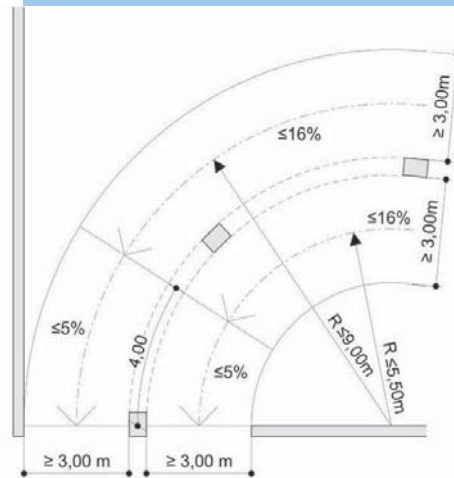
Acceso recto con sentido alternativo



Accesos recto con sentidos diferenciados



Acceso curvo con sentido alternativo



Acceso curvo con sentidos diferenciados

Art. 8.3.5. Accesos de peatones al garaje-aparcamiento

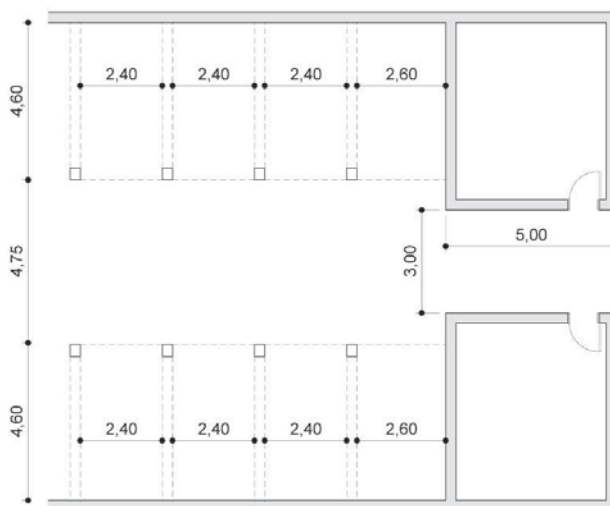
El número de accesos y salidas de peatones de los garajes-aparcamientos y las condiciones a las que deben ajustarse serán las establecidas por el Código Técnico de la Edificación y resto de normativa sectorial de aplicación. El garaje-aparcamiento cumplirá, en su caso, la legislación vigente y la legislación sectorial aplicable en materia de accesibilidad y supresión de barreras físicas.

Art. 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) metros, mientras que los viales proyectados para circulación en dos sentidos diferenciados será 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 (3,00) metros en tramos rectos y tres con cincuenta (3,50) metros en tramos curvos en una longitud máxima de 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 como en 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 de tal manera que puede inscribirse un carril de tres (3,00) metros de anchura, con un radio de giro en su eje de cinco (5,00) metros, tangente a los límites de las vías, independientemente que dicha vía sirva de acceso a plazas de aparcamiento o no, y que las vías sea de un único sentido o dos.
- 6.- Queda prohibido el aparcamiento de más de un vehículo por plaza, así como todo almacenamiento de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de los garajes operaciones que no respondan estrictamente a las necesidades de acceso y estancia de los vehículos, salvo las especificadas por la normativa.

Art. 8.3.7. Altura libre en garajes

- 1.- La altura libre de piso 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 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.

Art. 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 treinta (30) plazas o fracción superior a diez (10) y el ancho de la cabina no será inferior a dos con treinta (2,30) metros.
 - b) El acceso desde el exterior de cada elevador se realizará de tal manera que no entorpezca la circulación de vías ni peatones. En las plantas interiores del garaje se dejará el espacio de espera suficiente para que no perjudique ni la maniobrabilidad ni la entrada y salida al elevador.

Art. 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.

Art. 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 cinco (5) por ciento, como máximo y un uno (1) por ciento, 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

Art. 8.4.1. Soluciones para la 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 cubierta 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 encontrara 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 el DL 1/2000, de 8 de mayo, y el art. 1.2.7 de estas Ordenanzas, la utilización de solares vacantes como aparcamientos en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación con drenaje y pendiente adecuado y un cerramiento de acuerdo a la normativa.

Art. 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.

Art. 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 (4,00) 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.

Art. 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.

