

92 bis apartado 1 letra a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

En Vega de San Mateo, a veintidós de octubre de dos mil dieciocho.

EL ALCALDE, Antonio Ortega Rodríguez.

LA SECRETARIA GRAL., Raquel Alegre Sánchez.

160.899

## **ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE YAIZA**

### **ANUNCIO**

#### **6.234**

El Pleno municipal del Ayuntamiento de Yaiza, en sesión celebrada el día 9 de octubre, acordó desestimar la alegación formulada por don Rafael González-Jaraba González, formalizada el día 27 de julio de 2018, registro de entrada número 10357, aprobando definitivamente de forma expresa la “ORDENANZA DE EDIFICACIÓN DE YAIZA”, cuyo texto íntegro se inserta a continuación, y que fue aprobada con carácter provisional en sesión de fecha 29 de junio de 2018 y anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia número 81 del viernes 6 de julio de 2018:

### **ORDENANZA DE EDIFICACIÓN DE YAIZA**

#### **ÍNDICE:**

Exposición de motivos.

Título I. Determinaciones generales.

Artículo 1. Objeto.

Artículo 2. Ámbito territorial de aplicación.

Artículo 3. Efectos.

Artículo 4. Interpretación y aplicación.

Capítulo I. Sobre los proyectos.

Artículo 5. Alcance de los Proyectos edificatorios.

Artículo 6. Proyectos de explotación agropecuaria.

Capítulo II. Residuos de la construcción.

Artículo 7. Concepto de Residuo y Productor.

Artículo 8. Vertido de residuos.

Artículo 9. Responsabilidades y Obligaciones del Productor de residuos.

Artículo 10. Función inspectora.

Artículo 11. Responsabilidad administrativa y régimen sancionador.

Título II. Condiciones generales de la edificación en el medio urbano.

Artículo 12. Ámbito del medio Urbano.

Capítulo I. Determinaciones generales.

Artículo 13. Linderos.

Artículo 14. Separación entre edificios.

Capítulo II. Elementos constructivos.

Artículo 15. Patrimonio arquitectónico.

Artículo 16. Construcción con madera.

Sección 1ª. Espacios No Construidos.

Artículo 17. Espacio libre de parcela.

Artículo 18. Cerramiento de parcela frontales o que dan a espacios públicos.

Artículo 19. Cerramiento de parcela en linderos no frontales ni a espacio público.

Artículo 20. Condiciones comunes a todos los cerramientos de parcela.

Artículo 21. Muros de contención.

Artículo 22. Cerramientos provisionales de parcelas y solares.

Artículo 23. Espacio de retranqueo.

Artículo 24. Jardines delanteros.

- Artículo 25. Superficies ajardinadas.
- Artículo 26. Arbolado y vegetación.
- Artículo 27. Aparcamientos en superficie libre de parcela.
- Artículo 28. Depósitos subterráneos.
- Artículo 29. Patios interiores de parcela.
- Artículo 30. Patio de sótano.
- Sección 2ª. Construcciones vinculadas a la edificación principal.
- Artículo 31. Construcciones auxiliares: Delimitación.
- Artículo 32. Construcciones auxiliares: Criterios generales.
- Artículo 33. Garajes.
- Artículo 34. Pabellones de invitados.
- Artículo 35. Pérgolas.
- Artículo 36. Porches.
- Artículo 37. Cuartos de basura.
- Artículo 38. Armarios de acometidas o instalaciones.
- Sección 3ª. Elementos Constructivos Particulares.
- Artículo 39. Cuerpos salientes.
- Artículo 40. Elementos salientes.
- Artículo 41. Marquesinas.
- Sección 4ª. Cubiertas.
- Artículo 42. Cubiertas admitidas.
- Artículo 43. Cubiertas inclinadas.
- Artículo 44. Cubiertas planas.
- Artículo 45. Construcciones por encima de la altura máxima permitida.
- Artículo 46. Chimeneas de evacuación de humos y vahos.
- Artículo 47. Instalaciones de captación.
- Artículo 48. Instalación de antenas y alarmas.
- Capítulo III. Condiciones estéticas.
- Artículo 49. Tratamiento de fachadas.
- Artículo 50. Carpintería exterior en las edificaciones.
- Artículo 51. Portales, escaparates y vitrinas.
- Artículo 52. Tendederos y similares.
- Artículo 53. Jardineras en plantas superiores.
- Título III. Condiciones generales de la edificación en el medio rural.
- Artículo 54. Ámbito del medio Rural.
- Capítulo I. Condiciones generales.
- Artículo 55. Determinaciones comunes.
- Artículo 56. Unidad de explotación o de producción agropecuaria.
- Artículo 57. Proyectos de explotación.
- Artículo 58. Vinculación a la actividad agropecuaria.
- Artículo 59. Características físicas de las fincas.
- Capítulo II. Condiciones particulares.
- Artículo 60. Aplicación.
- Artículo 61. Cerramientos de fincas.
- Sección 1ª. Edificaciones e instalaciones vinculadas a la actividad agropecuaria.
- Artículo 62. Aljibes.
- Artículo 63. Cuartos de aperos de labranza.
- Artículo 64. Establos de animales

Artículo 65. Almacén agrícola.

Artículo 66. Industria agropecuaria.

Artículo 67. Invernaderos.

Sección 2ª. Edificaciones e instalaciones vinculadas al uso turístico.

Sección 3ª. Edificación de equipamientos públicos y privados.

Título IV. Edificaciones y uso existentes en situación de disconformidad con la ordenación establecida.

Título V. Disposiciones complementarias.

Disposición adicional. Acopio de materiales.

Disposiciones transitorias.

Primera. Procedimientos en trámite.

Segunda. Medios de presentación de documentos.

Tercera. Régimen de los elementos arquitectónicos inventariados.

Disposición derogatoria.

Única. Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

Disposiciones finales.

Primera. Vinculación y modificación de los Anexos.

Segunda. Criterios de interpretación de la presente Ordenanza.

Tercera. Entrada en vigor y vigencia.

Anexo. Glosario.

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El 29 de julio de 2014 la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias acordó aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Supletorio de Yaiza (expediente 2010/1542), acuerdo que fue publicado en el BOC número 198 de 13 de

octubre de 2014 por resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio el 1 de octubre de 2014.

Las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación Supletorio de Yaiza en vigor, en su Disposición Adicional Primera, especifican:

“En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este Plan General se deberán formular y tramitar las Ordenanzas de Edificación y Urbanización para abordar todos los aspectos señalados en el artículo 40 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.”

El Artículo 153 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, (BOC número 138 de 19 de julio de 2017), regula la finalidad y contenido de las Ordenanzas Municipales de Edificación de la siguiente manera:

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

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

4. Las ordenanzas municipales de edificación y urbanización se aprobarán y modificarán de acuerdo con la legislación de régimen local. El acuerdo municipal de aprobación, acompañado del texto íntegro de las ordenanzas, deberá comunicarse al cabildo insular correspondiente y a la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con carácter previo a su publicación.”

Es por esto que el Ayuntamiento de Yaiza, en virtud de las competencias atribuidas por la legislación de régimen local y de acuerdo con la normativa urbanística vigente, redacta y aprueba la presente Ordenanza de Edificación para completar el corpus normativo urbanístico en su Término Municipal y complementar, según los criterios y necesidades del Municipio, la Normativa Urbanística que deberá cumplir cualquier actuación de esta índole.

Así, esta Ordenanza de Edificación de Yaiza se estructuran principalmente en dos grandes Títulos (Condiciones generales de la edificación en el medio urbano y en el medio rural, respectivamente) los cuales incluyen la regulación de los elementos y criterios formales, morfológicos y estéticos que se deberán cumplir en cualquier actuación edificatoria en el Término Municipal de Yaiza.

Estas determinaciones, no obstante, son complementarias a las Normas Urbanísticas vigentes, las cuales ya incluyen una abundante y amplia regulación, y en todo caso entran en detalle en algunos aspectos que las Normas Urbanísticas, sólo tratan de manera generalista.

Aunque es difícil abarcar la totalidad de elementos que forman parte del complejo proceso de configuración de la imagen de lo construido de un municipio, se ha tratado de englobar el máximo de elementos y criterios de cara a guiar y facilitar a los proyectistas la elaboración de documentos que satisfagan la voluntad y necesidades del Ayuntamiento de Yaiza en la creación de un conjunto ordenado, con construcciones coherentes, ambientalmente sostenible y primordialmente enfocado a la calidad de vida de las personas y el respeto por el paisaje urbano y en concordancia con el entorno natural del Municipio.

Este Capítulo va íntimamente vinculado al Anexo, en el cual se incluye un glosario de conceptos para mejorar la comprensión y delimitar el alcance de todo aquello que se regula.

## TÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES.

### Artículo 1. Objeto.

1. La presente Ordenanza tiene por objeto la regulación de ciertos conceptos urbanísticos, morfológicos, constructivos y estéticos complementarios a aquellos aspectos que se encuentren ya regulados en las Normas

Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación de Yaiza.

2. Las determinaciones de la presente Ordenanza son de aplicación conjunta con el resto de normas municipales que directa o indirectamente regulen o tengan incidencia en los actos de construcción, edificación e instalaciones ya sea para elementos de carácter temporal o indefinido.

### Artículo 2. Ámbito territorial de aplicación.

La presente Ordenanza es de aplicación en todo el Término Municipal de Yaiza.

### Artículo 3. Efectos.

1. La entrada en vigor de la Ordenanza Municipal de Edificación produce los efectos legalmente previstos y, en concreto, los siguientes:

a) La obligatoriedad del cumplimiento de sus determinaciones tanto para el Ayuntamiento como para otras Administraciones o entidades públicas, y para los particulares.

b) La publicidad de su contenido, teniendo cualquier persona derecho de consulta e Información sobre la misma.

2. Esta Ordenanza tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las modificaciones que se puedan introducir con arreglo a lo dispuesto en la legislación aplicable.

### Artículo 4. Interpretación y aplicación.

1. Sobre la presente Ordenanza, prevalecen las determinaciones específicas contenidas en las correspondientes fichas del área de que se trate.

2. La interpretación de esta Ordenanza corresponde exclusivamente al Ayuntamiento de Yaiza en el ejercicio de sus competencias, sin perjuicio de las facultades jurisdiccionales que procedan con arreglo a la Ley.

