

**Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo****Secretaría Delegada****ANUNCIO**

1328

87011

Expte. nº2023007704

Don José Manuel Dorta Delgado, Secretario Delegado de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, por sustitución de la titular, certifica que:

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en Sesión Ordinaria celebrada el día veintiocho de febrero de dos mil veinticinco, acordó aprobar definitivamente el texto íntegro de la Modificación de la Ordenanza Municipal de la Edificación de Santa Cruz de Tenerife, del tenor literal siguiente:

**MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN 2021****Aprobación definitiva**

(se incorporan las alegaciones estimadas y las correcciones realizadas de oficio tras la información pública)

**ANTECEDENTES Y MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

El Excmo. Ayuntamiento Pleno de Santa Cruz de Tenerife, en sesión celebrada el día 29 de octubre de 2021, acordó aprobar de manera definitiva la Modificación de la Ordenanza Municipal de Edificación de Santa Cruz de Tenerife (BOP número 153, de 22 de diciembre de 2021) y que derogaba la anterior de 2017. Esta nueva Ordenanza de 2021, respecto a la anterior, supuso una modificación sustancial ya que respondía a la necesidad de adecuar su texto al nuevo cambio de planeamiento acontecido en el municipio (se declara la nulidad del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 2013 tras la publicación en el BOC número 219, de fecha 27 de octubre de 2020, y se recupera la vigencia de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, 8 de mayo) así como la necesidad de adaptarlo a los numerosos textos normativos que se sucedieron en el marco urbanístico (la Ley 4/2017, de 13 de julio, el Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, etc.).

Tras casi tres años desde su vigencia, se ha puesto de manifiesto la existencia de disfunciones en la aplicación de la Ordenanza y que han producido cierta controversia en los procedimientos que se formulan en este Organismo, con los consiguientes perjuicios a los intereses de los ciudadanos. Por esta razón, se considera conveniente la presente modificación y que afecta a la puntual corrección de ciertos artículos con la finalidad de aclarar su contenido y mejorar su redacción para ofrecer una mejor aplicabilidad de estos.

De esta manera, procede modificar el artículo referido a la iluminación y ventilación de las escaleras de uso público, cuya aplicación está entorpeciendo el desarrollo eficaz de algunos proyectos edificatorios, cuando actualmente existen diversas soluciones encaminadas a cumplir con los

objetivos previstos en el mencionado artículo. También, procede aclarar las obras de urgencia o inminentes cuya aplicación estaban provocando cierta confusión, o la apreciación en el artículo referido a los usos y obras provisionales, que añade la posibilidad de realizar aparcamientos en altura sujeto a determinadas condiciones. Otro aspecto que resulta relevante es la eliminación de la exigencia de aportar acuerdos de la Junta de Propietarios en determinadas actuaciones, puesto que la obtención de un título habilitante se realiza “salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero” (art. 12.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales) y por tanto, la administración pública competente únicamente atenderá al cumplimiento de la legalidad urbanística aplicable, no estando obligada a verificar la existencia de acuerdos de naturaleza civil realizados entre particulares.

Cuestión de especial relevancia que motiva la presente modificación es la eliminación de la exigencia de una Resolución del reconocimiento de la caducidad del ejercicio del restablecimiento de la legalidad urbanística, por entender que resulta suficiente para los diferentes trámites con una declaración responsable de la persona interesada o promotora que declara que ha transcurrido los plazos desde la completa terminación de la construcción, instalación, edificación y uso y no se encuentra en ninguno de los supuestos para los que no caduca la potestad de restablecimiento recogidos en el artículo 361.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los espacios Naturales Protegidos de Canarias.

También, la presente modificación aumenta los requisitos en los proyectos de demolición o derribo derivado de la preocupación por las consecuencias que pueden tener los procesos de demolición en las medianeras de las edificaciones colindantes, entendiéndose que la situación final de dichas medianeras requiere de la adopción o, por lo menos, de la acreditación fehaciente en el proyecto o documento técnico correspondiente, que no se ven afectados sus condiciones de seguridad. Esto implica modificar el sentido del artículo referido a la protección de la estética de las medianeras para que se entienda de manera más clara que la conservación y el mantenimiento de las medianeras sólo se refiere a las propias y no a las ajenas.

Por último, se ha estimado oportuno impulsar en esta modificación de la Ordenanza la necesidad de disponer de espacios exteriores vinculados a las nuevas viviendas que se creen ya sea como terrazas, balcones o cualquier otro, pretendiendo de esta manera intentar paliar una grave carencia que se ha puesto de relieve tras el confinamiento derivado de la pandemia: la necesidad de espacios libres abiertos vinculados a las viviendas. Para ello se modifica el artículo de cuerpos volados incentivando la disposición de cuerpos abiertos frente a los cerrados o semicerrados, eliminando restricciones dimensionales y eximiéndoles del cómputo de superficie útil a efectos urbanísticos.

#### MODIFICACIONES CONCRETAS QUE SE REALIZAN Y JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA

A continuación, se enumeran los artículos de la Ordenanza que se modifican y el motivo de dichos cambios:

- a) El artículo 1.2.6 *Obras y usos provisionales*; que enumera, a título enunciativo no limitativo, el tipo de obras y usos provisionales para el suelo urbano consolidado.

*Justificación:* Se han producido diversas dudas en relación con dicho artículo interpretando que la enumeración de las obras y actividades son exclusivas, cuando en realidad constituyen ejemplos de las situaciones de provisionalidad, pudiéndose otorgar otros asimilables a los mismos siempre que se motive su necesidad y sin olvidar las determinaciones contenidas en la legislación autonómica.

Se incorpora, como situación excepcional, los usos y obras provisionales para la realización de aparcamiento en altura mediante sistemas modulares y sujeto a una serie de condiciones.

Por último, se incluye un apartado en su articulado con el fin de establecer una limitación temporal a la licencia de usos y obras provisionales en suelo urbano consolidado.

- b) El artículo 1.2.8. Obras de urgencia o inminentes; que define el tipo de obras de urgencia y la documentación mínima que debe adjuntarse en su tramitación.

*Justificación:* Se pretende especificar que las obras a las que se refiere son exclusivamente las correspondientes a la adopción de las medidas de seguridad y que no se puede incluir otras obras tales como la rehabilitación o reparación necesarias, las cuales conllevarán su trámite correspondiente para la obtención del título habilitante.

- c) El artículo 1.3.3. Licencias urbanísticas de demolición y de excavación o desmonte de solares; que contiene la documentación mínima a incluir en los proyectos de demolición.

*Justificación:* Se pretende especificar de manera concreta las medidas de seguridad a adoptar en las paredes medianeras que queden al descubierto con motivo de las obras de demolición.

- d) El artículo 1.3.4. Limitación temporal de las licencias urbanísticas y comunicaciones previas

*Justificación:* Se resuelve la omisión que existe en dicho artículo relativa a los plazos de inicio y finalización en los trámites de concesión de las licencias de demolición o derribo.

- e) El artículo 1.3.6. Documentación que se debe acompañar para la obtención de títulos habilitantes. Prórrogas de licencias; contiene la documentación que debe acompañar en la solicitud de las licencias urbanísticas, las prórrogas de estas y las comunicaciones previas de obras, exponiendo a modo de ejemplo las actuaciones más usuales y la documentación técnica exigida según el caso.

*Justificación:* Se suprime la obligación de aportar acuerdo de la comunidad de propietarios (se sustituye por una declaración responsable) puesto que la obtención de un título habilitante se realiza "salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero" (art. 12.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales), como podrían ser los derechos de la comunidad de propietarios, y por tanto, la administración pública competente únicamente atenderá al cumplimiento de la legalidad urbanística aplicable, no estando obligada a verificar la existencia de acuerdos de naturaleza civil celebrados entre particulares.

También se introduce la limitación temporal para licencias urbanísticas de demolición o derribo y que por error no figuraban en dicho artículo.

- f) El artículo 1.3.7. Régimen de la comunicación previa de primera ocupación y utilización de edificaciones e instalaciones; que describe el sentido de la comunicación previa de primera ocupación y utilización de edificaciones e instalaciones, así como cuándo resulta necesaria y la documentación mínima a presentar en su trámite.

*Justificación:* Las modificaciones planteadas suprimen la obligación de tramitar una prescripción urbanística por entender que resulta suficiente para los diferentes trámites con una declaración responsable de la persona interesada o promotora que declara que ha transcurrido el plazo de 4 años desde la completa terminación de la construcción, instalación, edificación y uso y no se encuentra en ninguno de los supuestos para los que no caduca la potestad de restablecimiento

recogidos en el artículo 361.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los espacios Naturales Protegidos de Canarias.

- g) El artículo 1.3.8. Régimen de la comunicación previa de las condiciones acreditativas de la habitabilidad en las viviendas; que describe el sentido de la comunicación previa de habitabilidad, así como la documentación mínima exigida a presentar en su trámite.

*Justificación:* Se elimina la exigencia de Resolución del reconocimiento de la caducidad del ejercicio del restablecimiento de la legalidad urbanística del inmueble en base a los argumentos expuestos para el artículo 1.3.7, aclarando la documentación técnica específica que debe acompañar a la comunicación previa.

- h) El artículo 2.3.2. Jardín delantero; tiene como objetivo mantener el carácter vegetal de ese espacio estableciendo condiciones y excepciones sobre su utilización.

*Justificación:* Se han producido diversas dudas de interpretación en relación con la disposición de rampas en dichos espacios, por lo que la modificación planteada pretende aclarar dicha cuestión. Igualmente se aclaran discordancias dimensionales derivadas de la disposición de los árboles en la parcela.

- i) El artículo 3.2.1. Prescripción general para la evacuación de gases, humos, polvos, vapores y olores; establece la regla general para la salida para la evacuación de gases, humos, polvos, vapores y olores, así como las excepciones a la misma.

