

Lo que se le publica a los efectos oportunos haciéndole saber que contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, tal como se desprende del artículo 52.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, podrá interponer, sin perjuicio de cualquier otro que estime procedente:

1. Recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que dicta la presente Resolución, en el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de su notificación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

2. Recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso- administrativo de las Palmas en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de su notificación, de acuerdo con los artículos 8, 25 y 46 de la Ley 29/1988, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, con la salvedad de que no se podrá hacer uso del recurso contencioso-administrativo en tanto no se resuelva, expresamente o por silencio, el recurso de reposición que, en su caso, se hubiera interpuesto, art. 123.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. Recurso extraordinario de revisión ante el mismo órgano administrativo que dicta el presente acuerdo en los casos y plazos previstos en el art. 125 de la misma Ley, concretamente, cuatro años desde la fecha de notificación de la resolución impugnada cuando se trata de la causa a) del apartado 1, y tres meses, a contar desde el conocimiento de los documentos o desde que lo sentencia judicial quedó firme, en los demás casos.

En Pájara, a doce de mayo de dos mil veintiséis.

LA PRESIDENTA DELEGADA, (Decreto de la Presidencia número 80/2023, de 26 de junio, B.O.P. número 79 de 30/junio/2023).

1.020.651

ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE PUERTO DEL ROSARIO

Secretaría

ANUNCIO

1.540

A medio del presente se hace de público conocimiento que por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 27 de abril de 2026, se ha aprobado definitivamente la ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DE PUERTO DEL ROSARIO, la cual consta de Preámbulo, 175 artículos, estructurados en cinco Títulos, una Disposición Transitoria, una Disposición Derogatoria, Una Disposición Final y Anexo con el siguiente índice conforme obra en el Texto íntegro de la Ordenanza que consta en el expediente de su razón (2025/00000477M), con la siguiente redacción.

ORDENANZA MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN DE PUERTO DEL ROSARIO.

TÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES.

Artículo 1. Objeto.

Artículo 2. Ámbito territorial de aplicación.

Artículo 3. Efectos.

Artículo 4. Interpretación y aplicación.

Artículo 5. Proyectos edificatorios.

TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 6. Definición.

Artículo 7. Capacidad para edificar.

Artículo 8. Condiciones generales de las edificaciones.

Artículo 9. Aplicación de las condiciones de la edificación.

Artículo 10. Parámetros edificatorios básicos.

Artículo 11. Condiciones generales de la edificación.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LAS PARCELAS.

Artículo 12. Definición y aplicación.

Artículo 13. Parcela.

Artículo 14. Solar.

Artículo 15. Unidad apta para la edificación.

Artículo 16. Parcela mínima edificable.

Artículo 17. Manzana.

Artículo 18. Referencias planimétricas de las parcelas.

Artículo 19. Referencias altimétricas del terreno.

Artículo 20. Superficie de parcela.

Artículo 21. División de parcelas.

Artículo 22. Relación entre edificación y parcela.

Artículo 23. Condiciones para la edificación de una parcela o unidad apta para edificar.

Artículo 24. Adaptación topográfica.

Artículo 25. Movimientos de tierra.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

Artículo 26. Definición y aplicación.

Artículo 27. Referencias de la edificación.

Artículo 28. Posición de la edificación respecto a las alineaciones.

Artículo 29. Retranqueo.

Artículo 30. Separación a linderos.

Artículo 31. Separación entre edificios.

Artículo 32. Fondo edificable.

Artículo 33. Área de movimiento de la edificación.

Artículo 34. Círculo inscribible.

Artículo 35. Edificación continua.

Artículo 36. Edificación pareada.

Artículo 37. Edificación en hilera.

Artículo 38. Edificación aislada.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

Artículo 39. Definición y aplicación.

Artículo 40. Ocupación o superficie ocupada.

Artículo 41. Ocupación del subsuelo.

Artículo 42. Jardín o espacio libre de parcela.

Artículo 43. Condiciones de los espacios libres de parcela.

Artículo 44. Ocupación de los espacios libres de parcela.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 45. Definición y aplicación.

Artículo 46. Superficie edificable o edificabilidad.

Artículo 47. Coeficiente de edificabilidad.

Artículo 48. Edificabilidad computable.

Artículo 49. Superficie útil.

Artículo 50. Superficie construida.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 51. Definición y aplicación.

Artículo 52. Altura de la edificación.

Artículo 53. Medición de la altura en unidades métricas

Artículo 54. Altura máxima y mínima.

Artículo 55. Construcciones por encima de la altura máxima de la edificación o altura reguladora en suelo urbano.

Artículo 56. Regulación de las plantas de la edificación.

Artículo 57. Altura libre de planta.

Artículo 58. Altura libre mínima de plantas.

Artículo 59. Limitaciones en plantas sótano y semisótano.

Artículo 60. Entreplantas.

Artículo 61. Cuerpos salientes.

Artículo 62. Elementos salientes.

CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 63. Condiciones de calidad e higiénicas de los edificios.

Artículo 64. Condiciones de los patios.

Artículo 65. Patios de parcela.

Artículo 66. Patio inglés.

Artículo 67. Patios de manzana.

Artículo 68. Acceso a los patios.

Artículo 69. Dimensiones de los patios interiores.

Artículo 70. Patios de sótano.

Artículo 71. Construcciones en los patios.

Artículo 72. Cubiertas en patios.

Artículo 73. Patios mancomunados.

CAPÍTULO 8. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 74. Definición y aplicación.

Artículo 75. Dotaciones obligatorias.

Artículo 76. Condiciones de las instalaciones y los servicios.

Artículo 77. Dotación obligatoria de aparcamientos.

Artículo 78. Instalación de placas fotovoltaicas.

Artículo 79. Condiciones para determinadas instalaciones y servicios de un edificio.

Artículo 80. Instalaciones de servicios de saneamiento.

Artículo 81. Instalaciones de climatización.

Artículo 82. Extracción de humos.

Artículo 83. Instalaciones o centros de transformación.

CAPÍTULO 9. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 84. Definición y aplicación.

Artículo 85. Salvaguarda de la estética urbana.

Artículo 86. Fachadas.

Artículo 87. Modificaciones de fachadas.

Artículo 88. Medianeras.

Artículo 89. Cableado en la fachada.

Artículo 90. Protección de cauces.

TÍTULO III. CONDICIONES DE LOS USOS.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 91. Ordenación y regulación de los usos.

Artículo 92. Aplicación de la regulación de los usos.

Artículo 93. Determinaciones comunes.

Artículo 94. Clasificación de los usos.

Artículo 95. Usos globales, pormenorizados y específicos.

Artículo 96. Uso principal o característico, asociado, complementario, alternativo y prohibido.

Artículo 97. Condiciones generales de admisibilidad de los usos.

Artículo 98. Instalaciones auxiliares.

Artículo 99. Usos e instalaciones en planta de sótano.

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL

Artículo 100. Definición.

Artículo 101. Condiciones de admisibilidad del uso residencial.

Artículo 102. Condiciones de aplicación a los edificios destinados a Residencia Comunitaria.

CAPÍTULO 3. USO TURÍSTICO.

Artículo 103. Definición.

Artículo 104. Condiciones del uso turístico.