Art. 8.4.5. Condiciones de los espacios de circulación interna en aparcamientos públicos

- 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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 el sombreado de estas áreas de estancia.
- c) Los aparcamientos públicos dispondrán de aseos con ventilación natural o forzada independiente de la del aparcamiento, de acuerdo a 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.
- 3. 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

Art. 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.

Art. 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 municipal previa, que deberá solicitarse mediante proyecto integrado que contemple la solución definitiva propuesta para la totalidad del aparcamiento y que cuente, en su caso, con la conformidad de la comunidad de propietarios afectada.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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

Art. 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 y en los que ha transcurrido los plazos previstos para el restablecimiento de la legalidad urbanística, y que la reiterada doctrina jurisprudencial establece la permisividad de sus usos cuando fueran compatibles con el planeamiento en vigor. 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.

Art. 8.6.2. Autorización para el acceso de vehículos

Para el acceso de los vehículos a las edificaciones deberá solicitarse la preceptiva autorización 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.

Art. 8.6.3. Edificaciones susceptibles de la entrada y salida de vehículos

Son susceptibles de la entrada y salida de vehículos las siguientes edificaciones:

- 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 automóviles.
- 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) Solares sobre los que se estén ejecutando obras, con la oportuna Licencia y como máximo, por el plazo previsto de ejecución de las mismas.

Art. 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, el 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 que se requieran en el dominio público para el acceso de vehículos, además de solicitar la preceptiva licencia de obra, 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 el Área de Infraestructuras y Obras.
- 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 de la ocupación y que posean el uso de aparcamiento o que, sin tener dicho uso, se haya tramitado la preceptiva licencia de cambio de uso o de reforma, en su caso.
- b) Edificaciones existentes sobre las que se haya declarado la caducidad de la acción administrativa para restablecer el orden jurídico perturbado. En este caso ha de quedar suficientemente acreditado lo siguiente:
 - Que el uso de aparcamiento o garaje cumple con las condiciones de seguridad y salubridad necesarias, debiendo acompañar certificado emitido por técnico competente acreditativo de dichas condiciones.
 - Justificación del cumplimiento de las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento, vías de circulación y accesos de los garajes, de acuerdo a 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.

Art. 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.
- 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

Las determinaciones en materia de ornato de edificios y espacios libres, cromatismo y demás elementos ambientales, que se establezcan por los Planes especiales de Protección de los Conjuntos Históricos prevalecerán sobre las determinaciones genéricas de las presentes Ordenanzas.

Tercera. Edificaciones preexistentes

Las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades existentes que al tiempo de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, resultasen disconformes con el contenido de la misma, pero dispongan de títulos habilitantes exigibles en su momento y se muestren compatibles y conformes con los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, se encontrarán en la situación legal de consolidación determinada en el art. 44 bis del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, pudiéndose realizar cualquier tipo de obra que no sea contraria al planeamiento vigente ni a las determinaciones 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 registrarán por la normativa vigente a la fecha de inicio del procedimiento de que se trate.

No obstante, el interesado podrá, con anterioridad a la resolución, desistir de dicha solicitud y optar por la regulación prevista en la presente Ordenanza, adaptando, cuando proceda, los proyectos a la normativa vigente.

Disposiciones derogatorias

Primera

Quedan derogadas cuantas disposiciones, normas y ordenanzas de igual o inferior rango regulen las materias contenidas en estas Ordenanzas, en cuanto las contradigan o sean incompatibles con las mismas, sin perjuicio de los efectos de transitoriedad expresamente previstos.

Segunda

Quedan expresamente derogadas las Ordenanzas y Normas del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 1992 que regulen las materias objeto de las presentes Ordenanzas, así como cuantas normas y disposiciones municipales contradigan sus determinaciones. Quedan expresamente derogadas todas aquellas disposiciones de la Ordenanza de Paisaje Urbano (BOC nº 145, 5-11-2014) reguladas por la presente Ordenanza.

Disposición final

Única

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 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 de la Ordenanza se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia.
- c) La Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

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 MARRON ORCHILLA	S6020Y80R ROJO IDAFE	S4010G30Y VERDE UCANCA
S8005Y80R MARRON OSCURO SABINAR	S7010Y90R MARRON BETANCURIA	S4010G70Y VERDE AZULEJO	CUPIA
S2030R90B AZUL	S5502Y GRIS	S2040Y20R OCRE	S0500N BLANCO

ANEXO II: Conjuntos Históricos