*Justificación:* Se aumenta la flexibilidad respecto a diversas instalaciones que no requieren del cumplimiento de las condiciones generales indicadas en el artículo.

- j) Artículo 3.2.2. Conductos y chimeneas para salida de extracciones de gases, humos, polvos, vapores y olores; contiene las condiciones y requisitos que deben cumplir los conductos de extracción.

*Justificación:* Se suprime la condición de las bocas de expulsión en relación con su altura reflejada en el apartado a), del párrafo 2, por resultar esta condición incongruente con el resto del artículo.

- k) El artículo 3.2.3. Conductos y chimeneas para salida de extracciones de gases, humos, polvos, vapores y olores: condiciones particulares en edificaciones existentes; recoge las condiciones técnicas y de diseño que han de contemplar en las edificaciones existentes los conductos para salida de extracciones de gases, humos, polvos, vapores y olores.

*Justificación:* Se modifica el texto introduciendo nuevas características de las instalaciones y se varían sus condiciones de diseño en la salida de gases, humos y olores. Se elimina la autorización de la junta de propietarios en base a los argumentos ya expuestos en justificación del artículo 1.3.6. Se añade la posibilidad de utilización de aparatos extractores con recirculación de aire (sistemas de filtrados que devuelven al interior de la estancia el aire totalmente limpio) en los casos de cambios de uso y nuevas viviendas en edificaciones existentes.

- l) El artículo 4.2.6. Oscurecimiento piezas habitables; recoge la necesidad del oscurecimiento de las piezas destinadas al descanso.

*Justificación:* Se modifica adecuando el título del artículo al sentido del mismo, ya que no todas las piezas habitables requieren de oscurecimiento; únicamente las destinadas al descanso.

- m) El artículo 4.3.12. Construcciones en patios de parcela; regula las construcciones y condiciones en este tipo de patios.

*Justificación:* Se modifica el párrafo en el que se indica la máxima altura de los muros de un patio situado en los linderos, ya que no procede establecer un límite a su altura pudiendo coincidir con la de la edificación a la que pertenece.

- n) El artículo 5.2.4. Escaleras y rampas; contiene las condiciones de las escaleras y rampas.

*Justificación:* Se modifica en el sentido de incluir la posibilidad de iluminar de manera natural las escaleras de uso general por sistemas homologados distintos al de la carpintería o huecos en contacto directo al exterior. Se aclaran otros aspectos de su texto que resultaban confusos.

- o) El artículo 6.1.2. Definiciones

*Justificación:* Se incorpora en el artículo de definiciones de la Ordenanza aclaración sobre qué se entiende por masa arbórea para delimitar los supuestos en los que la norma prevé la exigencia de licencia urbanística y/o comunicación previa de obras:

- p) El artículo 6.2.1. Mantenimiento de la composición arquitectónica y de los parámetros exteriores de los edificios. Disposiciones generales.

*Justificación:* Ídem justificación expuesta en el artículo 1.3.6., esto es, se elimina la necesidad de requerir autorizaciones de las juntas de propietarios de las comunidades al ser una cuestión estrictamente civil y se sustituye por una declaración responsable de la persona interesada o promotora señalando que cuenta con los acuerdos y/o aprobaciones exigibles por la Ley de Propiedad Horizontal.

- q) El artículo 6.2.3. Cuerpos volados; regula los cuerpos volados (abiertos, cerrados y semicerrados) en las edificaciones.

*Justificación:* Se modifica en el sentido de obligar a disponer cuerpos volados abiertos en uso residencial bajo determinadas circunstancias y sujetos a una serie de requisitos, siempre sujeto al resto de la normativa de aplicación. De esta manera se incentiva disponer de estos "espacios abiertos" minimizando sus condiciones dimensionales y eximiendo su computo en la edificabilidad.

- r) Los artículos 6.2.5. Pérgolas, 6.4.1. Carpintería y cierres y 6.4.4 Toldos.

*Justificación:* Ídem justificación expuesta en el artículo 1.3.6. Además, en el artículo 6.2.5 referido a las pérgolas, se introduce una excepción derivada de la necesidad de la disposición de instalaciones de energía renovable en las edificaciones y sujeta a una serie de condicionantes.

- s) El artículo 6.5.1. Disposiciones comunes; comprende fundamentos genéricos referido a la protección de la estética de las edificaciones y, en concreto, a la conservación y el mantenimiento de la medianera.

*Justificación:* Se modifica en el sentido de ser coherente con la modificación planteada en el artículo 6.2.5 referido a la disposición de pérgolas en las cubiertas y a su vez se corrige el texto de algunos párrafos para evitar ambigüedades e interpretaciones erróneas.

- t) El artículo 6.7.3. Usos y construcciones admitidos en las cubiertas; regula los usos y construcciones admitidos en las cubiertas de las edificaciones.

*Justificación:* Se modifica en el sentido de ser coherente con la modificación planteada en el artículo 6.2.5 referido a la disposición de pérgolas en las cubiertas. Igualmente, se corrige el texto de algunos párrafos para evitar ambigüedades e interpretaciones erróneas como es el caso de las referencias a los cuartos de máquinas e instalaciones que se permiten en cubierta, ya que se ha de entender referido a los estrictamente impuestos y obligatorios por la normativa sectorial.

- u) El artículo 7.2.1. Determinaciones generales del uso residencial, que recoge las condiciones generales del uso residencial, ya sea en obra nueva como en reformas o cambios de uso.

*Justificación:* Se aclara la situación de excepcionalidad para el frente mínimo de fachada en edificaciones existentes.

- v) El artículo 7.2.5. Cambio de uso a residencial vivienda y modificación de las viviendas existentes; que regula las exigencias de los cambios de uso a residencial vivienda o la modificación del número de estas en edificaciones existentes, con referencia específica cuando se trata de locales en planta baja.

*Justificación:* Ídem justificación expuesta en el artículo 1.3.6 y se aclara el sentido de ciertos párrafos.

- w) El artículo 7.7.4. Aseos; contempla la regulación de los aseos en la categoría de oficinas dentro del uso terciario.

*Justificación:* Se aclara el párrafo que se refiere a la accesibilidad y la exigencia de aseos en las oficinas para que no existan incongruencias con su normativa específica.

- x) Artículo 8.5.2. Implantación de los aparcamientos mecánicos, regula los aparcamientos mecánicos.

*Justificación:* Ídem justificación expuesta en el artículo 1.3.6.

- y) Artículo 8.6.4. Características de las edificaciones y sus accesos, que contiene las condiciones de las edificaciones y sus accesos para vehículos.

*Justificación:* Se modifica el párrafo relativo a la accesibilidad en el espacio público y la documentación necesaria y acreditativa de la edificación objeto del acceso de vehículos.

- z) ANEXO III: Documentación a adjuntar en la solicitud de licencia urbanística y en la presentación de las comunicaciones previas. Actuaciones exentas, que contiene de manera específica la diversa documentación que se requiere como mínima en los trámites urbanísticos que se realizan en este Organismo, por ser este el instrumento de ordenación adecuado (el artículo 342 de la Ley 4/2017 determina las ordenanzas locales como el instrumento apropiado para recoger los documentos exigibles en la solicitud de licencia, entendiéndose extensible a las comunicaciones previas).

*Justificación:* Se ha interpretado este anexo como un apartado cerrado y limitativo, cuando en realidad se ha de entender como abierto y susceptible de variaciones en función de los nuevos criterios e interpretaciones que se realicen de la normativa de aplicación. La modificación que se plantea consiste en introducir un párrafo que deja claro que este anexo está abierto a variaciones sin necesidad de modificar la Ordenanza y que, en cualquier caso, se complementa con la documentación recogida en las instancias y modelos normalizados relativos a los trámites urbanísticos que existen en el Ayuntamiento y que se van actualizando periódicamente.

**MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (aprobación definitiva febrero 2025)**

Para evitar reiteraciones innecesarias, en la descripción de los artículos actuales y modificados de la únicamente se refiere a los párrafos afectados de la Ordenanza.

**Artículo 1.2.6 Obras y usos provisionales****Redacción actual:**

1.- (...)

2.- *Sin perjuicio de los requisitos contemplados en la legislación autonómica para los usos y obras provisionales en cualquier tipo de suelo, en suelo urbano consolidado, las obras y usos que tienen la consideración de provisionales son los que se exponen a continuación, con carácter enunciativo y no limitativo:*

- a) *Asfaltado y acondicionamiento de parcelas o solares: Son aquellas actuaciones encaminadas a mejorar el tránsito de vehículos o adecuar su superficie para el desarrollo de determinadas actividades.*
- b) *Instalaciones fácilmente desmontables; como quioscos, etc.*
- c) *Instalaciones para el ejercicio de actividades la limpieza y mantenimiento de vehículos.*
- d) *Usos en parcelas o edificaciones existentes: siempre que el uso sea admisible con el uso característico del área o ámbito y sin perjuicio de la previa acreditación de la situación legal del inmueble, se permiten los siguientes usos como provisionales:*
  - *Equipamientos y dotaciones sin que impliquen modificaciones sustanciales del inmueble, ni supongan una intervención significativa.*
  - *Desarrollo de actividades vinculadas al uso comercio y hostelería/restauración en pequeñas instalaciones fácilmente desmontables (quioscos, etc.).*
  - *Desarrollo de actividades vinculadas al uso de almacenamiento de mercancías o bienes muebles, sin empleo de maquinaria y sin utilización de agentes contaminantes.*
- e) *Huertos urbanos: Constituye el aprovechamiento temporal del suelo de una parcela o solar, para desarrollar actividades vinculadas a la producción de alimentos y fomento de la conservación del medioambiente.*
- f) *Ocupación de terrenos por ferias, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.*
- g) *Aparcamiento provisional de vehículos: Se podrá destinar provisionalmente los solares vacantes para uso de aparcamiento al aire libre, permitiéndose únicamente las obras imprescindibles para su acondicionamiento y debiendo comprender el preceptivo título habilitante para el vado, el cerramiento exterior y la comunicación de instalación e inicio de la actividad, en su caso.*

**Redacción propuesta:**

1.- (...)