CAPÍTULO 4. USO INDUSTRIAL.

Artículo 105. Definición.

Artículo 106. Categorías.

Artículo 107. Aplicación.

Artículo 108. Condiciones particulares del uso industrial.

CAPÍTULO 5. USO TERCIARIO.

Artículo 109. Definición.

Artículo 110. Categorías.

Artículo 111. Condiciones particulares del uso terciario.

Artículo 112. Dotación de carga y descarga.

Artículo 113. Condiciones particulares del uso oficinas.

Artículo 114. Condiciones de implantación del uso recreativo.

Artículo 115. Despachos domésticos.

CAPÍTULO 6. USO GLOBAL DE INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 116. Definición y categorías.

Artículo 117. Condiciones generales.

Artículo 118. Condiciones particulares de las infraestructuras de energía eléctrica.

Artículo 119. Condiciones particulares de la red viaria.

CAPÍTULO 7. USO GLOBAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

Artículo 120. Condiciones generales de los usos de equipamientos comunitarios.

Artículo 121. Usos compatibles con los Equipamientos.

Artículo 122. Condiciones particulares del uso educativo.

Artículo 123. Condiciones particulares del uso deportivo.

Artículo 124. Condiciones particulares del uso cultural.

Artículo 125. Condiciones particulares del uso sanitario-asistencial.

Artículo 126. Condiciones particulares del uso social.

Artículo 127. Condiciones particulares del uso administrativo.

Artículo 128. Condiciones particulares del uso de servicio público y transporte.

Artículo 129. Condiciones particulares del uso de equipamiento comercial.

Artículo 130. Condiciones particulares del uso de equipamiento de defensa.

Artículo 131. Condiciones particulares del uso de equipamiento turístico.

CAPÍTULO 8. USO DE ESPACIO LIBRE.

Artículo 132. Definición.

Artículo 133. Subcategorías.

Artículo 134. Condiciones particulares del uso espacio libre.

TITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN EL MEDIO URBANO Y ASIMILADO.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 135. Cerramientos de parcela.

Artículo 136. Cerramientos provisionales de parcelas y solares.

Artículo 137. Vallados de obras.

Artículo 138. Usos provisionales en solares o terrenos libres de edificación.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL A. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA (I).

Artículo 139. Parcela mínima.

Artículo 140. Posición de la edificación.

Artículo 141. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación.

Artículo 142. Compatibilidad y condiciones particulares para los usos permitidos.

Artículo 143. Condiciones de composición e integración en la morfología.

Artículo 144. Condiciones particulares del cerramiento de parcelas.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL AC. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA (IV).

Artículo 145. Condiciones de composición e integración en la morfología urbana.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL CA, CP, CH. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (CA), PAREADA (CP) Y EN HILERA (CH).

Artículo 146. Condiciones de las promociones de viviendas (pareadas y en hilera).

Artículo 147. Condiciones particulares de ocupación.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS EDIFICACIONES EN ASENTAMIENTO RURAL (NORMA ZONAL AR-1000 Y 2.500. EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL I Y II.)

Artículo 148. Aplicación.

Artículo 149. Parcela mínima edificable.

Artículo 150. Condiciones de la edificación.

Artículo 151. Condiciones para la implantación de usos en asentamiento rural.

Artículo 152. Condiciones de posición de la edificación.

Artículo 153. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen.

Artículo 154. Cómputo de alturas.

Artículo 155. Condiciones para el cierre de parcela o unidad apta para la edificación.

Artículo 156. Condiciones para el acondicionamiento interior de la parcela.

Artículo 157. Condiciones para las infraestructuras de energía de baja tensión.

Artículo 158. Condiciones particulares para la parcelación.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL G. EDIFICACIÓN TERCIARIO-INDUSTRIAL.

Artículo 159. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen.

TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN EL MEDIO RURAL.

Artículo 160. Aplicación.

Artículo 161. Determinaciones comunes.

Artículo 162. Cerramientos y vallados de fincas o parcelas rústicas.

Artículo 163. Estudio de viabilidad agropecuaria.

Artículo 164. Vinculación a la actividad agropecuaria.

Artículo 165. Intervenciones vinculadas a explotaciones agropecuarias.

Artículo 166. Características físicas de las fincas.

Artículo 167. Cuartos de aperos de labranza.

Artículo 168. Almacenes agrícolas.

Artículo 169. Condiciones estéticas comunes para los cuartos de aperos y almacenes agrícolas.

Artículo 170. Naves agrícolas.

Artículo 171. Complejos de ganado.

Artículo 172. Condiciones generales de aplicación a los complejos de ganado.

Artículos 173. Edificaciones e instalaciones para ganado caprino y ovino.

Artículo 174. Instalaciones ganaderas domésticas.

Artículo 175. Condiciones específicas comunes para las instalaciones domésticas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Única. Procedimientos en trámite.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS.

Única. Derogación normativa.

DISPOSICIONES FINALES.

Única. Entrada en vigor.

ANEXO I. EQUIVALENCIA EN UG DE LAS DIFERENTES ESPECIES Y TIPOS DE ANIMALES.

PREÁMBULO

I. Por el Ayuntamiento Pleno, reunido en sesión celebrada en fecha de 29 de enero de 2018, se adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente la “ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DE PUERTO DEL ROSARIO”, la cual constaba de ciento sesenta y nueve artículos, estructurados en cinco títulos, además de una disposición transitoria, una derogatoria y una final, con las modificaciones derivadas del trámite de información pública. Con fecha 3 de abril de 2018 se publicó el correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de Canarias y el 4 de abril de 2018 se publicó el texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 41.

Tras varios años de vigencia, resulta necesario acometer una modificación de la misma para abordar las cuestiones que han ido surgiendo desde su aprobación. Su aplicación ha puesto de relieve diversos aspectos técnicos y jurídicos que admiten distintas interpretaciones debido en ocasiones a su indeterminación o a la falta de concreción en su contenido, que implican obstáculos a su normal de su aplicación. Por tanto, con la presente modificación de la ordenanza se pretende mantener unos criterios interpretativos coincidentes y objetivos dirigidos a dotar de una mayor seguridad jurídica a los ciudadanos frente a la Administración.

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

II. El artículo 134 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, califica las Ordenanzas Municipales de Edificación como instrumentos complementarios de la ordenación urbanística que tienen por objeto, según lo dispuesto en el artículo 153.2 del citado texto legislativo la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles. Estas ordenanzas deberán ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, habitabilidad, salubridad, accesibilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los instrumentos de planeamiento de ordenación urbanística y las medidas de eficiencia energética, protección del medioambiente y del paisaje urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

De acuerdo con lo establecido en el punto tercero del mencionado artículo 153, los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán establecer determinaciones propias de las ordenanzas municipales de edificación y urbanización, remitiéndose a las mismas, de forma genérica o específica. Así, de una interpretación de los preceptos legales referenciados se infiere que las Ordenanzas Municipales de Edificación se hallan configuradas como herramientas complementarias e independientes de los instrumentos de planeamiento, de naturaleza normativa y contenido sustantivo propio.