3. Las referencias a la legislación o reglamentación vigente deberán entenderse referidas, en su caso, a la legislación o reglamentación que las modifique o sustituya.

4. A los efectos de la interpretación y aplicación de esta Ordenanza, los conceptos y términos utilizados

tienen el significado y el alcance que para cada uno de ellos se precisa en el propio articulado, estando para el resto al significado del Glosario de definiciones recogido en el Anexo 2 de la propia Ordenanza.

5. Las determinaciones de la presente Ordenanza deberán cumplirse, con carácter general, en las obras de nueva edificación y en todas aquellas actuaciones que incidan en los parámetros que aquí se regulan, salvo las excepciones expresamente previstas y sin perjuicio del obligado cumplimiento de la legislación urbanística y sectorial que resulte de aplicación.

6. En las intervenciones que se lleven a cabo en edificios existentes, la aplicación de la presente Ordenanza se limitará a las determinaciones de la misma con incidencia directa en el objeto concreto de la actuación.

7. En las intervenciones que se lleven a cabo en edificios protegidos, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable además de lo especificado en la presente Ordenanza.

#### Capítulo I. Sobre los proyectos.

##### Artículo 5. Alcance de los proyectos edificatorios.

1. Salvo en los casos que se considere innecesario, los proyectos edificatorios comprenderán la totalidad de la parcela de su objeto, debiendo contener la descripción precisa del conjunto y la definición de todas las actuaciones que se llevarán a cabo, sin perjuicio de su ejecución por fases o de posibles ampliaciones futuras.

2. Cuando la parcela presente espacios libres de edificación que deban ser ajardinados de acuerdo con los preceptos de la presente Ordenanza, el proyecto edificatorio contendrá la propuesta de ordenación de los mismos, detallando las especies a plantar, las infraestructuras de riego y, en su caso, las plataformas y sus cotas.

3. En los casos en que resulte preceptiva la aportación de un proyecto de ejecución, el otorgamiento de la licencia municipal conllevará el deber por parte del promotor de presentar en el Ayuntamiento de Yaiza un certificado final de obra, suscrito por la dirección facultativa competente, en el que quede constancia de la completa ejecución de las actuaciones y de su

adecuación a las condiciones de la licencia otorgada. Dicho certificado deberá ser aportado en el plazo máximo de un mes contado a partir del día en que finalice el plazo concedido para la ejecución de las obras, incluida su posible prórroga. La omisión de este deber será considerado como un incumplimiento de las condiciones de la licencia.

##### Artículo 6. Proyectos de explotación agropecuaria.

1. Cualquier actuación que tenga por objeto construcciones, edificaciones o instalaciones vinculadas a una explotación agropecuaria, individual o colectiva, requerirá la presentación de un proyecto de explotación que identifique las fincas afectadas y, en su caso, los titulares de las explotaciones.

2. Estos proyectos deberán cumplir y justificar las determinaciones recogidas en el Artículo 54 del Título Tercero de las presentes Ordenanzas.

3. En los casos en que resulte preceptiva la aportación de un proyecto de explotación, el otorgamiento de la licencia municipal conllevará el deber por parte del promotor de presentar en el Ayuntamiento de Yaiza un certificado final de obra, suscrito por la dirección facultativa competente, en el que quede constancia de la completa ejecución de las actuaciones, de su adecuación a las condiciones de la licencia otorgada y de la efectiva puesta en explotación de los terrenos afectados. Dicho certificado deberá ser aportado en el plazo máximo de un mes contado a partir del día en que finalice el plazo concedido para la ejecución de las obras, incluida su posible prórroga. La omisión de este deber será considerado como un incumplimiento de las condiciones de la licencia.

4. Será condición de eficacia de la licencia urbanística que autorice las actuaciones recogidas en el presente Artículo que sea inscrita en el Registro de la Propiedad la vinculación de dichas construcciones, edificaciones e instalaciones a las fincas constitutivas de la explotación agropecuaria.

#### Capítulo II. Residuos de la construcción.

En cualquiera de las obras que se realicen en el Término Municipal de Yaiza será de aplicación lo recogido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de

construcción y demolición, sin detrimento de cumplir, las determinaciones recogidas en esta Sección.

#### Artículo 7. Concepto de residuo y productor.

1. A efectos de esta Ordenanza, se entiende por residuo de construcción y demolición cualquier sustancia u objeto que se genere en una obra de construcción o demolición y del cual su poseedor se desprenda o del que tenga la intención u obligación de desprenderse.

2. Tendrá la condición de Productor de residuos de construcción y demolición la persona física o jurídica titular de la licencia o comunicado de obras en cualquier obra de construcción o demolición de las incluidas en estas Ordenanzas; en aquellas obras que no precisen de licencia o comunicado, tendrá la consideración de productor del residuo la persona física o jurídica titular del bien inmueble objeto de una obra de construcción o demolición.

3. Tendrá la condición de Poseedor de residuos de construcción y demolición la persona física que tiene físicamente los residuos.

#### Artículo 8. Vertido de residuos.

1. Está terminantemente prohibido el desprenderse y verter o depositar los residuos de construcción y demolición en cualquier espacio que no esté especialmente autorizado para ello.

2. Los únicos espacios autorizados para el vertido de residuos de la construcción y demolición en Yaiza, sean de titularidad pública o privada, serán los Puntos Limpios y los gestores autorizados para este uso.

3. No está permitido el uso de papeleras, contenedores de basura o contenedores de reciclaje ubicados en la vía pública para el vertido de residuos de la construcción.

4. No está permitido el verter o abandonar ningún tipo de residuo de la construcción ni en la vía pública ni en solares, fincas o terrenos sea cual sea su titularidad, propia del Productor o ajena, pública o privada.

5. No está permitido el utilizar los residuos de la construcción para relleno o nivelación de terrenos en todo el Término Municipal.

6. En la vía pública sólo se pondrán depositar temporalmente residuos de construcción o demolición

dentro de sacos o contenedores homologados para este fin, a través de empresa especializada, y previa tramitación de la autorización municipal pertinente.

#### Artículo 9. Responsabilidades y obligaciones del productor de residuos.

1. El Productor de los residuos será el responsable que los residuos de construcción y demolición sean trasladados y vertidos en los gestores autorizados o los Puntos Limpios existentes en Lanzarote.

2. El responsable, a efectos de las sanciones y actuaciones administrativas que resultasen de aplicación, de los residuos de la construcción que se encuentren vertidos de manera inadecuada en cualquier de los sitios no autorizados en el Término Municipal de Yaiza, de acuerdo con el Artículo anterior, será en cualquier caso el Poseedor de los mismos.

3. Será obligación del Productor de los residuos el presentar, junto con la solicitud de licencia de obra, una Declaración Responsable conforme cumplirá con todas las responsabilidades y obligaciones que le competen de acuerdo con este Capítulo. El modelo de esta Declaración Responsable será el que se determine en la correspondiente Ordenanza Municipal que regule la tramitación de comunicaciones de obra y licencias de Yaiza.

4. De acuerdo con la Disposición Adicional primera del Real Decreto 105/2008, las obligaciones y requisitos recogidos en este Capítulo son los establecidos también para los productores o poseedores de residuos de la construcción y demolición en obras menores de construcción o reparación domiciliaria de Tipo 11 descritos en esta Ordenanza.

#### Artículo 10. Función inspectora.

La Policía Local, en cooperación con los técnicos municipales, velará para que los residuos de la construcción no sean vertidos en espacios no autorizados y para que los Productores cumplan con la declaración responsable sobre la gestión de los residuos de la construcción que habrán presentado junto a la solicitud de licencia o comunicado de obras.

#### Artículo 11. Responsabilidad administrativa y régimen sancionador.

La apreciación por parte del Ayuntamiento del incumplimiento o engaño por parte del Productor

respecto a lo declarado en la declaración responsable que habrá suscrito sobre el vertido de residuos de la construcción, así como el incumplimiento de cualquiera de las otras obligaciones establecidas en este Capítulo por parte del Productor de los residuos dará, lugar a la aplicación del régimen sancionador previsto en la Ley 10/1998, de 21 de abril.

## TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN EL MEDIO URBANO.

### Artículo 12. Ámbito del medio urbano.

A efectos de la presente Ordenanza, el medio urbano se halla constituido no sólo por el suelo clasificado como urbano por el planeamiento general, sino también el clasificado como urbanizable sectorizado con planeamiento de desarrollo aprobado y el rústico en la categoría de asentamiento rural.

### Capítulo I. Determinaciones generales.

#### Artículo 13. Linderos.

1. Lindero es la línea perimetral que delimita una parcela y la distingue de sus colindantes y de los espacios públicos.

2. A los efectos de esta Ordenanza se diferencian los siguientes tipos de linderos:

a) Lindero frontal o frente de parcela: es el lindero que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público, tendrán la consideración de linderos frontales todos los que tengan tal característica, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel que presente mayor longitud.

b) Lindero lateral: es el lindero de la parcela que no tiene consideración de lindero frontal y confluye con éste en un mismo punto.

c) Lindero posterior o testero: es el lindero que no tiene consideración de lindero frontal ni de lindero lateral.

#### Artículo 14. Separación entre edificios.

1. La separación entre edificios es la distancia mínima que separa sus fachadas o, en su caso, los cuerpos salientes.

2. Se entenderá que dos edificios cumplen la separación entre ellos cuando la distancia entre cualquier par de puntos situados en una y otra fachada, o cuerpos salientes si los hubiera, es igual o superior a la dimensión que se establezca como mínima.

3. Cuando se construyan en un mismo solar más de un edificio, sin considerar como tales las construcciones técnicas o diáfanos, la separación entre ellos no será menor que la semisuma de sus alturas, respetándose siempre un mínimo de tres metros (3,00 m).

4. A los efectos de aplicar la separación entre edificios, se entenderá que un inmueble constituye un solo edificio cuando funcional, volumétrica y constructivamente forme una sola entidad, refiriendo dichos parámetros exclusivamente a la parte de la construcción situada por encima de la rasante o cota de suelo de los terrenos que lo circundan.

5. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 4.2.8 de la ordenación Pormenorizada.