2.- *Sin perjuicio de los requisitos contemplados en la legislación autonómica para los usos y obras provisionales en cualquier tipo de suelo, en suelo urbano consolidado, las obras y usos que tienen la consideración de provisionales son los que se exponen a continuación. En ningún caso,*

---

el siguiente listado tiene carácter exhaustivo sino meramente enunciativo, es decir, constituyen ejemplos de las situaciones de provisionalidad que se pueden establecer en dicho suelo, pudiéndose otorgar otros asimilables a los mismos:

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

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

- En ningún caso se podrá superar la altura establecida por el planeamiento vigente para la parcela o solar.
  - En el proyecto técnico correspondiente debe acreditarse que se trata de una instalación realizada por estructuras metálicas modulares y ensamblables entre sí, que constituyen elementos con posibilidad de desmontaje y reutilizables y que suponen un evidente ahorro en coste y tiempo frente a cualquier construcción permanente con el mismo uso.
  - Necesariamente deberá prestarse aval que garantice su desmantelamiento y la reposición del solar a su estado original.
-

- Se deberá justificar la provisionalidad de la obra y del uso. No cabe la justificación relativa a su necesidad para cubrir la dotación de aparcamiento prevista en el planeamiento de aplicación, ya que implicaría su carácter permanente.
  - Deberá contemplar los títulos habilitantes necesarios previstos en la legislación para su puesta en funcionamiento.
- 4.- En ningún caso las obras y usos provisionales pueden implicar movimientos de tierras o alterar los perfiles del terreno natural, excepto en las situaciones de acondicionamiento de la parcela o solar previstas en este artículo.
- 5.- Estas licencias en precario concedidas en suelo urbano consolidado deberán ser revisadas, e incluso podrán dejarse sin efecto, cuando se modifique el planeamiento general vigente o cambien las circunstancias que motivaron el otorgamiento de los usos y obras provisionales.

#### **Artículo 1.2.8 Obras de urgencia o inminentes**

##### **Redacción actual:**

*Las **obras de urgencia o inminentes** son aquellas que tienen que ejecutarse con el fin de evitar daños a las personas o a las cosas, que no pueden esperar hasta la obtención del correspondiente título habilitante y que se deben adoptar con carácter inmediato; apuntalamientos, protecciones colectivas, etc. En este caso, el promotor o propietario debe presentar un escrito firmado por técnico competente en el Ayuntamiento donde justifique que concurren dichas circunstancias, que asume la dirección de las obras y con el compromiso de solicitar posteriormente la correspondiente licencia o presentar la comunicación previa acompañado de la documentación técnica que sea exigible.*

##### **Redacción propuesta:**

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

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

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

##### **Redacción actual:**

- 1.- *Los proyectos de demolición o derribo incluirán la documentación señalada en el anexo III y toda aquella necesaria para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y contendrá testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler, así como las medidas de*

---

*seguridad a adoptar durante el transcurso de las obras, como son vallas, mallas protectoras, equipos de protección, etc.*

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

- a) *Ejecución de un cerramiento en el perímetro del solar o parcela, una vez concluida la demolición del inmueble, realizado con fábrica sólida de hasta dos (2) metros de altura, enfoscado y pintado con arreglo a la estética de su entorno, situándose en la alineación oficial y previendo un acceso para el mantenimiento del solar, todo según las presentes Ordenanzas.*
- b) *Compromiso y representación gráfica, de que el solar quedará limpio de vegetación y en debidas condiciones de salubridad, prohibiéndose cualquier movimiento de tierras de cara a la futura edificación, debiendo situarse la cota interior del solar al nivel de la rasante de la acera. Los cortes del terreno que quedarán vistos como resultado de los desniveles del terreno, quedarán debidamente consolidados asegurando la estabilidad del viario público.*
- c) *La reparación de los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes, manteniéndolos en condiciones de seguridad, salubridad y limpieza una vez finalizados los trabajos.*

(...)

**Redacción propuesta:**

---

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

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

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

---

La dirección facultativa encargada de los trabajos de demolición será responsable de garantizar que la ejecución de los trabajos se realice conforme al proyecto autorizado y de adoptar, una vez que las medianeras se encuentran al descubierto tras la demolición, de cualquier medida adicional que fuera necesaria para asegurar la estabilidad estructural de las mismas.

(...)

---

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

##### **Redacción actual:**

---

(...)

- c) *Las licencias urbanísticas que afecten a la tala de masas arbóreas o actuaciones en los espacios libres dispondrán de seis (6) meses para el inicio de las actuaciones y de un (1) año para su finalización.*

(...)

##### **Redacción propuesta:**

---

(...)

- c) *Las licencias urbanísticas de demolición o derribo de edificaciones existentes, así como las actuaciones que afecten a la tala de masas arbóreas o intervenciones en los espacios libres, dispondrán de **seis (6) meses** para el inicio de las actuaciones y de **un (1) año** para su finalización.*

(...)

---

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

##### **Redacción actual:**

---

(...)

- 2.- *En cualquiera de las actuaciones que se pretendan realizar en un inmueble, si afectan a fachada o zonas comunes, se deberá aportar acuerdo de solución propuesta o de solución de conjunto autorizada por la comunidad de propietarios.*

##### **Redacción propuesta:**

---

(...)

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

**Artículo 1.3.7. Régimen de la comunicación previa de primera ocupación y utilización de edificaciones e instalaciones****Redacción actual:**

1.- (...)

2.- La comunicación previa para la primera ocupación y utilización de edificaciones e instalaciones existentes erigidas sin título habilitante, o contraviniendo lo dispuesto en el otorgado, y que hayan transcurridos los plazos previstos que la Administración tiene para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística, la presentación de la comunicación previa irá precedida de Resolución expresa que declare la prescripción de las acciones de restablecimiento de la legalidad y además, sin perjuicio de adjuntar la documentación señalada en el anexo III, se acompañará de los siguientes certificados:

- a) Certificado o documentación técnica firmada por personal técnico competente, sin necesidad de visado, acreditativa de que el inmueble objeto de la ocupación reúne las debidas condiciones de seguridad estructural, de utilización, conrainscendios, salubridad (ventilación e iluminación), e instalaciones necesarias, para el uso a que se destina conforme a la normativa vigente.
- b) Certificado firmado por personal técnico competente, sin necesidad de visado, de la adecuación de las condiciones de habitabilidad determinadas en el Anexo II del Decreto 117/2006, al tratarse de vivienda.

3.- Están sometidas al régimen de comunicación previa de primera ocupación y utilización:

- a) Obras de edificación e instalaciones de nueva construcción o reestructuración integral con independencia de su uso.
- b) Obras que afecten al conjunto del sistema estructural de las construcciones en los edificios o las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso.
- c) Obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes.
- d) Obras que comporten la nueva creación o modifiquen el número de nuevas viviendas, locales o de unidades susceptibles de uso independiente.
- e) Obras que tengan por objeto cambiar el uso principal de la edificación. Cuando el cambio de uso sea vivienda y afecte a parte de la edificación (establecimiento con aprovechamiento independiente), bastará con presentar un certificado final de obra según lo señalado en este artículo.

(...)

**Redacción propuesta:**

1.- (...)

2.- La comunicación previa para la primera ocupación y utilización de edificaciones e instalaciones existentes en situación de fuera de ordenación (erigidas sin título habilitante), o contraviniendo lo dispuesto en el título otorgado, y en las que hayan transcurridos los plazos previstos que la Administración tiene para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística, la presentación de la comunicación previa, sin perjuicio de adjuntar la documentación señalada en el anexo III, se acompañará de los siguientes certificados y documentos:

- a) Certificado firmado por personal técnico competente, sin necesidad de visado, acreditativo de que la edificación actualmente presenta una adecuada seguridad y solidez estructural,

---

acompañado de la justificación del Anejo D.6 del CTE-DB-SE sobre Evaluación Estructural de Edificios Existentes y resto de documentación que proceda: fotografías, ensayos, etc.

- b) Certificado o documentación técnica firmada por personal técnico competente, sin necesidad de visado, acreditativa de que el inmueble objeto de la ocupación reúne las debidas condiciones de seguridad (de utilización y contra incendios), salubridad (ventilación e iluminación) y posee las instalaciones necesarias para el uso a que se destina conforme a la normativa vigente y, en cualquier caso, que el no cumplimiento de las mismas por imposibilidad manifiesta, no deshabilita, ni impide, la adecuada utilización conforme al uso pretendido.
- c) En caso de tratarse de vivienda:
  - a. Existentes antes del 18/08/2006, certificado firmado por personal técnico competente, sin necesidad de visado, de la adecuación a las condiciones de habitabilidad determinadas en el Anexo II del Decreto 117/2006.
  - b. Ejecutada con posterioridad al 18/08/2006, certificado firmado por personal técnico competente, sin necesidad de visado, de la adecuación de las condiciones de habitabilidad determinadas en el Anexo I del Decreto 117/2006.
- d) Descripción detallada del inmueble, indicando todas las unidades susceptibles de aprovechamiento independiente (viviendas, locales, plazas de garaje, etc.) adjuntando planos de sus plantas acotados con sus superficies (útiles y construidas) y sus usos correspondientes.

3.- Están sometidas al régimen de comunicación previa de primera ocupación y utilización:

- a) Obras de edificación e instalaciones de nueva construcción o reestructuración integral con independencia de su uso.
- b) Obras que afecten al conjunto del sistema estructural de las construcciones en los edificios o las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso.
- c) Obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes.
- d) Obras que comporten la nueva creación o modifiquen el número de nuevas viviendas, locales o de unidades susceptibles de uso independiente.
- e) Obras que tengan por objeto cambiar el uso principal de la edificación o de cualquier establecimiento o local con aprovechamiento independiente. En este último caso, es decir, afecte a parte de la edificación y no sea el uso principal, cuando el cambio de uso sea a vivienda bastará con presentar un certificado final de obra según lo señalado en este artículo.