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

Las Ordenanzas Municipales de Edificación son, pues, instrumentos complementarios de la ordenación urbanística, jurídica y jerárquicamente independientes del planeamiento general. En este sentido, esta Ordenanza tiene capacidad para interpretar y desarrollar las determinaciones del planeamiento urbanístico, además de ampliar, complementar y completar dichas determinaciones, cubrir vacíos o faltas de previsión e, incluso, desplazar de aquél sus preceptos impropios.

III. A partir de las premisas conceptuales señaladas, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 16 y en desarrollo de lo dispuesto en los artículos 54 y 55 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Puerto del Rosario, se redacta la presente Modificación de la Ordenanza, que responde, además, a la necesidad de homogeneizar criterios y reglas interpretativas, cerrando un marco normativo más seguro y transparente que evite problemas en la aplicación de las determinaciones contenidas en el Plan General, problemas que hasta la fecha se han intentado solventar mediante el establecimiento de criterios internos de coordinación e interpretación. En tal sentido, la presente Ordenanza pretende servir como herramienta que contribuya a mejorar la calidad de los proyectos y de las obras, a facilitar la labor de los profesionales implicados, a abrir nuevos cauces de comunicación con los ciudadanos y a mejorar la eficacia de los servicios técnicos municipales, reduciendo los plazos de respuesta a las solicitudes de los interesados. El propósito último que persigue esta Ordenanza es, en resumen, completar el marco normativo necesario para que la Administración municipal pueda ejercer, con mayor eficacia, las potestades que tiene atribuidas sobre el control de la edificación y los usos del suelo.

IV. La presente Ordenanza, se formula al amparo de las facultades otorgadas a las entidades locales por la Constitución Española y su normativa básica de desarrollo, y en su redacción se ha tenido en cuenta su adecuación a los principios de buena regulación que marca expresamente el art. 129 de la Ley 39/2015, de 1 de

octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas: necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia, estando compuesta por ciento setenta y cinco artículos, estructurados en cinco títulos, además de un anexo, una disposición transitoria, una derogatoria y una final.

El Título I contiene las disposiciones de carácter preliminar, estableciendo, entre otras cuestiones, el objeto, el ámbito territorial de aplicación y los criterios interpretativos y de aplicación de la Ordenanza.

En el Título II se establecen las condiciones generales a las que se sujetan las construcciones y edificaciones. En este Título se definen los parámetros y conceptos básicos con incidencia directa en el desarrollo edificatorio de las parcelas, objetivándolos y unificándolos con la intención de proporcionar la mayor seguridad jurídica. Se establecen los requisitos básicos a que se sujetan las parcelas para ser segregadas y edificadas y las condiciones de diferente naturaleza que deben cumplir los edificios (de posición, de ocupación, de edificabilidad, de volumen, forma y estética, de calidad e higiene, y de dotaciones y servicios).

El Título III se dedica a los usos, y contiene una regulación detallada de los aspectos que inciden en la implantación de los mismos y en el ejercicio de las actividades en el interior de los inmuebles. En dicho Título se incorporan las definiciones de los diferentes usos característicos y pormenorizados, no con la intención de modificar las establecidas en el Plan General de Ordenación, sino para aclarar ciertos conceptos y adscripciones que no se hallan fijados con la suficiente precisión en las Normas Urbanísticas.

Complementando las condiciones generales reguladas en el Título II, el Título IV establece las condiciones particulares de la edificación en el medio urbano y asimilado (Asentamiento Rural), regulando aspectos y condiciones previstos en determinadas normas zonales del Plan General que no afectan a edificabilidad ni al destino del suelo.

El Título V contiene la regulación de las condiciones generales de las edificaciones, construcciones y actuaciones que se localizan en el medio rural. Se ha considerado conveniente consolidar la figura del estudio viabilidad agropecuaria, configurándolo como una herramienta que garantice la adecuada inserción de ciertas actuaciones en el entorno rural, sobre todo cuando dichas actuaciones resultan autorizables por su vinculación a explotaciones agropecuarias. Con la exigencia de aportar dicho proyecto se pretende reforzar los mecanismos de control tendentes a evitar actuaciones innecesarias, desproporcionadas o fraudulentas en el suelo rústico, suelo protegido por definición en el que cualquier actuación apartada de su naturaleza debe ser considerada excepcional. Este Título se completa con el establecimiento de las condiciones particulares de ciertas construcciones y edificaciones propias del medio rural, tales como los cuartos de aperos de labranza, almacenes agrícolas, los complejos de ganado y las instalaciones de ganado domésticas.

TÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES.

Artículo 1. Objeto.

1. La presente Ordenanza tiene por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos que, no definiendo directamente la edificabilidad y destino del suelo, son exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades a desarrollar o implantar en los inmuebles.

2. Las determinaciones de la presente Ordenanza serán de aplicación conjunta con el resto de normas municipales que, directa o indirectamente, regulen o tengan incidencia en los actos de construcción y edificación.

Artículo 2. Ámbito territorial de aplicación.

La presente Ordenanza es de aplicación en todo el término municipal de Puerto del Rosario.

Artículo 3. Efectos.

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

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

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

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

Artículo 4. Interpretación y aplicación.

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

2. Los esquemas e ilustraciones que incorpora son expresión gráfica de sus determinaciones y tienen pleno contenido normativo. En caso de contradicción entre la expresión escrita y la gráfica prevalecerá la primera sobre la segunda.

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

4. A los efectos de la interpretación y aplicación de esta Ordenanza, los conceptos y términos utilizados tienen el significado y el alcance que para cada uno de ellos se precisa en el propio articulado, estando para el resto al significado que les otorga la Real Academia de la Lengua Española y a lo establecido en el artículo 3.1 del Código Civil.

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

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

7. Con carácter general, las determinaciones de esta Ordenanza no se aplicarán a las obras de simple y estricta demolición parcial de las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes que den como resultado un mayor grado de adecuación de las mismas a la normativa aplicable.

Artículo 5. Proyectos edificatorios.

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

2. Los proyectos edificatorios no podrán abarcar más de una parcela.

TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 6. Definición.

1. En el presente Título se establecen las condiciones generales a las que, según sus características y su relación con el entorno, han de sujetarse las construcciones y edificaciones en todo suelo clasificado como urbano, rústico en la categoría de asentamiento rural o urbanizable que cuente con planeamiento de desarrollo aprobado.

2. Las condiciones generales establecidas en este Título se aplicarán conjuntamente con las determinaciones particulares de la zona en que se localice la edificación, de la norma zonal correspondiente y del uso a que se destine.

Artículo 7. Capacidad para edificar.

1. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del suelo y la determinación del área en que se encuentre y por su calificación urbanística en relación a la tipología edificatoria y al uso. Además, la capacidad de edificar se condiciona al cumplimiento de los deberes urbanísticos que le sean de aplicación y por los que se adquiere el derecho al aprovechamiento urbanístico y el derecho a edificar y, en cualquier caso, a la obtención del pertinente título habilitante y, en su caso, de las autorizaciones derivadas de la legislación urbanística y sectorial aplicable.

2. En cada clase de suelo se podrá edificar en los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en el correspondiente Título de las Normas de Ordenación Pormenorizada que desarrolla el régimen urbanístico correspondiente, según lo que se determine en los documentos del Plan General vigente y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial y en el planeamiento insular o territorial.

Artículo 8. Condiciones generales de las edificaciones.