### Capítulo II. Elementos constructivos.

#### Artículo 15. Patrimonio arquitectónico.

1. En los edificios protegidos, sea cual sea su nivel de protección patrimonial, el contenido de este Capítulo estará supeditado a lo recogido en el Capítulo 2, del Título Tercero, de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de Yaiza, así como a lo previsto en la disposición Transitoria Segunda y Tercera de las mismas.

2. Hasta tanto no se apruebe definitivamente el Catálogo Arquitectónico Municipal, se atenderá a lo recogido en la Disposición Transitoria Tercera de estas Ordenanzas.

#### Artículo 16. Construcción con madera.

1. Se prohíbe, en todo el T.M. de Yaiza, la construcción de edificaciones o construcciones auxiliares en madera, salvo las destinadas a trasteros con un máximo de 6,00 m<sup>2</sup>, fácilmente desmontables.

2. Se admiten las construcciones en madera las pérgolas y templetos diáfanos, así como los invernaderos, instalaciones deportivas, áreas de juego y piscinas con cerramientos traslúcidos.

3. Las viviendas deberán tener una estética exterior, similar al de las viviendas del entorno, por lo que no podrán tener acabados de madera en la fachada, que no sean los propios de las carpinterías, pérgolas o barandillas salvo en los edificios protegidos, en que prevalecerán las determinaciones del artículo 3.2.4 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de Yaiza. En el interior, se permite cualquier tipo de acabado.

Sección 1ª. Espacios no construidos.

Artículo 17. Espacio libre de parcela.

1. Es la superficie de la parcela no ocupada por las edificaciones que en ella se implanten, incluida la que obligatoriamente deba quedar vacante como resultado de aplicar las condiciones de posición y ocupación.

2. Parte de este espacio deberá estar ajardinado de acuerdo con los porcentajes aplicables, según el tipo de edificación definido por el Planeamiento para la parcela, que se recogen en los Capítulos 4 a 7 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

3. En edificios protegidos el nivel de protección podrá afectar así mismo a determinados espacios no edificados de la parcela donde se localice según el Catálogo de Patrimonio y de acuerdo con el artículo 3.2.3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

Artículo 18. Cerramiento de parcela frontales o que dan a espacios públicos.

1. La altura de los cerramientos (de existir) en los frontales de parcela o en los que den a espacio público no podrá ser, en ningún caso, superior a 2,20 m ni inferior a 0,50 m, medidos desde la rasante de la acera o espacio público en cada punto.

2. Se admitirá, cuando se trate de muros, una parte ciega que tendrá como máximo una altura de 1,70 m, completándose el resto, hasta la altura máxima permitida, con elementos vegetales o protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, tales como celosías o cierres calados y rejas.

Se admite aumentar la altura máxima a 2,50 en los accesos a la parcela, mediante portones tradicionales o elementos verticales definidores de los accesos principales, siempre que la cota inferior del dintel no supere los 2,50 m. de altura y su ancho no sea superior a 0,50 m.

3. La parte ciega opaca de los muros de cerramiento será como mínimo de 0,25 m de espesor. En el caso de muros de piedra, será de 0,40 m.

4. La parte ciega de los muros podrá ser de obra con revestimiento continuo o pintada con los mismos criterios cromáticos y nivel de acabado que las fachadas o con piedra natural del lugar.

5. Estarán prohibidos los acabados con aplacados de piedra sobre muros de obra, así como pintar sobre cualquier otro elemento que no sea sobre el revestimiento del muro.

6. En los cerramientos de parcela respecto al espacio público se buscará la máxima transparencia y se resolverán preferentemente con elementos vegetales.

7. En el lindero frontal o de frente de parcela, el cerramiento se situará en la alineación exterior.

8. Los cerramientos de parcela deberán escalonarse para ser adaptados a la pendiente que, en su caso, presente la rasante de la acera exterior o espacio público, de modo que las limitaciones de altura señaladas en los números anteriores se cumplan en el centro de cada escalonamiento, pudiendo ser incrementadas en 0,50 m en los extremos de mayor altura.

Artículo 19. Cerramiento de parcela en linderos no frontales ni a espacio público.

1. Los cerramientos de parcela en los linderos que no sean frontales ni den a un espacio público tendrán como máximo 2,20 m de altura medidos desde el terreno urbanizado o cota de suelo.

2. Estos cerramientos podrán resolverse con elementos ciegos en toda su altura o con una solución mixta entre parte ciega y transparente.

3. Los acabados y características de las partes ciegas y transparentes, en cualquier caso, serán los mismos que descritos en los en el Artículo anterior para los muros de cerramiento frontales.

Artículo 20. Condiciones comunes a todos los cerramientos de parcela.

1. En cualquier de los casos, se prohíbe expresamente para la parte diáfana el uso de plásticos o encañizados y similares.



2. Se prohíben los elementos prefabricados de hormigón, tipo celosía o balaustrada. Estas últimas se permiten con carácter excepcional en el área de Puerto Calero y Cortijo Viejo, puesto que la gran mayoría de viviendas existentes tiene este tipo de cerramiento.

3. En ningún caso se permitirán cerramientos de parcela con remates que puedan causar lesiones.

4. Los cerramientos originales vinculados a los espacios libres de edificios protegidos 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, reconstrucciones o adecuaciones de estos muros, éstas se adecuarán en su trazado, sistema constructivo, características y acabados a las del resto de muro original.

#### Artículo 21. Muros de contención.

1. Cuando en las alineaciones exteriores y linderos se dispusieran muros de contención, estos deberán cumplir con los requerimientos recogidos en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada para cada tipología.

2. La coronación del muro de contención no podrá rebasar en más de 0,90 m la cota de suelo del terreno contenido. Se podrá aumentar a altura hasta 1,70 con elementos no macizos similares a los de los artículos anteriores.

3. Ningún elemento del muro de contención podrá ocupar el suelo, vuelo o subsuelo de terrenos destinados a uso y dominio público.

Artículo 22. Cerramientos provisionales de parcelas y solares.

1. Los solares y parcelas vacantes podrán cerrarse provisionalmente con muro de hasta 1,20 metros de altura de bloque de hormigón enfoscado y pintado en blanco o de piedra del lugar.

2. El cerramiento provisional se situará sobre la alineación exterior y será obligatorio cuando sea necesario por motivos de seguridad, salubridad u ornato.

#### Artículo 23. Espacio de retranqueo.

1. El espacio de retranqueo es la franja de suelo adyacente al lindero, de ancho constante e igual al retranqueo que se haya establecido respecto de dicho lindero cuando así lo permitan la Normas Urbanísticas para cada tipo de suelo y uso.

Podrá ser frontal, lateral o posterior, según cuál sea el retranqueo al que se halle referido.

2. Para la configuración del espacio de retranqueo frontal habrá de optarse necesariamente por disponer un jardín delantero, cuyas condiciones se regulan en el siguiente Artículo.

#### Artículo 24. Jardines delanteros.

1. La superficie ajardinada, cuyas condiciones se regulan en el siguiente Artículo, ocupará como mínimo el 30% de toda la zona destinada a jardín delantero.

2. Sólo se permitirá la instalación de elementos ornamentales aislados para la sujeción de emparrados y enredaderas. Deberán ejecutarse con estructura ligera, fácilmente desmontable, que no permita su cerramiento y cuya cubrición sea únicamente vegetal, con el fin de que no generen superficie edificada ni incrementen la volumetría aparente del edificio.

3. Con el fin de eliminar las barreras arquitectónicas en edificios existentes que cuenten con jardín delantero y siempre y cuando quede justificada la inviabilidad de resolverlo dentro del inmueble, se podrán ejecutar rampas en dicha zona sin que estas computen a efectos de ocupación, retranqueos o superficie edificada, de acuerdo con el artículo 4.1.4.9 de las Normas Urbanísticas Pormenorizadas.

#### Artículo 25. Superficies ajardinadas.

1. Para que una superficie o espacio libre de parcela se considere ajardinado tendrá que tener una capa de tierra vegetal de altura no inferior a 0,35 m.

Dicha altura mínima se reduce a 0,30 m cuando se trate de ajardinar cubiertas de sótanos. Cuando se disponga arbolado, la profundidad de la capa de tierra vegetal no será inferior a 0,80 m y el ancho de la superficie ajardinada será igual o superior a 1,50 m.

2. A efectos del cómputo de ajardinamiento que se exija para cada tipología en la normativa particular,

no se considerarán los alcorques y jardines que se dispongan de forma aislada y presenten superficies inferiores a 4,00 m<sup>2</sup>, salvo que las reducidas dimensiones de espacio libre impidan alcanzar esa superficie mínima.

3. Los espacios de circulación peatonal y estancia integrados en la superficie ajardinada computarán como parte de ésta, siempre que no ocupen más del 25% de la misma y se dispongan de forma dispersa y sin concentrarse en una zona determinada.

4. Los espacios libres destinados a jardín deberán orientarse hacia las especies autóctonas o de uso frecuente en la localidad o en la Isla.

5. El proyecto de jardinería que se solicita de acuerdo con las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, en el caso de viviendas unifamiliares podrá ser sustituido por un plano de jardinería y la inclusión en la memoria del proyecto de ejecución del sistema de regadío.

#### Artículo 26. Arbolado y vegetación.

1. A la hora de elegir el tipo de vegetación a plantar en jardines delanteros, se priorizará la flora autóctona y aquella cuyo cuidado resulte más sostenible por estar adaptadas al clima y a la pluviosidad del lugar y aquellas que ayuden a marcar una identidad singular en el paisaje.

2. Todos los árboles y superficies ajardinadas existentes deberán de ser respetados. En los casos en que sea necesaria la realización de obras de impermeabilización por razones de humedad en jardines sobre cubiertas de sótanos, las obras deberán de prever además la restitución de las especies vegetales y en ningún caso podrá suponer la sustitución completa por terraza pavimentada.

3. En edificios protegidos 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.

4. En edificios protegidos, el arbolado existente en los espacios libres no podrá ser objeto de tala.

Cuando sea técnicamente imposible mantenerlo en pie por razones de seguridad para las personas o cuando por enfermedad o muerte sea necesario retirarlos, deberá ser sustituida por otro elemento de la misma especie y suficiente porte.