(...)

---

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

**Redacción actual:**

1.- (...)

- 
- 2.- *Las edificaciones que requieran de la presentación de la comunicación previa deberán contar con licencia de edificación, licencia/declaración responsable/comunicación previa de ocupación antes del 18 de agosto de 2006 o el reconocimiento de la caducidad del ejercicio del restablecimiento de la legalidad urbanística.*

*La documentación a adjuntar en su presentación será la señalada en el anexo III de la Ordenanza.*

**Redacción propuesta:**

---

- 1.- (...)
- 2.- Las edificaciones o viviendas que requieran de la presentación de la comunicación previa deberán adjuntar, junto con los documentos señalados en el anexo III de la presente Ordenanza y los reflejados en las instancias normalizadas que existen en este Organismo, los certificados acreditativos de la seguridad estructural del inmueble y del cumplimiento de las condiciones del Anexo II del Decreto 117/2006, acompañados de planos, acotados y a escala, en el que se indique la superficie y los usos de cada pieza de la edificación.
- 

**Artículo 2.3.2. Jardín delantero**

**Redacción actual:**

---

- (...)
- 3.- *Igualmente podrán dedicarse también a aparcamiento en superficie, no permitiéndose ubicar en este espacio el desarrollo de las rampas de acceso a los garajes situados en el interior de la edificación. El aparcamiento cumplirá con las dimensiones exigidas por su normativa y la presente Ordenanza; nunca podrá suponer más del 50% de su superficie y su disposición siempre será perpendicular a su acceso.*
- (...)
- 6.- *El jardín delantero deberá estar ajardinado obligatoriamente en un 50 % de su superficie. Se dispondrá como mínimo un árbol en todo jardín delantero, cuando tenga una profundidad superior a tres (3) metros y cuya superficie sea superior a veinticinco (25) metros cuadrados. En el conjunto del espacio libre de parcela, será de un árbol cada cincuenta (50) metros cuadrados, que podrán plantarse a una distancia no inferior a cuatro (4) metros entre ellos, dos con cincuenta (2,50) metros de la vía pública y dos con cincuenta (2,50) metros de la fachada, medidos a eje de arbolado. La plantación podrá ser realizada, en su caso, sobre forjado, para lo cual se buscará la solución constructiva más adecuada y se garantizará como mínimo una poceta de dimensiones en planta de dos por dos (2 x 2) metros y de tres (3) metros de profundidad, cuya coronación podrá estar situada, como máximo, a un (1,00) metro sobre el nivel de jardín o de pavimento.*

**Redacción propuesta:**

---

- (...)
- 3.- *Igualmente, podrá dedicarse también a aparcamiento en superficie el espacio destinado a los jardines delanteros o zonas de retranqueo en las edificaciones. Sólo cuando resulte imprescindible y necesario por no disponer de otra manera de acceso, también pueden ser ocupados por rampas de vehículos de acceso a garajes con el desarrollo mínimo e indispensable para acceder al interior de la edificación. El aparcamiento cumplirá con las dimensiones exigidas por su normativa y la presente Ordenanza; nunca podrá suponer más del 50% de su superficie y su disposición siempre será perpendicular a su acceso.*
-

---

(...)

- 6.- El jardín delantero deberá estar ajardinado obligatoriamente en un 50 % de su superficie. Se dispondrá como mínimo un árbol en todo jardín delantero, cuando tenga una profundidad superior a tres (3,00) metros y cuya superficie sea superior a veinticinco (25,00) metros cuadrados. En el conjunto del espacio libre de parcela, será de un árbol cada cincuenta (50,00) metros cuadrados, que podrán plantarse a una distancia no inferior a cuatro (4,00) metros entre ellos. La plantación podrá ser realizada, en su caso, sobre forjado, para lo cual se buscará la solución constructiva más adecuada y se garantizará como mínimo una poceta de dimensiones en planta de dos por dos (2,00 x 2,00) metros y de tres (3,00) metros de profundidad, cuya coronación podrá estar situada, como máximo, a un (1,00) metro sobre el nivel de jardín o de pavimento.
- 

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

**Redacción actual:**

---

(...)

- 3.- Se exceptúan de esta prescripción general aquellos generadores de calor domésticos cuya normativa específica permita la evacuación directa al exterior de los productos de la combustión. De igual forma, se exceptúan los siguientes:
- Los hornos de convección cuya potencia nominal unitaria no supere los 5 kW de potencia eléctrica o 0'3 kg/h de consumo de gases licuados del petróleo y siempre que el propio fabricante del horno no haya previsto una salida conducida de los gases de este. En caso de más de un horno instalado, la suma de los mismos no podrá superar los 9 kW de potencia eléctrica o 0'6 kg/h el consumo de GLP.*
  - Cuando se trate de un único receptor destinado a elaborar alimentos, fry-top o cocina, ya sea eléctrico o que use como combustible gas butano, cuya potencia nominal no supere los 8 kW de potencia eléctrica o 0,72 kg/h de consumo de GLP.*

**Redacción propuesta:**

---

(...).

- 3.- Se exceptúan de esta prescripción general aquellos generadores de calor domésticos cuya normativa específica permita la evacuación directa al exterior de los productos de la combustión. De igual forma, se exceptúan los siguientes:
- Los hornos de convección cuya potencia nominal unitaria no supere los 5 kW de potencia eléctrica o 0'3 kg/h de consumo de gases licuados del petróleo y siempre que el propio fabricante del horno no haya previsto una salida conducida de los gases de este. En caso de más de un horno instalado, la suma de los mismos no podrá superar los 9 kW de potencia eléctrica o 0'6 kg/h el consumo de GLP.
  - Cuando se trate de uno o varios receptores destinados a elaborar alimentos, fry-top, air-fryer o cocina, ya sean eléctricos o que usen como combustible gas butano, cuya potencia nominal total no supere los 8 kW de potencia eléctrica o 0,72 kg/h de consumo de GLP. En el caso de concurrir receptores eléctricos y de gas butano la potencia instalada total no podrá superar 8 kW.
  - En los casos anteriores, se deberá disponer de aparatos extractores de recirculación que permita eliminar los humos y olores a través de sistemas de filtrados y devolver al interior de

---

la estancia el aire totalmente limpio. Para ello necesariamente se debe cumplir con los siguientes requisitos:

- Aportar justificación mediante un certificado emitido por el personal técnico competente (responsable del proyecto o documento técnico) o de la persona responsable habilitada (en el caso que sólo requiera personal técnico instalador autorizado) que el diseño y dimensionado de todos los elementos del sistema propuesto cumple las exigencias básicas del CTE en esta materia, porque sus prestaciones son, al menos, equivalente a los que se obtendrían por la aplicación de las prescripciones referidas del citado DB HS 3.
  - Compromiso por la persona promotora de llevar a cabo un mantenimiento de la instalación según las recomendaciones del fabricante, en especial en lo referente a los filtros que utiliza.
- d) El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de gases, humos, polvos, vapores u olores causa perjuicios al vecindario o tiene sistemas de corrección manifiestamente mejorables.

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

#### **Redacción actual:**

---

(...)

2.- Los conductos de extracción discurrirán, en su recorrido vertical, por patinillos habilitados al efecto y su boca de expulsión deberá tener las siguientes alturas mínimas en función de su ubicación:

- a) La misma altura de cualquier obstáculo o elemento que esté a una distancia superior a ocho (8,00 m) metros.
- b) Un metro (1,00 m) por encima de la altura de cualquier obstáculo o elemento que esté a una distancia inferior a ocho (8,00 m) metros.
- c) Dos (2,00 m) metros en cubiertas transitables, medidos desde el suelo definitivo de la cubierta hasta la parte inferior de la boca de expulsión. Si la cubierta es intransitable se podrá reducir dicha dimensión a un (1,00) metro.
- d) Si las paredes medianeras fueran de altura inferior a dos (2,00) metros, la chimenea tendrá la altura correspondiente al paramento en cuestión y la salida se realizará en sentido opuesto al mismo.

(...)

#### **Redacción propuesta:**

---

(...)

2.- Los conductos de extracción discurrirán, en su recorrido vertical, por patinillos habilitados al efecto y su boca de expulsión deberá tener las siguientes alturas mínimas en función de su ubicación:

- a) Un metro (1,00 m) por encima de la altura de cualquier obstáculo o elemento que esté a una distancia inferior a ocho (8,00 m) metros.

- b) Dos (2,00 m) metros en cubiertas transitables, medidos desde el suelo definitivo de la cubierta hasta la parte inferior de la boca de expulsión. Si la cubierta es intransitable se podrá reducir dicha dimensión a un (1,00) metro.
- c) Si las paredes medianeras fueran de altura inferior a dos (2,00) metros, la chimenea tendrá la altura correspondiente al paramento en cuestión y la salida se realizará en sentido opuesto al mismo.

(...)