1. Las condiciones generales de la edificación que se establecen en este Título son aquéllas a las que debe sujetarse cualquier edificación, según sus características y su relación con el entorno, salvo en los supuestos recogidos en esta Ordenanza.

2. Las determinaciones y condiciones generales de la edificación, contenidas en los capítulos correspondientes de este Título, hacen referencia a los siguientes aspectos:

- a) A la parcela y su ocupación.
- b) Edificabilidad y aprovechamiento.
- c) Condiciones particulares de diferentes normas zonales.

Artículo 9. Aplicación de las condiciones de la edificación.

1. Las condiciones generales de las edificaciones y las particulares definidas para las normas zonales que correspondan, deberán cumplirse tanto en obras de nueva construcción como en las de reestructuración o rehabilitación de edificios existentes, salvo indicación contraria señalada expresamente o cuando la edificación se encuentre en uno de los supuestos mencionados en los números siguientes de este artículo. Todo ello sin perjuicio del obligado cumplimiento de la legislación urbanística y sectorial que resulte de aplicación.

2. Las edificaciones situadas en suelo rústico deberán cumplir las condiciones contenidas en las Normas de ordenación pormenorizada que regulan el régimen urbanístico en cada clase de suelo, según su categoría y el uso de que se trate, así como las que resulten, en su caso, del instrumento pertinente.

3. Para lo no regulado en la normativa del Plan General y sus fichas, serán de aplicación lo contenido en esta Ordenanza sobre los parámetros y las condiciones generales de las edificaciones y las particulares de las diferentes normas zonales.

4. En cualquier caso, las edificaciones deberán cumplir también las condiciones establecidas por la legislación sectorial que le sean de aplicación por razón del uso a que se destinen o de la situación en la que se implanten, así como el resto de las contenidas en esta Ordenanza que resulten aplicables. Igualmente, será de aplicación complementaria la regulación que contengan otras Ordenanzas Municipales, que no podrán contradecir las determinaciones del Plan General.

5. Cuando en una parcela ya edificada no se haya agotado toda la edificabilidad permitida y se pretenda ampliar la superficie edificable de alguna de las fincas registrales que, en su caso, existan en la parcela, se requerirá que tal ampliación sea asumida por la representación de la propiedad conforme a la legislación específica, lo que se acreditará conforme a los medios de prueba admitidos en derecho. En todo caso, el proyecto habrá de justificar el no agotamiento de la superficie edificable permitida.

En el caso de promociones de viviendas aisladas, pareadas o en hilera, respecto de las que reste aun edificabilidad por consumir, el proyecto de ampliación deberá respetar la cuota de participación inicial de cada finca que figure en la escritura de división horizontal. En caso de que las viviendas sean susceptibles de ampliación y no se haya de atender a un porcentaje de edificabilidad restante, se exigirá que el proyecto acredite el cumplimiento de los parámetros que resulten de aplicación para determinar si tal ampliación es posible. El correspondiente título habilitante se concederá sin perjuicio de la necesidad de contar con las autorizaciones que se requieran por la legislación en materia de propiedad horizontal.

Artículo 10. Parámetros edificatorios básicos.

A efectos de aplicación de esta Ordenanza se consideran parámetros edificatorios básicos los siguientes:

- a) Las condiciones superficiales y dimensionales de la parcela mínima.
- b) La ocupación.
- c) Los retranqueos.
- d) La edificabilidad.
- e) La altura.
- f) Los usos característicos y pormenorizados.

Artículo 11. Condiciones generales de la edificación.

Las determinaciones y condiciones generales de la edificación, desarrolladas en los siguientes capítulos de este Título, se estructuran en los siguientes apartados:

- a) Condiciones de las parcelas.
- b) Condiciones de posición.
- c) Condiciones de ocupación.
- d) Condiciones de intensidad de la edificación.

- e) Condiciones de volumen y forma.
- f) Condiciones de calidad e higiene.
- g) Condiciones de las dotaciones y los servicio.
- h) Condiciones estéticas.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LAS PARCELAS.

Artículo 12. Definición y aplicación.

1. El presente capítulo establece las condiciones que deben cumplir las parcelas para que puedan ser edificadas o segregadas, así como la definición de los diferentes parámetros y referencias parcelarias con incidencia en la edificación. Se establecen, además, las condiciones para su adaptación a la topografía del terreno.

2. Las determinaciones de este Capítulo serán aplicables a las obras de nueva edificación, así como a aquellas otras actuaciones que se lleven a cabo en las parcelas o en las edificaciones existentes y que impliquen modificación de las condiciones que aquí se regulan, incluidas las referidas a la adaptación topográfica.

Artículo 13. Parcela.

1. Se entiende por parcela, la unidad mínima de suelo sobre la que se aplican las determinaciones y condiciones de ordenación, gestión y ejecución urbanística. En las parcelas, de posibilitarlo el planeamiento y la normativa aplicable, podrá materializarse la implantación de aprovechamientos urbanísticos o edificatorios, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos que correspondan. Las dimensiones mínimas, características y condiciones vienen determinadas por la ordenación pormenorizada y la regulación contenida en esta Ordenanza que sea de aplicación.

2. Las parcelas urbanas son las que se encuentran dentro de las áreas de suelo urbano o urbanizable, y que se determinan como tales en el Plan General, en los instrumentos a los que se remite la ordenación o a los que la desarrollen.

Artículo 14. Solar.

1. Se considera solar la parcela ya dotada con los servicios que determine la legislación y ordenación urbanística vigente.

2. Para poder considerar una parcela situada en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable como solar, se tendrá que haber cumplido todas las determinaciones de la legislación urbanística y sectorial, así como la de los instrumentos de ordenación, gestión y ejecución que resultaren de aplicación.

Artículo 15. Unidad apta para la edificación.

1. Se considera unidad apta para la edificación, el suelo clasificado como suelo rústico, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, vinculado, a todos los efectos, a la edificación permitida. A los efectos indicados se considerarán unidad apta para la edificación aquellas inferiores a la mínima establecida conforme a la norma zonal que resulte de aplicación, que cuenten con edificación preexistente y permitida y aquellas otras sin edificar que estén inscritas en el Registro de la Propiedad o cuenten con licencia municipal de segregación anterior a la entrada en vigor del presente Plan General.

2. Los servicios urbanísticos mínimos que debe tener la unidad apta para la edificación en los asentamientos

rurales son los establecidos en la legislación y ordenación urbanística vigente.

Artículo 16. Parcela mínima edificable.

1. A efectos de parcelaciones y segregaciones, así como para la materialización del aprovechamiento edificatorio, se establece en cada norma zonal del Plan General de Ordenación la condición de parcela mínima, determinándose una superficie mínima y, en algunos casos, el requisito del círculo mínimo inscribible para cada una de las normas zonales.

2. Las parcelas que no reúnan las determinaciones de las condiciones particulares de la norma zonal establecida en cada caso, sólo podrán edificarse si se agrupan con alguna de las colindantes a efectos de cumplir tales requisitos.