#### Artículo 27. Aparcamientos en superficie libre de parcela.

1. Los aparcamientos destinados a más de tres vehículos que se sitúen en la superficie libre de parcela estarán dotados de barrera vegetal arbolada y umbráculos que minimicen su impacto ambiental.

2. Excepto en parcelas de uso residencial unifamiliar, los aparcamientos que se establezcan en los espacios libres deberán presentar señalización horizontal sobre el pavimento.

#### Artículo 28. Depósitos subterráneos.

1. Se admitirá la colocación de depósitos subterráneos en los espacios libres de parcela edificada, siempre y cuando se considere que forma parte de las instalaciones de la propia edificación.

2. No serán susceptibles de aprovechamiento urbanístico ni de uso ni de ocupación y deberá compatibilizarse su colocación con el tratamiento vegetal del espacio libre, de acuerdo con los Artículos 25 y 26 de esta Ordenanza.

#### Artículo 29. Patios interiores de parcela.

1. A efectos de estas Ordenanzas, los patios interiores de parcela tienen la misma consideración que los patios de luces colectivos definidos en Decreto de habitabilidad de la comunidad de Canarias.

2. Es aquel espacio exterior diáfano vinculado a la edificación y limitado por cuerpos de la misma, destinado principalmente a aportar luz solar, evasión visual y ventilación.

3. Se admiten patios abiertos a fachada con un ancho mínimo de 3 metros, una profundidad máxima de 3 metros y mínima de 2 metros.

4. La superficie de los patios interiores de parcela no computará a efectos de la superficie computable por planta cuando no estén cubiertos.

### Artículo 30. Patio de sótano.

1. A efectos de esta Ordenanza, el patio de sótano (o patio “inglés”) es aquel que sirve de acceso, ventilación o iluminación a aquellas edificaciones enterradas.

2. Deberán estar ubicados siempre en el interior de la parcela y no podrán invadir la separación a los linderos.

3. No podrán estar cubiertos ni su proyección en planta podrá estar invadida totalmente por la proyección de cuerpos volados en la fachada, salvo los aleros de la cubierta.

4. Su dimensión será inferior a 2,00 m de ancho desde la fachada a la que sirve y su longitud no podrá superar los 3,00 metros, siendo el total de la sumatoria de los mismos si existieran varios en una misma fachada no superior al 50% de la longitud total de la fachada.

5. El nivel de pavimento acabado del patio no tendrá consideración de cota de suelo de parcela y, por consiguiente, no servirá como referencia para el cómputo de plantas del edificio.

6. Los patios de sótano no computarán a efectos de ocupación.

Sección 2ª. Construcciones vinculadas a la edificación principal.

### Artículo 31. Definiciones.

1. Las construcciones vinculadas a la edificación principal son aquellas edificaciones de poca entidad adosadas o independientes de la edificación principal pero no necesarias para el cumplimiento del programa funcional mínimo, ubicadas en el espacio libre de parcela no ocupado por la edificación principal a la cual complementan y cuyo uso es compatible con las determinaciones del planeamiento en dicha parcela.

2. A efectos de estas Ordenanzas, se consideran construcciones independientes a la edificación principal las siguientes:

2.1. Se consideran construcciones auxiliares, definidas en el Anexo, las siguientes:

- Garajes.

- Pabellones de invitados.

- Piscinas.

- Cuartos de apero.

- Lavaderos, bodegas, casetas de jardín, trasteros y salas de juego.

- Invernaderos.

- Canchas deportivas o espacios deportivos.

- Áreas de juego.

2.2. Se consideran construcciones diáfanas aquellas definidas en el Anexo, que estén abiertas lateralmente:

- Las pérgolas, templetos y porches.

2.3. Se consideran construcciones técnicas aquellas definidas en el Anexo, y que se enuncian a modo de ejemplo y sin carácter excluyente, las siguientes:

- Cuartos de instalaciones técnicas de edificios, de contadores y de basuras.

- Cuartos de maquinaria de piscinas y jardín.

2.4. Se consideran elementos auxiliares:

- Barbacoas, fuentes, elementos ornamentales,...

### Artículo 32. Criterios generales.

1. Las construcciones definidas en el artículo anterior nunca podrán situarse en los espacios definidos como jardín delantero de las parcelas, ni en los espacios destinados a retranqueos salvo en los supuestos en los que expresamente se permita el adosamiento.

2. Dichas construcciones estarán destinadas a usos auxiliares al servicio de los edificios principales y por tanto, nunca podrán constituir establecimientos independientes.

3. Las construcciones auxiliares tipo lavaderos, bodegas, cuartos de herramientas, trasteros, salas de juego y cuartos de apero, tendrán como máximo una

superficie construida de 15,00 m<sup>2</sup> y en caso que estén comunicadas directamente con la vivienda, no darán a ninguna pieza principal de la misma.

4. Las construcciones auxiliares cerradas y cubiertas de garajes, pabellones de invitados, cuartos de aperos, trasteros, lavaderos, bodegas, casetas de jardín, canchas deportivas, piscinas y salas de juego computarán en su totalidad como superficie ocupada y superficie edificada.

5. No computarán a efectos de superficie ocupada y superficie edificada las construcciones destinadas a: instalaciones técnicas del edificio, de contadores y de basura; cuartos de maquinaria de piscina y jardín; las pérgolas y templete diáfanos (de acuerdo con los criterios del Artículo 31 de esta Ordenanza y de la Ordenación Pormenorizada).

6. No computarán a efectos de superficie ocupada y superficie edificada las construcciones destinadas a invernaderos, canchas deportivas, áreas de juego o piscinas, ya sean cubiertas y abiertas o cubiertas y con todos sus cerramientos verticales translúcidos. Podrán estar adosadas por uno de sus lados a la fachada de la edificación principal.

7. No se permite adosar las construcciones auxiliares a los linderos como criterio general, salvo las excepciones recogidas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada en algunos tipos de edificación, según disposiciones incluidas en los Capítulos 4 a 7 de las mismas.

8. De acuerdo con el punto anterior, cuando las construcciones auxiliares no puedan adosarse a los linderos, éstas deberán separarse de los mismos, respetando las distancias que se establezcan para cada zona en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

9. La altura máxima de las construcciones auxiliares será de 2,70 m.

10. Sólo los cerramientos verticales translúcidos de construcciones auxiliares en planta baja de canchas deportivas, áreas de juego y piscinas separadas de linderos podrán superar la altura máxima definida en el punto anterior hasta un máximo de 3,70 m, incluida la cubierta en caso que la tengan.

11. Los paramentos exteriores de las construcciones auxiliares cubiertas y cerradas, salvo que sea con cerramientos translúcidos, deberán tratarse como el resto de paramentos de la edificación principal en cuanto a calidad de acabado, materiales y cromatismo.

#### Artículo 33. Garajes.

1. La altura libre del garaje en cualquier punto de su superficie será de 2,20 m como mínimo.

2. Los garajes deberán estar dotados de una red de desagües que, antes de conectar con la red general o de saneamiento del edificio, dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

3. La superficie máxima computable para garaje, como construcción auxiliar, será inferior a 50,00m<sup>2</sup>.

4. El espacio de trastero que por condiciones de habitabilidad de acuerdo con la Normativa sectorial vigente sea perceptivo disponer en una vivienda, podrá situarse en el garaje siempre que cumpla con las dimensiones y condiciones establecidas.

#### Artículo 34. Pabellones de invitados.

Se admiten construcciones habitables y cumpliendo la normativa del CTE y Decreto de Habitabilidad para viviendas, en las parcelas de tipología de vivienda unifamiliar, siempre que se separen de la edificación principal según el artículo de separación entre edificaciones en una misma parcela, y su superficie máxima sea inferior a 50,00 m<sup>2</sup> construidos

#### Artículo 35. Pérgolas.

1. Elemento estructural ligero, situado en el exterior de las edificaciones, sin capacidad portante, desmontable y con una cubrición que podrá ser de material textil móvil o plegable, material ligero calado en una proporción superior al 50% de su superficie o elementos vegetales naturales. Dicha estructura de carácter ornamental sobre zonas de tránsito, estancia o aparcamiento, o que sirve de apoyo al crecimiento de plantas trepadoras o para proporcionar zonas sombreadas y sin cerramientos perimetrales.

2. Las pérgolas no podrán ocupar suelos de dominio público ni podrán incorporar componentes entre las

vigas que cubran o cierren la superficie abierta, salvo que se trate de elementos vegetales naturales o toldos desmontables.

3. Las pérgolas se podrán adosar a los linderos sin que sobresalgan de la altura del muro lindero y que no tengan una dimensión o una longitud total de adosamiento mayor de 10,00 m. Se permite adosar al lindero frontal en una dimensión no mayor de 3,00 m. y siempre que su uso sea exclusivo de paso o aparcamiento.

#### Artículo 36. Porches.

1. 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 o dominio público.

2. Los porches serán cubiertos y podrán ser abiertos o cerrados. Los porches cerrados son los que de acuerdo con las determinaciones del siguiente punto, no sean abiertos.

3. Se considera que un porche es abierto cuando de manera simultánea se cumpla:

a) Que al menos la mitad de sus lados, cuando su proyección en planta sea poligonal, no tenga cerramientos de ningún tipo, incluidas celosías o cortavientos. En caso de porches con formas curvas, cada sección de arco de distinto radio se considerará como un lado.

b) Que al menos el 50% de la longitud de su perímetro no tenga cerramiento de ningún tipo.

4. Los porches cerrados computarán como superficie edificable y como ocupación en su totalidad.

5. Los porches abiertos computarán como superficie edificable y como ocupación al 50% de su superficie.

6. La altura libre del porche, cuando se ubique en planta baja, en cualquier punto será igual o superior a la altura libre de la planta baja a la que se adosan, sin sobrepasar los 3,70 m de altura con ningún elemento del porche.

7. En los núcleos de Yaiza y Uga, así como en los Asentamientos Rurales, podrán situarse porches en

la planta alta de las viviendas unifamiliares siempre que la totalidad de éste se encuentre dentro del perímetro que delimita el porcentaje del 60% de edificación en la planta alta sobre la planta baja y que no sobrepasen la altura máxima de edificación autorizada.