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

**Redacción actual:**

- 1.- *Cuando una edificación existente no cuente con patinillos para los conductos de extracción, el paso de estos hasta la cubierta podrá realizarse a través de los patios interiores cerrados siempre que cumplan las condiciones del presente título y las siguientes:*
  - a) *Se ubicarán preferentemente en las esquinas y, en todo caso, se distanciarán al menos un metro (1,00 m) de cualquier hueco.*
  - b) *Estarán provistos de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar la transmisión de calor a los recintos contiguos y la generación de molestias por ruidos o vibraciones.*
  - c) *No mermarán las condiciones de habitabilidad, iluminación, ventilación o confortabilidad de las viviendas o locales a los que sirva directamente el patio o sean contiguos a él.*
- 2.- *De igual forma, en edificios existentes en los que técnica y constructivamente se demuestre que es imposible el paso de conductos de extracción a través de patinillos o patios interiores, se permitirá que éstos discurran por la fachada interior y que no den a vía pública, siempre que se integren compositiva y materialmente en las mismas. A tal efecto deberá elaborarse un proyecto o documento técnico que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y justifique que los conductos de extracción cumplen con las determinaciones señaladas en el presente artículo y, además:*
  - a) *Respetarán las condiciones generales de los elementos salientes establecidas en el artículo 6.2.4.*
  - b) *No mermarán las condiciones de seguridad, habitabilidad, iluminación, ventilación o confortabilidad de los locales o viviendas contiguos a él.*
  - c) *Contarán con autorización de la Junta de Propietarios de la comunidad del edificio.*
- 3.- *En última instancia, se podrá permitir que la salida de humos, olores y gases se sitúe en la fachada de la edificación en los casos que concurran algunas de las siguientes circunstancias:*
  - a) *Que debidamente acreditado por técnico competente en el proyecto o documentación técnica, se justifique que sea imposible técnica y constructivamente adaptarse a las soluciones señaladas en los apartados anteriores, esto es, el paso de conductos de extracción a través de patinillos o patios interiores hacia la cubierta, o pueda discurrir por fachadas interiores no visibles desde espacio público.*
  - a) *Que la Junta de Propietarios no admita su ubicación por fachada o patios interiores, debidamente justificado dicha inadmisión.*

- b) *En edificaciones catalogadas, incluidas en Conjuntos Históricos o en entornos de protección de monumentos y colindantes a edificios catalogados, en los que la instalación de los conductos o chimeneas afectarían a los valores patrimoniales o produzcan un fuerte impacto visual en su entorno paisajístico protegido.*
- c) *Que cumpla con los requisitos contenidos en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) para acogerse a las excepciones de evacuación de los productos de la combustión a fachada.*

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

- a) *En el caso de las cocinas vinculadas a un local o establecimiento, que la potencia máxima instalada no supere los siguientes umbrales en maquinaria y combustibles:*
  - *Potencia total instalada de cocinas  $\leq 20$  kW.*
  - *La suma de maquinaria tipo plancha (fry top), barbacoa o asador de pollos será  $\leq 15$  kW.*
  - *Y no se permita:*
    - *Utilizar combustibles sólidos.*
    - *Aparatos en los que se elaboran masas fritas, freidorías y similares, a excepción de aquellos aparatos equivalentes estancos, libres de generación de humos y olores.*
- b) *En la fachada, la abertura de descarga deberá situarse como mínimo:*
  - *A dos con cincuenta (2,50) metros desde la rasante de la acera o espacio público transitable y a dos (2,00) metros de cualquier ventana o hueco ajeno al local, sin perjuicio de las separaciones previstas en el DB-SI y DB-HS del vigente CTE.*
  - *Cuando existan elementos o cuerpos volados computarán la longitud de estos (sólo el vuelo) a efectos de las distancias señaladas en el párrafo anterior.*
  - *A un mínimo de ocho (8) metros de cualquier edificio enfrentado, excepto cuando la altura máxima establecida por el planeamiento de dichos edificios enfrentados no supera las dos plantas de altura, en cuyo caso puede distar seis (6,00) metros como mínimo. En calles inferiores a seis (6,00) metros de ancho sólo se podrán disponer si la línea de cornisa de la edificación enfrentada se sitúa como máximo a un (1) metros por encima de la altura de la abertura de descarga.*

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

(...)

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

---

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

(...)

---

**Redacción propuesta:**

---

- 1.- Cuando una edificación existente no cuente con patinillos para los conductos de extracción, el paso de estos hasta la cubierta podrá realizarse a través de los patios interiores cerrados siempre que cumplan las condiciones del presente título y las siguientes:
    - a) Se ubicarán preferentemente en las esquinas y, en todo caso, se distanciarán al menos un metro (1,00 m) de cualquier hueco abierto o sistema de carpintería practicable.
    - b) Estarán provistos de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar la transmisión de calor a los recintos contiguos y la generación de molestias por ruidos o vibraciones.
    - c) Garantizarán las condiciones de habitabilidad, iluminación, ventilación y seguridad de las viviendas o locales a los que sirva directamente el patio o sean contiguos a él.
  - 2.- De igual forma, en edificios existentes en los que técnica y constructivamente se demuestre que es imposible el paso de conductos de extracción a través de patinillos o patios interiores, se permitirá que éstos discurran por la fachada interior y que no den a vía pública, siempre que se integren compositiva y materialmente en las mismas. A tal efecto deberá elaborarse un proyecto o documento técnico que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y justifique que los conductos de extracción cumplen con las determinaciones señaladas en el punto anterior y, además:
    - a) Respetarán las condiciones generales de los elementos salientes establecidas en el artículo 6.2.4.
    - b) No mermarán las condiciones de seguridad, habitabilidad, iluminación, ventilación o confortabilidad de los locales o viviendas contiguos a él.
    - c) La persona interesada o promotora de las actuaciones aportará declaración responsable en la que manifiesta, bajo su responsabilidad, que cuenta con los permisos exigibles conforme a lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.
  - 3.- En última instancia, se podrá permitir que la salida de humos, olores y gases se sitúe en la fachada de la edificación en los casos que concurren algunas de las siguientes circunstancias:
    - a) Que debidamente acreditado por técnico competente en el proyecto o documentación técnica, se justifique que sea imposible técnica y constructivamente adaptarse a las soluciones señaladas en los apartados anteriores, esto es, el paso de conductos de extracción a través de patinillos o patios interiores hacia la cubierta, o pueda discurrir por fachadas interiores no visibles desde espacio público.
-

- 
- b) En edificaciones catalogadas, incluidas en Conjuntos Históricos o en entornos de protección de monumentos y colindantes a edificios catalogados, en los que la instalación de los conductos o chimeneas afectarían a los valores patrimoniales o produzcan un fuerte impacto visual en su entorno paisajístico protegido.
  - c) Que cumpla con los requisitos contenidos en el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) para acogerse a las excepciones de evacuación de los productos de la combustión a fachada.

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

- a) En el caso de las cocinas vinculadas a un local o establecimiento, que la potencia máxima instalada no supere 50 kW, y de manera particular, los siguientes umbrales en maquinaria y combustibles:
  - Potencia total instalada de cocinas  $\leq 30$  kW.
  - En aparatos que utilicen aceite para la elaboración de alimentos, solo se admitirán aquellos estancos, libres de generación de humos y olores, con una capacidad total de aceite de 16 l.
  - La suma de maquinaria tipo plancha (fry top), barbacoa o asador de pollos será  $\leq 15$  kW.
  - El caudal máximo del sistema de extracción será de 1 metro cúbico por segundo, contempladas todas las bocas de expulsión hacia el exterior.
  - Y no se permita utilizar combustibles sólidos.

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

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

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

(...)

---

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

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

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

(...)

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

#### **Artículo 4.2.6. Oscurecimiento piezas habitables**

##### **Redacción actual:**

*Artículo 4.2.6. Oscurecimiento piezas habitables*

##### **Redacción propuesta:**

*Artículo 4.2.6. Oscurecimiento de piezas habitables destinadas al descanso*

#### **Artículo 4.3.12. Construcciones en los patios de parcela**

##### **Redacción actual:**

(...)

- 3.- *En los linderos de las parcelas podrán cerrarse los patios con muros de fábrica o similar de altura máxima de tres (3,00) metros.*

(...)

##### **Redacción propuesta:**

(...)

- 3.- Los patios de parcela situados en los linderos con otras parcelas o solares podrán cerrarse con muros de fábrica que alcancen la altura correspondiente a la edificación (altura reguladora máxima) o bien se puede optar por dejarlos abiertos disponiendo un muro como mínimo de tres (3) metros de altura tomado desde su cota de arranque.

(...)

**Artículo 5.2.4. Escaleras y rampas****Redacción actual:**

1.- *Las escaleras y rampas se regirán por lo señalado el Código Técnico de la Edificación y resto de normativa legal vigente en materia de accesibilidad. En la representación gráfica de las rampas ha de constar necesariamente su pendiente y ancho de las mismas, indicando las cotas de referencia que justifiquen su trazado.*

(...)

4.- *No se admiten escaleras de uso general (según definición del CTE DB SUA, por ejemplo: escaleras situadas en zonas destinadas al público en establecimientos de uso comercial, sanitario o de pública concurrencia, en zonas comunes de edificios de uso residencial vivienda o en escuelas infantiles, centros de enseñanza o para ancianos y discapacitados, etc.), sin luz natural, excepto los tramos situados bajo rasante, debiendo realizarse mediante comunicación o conexión directa a la fachada (ya sea exterior o interior a patio de manzana) o de patio de parcela, y dispondrá como mínimo de un hueco por planta con superficie de iluminación igual o superior a un (1) metro cuadrado. Se entiende que existe una conexión directa entre el recinto de la escalera y el exterior, cuando únicamente lo separa el grosor del elemento constructivo de su fachada y nunca una distancia superior a cincuenta (50) centímetros.*

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

5.- *La ventilación de las escaleras se realizará atendiendo como mínimo a lo dispuesto por el Código Técnico de la Edificación. aquellas situaciones no contempladas en la citada norma, las escaleras dispondrán de una ventilación natural a través de ventanas practicables o huecos abiertos al exterior cuya superficie útil de ventilación sea, como mínimo, de 0,50 m<sup>2</sup> por planta.*

(...)

9.- *No se admite la disposición en las rampas (ya sea de utilización por personas o vehículos) de puertas o cualquier otro elemento u obstáculo que interrumpa su utilización de forma continuada.*

**Redacción propuesta:**

1.- *Las escaleras y rampas se regirán por lo señalado el Código Técnico de la Edificación y resto de normativa legal vigente en materia de accesibilidad.*

(...)