3. En el caso de que la norma zonal de aplicación así lo permita, se exceptúan de las condiciones de parcela mínima edificable, las parcelas residuales, entendiéndose por tales aquellas que por la situación de consolidación de todos sus linderos (por ser colindantes a otras ya edificadas y/o que estén segregadas anteriormente al plan general de 1996) no sea posible añadirle superficie hasta llegar a cumplir con las condiciones mínimas exigibles. Igualmente son parcelas residuales aquellas que, como consecuencia de modificaciones de alineaciones realizadas por el Plan General, incumplan las condiciones dimensionales exigibles para su edificación, pudiéndose materializar el aprovechamiento correspondiente siempre que se cumplan las restantes condiciones de edificación exigibles. Las parcelas residuales serán consideradas parcelas edificables a todos los efectos, con las condiciones establecidas en la Normativa del Plan General.

Artículo 17. Manzana.

Manzana es la porción de suelo urbano, urbanizable o rústico de asentamiento rural delimitado en todo su perímetro por alineaciones exteriores o, en su caso, por el límite del ámbito en el que se incluya según las alineaciones zonales establecidas por el Plan General de Ordenación. Cada manzana puede estar conformada por una o varias parcelas o unidades aptas para la edificación.

Se entenderá por unidad urbana equivalente, en cualquier caso, aquel ámbito que el planeamiento general o de desarrollo (Plan Parcial o Especial) delimite para su ordenación mediante Estudio de Detalle.

Artículo 18. Referencias planimétricas de las parcelas.

Son aquellas que sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio.

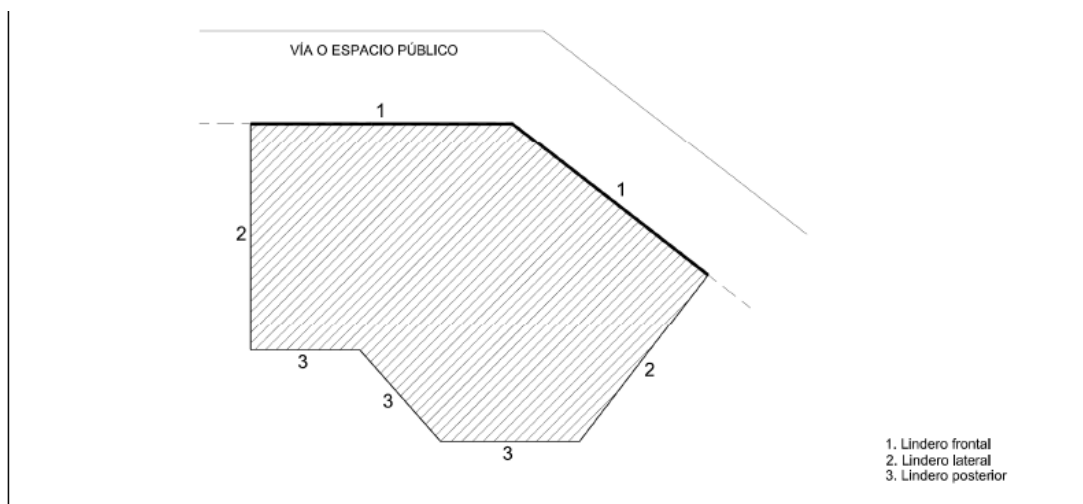
En la presente Ordenanza se mencionan las siguientes referencias planimétricas:

a) Lindero: es la línea perimetral que delimita una parcela y la distingue de sus colindantes y de los espacios públicos. A los efectos de esta Ordenanza se diferencian los siguientes tipos de linderos:

- Lindero frontal y frente de parcela. Es el lindero que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público, tendrán la consideración de linderos frontales todos los que tengan tal característica, aunque se entenderá como frente de parcela aquel en el que se ubique el acceso.

- Lindero lateral. Es el lindero de la parcela que no tiene consideración de lindero frontal y confluye con éste en un mismo punto.

- Lindero posterior o testero. Es el lindero que no tiene consideración de lindero frontal ni de lindero lateral.



b) Alineación exterior o pública: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa las parcelas edificables de los suelos destinados a viales o espacios libres públicos.

La línea señalada en los planos de ordenación pormenorizada, podrá ser reajustada en el acta de alineaciones y rasantes con el fin de garantizar el dominio público existente y resolver posibles incoherencias derivadas de errores cartográficos en relación con la realidad existente.

Un espacio libre público se podrá considerar como única alineación exterior de una parcela, cuando cuente con una franja de anchura libre mínima de 3,50 metros que permita el acceso de los vehículos de protección civil y policiales.

c) Alineación interior: es la línea que delimita el área de movimiento de la edificación, es decir, que establece la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el resto (espacio libre de la parcela).

d) Alineación de fachada: es la línea que señala la posición obligatoria de la fachada del edificio. Coincidirá con la alineación exterior o pública cuando no se establezcan retranqueos en la ordenación pormenorizada.

Artículo 19. Referencias altimétricas del terreno.

1. Las referencias altimétricas sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno circundante o suelo de parcela, así como para realizar la medición de sus alturas.

Se establecen las siguientes:

a) Rasante viaria: es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomándose, salvo indicación contraria, el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

b) Rasante oficial: es la línea que une la proyección de las rasantes viarias sobre la alineación exterior de la parcela, aumentada, en su caso, con la altura de la acera.

Se utilizará la rasante oficial como referencia altimétrica, cuando la línea de edificación coincida con la alineación exterior o pública. En el resto de los casos, se utilizará como referencia, la cota de suelo de parcela.

c) Rasante natural o cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de experimentar transformación alguna debida a la preparación de la parcela (antes de ejecutar la obra urbanizadora).

d) Cota de suelo: es la altitud relativa de cada punto del terreno tras su transformación por la urbanización.

2. Cuando el parámetro establecido en la norma zonal de aplicación no contenga la debida especificación, se entenderá por “rasante” o “terreno” la definida en el apartado c y por “suelo” la definida en el apartado d.

Artículo 20. Superficie de parcela.

1. La superficie de una parcela es la dimensión de la proyección horizontal del área delimitada por sus linderos. Los jardines privados señalados en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación se consideran incluidos en la parcela que corresponda y su superficie computará como parte de la misma.

2. El fondo de parcela es la menor distancia existente entre el lindero posterior y su lindero frontal, medida en proyección horizontal sobre una recta perpendicular a este último.

Artículo 21. División de parcelas.

1. La división de parcelas o parcelación deberá cumplir las condiciones determinadas en cada norma zonal respecto a la dimensión mínima, frente mínimo, respeto de la edificabilidad asignada, retranqueos, etc., salvo las excepciones contempladas para aquellas parcelas que tengan la consideración de residuales (de acuerdo con la definición recogida en el artículo 16.3, así como la normativa sectorial de aplicación (Carreteras, Aguas, Costas...)).

2. Cuando existan edificaciones en la parcela de origen, la división o parcelación deberá efectuarse con indicación de la edificabilidad consumida por las mismas y señalamiento de las parcelas de resultado a las que quedarán vinculadas las construcciones existentes.

Artículo 22. Relación entre edificación y parcela.

Toda edificación estará necesariamente vinculada a una parcela, circunstancia que queda debidamente establecida con el señalamiento de los parámetros y condiciones urbanísticas aplicables en cada caso.

Artículo 23. Condiciones para la edificación de una parcela o unidad apta para edificar.