#### Artículo 37. Cuartos de basura.

1. Serán aquellas construcciones destinadas a albergar los contenedores de basura exigibles de acuerdo al CTE y a otra normativa específica de aplicación. Podrán estar incluidos dentro de la misma edificación principal o como edificación auxiliar independiente.

2. No podrán tener una altura inferior a 2,20 m. Deberán estar alicatados al menos hasta una altura de 2,00 m.

Deberán contar con punto de luz, agua para limpieza y sumidero para la evacuación de aguas. Al exterior deberán ajustarse a I composición de la edificación a la que estén vinculados.

3. Deberán tener una superficie proporcional a las exigencias recogidas en el CTE, no pudiendo superar dicha superficie en más de un 20% la superficie mínima exigida por el CTE.

#### Artículo 38. Armarios de acometidas o instalaciones.

1. Los armarios de acometidas en las urbanizaciones, se tratará prioritariamente que queden 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.

2. Cuando no sea posible lo descrito en el punto anterior, los armarios de acometidas o instalaciones podrán situarse adosados a cualquier lindero de la parcela, cuando lo permitan las compañías, siempre que no superen en altura la parte ciega del cerramiento. Cuando se dispongan en el lindero frontal no podrán ocupar, aislada o acumulada mente, más de 3,00 m de frente.

3. 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.

### Sección 3ª. Elementos constructivos particulares.

#### Artículo 39. Cuerpos salientes.

1. A efectos de estas Ordenanzas, se entiende por cuerpos salientes todos aquellos espacios utilizables que sobresalen de la fachada del edificio en planta primera y superiores, tales como escaleras, pasillos, balcones y terrazas. Su descripción completa, así como la de los términos aquí usados, es la recogida en el artículo 4.3.9 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de Yaiza.

2. Las condiciones generales que regularán los cuerpos salientes en edificación alineada, son las recogidas en el artículo 4.4.12 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

3. Los cuerpos salientes cerrados y cubiertos computarán en la totalidad de la superficie construida cerrada y cubierta a efectos de superficie edificable.

4. Los cuerpos salientes abiertos y cubiertos computarán como superficie edificable al 50% de su superficie construida cubierta salvo los pasillos y escaleras que computarán al 100%

5. Los tramos abiertos de los cuerpos salientes deberán estar limitados por antepechos o barandillas, o una combinación de ambos, de máximo 1,10 m de altura respecto el nivel de acabado del suelo. Esta altura podrá aumentarse hasta 1,80 m de alto cuando este elemento separe balcones colindantes de unidades residenciales o registrales distintas.

6. Para los acabados de las barandillas, se prohíben expresamente las balaustradas. Como excepción a este punto y considerando el entorno, se autorizarán éstas en las áreas de Puerto Calero y Cortijo viejo.

7. Se prohíben las terrazas salientes tipo bañera, limitándose en la edificación aislada o abierta la dimensión longitudinal máxima al 30% de la dimensión de la fachada.

8. Los cuerpos salientes como balcones y miradores, seguirán el tipo y construcción tradicional.

#### Artículo 40. Elementos salientes.

1. Son elementos salientes los vuelos de fachada que no pueden ser ocupados ni habilitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada, tales como aleros, pilastras, zócalos, gárgolas, marquesinas, cornisas o similares.

2. Con carácter general, en las fachadas situadas sobre la alineación exterior de la parcela se permitirán los elementos salientes en las siguientes condiciones:

a) Sólo se autorizarán en calles o espacios libres públicos con anchura igual o superior a 6,00 m.

b) En planta baja no podrán sobresalir más de 0,30 m del plano de fachada.

c) Los que se sitúen a una altura superior a 3,00 m con respecto a la rasante de la acera o espacio peatonal podrán sobresalir hasta 0,60 m.

3. En las fachadas no alineadas a espacio público se permiten elementos salientes con un máximo de vuelo de 0,60 m.

4. Las gárgolas para la evacuación de aguas pluviales podrán realizarse en madera o piedra del lugar, y podrán sobresalir de la línea de fachada 60 cm.

5. Las condiciones establecidas en el punto 2 del presente artículo no serán aplicables a las marquesinas, que se regirán por las determinaciones que para las mismas se hallan contenidas en los siguientes Artículos.

#### Artículo 41. Marquesinas.

1. En edificaciones alineadas, se admitirán las marquesinas cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Se deberá elaborar, previo a su autorización, un proyecto global de armonización de la fachada, la marquesina y su relación con el espacio público inmediato.

b) No podrá ocupar más que el hueco arquitectónico de la entrada, más 100 centímetros por cada lado.

c) Estará diseñada como un elemento laminar, sin más espesor que lo que técnicamente requieran los materiales, realizado con estructura ligera.

d) 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.

e) 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.

f) Su punto más bajo, tendrá una altura libre mínima de 3,00 metros desde la superficie de la acera.

g) El vuelo total de la marquesina no podrá superar 1,50 metros desde la línea de fachada, 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 50 centímetros.

2. En edificaciones aisladas se admitirá las marquesinas dentro del espacio de ocupación de la parcela sin invadir retranqueos. No podrá ocupar más que el hueco arquitectónico de la entrada, más 100 centímetros por cada lado y estará diseñada como un elemento laminar, sin más espesor que lo que técnicamente requieran los materiales, realizado con estructura ligera.

3. A efectos de superficie computable y ocupación, las marquesinas no serán computables cuando se ajusten a las condiciones anteriores.

#### Sección 4ª. Cubiertas.

##### Artículo 42. Cubiertas admitidas.

1. Se admitirán, como criterio general, cubiertas planas transitables o no y cubiertas inclinadas.

2. En edificios protegidos, sea cual sea su nivel de protección, se estará a lo establecido en el catálogo.

##### Artículo 43. Cubiertas inclinadas. Alegaciones

1. Las cubiertas inclinadas deberán ser a dos o cuatro aguas y con una pendiente inferior al 60%.

2. Serán pintadas en blanco, excluyéndose cualquier otro color. No podrán utilizarse materiales en cubierta como teja, pizarra o similar.

3. El vuelo del alero de remate de cubiertas inclinadas nunca será superior a 30 cm.

4. La cumbrera de la cubierta en ningún caso superará la altura de 3,00 m medida desde el arranque de la misma.

5. La superficie bajo cubierta inclinada que tenga una altura interior libre inferior a 1,90 m no computará a efectos de superficie edificada computable; el resto sí lo hará.

6. En los remates de escaleras permitidos en las normas de ordenación pormenorizada por encima de la altura máxima permitida, se admite su cubrición a un agua.

##### Artículo 44. Cubiertas planas.

1. Los elementos constructivos que conformen cubiertas planas (faldones, aislantes, impermeabilizantes, pavimentos, etc.), no podrán sobresalir más de 0,60 m por encima de la cara superior del forjado.

2. El cerramiento de los límites de la cubierta, cuando es transitable, deberá realizarse mediante un antepecho o barandilla al nivel de la línea de fachada, y cuya altura en ningún caso podrá sobrepasar 1 metro la altura máxima autorizada para la edificación.

3. El vuelo del alero de remate de cubiertas horizontales nunca será superior a 60 cm.

4. Sólo se admitirán en las azoteas las construcciones e instalaciones descritas en el Artículo 45 de estas Ordenanzas y que cumplan los criterios allí especificados.

##### Artículo 45. Construcciones por encima de la altura máxima permitida.

1. Por encima de la altura máxima permitida para la edificación sólo podrán existir las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta cuando es inclinada, de acuerdo con las determinaciones del Artículo 43 de la presente Ordenanza.

b) Los elementos constructivos que conformen cubiertas planas

c) Los remates de cajas de escaleras y casetas de ascensores en aquellas tipologías en las que expresamente se contemple.

d) Las construcciones para albergar instalaciones técnicas tales como cuartos para calderas, acumuladores, depósitos de agua o equipos de telecomunicaciones...

e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento fije la normativa técnica y sectorial.

f) Las instalaciones de energías renovables.

g) Las antenas.

h) Además de las anteriores, se podrá admitir la construcción de barandillas y antepechos de azoteas, de acuerdo con lo especificado en el Artículo 44 de estas Ordenanzas.

2. Las construcciones descritas en el punto anterior, deberán cumplir en cualquier caso:

a) No podrán superar los 3,00 m de altura, medidos desde la cara superior del forjado de la cubierta hasta la coronación de los parapetos o cumbreira, salvo las casetas de ascensores cuya altura, debidamente justificada, vendrá definida por los requerimientos técnicos de la instalación.

b) No podrán ocupar más del 30% de la planta de cubiertas, descontados los patios.

c) No podrán sobresalir del plano teórico trazado a 45 grados sexagesimales desde el borde exterior de la cara superior del antepecho o barandilla con la intersección con el plano de fachada.

3. Las construcciones e instalaciones descritas en este artículo, no computarán a efectos de superficie edificada.

4. Las condiciones estéticas y de acabado de todos los elementos descritos en este artículo como mínimo tendrán el mismo nivel y calidad de acabados que las fachadas, se tratarán de manera armonizada al resto del edificio y deberán cumplir con lo recogido en la Ordenanza de Protección del Paisaje Urbano de Yaiza, y en el Capítulo III de la presente Ordenanza.

5. En los edificios protegidos no se permiten construcciones auxiliares sobre la cubierta.

Artículo 46. Chimeneas de evacuación de humos y vahos.

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

2. No se permitirán aberturas para la salida libre de humos o gases en fachadas, patios, medianeras ni huecos.

3. La evacuación de humos de los edificios sólo se autorizará a través de la cubierta de los mismos, para lo que se dispondrán conductos de extracción independientes de los de ventilación. Dichos conductos discurrirán, en su recorrido vertical, por patinillos comunes habilitados al efecto y su boca de expulsión deberá cumplir la normativa técnica aplicable, y como mínimo superar las siguientes alturas en función de su ubicación:

a) La altura de cualquier obstáculo o elemento, incluidas medianeras, que esté a una distancia comprendida entre 2,00 m y 10,00 m.

b) 1,00 m por encima de la altura de cualquier obstáculo o elemento que esté a una distancia inferior a 2,00 m.

c) 2,00 m en cubiertas transitables, medidos desde el suelo definitivo de la cubierta hasta la parte inferior de la boca de expulsión.

d) 1,00 m por encima de la parte más alta de cubiertas inclinadas o azoteas no transitables cuando las chimeneas discurran por patios de parcela cerrados.