4.- *No se admiten escaleras de uso general (según definición del CTE DB SUA, por ejemplo: escaleras situadas en zonas destinadas al público en establecimientos de uso comercial, sanitario o de pública concurrencia, en zonas comunes de edificios de uso residencial vivienda o en escuelas infantiles, centros de enseñanza o para ancianos y discapacitados, etc.), sin luz natural, excepto los tramos situados bajo rasante, debiendo realizarse mediante comunicación o conexión directa a la fachada (ya sea exterior o interior a patio de manzana) o de patio de parcela, y dispondrá como mínimo de un hueco por planta con superficie de iluminación igual o superior a un (1) metro cuadrado. Se entiende que existe una conexión directa entre el recinto de la escalera y el exterior, cuando únicamente lo separa el grosor del elemento constructivo de su fachada y nunca una distancia superior a cincuenta (50) centímetros.*

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

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

- 5.- La ventilación de las escaleras se realizará atendiendo como mínimo a lo dispuesto por el Código Técnico de la Edificación: ventilación natural, ventilación mediante conductos independientes de salida y entrada del aire o ventilación mediante sistema de presión diferencial. En aquellas situaciones no contempladas en la citada norma (escaleras no protegidas, por ejemplo), las escaleras dispondrán de una ventilación natural a través de ventanas practicables o huecos abiertos al exterior cuya superficie útil de ventilación sea, como mínimo, de 0,50 m<sup>2</sup> por planta.  
(...)

- 9.- En la representación gráfica de las rampas (ya sea de utilización por personas o vehículos) ha de constar necesariamente su pendiente y ancho de las mismas, indicando las cotas de referencia que justifiquen su trazado.

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

#### **Artículo 6.1.2. Definiciones**

##### **Redacción actual:**

(...)

##### **Redacción propuesta:**

(...)

- *Masa arbórea*: Conjunto de tres o más árboles con una relación de proximidad entre ellos que suponga una fracción de cabida cubierta arbolada igual o superior al 20% de la superficie que comprenden. Se considera "cabida cubierta" la superficie ocupada por la proyección vertical de sombra de todos los ejemplares. Masa arbórea es una formación vegetal en la que predominan los árboles.

(...)

#### **Artículo 6.2.1. Mantenimiento de la composición arquitectónica y de los paramentos exteriores de los edificios. Disposiciones generales**

##### **Redacción actual:**

(...)

- 2.- *Los propietarios tienen que velar por el mantenimiento de la composición arquitectónica de la fachada. Las carpinterías, barandillas, persianas y toldos de una misma unidad constructiva, ya sea en fachada interior o exterior, tienen que mantener la homogeneidad prevista en el proyecto*

---

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

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

(...)

---

**Redacción propuesta:**

---

(...)

2.- Los propietarios tienen que velar por el mantenimiento de la composición arquitectónica de la fachada. Las carpinterías, barandillas, persianas y toldos de una misma unidad constructiva, ya sea en fachada interior o exterior, tienen que mantener la homogeneidad prevista en el proyecto constructivo. La exigencia de homogeneidad afecta tanto al cromatismo como al material, las texturas y la morfología de los elementos. En cualquier trámite administrativo que suponga una variación de la fachada exterior de un inmueble sometido al régimen de división horizontal, sin perjuicio de la elaboración de un proyecto unitario de fachada, deberá aportarse una declaración responsable en la que la persona interesada manifiesta, bajo su responsabilidad, que cuenta con los acuerdos y/o aprobaciones exigibles en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

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

(...)

### **Artículo 6.2.3. Cuerpos volados**

---

**Redacción actual:**

---

(...)

5.- *En edificación cerrada (...)*

(...)

b) *En el caso de que no se establezcan condiciones específicas para los cuerpos volados en las fichas de ordenación del planeamiento vigente, será de aplicación la regla general sujeta a las condiciones siguientes:*

- *Los cuerpos volados cerrados, tendrán su plano límite frontal de vuelo situado a una distancia no superior a un quinceavo (1/15) del ancho de la calle; sin sobrepasar nunca la dimensión de un (1) metro y siempre inferior en veinte (20) centímetros al ancho de la acera. El porcentaje de ocupación de los bordes de forjado en la fachada correspondiente no podrá, en ningún caso, representar más del 70 %.*

- 
- *Los cuerpos volados abiertos, en el caso de balcón o balconada, tendrán su plano límite frontal de vuelo situado a una distancia no superior a un doceavo (1/12) del ancho de la calle; sin sobrepasar nunca la dimensión de uno con veinte (1,20) metros y siempre inferior en veinte (20) centímetros al ancho de la acera. El porcentaje de ocupación de los bordes de forjado en la fachada correspondiente no podrá, en ningún caso, representar más del 80 %. En el caso de balconada se aplicarán las mismas condiciones que las del balcón.*
  - *Los cuerpos volados semicerrados tendrán su plano límite frontal de vuelo con las mismas condiciones que el de los cuerpos volados cerrados.*

(...)

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

(...)

- Los cuerpos volados se permitirán sólo desde el forjado de techo de la primera planta (considerando la planta inferior como planta baja), excepto cuando exista jardín delantero, se trate de una zona de viviendas unifamiliares o corresponda con espacios libres privados en edificación abierta, en que podrán autorizarse desde el techo de la planta baja, siempre que guarden en todo su desarrollo una altura superior a tres (3,00) metros sobre la rasante de la acera o cota del espacio urbanizado.
- *Como excepción a la limitación anterior, se podrán autorizar en edificación cerrada únicamente cuerpos volados abiertos (balcones y balconadas) desde el techo de la planta baja, siempre que exista un acera o zona peatonal con ancho superior a dos con cincuenta (2,50) metros y guarden en todo su desarrollo una altura superior a cuatro (4,00) metros sobre la rasante de la acera o espacio público.*

(...)

**Redacción propuesta:**

---

(...)

5.- En edificación cerrada (...)

(...)

b) En el caso de que no se establezcan condiciones específicas para los cuerpos volados en las normas urbanísticas y fichas de ordenación del planeamiento vigente, será de aplicación la regla general sujeta a las condiciones siguientes:

- *Los cuerpos volados cerrados, tendrán su plano límite frontal de vuelo situado a una distancia no superior a un quinceavo (1/15) del ancho de la calle; sin sobrepasar nunca la dimensión de un (1) metro y siempre inferior en veinte (20) centímetros al ancho de la acera. El porcentaje de ocupación de los bordes de forjado en la fachada correspondiente no podrá, en ningún caso, representar más del 70 %.*

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

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

(...)

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

(...)

- Los cuerpos volados se permitirán sólo desde el forjado de techo de la primera planta (considerando la planta inferior como planta baja), excepto cuando exista jardín delantero, se trate de una zona de viviendas unifamiliares o corresponda con espacios libres privados en edificación abierta, en que podrán autorizarse desde el techo de la planta baja, siempre que guarden en todo su desarrollo una altura superior a tres (3,00) metros sobre la rasante de la acera o cota del espacio urbanizado.

Como excepción a la limitación anterior, se podrán autorizar en edificación cerrada desde el techo de la planta baja, únicamente cuerpos volados abiertos (balcones y balconadas) siempre que guarden en todo su desarrollo una altura superior a cuatro (4,00) metros sobre la rasante de la acera o espacio público.

(...)

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

Se establece una dimensión mínima de cuerpos volados abiertos de uno con veinte (1,20) metros de profundidad y una superficie de tres con sesenta (3,60) metros cuadrados. En ningún caso, estas superficies computaran como edificabilidad a efectos urbanísticos.

**Artículo 6.2.5. Pérgolas****Redacción actual:**

(...)

- 2.- *Para la autorización de las pérgolas en los espacios libres en el uso residencial colectivo, será preciso contar con el acuerdo de la comunidad de propietarios del edificio sobre un documento técnico adecuado y que garantice un resultado uniforme del conjunto arquitectónico.*

**Redacción propuesta:**

(...)

- 2.- Para la autorización de las pérgolas en los espacios libres en el uso residencial colectivo será preciso contar con un documento técnico adecuado que garantice un resultado uniforme del conjunto arquitectónico, siendo preciso aportar una declaración responsable en la que la persona interesada manifiesta, bajo su responsabilidad, que cuenta con los acuerdos y/o aprobaciones exigibles en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.
- 3.- Como situación excepcional a lo indicado, y exclusivamente derivado de la necesidad de disponer instalaciones de sistemas de energía renovable (placas fotovoltaicas, por ejemplo), en las edificaciones de cualquier uso se podrán disponer las pérgolas como elementos de sustentación siempre que no se cree una cubrición totalmente opaca. En estos casos debe quedar suficientemente acreditado que:
- No existe posibilidad de utilizar las diferentes zonas o espacios de la edificación (ya sea en cubierta o espacios libres) para la ubicación de dichas instalaciones o, de poderse utilizar, no resulta suficiente su superficie.
  - El número de placas que conlleve la instalación son las necesarias para el autoconsumo, aportándose documentación técnica firmada por técnico competente o responsable de su instalación, que así lo acredite.
  - La disposición de las pérgolas y de las propias instalaciones cumplirán con el resto de las exigencias contempladas en estas ordenanzas, en especial, con lo dispuesto en el artículo 6.7.3.