Para que una parcela o unidad apta para la edificación pueda ser edificada han de cumplirse las siguientes condiciones:

a) Condiciones de planeamiento. Deberá estar en vigor el instrumento de planeamiento, general o de desarrollo, que establezca la ordenación pormenorizada del suelo y asigne a la parcela un aprovechamiento edificatorio.

b) Condiciones de urbanización. Deberá reunir las condiciones mínimas para tener la consideración de solar o, en su caso, contar con los servicios urbanísticos mínimos que debe tener la unidad apta para la edificación en los asentamientos rurales. Las parcelas que no cumplan tales condiciones, sólo podrán ser edificadas con simultánea ejecución de las obras de urbanización pendientes, en los términos y con los requisitos legalmente establecidos.

c) Condiciones de gestión. Deberán haberse cumplido todas las obligaciones relativas a la gestión que, en su caso, se hallen fijadas en la legislación urbanística y sectorial o estén previstas en los instrumentos de ordenación y gestión que resultaren de aplicación.

d) Condiciones dimensionales y superficiales. Se deberán cumplir las condiciones superficiales y dimensionales mínimas que se hallan establecidas en cada norma zonal de aplicación.

Artículo 24. Adaptación topográfica.

1. En el caso de que se opte por tipología de edificación en vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera, los criterios para la adaptación topográfica serán los siguientes:

a. En ningún punto de la parcela se podrá superar el número máximo de plantas permitido.

b. Cuando por desniveles topográficos en una parcela se deba de adaptar el terreno natural, con respecto a la cota de suelo de la parcela se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El nivel de la cota de suelo en las alineaciones exteriores con respecto a la rasante del viario o espacio libre público no podrá ser superior a más/menos 1,50 metros.

- Los muros de contención visibles no podrán tener una altura superior a 3,00 metros.

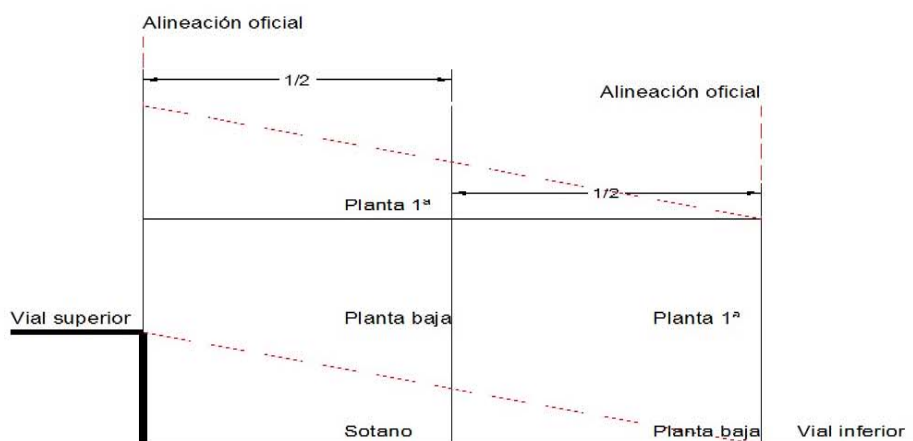
- La altura máxima de coronación de los muros de contención, estará por debajo de la paralela trazada 2,00 metros con respecto a la recta que une las rasantes de las vías o espacios libres que delimitan la parcela. Cuando la parcela esté delimitada en su lindero inferior o superior por otra parcela o por suelo rústico, la recta de referencia sobre la que trazar la paralela a 2,00 metros, será la comprendida entre la rasante de la vía a que da frente la parcela y la cota natural del terreno en el lindero.

- La altura máxima del semisótano será una paralela trazada 1,50 metros con respecto a la recta que une las rasantes de las vías o espacios libres que la delimitan, no pudiendo superar esos 1,50 metros desde cualquier punto de las vías o espacios libres que delimitan la parcela. Cuando la parcela esté delimitada en su lindero inferior o superior por otra parcela o por suelo rústico, la recta de referencia sobre la que trazar la paralela a 1,50 metros, será la comprendida entre la rasante de la vía a que da frente la parcela y la cota natural del terreno en el lindero.

- La distancia mínima entre las fachadas del edificio y el muro de abanalamiento será igual a la altura de este último.

- En los supuestos de este artículo, los proyectos habrán de representar el terreno en su estado natural. Si la parcela tiene una forma irregular o un ancho variable, se habrán de desarrollar tantas secciones como situaciones singulares se presenten.

2. En el caso de que se opte por edificación en manzana cerrada los criterios, en defecto de determinaciones establecidas en la norma zonal o ficha correspondiente, cuando la parcela tenga frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen esquina la altura máxima de la edificación se podrá prolongar hasta la mitad de la parcela, quedando el cómputo de alturas acorde al esquema siguiente:



Adaptación topográfica - Sección esquemática

Artículo 25. Movimientos de tierra.

1. Los movimientos de tierras que se lleven a cabo en parcelas edificables servirán para posibilitar, sin solución de continuidad, el desarrollo edificatorio o la adecuación topográfica. Salvo las explanaciones a que se refiere el punto siguiente, no se autorizarán movimientos de tierra de manera independiente, sino como intervenciones integradas en una actuación global que tenga por objeto la ejecución edificatoria o la adaptación topográfica de la parcela.

2. Se podrán autorizar movimientos de tierra que tengan por exclusiva finalidad la explanación de parcelas a los efectos de nivelar las mismas con las rasantes de las vías colindantes. Dichas explanaciones no podrán presentar saltos de cota, ni interiores ni respecto a las vías circundantes.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

Artículo 26. Definición y aplicación.

1. Las condiciones de posición del edificio son las que determinan las posibilidades de emplazamiento de las edificaciones dentro de la parcela.

2. Las determinaciones de este Capítulo serán aplicables a las obras de nueva edificación, así como a aquellas otras actuaciones que se lleven a cabo en las parcelas o en las edificaciones existentes y que impliquen modificación de las condiciones de posición que aquí se regulan.

Artículo 27. Referencias de la edificación.

1. La fachada se define como el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado incluidos los patios, conteniendo en su interior, todos los elementos constructivos del alzado del edificio y todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos y elementos salientes. En función de la posición de la fachada en el interior de la parcela, ésta puede ser:

a) Frontal. Es la que se dispone hacia un vial o espacio público, ya sea situándose sobre la alineación exterior de la parcela o respetando un retranqueo frontal o jardín delantero.

b) Posterior. Es la que se abre hacia un espacio libre de parcela contiguo a un lindero posterior.

c) Lateral. Es la que se dispone abierta hacia un espacio libre de parcela contiguo a un lindero lateral.

2. La línea de edificación es la resultante de la intersección del plano de fachada con el plano horizontal del terreno sobre el que se sitúa la edificación.

3. Cerramiento: es el elemento físico que delimita los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas, la separación entre éstas y los viales o espacios libres públicos. Las características de los mismos se establecerán en las Ordenanzas de Edificación. Se considera también cerramiento a la pared ciega del edificio que se sitúa adosada al lindero posterior o lateral, elevándose de los cimientos a la cubierta, aunque su continuidad sea interrumpida por patios interiores abiertos. En función de su posición ésta puede ser:

a) Posterior. La que se sitúa adosada a un lindero posterior.

b) Lateral. La que se dispone adosada un lindero lateral.