4. 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 siguientes condiciones:

a) Se adosarán a los cerramientos perimetrales y no ocuparán, en planta, una superficie superior al 5% de la superficie del patio.



b) Se ubicarán preferentemente en los rincones y, en todo caso, se distanciarán al menos 1,00 m de cualquier hueco.

c) Estarán provistos de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar la transmisión de calor a los recintos contiguos y la generación de molestias por ruidos o vibraciones.

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

5. Excepcionalmente, en edificios existentes en los que no sea posible el paso de conductos de extracción a través de patinillos o patios, se permitirá que éstos discurran por la fachada siempre que se integren compositiva y materialmente en las mismas. A tal efecto deberá elaborarse un proyecto que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y justifique que los conductos de extracción cumplen los siguientes requisitos:

a) Respetarán las condiciones generales de los elementos salientes establecidas en el artículo 40.

b) Se distanciarán al menos 1,00 m de cualquier hueco o cuerpo saliente.

c) Estarán provistos de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar la transmisión de calor a los recintos contiguos y la generación de molestias por ruidos o vibraciones.

d) No mermarán las condiciones de habitabilidad, iluminación, ventilación o confortabilidad de los locales contiguos a él.

6. En edificaciones protegidos, se estará a lo dispuesto en el Catálogo y en esta Ordenanza.

Artículo 47. Instalaciones de aire acondicionado y de captadores de energía solar.

1. En los proyectos de construcción de edificios de nueva planta y de rehabilitación integral se preverá la preinstalación de aire acondicionado y de captadores de energía solar, 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 según el volumen del local o edificio.

2. Estas instalaciones tendrán que situarse en las cubiertas o cubiertas, 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.

3. No se permitirá la instalación de equipos de climatización adosado sobre la fachada o en los huecos de las ventanas.

4. Asimismo, no se permitirá el paso de ningún tipo de tubería o elemento auxiliar por las fachadas del edificio.

5. Todo ello salvo en el caso de locales en planta baja de edificios existentes por causa justificada, la instalación o preinstalación de equipos de climatización en locales en planta baja 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, 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 se dirigirá siempre hacia arriba. Deberán respetarse los huecos inmediatos que pudieran verse afectados por la instalación.

- 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.

- 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.

- En ningún caso será autorizable la perforación de la fachada para la colocación de estos aparatos o

conductos, ni adosarlos a ella. En ningún caso, el desagüe de los mismos a la vía pública

#### Artículo 48. Instalación de antenas y alarmas.

1. 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 u otras y en cualquiera de sus formas posibles.

2. 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 o cubiertas 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, 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.

3. No se podrán instalar en las aperturas, ventanas, balcones, fachadas y paramentos perimetrales de los edificios, salvo que sea posible protegerlas de ser vistas desde cualquier vía o espacio de uso público o carácter comunitario mediante los adecuados elementos constructivos permanentes.

4. Preferentemente se permitirá la instalación de aparatos de alarma integradas en la carpintería o en las jambas interiores de los huecos arquitectónicos, nunca sobre la fachada.

#### Capítulo III. Condiciones estéticas.

#### Artículo 49. Tratamiento de fachadas.

1. Los materiales serán los propios del lugar con el diseño y forma del mismo, especialmente en su presentación exterior rechazándose todos aquellos de rápido envejecimiento que estropee el aspecto general de la edificación. Quedan prohibidos aquellos materiales que no cumplan con los parámetros de sostenibilidad y calidad.

Tanto las actuaciones de rehabilitación y reforma como las de nueva construcción deberán ajustarse, en la medida de lo posible, a los materiales comúnmente utilizados en el ámbito donde se localiza el inmueble.

En todo caso, deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

##### a) Piedra natural, enfoscado y pintado.

Con carácter general, todas las fachadas serán de piedra natural, aplacado en piedra y/o enfoscadas pintadas de blanco. No se pintará nunca sobre la piedra natural.

Se permite también el uso de técnicas del tipo estuco de cal y el uso de morteros monocapas o incluso materiales constructivos de alta densidad y algún material térmico comercial incorporado, orientados a la sostenibilidad ambiental, siempre con acabados acordes y en los colores tradicionales del entorno.

##### b) Aplacados.

Se permiten los aplacados de piedra natural lisos según la coloración establecida, y en ningún caso pulimentadas o con acabados brillantes. El Ayuntamiento podrá instar a la modificación de acabados, calidades, despieces o composiciones inadecuadas al entorno.

##### c) Panelados.

En los edificios singulares de equipamientos y en establecimientos hoteleros de las zonas costeras turísticas se permite combinar el acabado exigido en el punto 1 con el uso de otros acabados exteriores tales como panel fenólico en color madera y/o panel metálico en blanco, siempre que el porcentaje de fachada ocupado por estos materiales se encuentre dentro del porcentaje marcado por el punto siguiente de este artículo.

##### d) Vidrio.

Cuando el uso del vidrio sea para conformar fachada y no exclusivo de la carpintería, el uso del mismo se hará en un porcentaje de fachada mínimo de piedra y/o enfoscado frente a vidrio dentro de los límites marcados por el punto siguiente de este artículo.

e) Otros materiales.

De forma general no se permitirá ningún otro material en fachada. Excepcionalmente podrán utilizarse otros materiales, salvo los expresamente prohibidos en el apartado f), siempre y cuando se justifique en la memoria del proyecto su adecuación a la composición y al entorno.

f) Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales y acabados en toda la fachada.

- Los revestimientos de plaqueta decorativa, gresite, ladrillos, ladrillos vidriados, fibrocemento, chapa metálica.

- Los acabados rugosos tipo gotelé, cotegrán, tirolesa y vidrio machacado.

- Los muros cortina y sistemas análogos, como solución única para toda la fachada.

g) Medianeras.

El tratamiento de las medianeras, cuando éstas sean vistas, consistirá en un enfoscado y pintado de blanco, prohibiéndose en cualquier caso su permanencia sin enfoscar ni pintar, aún cuando en un futuro se prevea la construcción de un edificio adosado.

2. La combinación de los distintos materiales autorizados deberá ajustarse a las siguientes proporciones:

- El porcentaje respecto del total de la fachada donde se utilice enfoscado y pintado en blanco añadiendo los huecos de iluminación o ventilación (estos huecos no deben conformar cerramiento), no será inferior al 60% del total de la suma de las fachadas.

- En el 40% restante se pueden utilizar los materiales y colores autorizados en los apartados b, c y d del punto anterior.

Artículo 50. Carpintería exterior de la edificación.

1. La carpintería exterior de la edificación será de madera barnizada y pintada de color verde, autorizándose el azul y el blanco en las zonas costeras. También se admite la carpintería en otros materiales, en los colores especificados anteriormente.

En las edificaciones de arquitectura tradicional local, se recomienda la utilización de carpintería de madera o similar, con secciones, color y composición acordes con el entorno.

2. En los edificios singulares de equipamientos y en establecimientos hoteleros de las zonas costeras turísticas se permite utilizar además el color negro o grafito, siempre y cuando su integración en la composición y en el entorno quede justificada en la memoria del proyecto.

3. No se admite la utilización de vidrios reflectantes en las carpinterías en ningún caso.

4. Cuando se tengan que modificar las carpinterías exteriores en fachada y/o los cierres por razones de uso, se deberán tener en cuenta los aspectos siguientes:

Cuando la carpintería y el cierre de un local o portal en planta baja sean los originarios prevalecerá su conservación.

Cuando la carpintería y el cierre de un local o portal hayan sido sustituidos en actuaciones anteriores, se tenderá a la restitución en cuanto a los cromatismos originarios.

La carpintería y los cierres de toda la planta baja de un mismo edificio tienen que ser coherentes.

Se ha de posibilitar la correcta ubicación de los elementos regulados por esta normativa

La carpintería y cierres de los huecos arquitectónicos de locales (puertas o escaparates), ha de cumplir las siguientes condiciones:

1. No puede rebasar la alineación oficial con saliente alguno.

2. Estar libres de elementos superpuestos.

3. Los cierres de seguridad deberán ser de tal forma que plegados queden totalmente ocultos en la fachada, así como de características diáfnas, formados con elementos modulares tipo arandelas o similar, salvo en comercios que acrediten que deban tener especiales medidas de seguridad.

6. En edificaciones singulares se requerirá el estudio de viabilidad presentado por el promotor y aprobado por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Artículo 51. Portadas, escaparates y vitrinas, en uso terciario.

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.

3. En cuanto a carpintería de seguridad, sólo se permiten las puertas metálicas forradas de madera y ventanas con tapaluces con el mismo acabado, no permitiéndose en ningún caso rejas en fachada, tanto en puertas como en ventanas.

Artículo 52. Tendederos y similares.

1. Las instalaciones de tendederos y similares no se realizarán en balcones ni ventanas, salvo que sea posible protegerlas de ser vistas desde cualquier vía o espacio de uso público o carácter comunitario mediante los adecuados elementos constructivos permanentes.

2. En edificaciones preexistentes en las que no existan azoteas ni patios interiores ni solanas o espacio interior alguno que pudiera cumplir para esta función, excepcionalmente se podrá disponer de elementos embellecedores en la fachada, que oculten, dichos tendederos; para lo cual se realizará previamente un proyecto unitario que recoja el tratamiento global de la fachada.

Artículo 53. Jardineras en planta superior.

1. Se admitirá la colocación de jardineras y macetas con plantación vegetal en los elementos previstos para tal fin en el proyecto arquitectónico.

2. También se admitirá en los balcones y terrazas, siempre y cuando esta instalación no dañe los elementos constructivos o compositivos de la fachada ni suponga riesgo para la seguridad de personas y bienes.

### TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN EL MEDIO RURAL.

Artículo 54. Ámbito del medio rural.

1. En el presente Título se establecen las condiciones generales y particulares a las que, según sus características y su relación con el entorno, han de sujetarse las construcciones y edificaciones en suelo rústico no categorizado como asentamiento rural, así como en suelo clasificado como urbanizable no sectorizado hasta que se establezca su sectorización.