**Artículo 6.4.1. Carpintería y cierres****Redacción actual:**

- 1.- *Se admite la utilización de un único sistema de carpintería y cierres en todos los huecos arquitectónicos en plantas piso y ático de una fachada, en todos sus aspectos (colocación, diseño, material y color) en alguna de las condiciones siguientes:*

- Que se conserven la carpintería y cierres previstos originalmente en el proyecto arquitectónico, o en su defecto, los existentes.*
- Que se restituyan la carpintería y cierres previstos originalmente en el proyecto arquitectónico en su posición y cromatismo originarios o en su defecto, las existentes.*
- Que se obtenga la autorización según un estudio arquitectónico global, aprobado por la comunidad del edificio o en su defecto, el propietario o conjunto de propietarios.*

- 
- 2.- *En los edificios catalogados, se conservará o restituirá la carpintería y cierres previstos originalmente en el proyecto arquitectónico. Justificadamente y siempre y cuando no se señalen como elementos de interés en las fichas correspondientes y la catalogación lo permita, se podrá, según un proyecto arquitectónico global, aprobado por la comunidad del edificio o en su defecto, el propietario o conjunto de propietarios, modificar estos elementos en cuanto al material y color.*
- 3.- *La carpintería y los cierres de los huecos arquitectónicos de las plantas piso y ático tienen que estar libres de elementos superpuestos.*
- 4.- *Cuando concurra causa justificada se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes según un “proyecto de conjunto de la fachada”, que deberá contar con el acuerdo de la comunidad de propietarios, o en su defecto el propietario o conjunto de propietarios del mismo. Las condiciones serán las siguientes:*
- a) *La documentación consistirá básicamente en un documento técnico redactado por técnico competente, con arreglo a la normativa urbanística y sectorial, reflejando si la obra supone o no una modificación sustancial de la distribución de la vivienda, y acuerdo de la comunidad de propietarios sobre la conformidad de dicho documento técnico y el compromiso de asumirlo por todos los propietarios.*
  - b) *Una vez terminada la obra, se deberá de aportar certificado expedido por técnico competente en donde se especifique que las obras han sido ejecutadas conforme al “proyecto de conjunto de la fachada”.*
- 5.- *En edificios en que se hubieran realizado cerramientos desordenados de terrazas y balcones, el ayuntamiento podrá requerir la adecuación de los mismos a una solución de diseño unitario de acuerdo al apartado anterior.*

---

**Redacción propuesta:**

---

- 1.- Se admite la utilización de un único sistema de carpintería y cierres en todos los huecos arquitectónicos en plantas piso y ático de una fachada, en todos sus aspectos (colocación, diseño, material y color) en alguna de las condiciones siguientes:
- a) Que se conserven la carpintería y cierres previstos originalmente en el proyecto arquitectónico, o en su defecto, los existentes.
  - b) Que se restituyan la carpintería y cierres previstos originalmente en el proyecto arquitectónico en su posición y cromatismo originarios o en su defecto, las existentes.
  - c) Que se aporte un estudio arquitectónico global que justifique la propuesta más idónea.
- 2.- *En los edificios catalogados, se conservará o restituirá la carpintería y cierres previstos originalmente en el proyecto arquitectónico. Justificadamente y siempre y cuando no se señalen como elementos de interés en las fichas correspondientes y la catalogación lo permita, se podrá modificar estos elementos en cuanto al material y color según un proyecto arquitectónico global.*
- 3.- *Cuando concurra causa justificada se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes según un “proyecto de conjunto de la fachada”, sujeto a las siguientes condiciones:*
- a) *La documentación consistirá básicamente en un documento técnico redactado por técnico competente, con arreglo a la normativa urbanística y sectorial, reflejando si la obra supone o no una modificación sustancial de la distribución de la vivienda.*

- b) Una vez terminada la obra, se deberá de aportar certificado expedido por técnico competente en donde se especifique que las obras han sido ejecutadas conforme al "proyecto de conjunto de la fachada".
- 4.- En cualquiera de las actuaciones anteriores que afectan al conjunto de la fachada, junto con el resto de documentación exigible para la obtención del correspondiente título habilitante, y siempre que el inmueble esté sometido al régimen de división horizontal, se deberá aportar una declaración responsable por parte del interesado en la que manifiesta, bajo su responsabilidad, que cuenta con los permisos y autorizaciones exigibles conforme a lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.
- 5.- En edificios en que se hubieran realizado cerramientos desordenados de terrazas y balcones, el ayuntamiento podrá requerir la adecuación de los mismos a una solución de diseño unitario de acuerdo a lo indicado en este artículo.

#### **Artículo 6.4.4. Toldos**

##### **Redacción actual:**

(...)

- 3.- *El color y diseño de los toldos tiene que adecuarse con la gama cromática presente en la arquitectura del edificio, y en todo caso, debe ser el mismo para todos, a excepción de los que pudieran situarse en actividades comerciales de planta baja. Se establecerán según un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá contar con el acuerdo de la comunidad de propietarios o el propietario del edificio, o en su defecto el conjunto de propietarios del mismo.*

(...)

- 6.- *En edificios catalogados la posibilidad de colocar toldos quedará supeditada a la presentación de un proyecto técnico y cromático sobre la globalidad del edificio, que estudie la mejor disposición de estos elementos, que en cualquier caso deberá contar con el acuerdo de la comunidad de propietarios o el propietario del edificio, o en su defecto el conjunto de propietarios del mismo.*

##### **Redacción propuesta:**

(...)

- 3.- El color y diseño de los toldos tiene que adecuarse con la gama cromática presente en la arquitectura del edificio, y en todo caso, debe ser el mismo para todos, a excepción de los que pudieran situarse en actividades comerciales de planta baja. Se establecerán según un proyecto del conjunto de la fachada.

(...)

- 6.- En edificios catalogados la posibilidad de colocar toldos quedará supeditada a la presentación de un proyecto técnico y cromático sobre la globalidad del edificio que estudie la mejor disposición de estos elementos.
- 7.- En cualquiera de las actuaciones anteriores relativas a la instalación de toldos en fachadas, junto con el resto de documentación exigible para la obtención del correspondiente título habilitante, se deberá aportar una declaración responsable en la que la persona interesada manifiesta, bajo su responsabilidad, que cuenta con los permisos exigibles conforme a lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

**Artículo 6.5.1. Disposiciones comunes****Redacción actual:**

- 1.- (...)
- 2.- *Los proyectos de obra nueva, remodelación, urbanización y derribo que dejen a la vista una pared medianera propia o ajena, o tengan relación con la visión de una medianera, tienen que incluir el estudio de impacto visual y las medidas correctoras para la homogeneidad del conjunto.*
- 3.- *Las obras que dejen a la vista una pared medianera propia o ajena no se consideran finalizadas hasta que no esté acabada la adecuación constructiva de las paredes medianeras que queden descubiertas. El promotor de las mismas será el responsable de la ejecución de los trabajos de adecuación.*
- (...)
- 5.- *Con carácter previo o simultáneo a cualquier actuación que comporte el uso paisajístico de una medianera propia o ajena, es preciso que ésta haya sido objeto de obras de adecuación constructiva.*

(...)

**Redacción propuesta:**

- 1.- (...)
- 2.- Los proyectos de obra nueva, remodelación, urbanización y derribo que dejen a la vista una pared medianera propia, tienen que incluir el estudio de impacto visual y las medidas correctoras para la homogeneidad del conjunto.
- 3.- Las obras que dejen al descubierto paredes medianeras propias no se consideran finalizadas hasta que no esté acabada su adecuación constructiva según lo contemplado en este artículo. El promotor de las mismas será el responsable de la ejecución de los trabajos de adecuación.
- (...)
- 5.- Con carácter previo o simultáneo a cualquier actuación que comporte el uso paisajístico de una medianera propia, es preciso que ésta haya sido objeto de obras de adecuación constructiva.

(...)

**Artículo 6.7.3. Usos y construcciones admitidos en las cubiertas****Redacción actual:**

- 1.- (...)
- 2.- *En las cubiertas, como uso natural utilizable, sólo podrán disponerse de aquellas construcciones e instalaciones que correspondan con los usos propios del edificio y vinculados a su*

---

*funcionamiento, esto es, remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, conductos de extracción, cuartos de máquinas e instalaciones, etc., así como la instalación de elementos de energías renovables y cualquier otra de esta índole que pudiera surgir. No se admitirán espacios cubiertos o techados justificados por la existencia de elementos estructurales del edificio.*

(...)

4.- (...)

*En el caso de que se ejecuten piscinas en edificaciones existentes, se considera que afectan al conjunto del sistema estructural por lo que, además de requerir un proyecto técnico redactado por técnico competente (Ley 38/1999, de 5 de noviembre), se deberán realizar cuantos ensayos y pruebas resulten necesarios para acreditar, mediante certificado técnico, que la estructura preexistente posee la suficiente capacidad portante para soportar las sobrecargas a las que se va a someter. Se podrán realizar las construcciones auxiliares indicadas en el párrafo anterior.*

(...)

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

(...)

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

(...)

---

**Redacción propuesta:**

---

1.- (...)

2.- *En las cubiertas, como uso natural utilizable, sólo podrán disponerse de aquellas construcciones e instalaciones que correspondan con los usos propios del edificio y vinculados a su funcionamiento, esto es, cajas de escalera, ascensores, conductos de extracción, armarios y/o cuartos de instalaciones con carácter obligatorio por alguna normativa sectorial, etc., así como la instalación de elementos de energías renovables y cualquier otra de índole similar que pudiera surgir. No se admitirán espacios cubiertos o techados justificados por la existencia de elementos estructurales del edificio.*

(...)

4.- (...)

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

(...)

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

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

(...)

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

(...)

#### **Artículo 7.2.1. Determinaciones generales del uso residencial**

##### **Redacción actual:**

(...)

5.- (...)

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

(...)

##### **Redacción propuesta:**

(...)

5.- (...)

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

(...)

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

##### **Redacción actual:**

(...)

3.- Los cambios de uso a residencial vivienda o la modificación de éstas que se realicen en edificios existentes con uso principal residencial vivienda o incluidos en el catálogo de protección, estarán sujetos a las siguientes exigencias:

- a) *El proyecto técnico (o documento técnico en su caso) necesario para la tramitación del cambio de uso o modificación de las viviendas deberá contener, además de la justificación del cumplimiento de la normativa urbanística y las presentes Ordenanzas de Edificación, la justificación detallada de las condiciones de habitabilidad (anexo I del Decreto 117/2006, de 1 de agosto) y Código Técnico de Edificación (en especial lo referente a la extracción a cubierta en cocinas y baños según DB HS).*
- b) *Todas las actuaciones derivadas de la reforma para el cambio de uso o modificación que implique afección o alteración de los elementos o servicios comunes del edificio (elementos estructurales, fachada, nuevos accesos por zonas comunes, nuevas instalaciones comunitarias, etc.) requerirá acuerdo de la Junta de Propietarios.*
- c) *Nunca se podrá situar el nuevo uso residencial por debajo de plantas o niveles del inmueble en el que existan otros usos diferentes, excepto en las plantas bajas cuando el acceso a la nueva vivienda se realice desde un espacio independiente al resto del edificio.*
- d) *Se podrán admitir cambios de usos en el mismo nivel, planta o rellano de un edificio compartiendo accesos con otros usos, cuando que se trate de un edificio existente que cuente con títulos habilitantes que justifiquen dicha circunstancia y siempre que se acrediten las debidas condiciones aislamiento acústico y energético de las nuevas viviendas.*

(...)