En ninguno de los dos casos pueden presentar huecos de ninguna clase, salvo las aperturas que generen los patios interiores abiertos.

Artículo 28. Posición de la edificación respecto a las alineaciones.

1. Respecto a las alineaciones la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

a) En línea: cuando la línea de edificación es coincidente con la alineación. En esta situación estarán obligatoriamente los frentes de edificios para los que el planeamiento establezca una alineación de fachada.

b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación no coincide con la alineación.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de la alineación exterior.

Artículo 29. Retranqueo.

1. El retranqueo es la distancia que obligatoriamente deberá existir entre el edificio, incluidos los cuerpos salientes, y el lindero de referencia más próximo, medida en proyección horizontal sobre una recta perpendicular a éste.

2. El retranqueo puede regularse de las siguientes formas:

a) Con carácter fijo, de modo que la fachada del edificio se situará obligatoriamente a la distancia del lindero que se señale como retranqueo.

b) Con carácter de mínimo, en cuyo caso la fachada del edificio se separará del lindero una distancia igual o superior al valor que se establezca para el retranqueo. Salvo que expresamente se disponga lo contrario en la normativa particular, el retranqueo que se establezca tendrá carácter de mínimo.

3. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece el retranqueo, éste puede ser:

a) Frontal. Es el que se establece respecto a un lindero frontal.

b) Posterior. Es el que se establece respecto al lindero posterior de la parcela.

c) Lateral. Es el fijado respecto a los linderos laterales de las parcelas.

4. El espacio de retranqueo es la franja de suelo adyacente al lindero, de ancho constante e igual al retranqueo que se haya establecido respecto de dicho lindero. Podrá ser frontal, lateral o posterior, según cual sea el retranqueo al que se halle referido.

5. La configuración y posibilidades de uso de los espacios de retranqueo será la establecida en la norma zonal de aplicación.

Artículo 30. Separación a linderos.

La separación a lindero es la distancia existente entre cada punto del plano de fachada de un edificio y el lindero de referencia más próximo, medida en proyección horizontal sobre una recta perpendicular a éste. La separación a lindero coincidirá con el retranqueo cuando éste se establezca con carácter fijo, y podrá ser igual o superior cuando el retranqueo tenga carácter de mínimo.

Artículo 31. Separación entre edificios.

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

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

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

Artículo 32. Fondo edificable.

El fondo edificable es el parámetro que determina la profundidad máxima en la que puede situarse la fachada o medianera posterior del edificio. Puede expresarse mediante la definición numérica concreta de la longitud de dicha profundidad medida desde la alineación exterior, o bien mediante su plasmación gráfica como alineación interior en los planos de ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación o sus instrumentos de desarrollo.

Artículo 33. Área de movimiento de la edificación.

El área de movimiento de la edificación es la que resulta de aplicar las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela edificable y determina la zona de ésta susceptible de ser ocupada por la edificación.

Artículo 34. Círculo inscribible.

Es el parámetro establecido para que una parcela pueda alcanzar la condición de edificable y se establece en función del diámetro mínimo que debe tener este círculo para inscribirse en la propia parcela. Si en la parcela no es posible inscribir un círculo con este diámetro mínimo no podrá ser soporte de los actos de ejecución, salvo que concurran en ella alguna de las excepciones planteadas en las normas urbanísticas.

Artículo 35. Edificación continua.

Es aquella en la que la edificación puede llegar a adosarse a todos los linderos, incluido el frontal, ocupando toda la parcela o al menos la considerada como edificable por la ordenación pormenorizada. Puede tener jardín delantero o trasero según lo establezca la ordenación pormenorizada del plan general.

Artículo 36. Edificación pareada.

Es aquella situación en la que dos edificaciones se adosan a un lindero lateral, sin que se puedan abrir huecos a este lindero, y cada una se desarrolla en su parcela de forma independiente, pero formando con la otra parcela un sólo cuerpo edificatorio o, una edificación que posee un único volumen. Siempre habrá de presentarse para esta edificación pareada un proyecto único para todo el volumen que se pretenda construir sin poder fragmentarse el mismo por parcelas independientes.

Artículo 37. Edificación en hilera.

Es aquella situación en la edificación puede adosarse los linderos laterales, que no podrán ser el frontal ni el posterior. Las edificaciones que se ejecuten con esta tipología edificatoria, tendrán que recoger de una sola actuación, o con proyecto único, todas las parcelas que integren una unidad volumétrica.

Artículo 38. Edificación aislada.

Es aquella que queda separada de todos los linderos con una separación fijada en la correspondiente ordenanza de zona y que será como mínimo de tres (3) metros en todos los linderos.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.

Artículo 39. Definición y aplicación.

1. Las condiciones de ocupación definen la porción de parcela que puede ser ocupada por edificaciones y la que debe quedar libre de las mismas.

2. Las determinaciones de este Capítulo serán aplicables a las obras de nueva edificación, así como a aquellas otras actuaciones que se lleven a cabo en las parcelas o en las edificaciones existentes y que impliquen modificación de las condiciones de ocupación que aquí se regulan.

Artículo 40. Ocupación o superficie ocupada.

1. La ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida por la alineación exterior y los demás linderos si la ocupación abarca la totalidad de la parcela. En el resto de los casos y, en función de la zona de edificación, la superficie ocupada viene constituida por el perímetro formado por la envolvente de la proyección de los planos de fachada sobre el suelo de la parcela.

2. La superficie ocupable es la superficie máxima de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Ésta puede señalarse:

a) Indirectamente, como una conjunción de referencias de posición.

b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación que el planeamiento fija como un porcentaje referido a la superficie total de parcela.

3. Si de la aplicación de las condiciones de posición se concluye una ocupación menor que la resultante del coeficiente de ocupación, será de aplicación aquélla.

4. La ocupación será necesariamente inferior o igual al valor de la superficie ocupable que se establezca por cada norma zonal o, en su caso, por el planeamiento que desarrolle la ordenación pormenorizada.

5. Los elementos y cuerpos volados se excluyen del cómputo de la superficie ocupada.

6. En el cómputo de la superficie ocupada se incluirán:

- Los porches y terrazas computarán como superficie ocupada con similar criterio al que se establece para el cómputo de la superficie edificable en estas Normas y en las fichas del ámbito correspondiente.

- Las construcciones auxiliares cerradas y cubiertas de garajes, cuartos de aperos, trasteros, instalaciones deportivas y áreas de juegos computarán en su totalidad. Se excluirán del cómputo las construcciones auxiliares destinadas a instalaciones técnicas del edificio (armarios de contadores, cuartos de bombas, depósitos, etc.), las pérgolas descubiertas y abiertas y las piscinas con cerramientos traslúcidos.

Artículo 41. Ocupación del subsuelo.

Con carácter general los sótanos pueden ocupar los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, o superar el coeficiente de ocupación establecido, salvo que se disponga lo contrario de forma expresa en la norma zonal de aplicación o ficha correspondiente o se trate de parcelas o ámbitos declarados Bien de Interés Cultural (B.I.C.) en cualquiera de sus categorías.

Artículo 42. Jardín o espacio libre de parcela.