2. Será de aplicación, en cualquier caso y en todo aquello no específicamente regulado en este Título, todas las condiciones recogidas en el Título Quinto. Régimen del Suelo Rústico de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación de Yaiza y en concreto las determinaciones del Capítulo 3 de dicho Título; así como lo dispuesto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

Capítulo I. Condiciones generales.

Artículo 55. Determinaciones comunes.

1. Todas las edificaciones deben presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, estando prohibidos especialmente los materiales aplacados cerámicos y metálicos en fachada y los acabados reflectantes y no admitiéndose paredes sin materiales de acabado.

2. Las medianeras habrán de ser de piedra o forradas en piedra.

3. Las obras de rehabilitación y restauración de las edificaciones e instalaciones que se incluyen en el Catálogo de Protección, cumplirán las condiciones que se determinan en dicho instrumento, así como las que se establecen en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación y en las presentes Ordenanzas.

Artículo 56. Unidad de explotación o de producción agropecuaria.

1. Las construcciones o instalaciones admitidas quedarán necesariamente vinculadas a las unidades definidas, es decir a las fincas, mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad de la afección de la finca a la instalación o construcción autorizada.

2. Tales unidades de explotación han de estar inscritas en los registros oficiales sectoriales, en caso de que existan.

3. De la licencia urbanística que las autorice se dará oportuno traslado al Registro de la Propiedad a fin de que tenga constancia de la vinculación de dichas construcciones, edificaciones y/o instalaciones a las fincas constitutivas de la explotación agropecuaria.

Artículo 57. Proyectos de explotación

1. La implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a la actividad agrícola, ganadera o piscícola, requerirá la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente proyecto de explotación suscrito por técnico competente.

2. Los proyectos de explotación cumplirán las siguientes condiciones:

a) Deberán referirse a la finca o conjunto de fincas destinadas a la actividad agropecuaria, sean o no constitutivas de una explotación agropecuaria.

b) Definirán con precisión y presupuestarán las actuaciones de su objeto.

c) Contendrán todas las actuaciones necesarias para garantizar la puesta en explotación de la finca.

d) Justificarán la proporcionalidad de las edificaciones, construcciones e instalaciones con la extensión y características de la explotación.

e) Justificarán la adecuación de lo proyectado a la legislación y reglamentación sectorial y a los instrumentos de ordenación aplicables.

f) Incluirán, en su caso, las medidas de protección y corrección de carácter ambiental que correspondan.

3. El proyecto de explotación será también obligatorio para actuaciones que estén sujetas a evaluación de impacto ecológico o ambiental en virtud de lo establecido en la legislación o reglamentación aplicable.

Artículo 58. Vinculación a la actividad agropecuaria.

Las actuaciones vinculadas a la actividad agrícola o ganadera de la finca sobre la que se autoricen, podrán quedar sometidas a un plan de seguimiento, con las inspecciones que el Ayuntamiento considere adecuadas, a los efectos de comprobar el mantenimiento fehaciente de las condiciones técnico-económicas de la actividad agropecuaria.

Artículo 59. Características físicas de las fincas.

Para la determinación de las superficies y linderos de las fincas se considerarán las que figuren en el Registro de la Propiedad o en los registros, inventarios o censos públicos de carácter agropecuario. En defecto de los anteriores se atenderá a la superficie y linderos catastrales de las fincas.

Capítulo II. Condiciones particulares.

Artículo 60. Aplicación.

Las condiciones particulares que se establecen en el presente capítulo serán de obligado cumplimiento en todas las actuaciones y obras de nueva edificación, así como a las obras que se lleven a cabo sobre las edificaciones y construcciones existentes y que modifiquen los parámetros y condiciones que se regulan en los siguientes artículos.

Artículo 61. Cerramientos de fincas.

1. Las condiciones que regulan los cerramientos de fincas en suelo rústico, serán en lo general y para los distintos usos, las recogidas en el Artículo 5.1.6 apartados i) y j) de las Normas Urbanísticas Generales, siempre que estas no sean contrarias a lo dispuesto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

2. Deberán cumplir además las siguientes condiciones:

a) Se situarán, exclusivamente, sobre los linderos de las fincas, quedando expresamente prohibida la ejecución de cerramientos en el interior de las mismas.

b) Podrán escalonarse para ser adaptados a la pendiente que, en su caso, presente la rasante o el suelo exterior circundante, de modo que las limitaciones de altura se cumplan en el centro de cada escalonamiento, pudiendo ser incrementadas en 0,50 m para las partes opacas en los extremos de mayor altura. Con la limitación de que no se podrán ejecutar cerramientos en fincas, o en la parte de la finca, cuya pendiente natural supere el 50%.

3. Los cerramientos y contenciones preexistentes de mampostería de piedra sólo podrán ser reparados o sustituidos por otros del mismo material. Sobre ellos se permite colocar la parte no opaca del cerramiento, sin que en ningún caso se pueda superar la altura máxima de dos metros 2,00 m.

Sección 1ª. Edificaciones e instalaciones vinculadas a la actividad agropecuaria.

#### Artículo 62. Aljibes.

Se regirán por lo recogido en el artículo 5.3.3.2 de las Normas Urbanísticas Generales.

#### Artículo 63. Cuartos de aperos de labranza.

1. Se regirán por lo recogido en el artículo 5.3.3.4 de las Normas Urbanísticas Generales.

2. Se podrá incluir una instalación sanitaria siempre que cumpla:

- Su superficie no supere los 5,00 m<sup>2</sup>.

- La instalación sanitaria quede incluida dentro del volumen construido del cuarto apero.

- La superficie de la instalación sanitaria quede incluida dentro de la superficie máxima autorizada para el cuarto de aperos en cada caso.

#### Artículo 64. Establos de animales.

Se regirán por lo recogido en las Normas Urbanísticas Generales y en la normativa sectorial, primando las directrices mínimas de esta última en caso de contradicción.

#### Artículo 65. Almacenes agrícolas.

1. Se regirán por lo recogido en el artículo 5.3.3.7 de las Normas Urbanísticas Generales.

2. Los almacenes agrícolas deberán cumplir además las siguientes condiciones:

a) La superficie de referencia a efectos de determinar las condiciones de tamaño será la resultante de la suma de las superficies de las fincas integradas en la explotación agropecuaria.

b) No se permitirán las cubiertas inclinadas.

#### Artículo 66. Industria agropecuaria.

1. Se regirán por lo recogido en el artículo 5.3.3.7 de las Normas Urbanísticas Generales.

2. Las instalaciones agropecuarias deberán cumplir además las siguientes condiciones:

a) La superficie de referencia a efectos de determinar las condiciones de tamaño será la resultante de la suma de las superficies de las fincas integradas en la explotación agropecuaria.

b) Las cubiertas inclinadas se permitirán cuando quede perfectamente justificada su necesidad, siempre y cuando no presenten pendientes superiores al 20%.

#### Artículo 67. Invernaderos.

1. Se regirán por lo recogido en el artículo 5.3.3.5 de las Normas Urbanísticas Generales.

2. Los invernaderos deberán cumplir además las siguientes condiciones:

a) Deberán situarse a una distancia superior a 50,00 m de las edificaciones actuales o futuras de los suelos urbanos, urbanizables y asentamientos rurales delimitados por el Plan General de Ordenación. Los existentes a la entrada en vigor de dicho Plan, podrán mantener su ocupación hasta que se consolide la edificación.

b) Si la superficie cultivada con cubrición supera los 1.000 m<sup>2</sup>, deberán ejecutarse medidas correctoras que minimicen el impacto visual de la instalación, ya

sea mediante la creación de franjas de vegetación o cualquier otra medida que resulte óptima a tal fin, las cuales deberán establecerse previamente en el proyecto de explotación, o en un anexo al mismo.

c) Deberán construirse con estructuras fácilmente desmontables, no constituyendo en ningún caso una instalación de carácter definitivo.

Sección 2ª. Edificaciones e instalaciones vinculadas al uso turístico.

Se regirán por lo recogido en el artículo 5.3.2 de las Normas Urbanísticas Generales.

Sección 3ª. Edificación de equipamientos públicos y privados.

Se regirán por lo recogido en el artículo 5.3.4 de las Normas Urbanísticas Generales.

#### TÍTULO IV. EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES EN SITUACIÓN DE DISCONFORMIDAD CON LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA.

Respecto a las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades existentes en el Término Municipal de Yaiza que resultasen disconformes con la ordenación establecida en el propio Plan General de Ordenación y respecto al tipo de obras que en ellos se pueden realizar y alcance de las mismas, les será de aplicación los regímenes en función de la situación legal en que se encuentren descritos en la Disposición Adicional Segunda de las Normas Urbanísticas Generales del citado Plan General, así como lo dispuesto en Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

#### TÍTULO V. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.

Disposición adicional. Acopio de materiales.

1. Con carácter general, quedará prohibido el acopio de materiales de construcción, herramientas, útiles o instrumentos en la vía pública.

2. Sólo en casos de justificada imposibilidad física y siempre de manera temporal, el titular de la licencia

o comunicado de obras podrá solicitar al Ayuntamiento una autorización para la ocupación temporal de la vía pública para este fin.

Disposiciones transitorias.

Primera. Procedimientos en trámite.

Los procedimientos iniciados al amparo de la normativa en vigor anterior a la aprobación de la presente Ordenanza se tramitarán y resolverán por la normativa vigente en el momento de presentación de la solicitud.

Segunda. Medios y lugar de presentación de documentos.

La presentación de solicitudes, escritos, planos, comunicaciones, proyectos y documentación deberá efectuarse en formato digital, admitiéndose también su presentación en papel cuando se trate de personas físicas no obligada a relacionarse con la Administración por medios Telemáticos conforme a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Pueden presentarse las solicitudes en los Registros habilitados para ello, en este caso, el Registro General situado en la Plaza de los Remedios s/n, en el T. M. de Yaiza o el Registro Auxiliar situado en Playa Blanca, o bien accediendo al Registro Electrónico General a través de su sede electrónica <https://yaiza.sedelectronica.es>, siendo para ello necesario identificarse mediante algunos de los medios aceptados por esta Entidad Local y referidos en el Título IV "Identificación y firma electrónica" de la Ordenanza reguladora del procedimiento administrativo común electrónico en la administración local.

Tercera. Régimen de los elementos arquitectónicos inventariados.