##### **Redacción propuesta:**

(...)

3.- Los cambios de uso a residencial vivienda o la modificación de éstas que se realicen en edificios existentes con uso principal residencial vivienda o incluidos en el Catálogo de Edificaciones y Espacios Protegidos, estarán sujetos a las siguientes exigencias:

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

Como alternativa a la extracción convencional de humos y olores en las cocinas de las viviendas en edificaciones existentes, se puede disponer de aparatos extractores de recirculación que permita eliminar los humos y olores a través de sistemas de filtrados y devolver al interior de la estancia el aire totalmente limpio, debiendo cumplir con los requisitos previstos para dichos aparatos en el apartado 3.c) del artículo 3.2.1.

- b) En todas aquellas actuaciones derivadas de la reforma para el cambio de uso o modificación que implique afección o alteración de los elementos o servicios comunes del edificio (elementos estructurales, fachada, nuevos accesos por zonas comunes, nuevas instalaciones comunitarias, etc.) requerirá, junto con el resto de documentación exigible para la obtención del correspondiente título habilitante, una declaración responsable en la que la persona interesada manifiesta, bajo su responsabilidad, que cuenta con los permisos exigibles conforme a lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.
- c) Nunca se podrá situar el nuevo uso residencial por debajo de plantas o niveles del inmueble en el que existan otros usos diferentes, salvo en las situaciones expresamente recogidas en las normas urbanísticas y cuando se trate de las plantas bajas cuyo acceso a la nueva vivienda se realiza desde un espacio independiente al resto del edificio.
- d) Se podrán admitir cambios de usos en el mismo nivel, planta o rellano de un edificio compartiendo accesos con otros usos, esto es, sin zonas exclusivas para cada uso, cuando que se trate de un edificio existente que cuente con títulos habilitantes que justifiquen dicha circunstancia y siempre que se acrediten las debidas condiciones de aislamiento acústico y energético de las nuevas viviendas.

(...)

#### **Artículo 7.7.4. Aseos**

##### **Redacción actual:**

(...)

2.- Sin perjuicio de la normativa específica en materia de accesibilidad, se podrá no exigir que disponga de aseos accesibles, siempre que no cuente con zonas de uso público y la superficie útil de la zona de uso privado de uso exclusivo de los trabajadores del centro de trabajo no exceda de cien (100) metros cuadrados, ni el número de trabajadores exceda de diez (10).

(...)

##### **Redacción propuesta:**

(...)

2.- Sin perjuicio de la normativa específica en materia de accesibilidad, se podrá no exigir que se disponga de aseos accesibles cuando el local/establecimiento no se encuentre abierto al público y únicamente las personas acudan citadas de forma personalizada y en número limitado, la superficie útil de la zona de uso privado de uso exclusivo de los trabajadores del centro de trabajo no exceda de cien (100) metros cuadrados, ni el número de trabajadores exceda de diez (10).

(...)

#### **Artículo 8.5.2. Implantación de los aparcamientos mecánicos.**

##### **Redacción actual:**

1.- (...)

- 
- 2.- *La conversión total o parcial de un aparcamiento convencional en mecánico estará sujeta a licencia municipal previa, que deberá solicitarse mediante proyecto integrado que contemple la solución definitiva propuesta para la totalidad del aparcamiento y que cuente, en su caso, con la conformidad de la comunidad de propietarios afectada.*

**Redacción propuesta:**

---

1.- (...)

- 2.- *La conversión total o parcial de un aparcamiento convencional en mecánico estará sujeta a licencia urbanística o comunicación previa, según el caso, y deberá solicitarse adjuntando, además del resto de documentación exigible, proyecto integrado que contemple la solución definitiva propuesta para la totalidad del aparcamiento y acompañado de una declaración responsable en la que la persona interesada manifiesta, bajo su responsabilidad, que conoce sus derechos y obligaciones contenidos en la ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, y cuenta con las autorizaciones correspondientes para llevar a cabo las actuaciones previstas.*

**Artículo 8.6.4. Características de las edificaciones y sus accesos**

**Redacción actual:**

---

**Artículo 8.6.4. Características de las edificaciones y sus accesos**

1.- (...)

- 2.- *Las actuaciones que se requieran en el dominio público para el acceso de vehículos, además de solicitar la preceptiva autorización, éstas se adecuarán, en cuanto a su diseño, a las disposiciones normativas vigentes en materia urbanística y de accesibilidad, y en cualquier caso seguirán las directrices establecidas por el Área de Infraestructuras y Obras Públicas del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.*

3.- (...)

- 4.- *El acceso de vehículos a las edificaciones ha de ajustarse a alguna de las situaciones siguientes:*

- a) *Edificaciones existentes que cuenten con licencia o declaración responsable o comunicación previa para la primera ocupación y que posean el uso de aparcamiento o que, sin tener dicho uso, se haya tramitado la preceptiva autorización de cambio de uso o de reforma, en su caso.*
- b) *Edificaciones existentes sobre las que se haya declarado la caducidad de la acción administrativa para restablecer el orden jurídico perturbado o el uso esté consolidado. En este caso ha de quedar suficientemente acreditado lo siguiente:*
  - *Que el uso de aparcamiento o garaje cumple con las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad necesarias, debiendo acompañar certificado emitido por técnico competente acreditativo de dichas condiciones.*
  - *Justificación del cumplimiento de las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento, vías de circulación y accesos de los garajes, de acuerdo con la normativa urbanística en vigor y condiciones de habitabilidad, en su caso.*

(...)

**Redacción propuesta:****Artículo 8.6.4. Características de las edificaciones y sus accesos para vehículos**

1.- (...)

2.- Las actuaciones a llevar a cabo en el dominio público para el acceso de vehículos, además de solicitar la preceptiva autorización, éstas se adecuarán en cuanto a su diseño a las disposiciones normativas vigentes en materia urbanística y de accesibilidad y, en cualquier caso, seguirán las directrices establecidas por la empresa responsable del servicio de mantenimiento, conservación y mejora de las vías públicas del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife.

3.- (...)

4.- El acceso de vehículos a las edificaciones ha de ajustarse a alguna de las situaciones siguientes:

a) Edificaciones existentes que cuenten con licencia o declaración responsable o comunicación previa para la primera ocupación y que posean el uso de aparcamiento o que, sin tener dicho uso, se haya tramitado la preceptiva autorización de cambio de uso o de reforma, en su caso.

b) Edificaciones existentes en las que han transcurrido los plazos para la caducidad de la acción administrativa para restablecer el orden jurídico perturbado o el uso esté consolidado. En estos casos ha de quedar suficientemente acreditado lo siguiente:

- Que la edificación en la que se encuentra el uso de aparcamiento o garaje actualmente presenta una adecuada seguridad y solidez estructural, que reúne las debidas condiciones de seguridad (de utilización y contra incendios), salubridad (ventilación e iluminación) y posee las instalaciones necesarias para el uso a que se destina conforme a la normativa vigente.
- Justificación del cumplimiento de las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento, vías de circulación y accesos de los garajes, de acuerdo con la normativa urbanística en vigor y condiciones de habitabilidad, en su caso.

(...)

**Anexo III: Documentación a adjuntar en la solicitud de licencia urbanística y en la presentación de las comunicaciones previas. Actuaciones exentas****Redacción actual:**

*La documentación que se expresa en los siguientes anexos se entiende como mínima, pudiendo variar en función de las situaciones concretas de cada procedimiento y de los cambios normativos que se produzcan.*

(...)

**Redacción propuesta:**

La documentación que contiene el presente anexo no tiene carácter exhaustivo sino meramente enunciativo, debiendo entenderse como una guía técnica para facilitar y garantizar la correcta presentación de la documentación necesaria en cada uno de los procedimientos. Este valor orientativo debe complementarse con la documentación contenida en las instancias obrantes en este Organismo y que pueden variar en función de las situaciones concretas de cada procedimiento y de los cambios normativos que se produzcan.

---

Cualquier referencia realizada en este Anexo a autorizaciones o acuerdos de la Comunidad o Junta de Propietarios/as, excepto en aquellos artículos que se indique lo contrario, se deberá entender reemplazada por una declaración responsable en la que la persona interesada manifiesta, bajo su responsabilidad, que conoce sus derechos y obligaciones contenidos en la ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, y cuenta con las autorizaciones correspondientes para llevar a cabo las actuaciones previstas.

De igual manera, cualquier referencia que implique aportar o hacer constar la existencia de una Resolución de Prescripción Urbanística, se deberá entender reemplazada por una declaración responsable de la persona interesada o promotora (o en su caso de un certificado emitido por técnico competente) que declara que ha transcurrido el plazo de cuatro (4) años desde la completa terminación de la construcción, instalación, edificación y uso y no se encuentra en ninguno de los supuestos para los que no caduca la potestad de restablecimiento recogidos en el artículo 361.5 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los espacios Naturales Protegidos de Canarias.

(...)

Santa Cruz de Tenerife, a veintiocho de mazo de dos mil veinticinco.

EL SECRETARIO DELEGADO, POR SUSTITUCIÓN DE LA TITULAR, José Manuel Dorta Delgado, documento firmado electrónicamente.