1. En los elementos arquitectónicos inventariados que se determinan en los planos de ordenación pormenorizada del PGO, hasta tanto se concrete y defina su régimen por el Catalogo de Protección, se permiten de manera transitoria la ejecución exclusivamente de obras de conservación, restauración y consolidación.

2. Dichas obras respetarán en todo caso las dimensiones, morfología y ubicación de los elementos constructivos que definen el elemento arquitectónico inventariado.

3. En caso que las obras sean de ampliación de los edificios protegidos, se ajustarán a las siguientes determinaciones:

a) Habrán de respetar la disposición de los huecos originales, por lo que se prohíbe el adosamiento en caso de existencia de los mismos, habiéndose de respetar un retranqueo mínimo de 3,00 metros, salvo justificación expresa en la que se demuestre la escasa incidencia de dicho adosamiento sobre la edificación original.

b) Composición de la fachada:

1. Como norma compositiva se impone la estricta correspondencia vertical entre los ejes de los huecos de las fachadas.

2. Los huecos al exterior deberán ser de forma cuadrangular. En la medida de lo posible, estos deberán concordar en dimensiones, proporciones y distribución con aquellos huecos que estén abiertos en la fachada más cercana del edificio protegido.

c) Materiales y acabados en fachadas.

1. El material de revestimiento en las fachadas será siempre el característico de las fachadas del edificio protegido. Sólo se permite el enfoscado liso, prohibiéndose expresamente los “almendrados”.

2. El color utilizado para la terminación de las fachadas deberá ser similar al característico o dominante en las del edificio protegido. La textura será lisa con acabado mate, sin que en ningún caso se pueda pintar sobre la piedra natural.

3. La carpintería exterior deberá presentar el mismo color que la que presenta el edificio protegido.

d) Altura de la edificación:

En ningún caso podrá ser superior a la altura máxima de la crujía de la fachada principal de la edificación protegida.

e) Cubiertas:

Las cubiertas serán siempre planas. No se permiten construcciones auxiliares sobre la cubierta. Los elementos técnicos tales como chimeneas, antenas y placas solares habrán de estar integrados en el diseño de la cubierta.

f) Cuerpos volados:

No se permiten los cuerpos volados.

Disposiciones derogatorias.

Única. Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

Quedan derogadas las regulaciones recogidas en la Disposición Transitoria Primera de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada las cuales quedan sustituidas por lo recogido en la presente Ordenanza.

Disposiciones finales.

Primera. Vinculación y modificación de los Anexos.

1. Los distintos Anexos que se adjuntan, se considerarán a todos los efectos parte constituyente e indisoluble de esta Ordenanza de acuerdo con el ámbito y referencias recogidas en el articulado de la misma.

2. La modificación de los Anexos de esta Ordenanza podrá realizarse mediante decreto del alcalde o alcaldesa.

Segunda. Criterios de interpretación de la presente Ordenanza.

En todos aquellos temas recogidos en la presente Ordenanza en que haya dudas de interpretación o contradicción con otras ordenanzas o instrucciones de igual rango, prevalecerá lo determinado en las Normas Urbanísticas Generales y de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación de Yaiza.

Tercera. Entrada en vigor y vigencia.

Estas Ordenanzas de Edificación del Ayuntamiento de Yaiza entrarán en vigor, una vez aprobadas por el



órgano competente, al día siguiente de su publicación al Boletín Oficial de la Provincia y estarán vigentes hasta su expresa derogación y publicación por el mismo órgano que las aprobase, salvo cambios que se pudieran realizar a las mismas o imperativo legal posterior por otras determinaciones de rango superior que las contradigan.

#### ANEXO. GLOSARIO.

- **Alero:** Borde de una cubierta inclinada o losa horizontal que sobresale del plano de fachada, destinado fundamentalmente a evitar la incidencia directa del agua de lluvia.

- **Aparcamiento:** Recinto acotado con acceso directo desde la vía pública destinado al estacionamiento temporal de vehículos de motor. Comprende los espacios reservados para el propio estacionamiento (plazas) y, en su caso, las vías de circulación del recinto, incluidas las rampas.

- **Armario de instalaciones:** Construcción técnica no ocupable, accesible exclusivamente desde el exterior y de reducidas dimensiones.

- **Ascensor en fachada:** Aquel que se adosa a fachada, fuera del perímetro edificable, para dotar al edificio de accesibilidad.

- **Azotea:** Cubierta plana transitable con acceso directo para el uso habitual de personas y delimitada por un pretil o barandilla.

- **Balaustrada:** El conjunto de balaustres, con forma moldeada en distintos materiales, que soportan la parte superior o pasamanos de balcones y terrazas, o barandas de escaleras.

- **Cerramiento de parcela:** Elemento constructivo o elemento natural de carácter lineal que se sitúa sobre los linderos de una parcela para separarla de sus contiguas o de los viales o espacios libres públicos.

- **Construcción vinculada:** Edificación de poca entidad, de carácter permanente y ocupable en una sola planta, situado en la cubierta del edificio o en el exterior del mismo, en éste último caso dispuesto directamente sobre la parcela e independizado constructiva y funcionalmente de la edificación

principal, y que alberga recintos destinados exclusivamente a instalaciones auxiliares o al uso complementario de aparcamiento.

Se enuncian a modo de ejemplo y sin carácter excluyente, las siguientes: piscinas de uso no colectivo, garajes sobre rasante, casetas prefabricadas, o elementos singulares

Su comunicación con la vivienda, no dará a ninguna pieza principal de la misma.

- **Construcción diáfana:** Espacio cubierto, ocupable y abierto lateralmente de carácter permanente y de una sola planta, situado en la cubierta del edificio o en el exterior del mismo directamente sobre la parcela, y que se dispone sobre zonas de estancia, tránsito o aparcamiento.

Se enuncian a modo de ejemplo y sin carácter excluyente, las siguientes: templetos, cenadores, etc. En ningún caso pueden albergar usos residenciales.

- **Construcción técnica:** Recinto no habitable destinado exclusivamente a albergar instalaciones técnicas tales como contadores, registros, centros de transformación, aljibes, depósitos de riego, depósitos de residuos, calderas o acumuladores, equipos de climatización o de telecomunicación, o similares.

- **Cornisa:** Moldura o pieza lineal que sobresale del plano de fachada y que cumple una finalidad meramente estética o compositiva.

- **Elemento fácilmente desmontable:** Una construcción, instalación o estructura se considera fácilmente desmontable cuando cumple las siguientes condiciones:

- Está constituida por elementos de serie prefabricados, módulos, paneles o similares, sin elaboración de materiales en obra ni empleo de soldaduras.

- Se monta y desmonta mediante procesos secuenciales, pudiendo realizarse su levantamiento o desmantelamiento sin demolición y siendo el conjunto de sus elementos fácilmente transportable.

- Precisa, a lo sumo, obras puntuales de cimentación que, en todo caso, no sobresalen del terreno.

- Establecimiento: Véase “Local”.

- Explotación agropecuaria individual: Conjunto de bienes localizados en un emplazamiento geográfico determinado, organizados empresarialmente por su titular, persona física o jurídica, en el ejercicio de la actividad agrícola o ganadera, que constituyen en sí mismos una unidad técnico-económica desarrollada en una o varias fincas y que bajo una gestión única utiliza las mismas instalaciones y medios de producción.

- Explotación agropecuaria colectiva: Agrupación de varias explotaciones agropecuarias, localizadas en fincas independientes, que funcionan bajo unidad de gestión y comparten instalaciones de uso común.

- Finca: Unidad de suelo o edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo.

- Finca registral: Finca que conforme a la legislación hipotecaria puede abrir folio en el Registro de la Propiedad.

- Garaje: Aparcamiento dispuesto en el interior de un recinto edificado, ya sea integrado con otros usos o conformando un inmueble de uso exclusivo.

- Instalación técnica: Conjunto de equipos, dispositivos, medios y recursos técnicos que se disponen en un edificio, local o espacio delimitado, ya sea con carácter permanente o provisional, y que se destinan a garantizar condiciones de seguridad, los suministros de los servicios y la evacuación de residuos y aguas.

Se diferencian dos tipos de instalaciones técnicas:

- Instalaciones técnicas principales: instalaciones de carácter fijo, que se incorporan a la edificación desde su ejecución, y que son imprescindibles para la adecuada utilización y ocupación de los mismos.

- Instalaciones técnicas accesorias: instalaciones que complementan o amplían las instalaciones técnicas principales, que se disponen ex profeso para cada actividad concreta, quedando vinculadas al ejercicio de la misma.

- Lavadero: Recinto destinado al lavado y secado

de la ropa y que contiene el equipo necesario para ello: lavadora, pileta, tendedero, secadora, etc. Puede contener, además, espacios de almacenamiento doméstico.

- Local: Conjunto de espacios y recintos contiguos, directamente comunicados entre sí, dedicados al desarrollo y ejercicio de una misma actividad y que conforman una unidad funcional, ya sea formando parte de una edificación o constituyendo un edificio exclusivo.

- Marquesina: Elemento saliente de la fachada que en forma de cubierta, de estructura fácilmente desmontable y sin cerramientos laterales ni apoyos, tiene por finalidad exclusiva la protección del acceso a la edificación.

- Medio rural: Conjunto de suelos preservados por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, ya sea con carácter indefinido o permanente.

- Medio urbano: Conjunto de suelos que no estando preservados por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, se hallan integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población o pueden llegar a estarlo de forma inmediata mediante las actuaciones de gestión y urbanización legalmente establecidas.

- Parcela urbana: Unidad de suelo clasificado como urbano o urbanizable sobre la que se aplican las determinaciones y condiciones de ordenación, gestión y ejecución urbanística.

- Pérgola: Elemento constructivo, situado en el exterior de las edificaciones, de carácter ornamental sobre zonas de tránsito, estancia o aparcamiento, o que sirve de apoyo al crecimiento de plantas trepadoras o para proporcionar zonas sombreadas, realizado generalmente a base de una estructura horizontal o ligeramente inclinada de vigas o pares de madera o metálicos con un ritmo homogéneo.

- Piscina: Instalación formada por un vaso o un conjunto de vasos llenos de agua destinados al baño, al uso recreativo, entrenamiento deportivo o terapéutico, así como las construcciones complementarias y