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

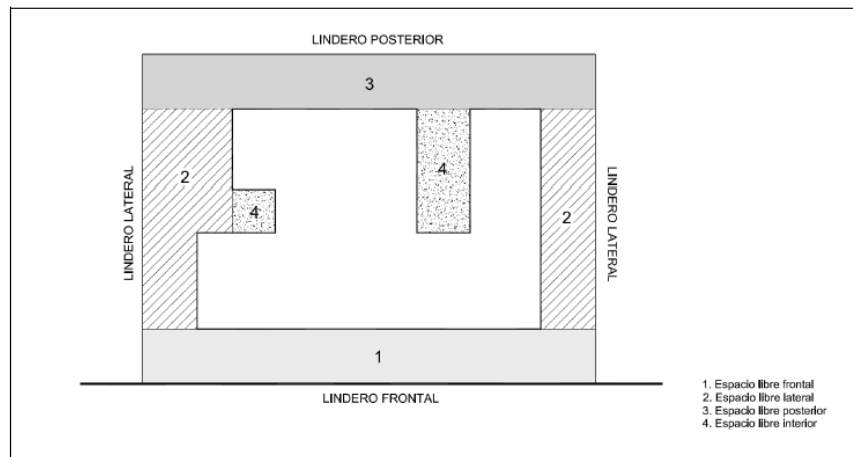
2. En función de la posición en la que se sitúe el espacio libre en el interior de la parcela, éste puede ser:

a) Frontal o delantero. Es el que se sitúa colindante con un lindero frontal.

b) Posterior. Es el que se sitúa colindando con el lindero posterior de la parcela.

c) Lateral. Es el adyacente a un lindero lateral.

d) Interior. Es el delimitado total o parcialmente por la línea de edificación y situado en el interior de la parcela, sin contacto con los linderos y sin tener la consideración de patio.



Espacios libres de parcela - Planta esquemática

Artículo 43. Condiciones de los espacios libres de parcela.

1. Los jardines o espacios libres de parcela deberán ajardinarse en las condiciones que se establezcan para cada norma zonal.

2. Para que una superficie o espacio libre de parcela se considere ajardinado tendrá que tener una capa de tierra vegetal de altura no inferior a cuarenta centímetros (0,40 m). Dicha altura mínima se reduce a treinta centímetros (0,30 m) cuando se trate de ajardinar cubiertas de sótanos. Cuando se disponga arbolado, la profundidad de la capa de tierra vegetal no será inferior a ochenta centímetros (0,80 m) y el ancho de la superficie ajardinada será igual o superior a un metro y cincuenta centímetros (1,50 m).

3. A efectos del cómputo de ajardinamiento que se exija por cada norma zonal, no se considerarán los alcorques y jardines que se dispongan de forma aislada y presenten superficies inferiores a cuatro metros cuadrados (4,00 m²), salvo que las reducidas dimensiones de espacio libre impidan alcanzar esa superficie mínima.

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

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

Artículo 44. Ocupación de los espacios libres de parcela.

1. La ocupación de los espacios de retranqueo, o la superación del coeficiente de ocupación establecido, sólo se permitirá cuando se disponga expresamente en la normativa particular de cada norma zonal, sin perjuicio de lo dispuesto en los números siguientes.

2. Los espacios libres localizados entre edificaciones situadas en una misma parcela podrán ser ocupados en

su subsuelo para la comunicación interior de garajes en actuaciones conjuntas, con posibilidad de albergar plazas de aparcamiento. Tales construcciones no serán consideradas en el cómputo de la ocupación siempre que se dispongan con cubierta ajardinada.

3. Los armarios de instalaciones podrán situarse adosados a cualquier lindero de la parcela, siempre que no superen en altura la parte ciega del cerramiento. Cuando se dispongan en el lindero frontal no podrán ocupar, aislada o acumuladamente, más de tres metros (3,00 m) de frente.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 45. Definición y aplicación.

1. Las condiciones intensidad de la edificación son aquellas que limitan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela y delimitan el contenido del derecho de propiedad.

2. Las determinaciones de este Capítulo serán aplicables a las obras de nueva edificación, así como a aquellas otras actuaciones que se lleven a cabo en las parcelas o en las edificaciones existentes y que impliquen modificación de las condiciones de intensidad que aquí se regulan.

Artículo 46. Superficie edificable o edificabilidad.

1. La superficie edificable, o edificabilidad, es el valor que señala el planeamiento para establecer la superficie edificada o computable que, como máximo, puede construirse en una parcela o en un área, en su caso.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, ocupación, volumen y forma, con relación a la parcela.
- b) Un coeficiente de edificabilidad.
- c) Un valor absoluto o edificabilidad máxima.

Artículo 47. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela medida en proyección horizontal.

2. Su determinación debe entenderse como el señalamiento de una edificabilidad máxima. No obstante, si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se derivase una superficie edificable menor, éste será el valor de aplicación.

3. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- a) Coeficiente de edificabilidad bruta: cuando se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un ámbito, sector o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.
- b) Coeficiente de edificabilidad neta: cuando se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable.

Artículo 48. Edificabilidad computable.

1. La edificabilidad computable es la suma de las superficies edificables de cada una de las plantas que componen el edificio que deban computarse.

2. En el cálculo de la edificabilidad computable quedan excluidas las siguientes zonas:

- Los sótanos y semisótanos.

- Los patios interiores de las edificaciones que no estén cubiertos, aunque estén cerrados en todo su perímetro y siempre que su función en el edificio no sea la de una dependencia utilizable por sí misma sino servir de distribuidor de luz y/o ventilación a otras.

- Las construcciones sobre la cubierta y la superficie bajo cubierta inclinada si tiene una altura no superior a 2,20 metros.

- Los elementos ornamentales en cubierta (tales como pérgolas descubiertas y abiertas y piscinas con cerramientos traslúcidos).

- Las construcciones auxiliares destinadas a instalaciones técnicas del edificio.

- Los cuerpos salientes abiertos y descubiertos (balcones...).

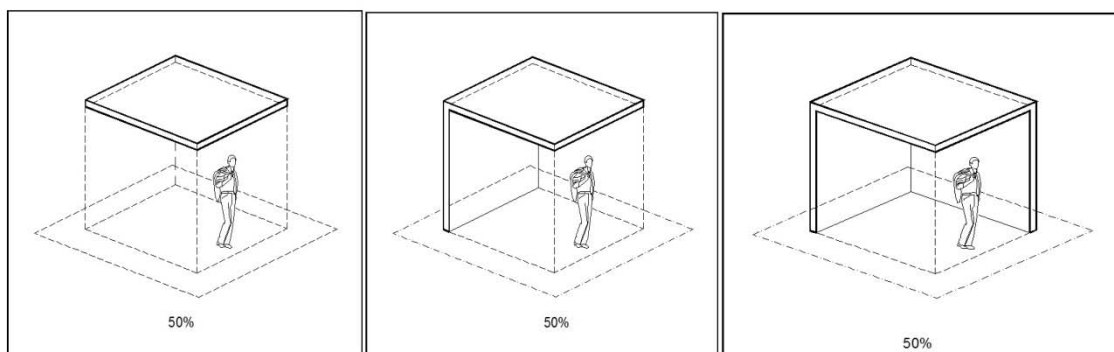
3. Las construcciones auxiliares cerradas y cubiertas como garajes, cuartos de aperos, trasteros, instalaciones deportivas y áreas de juegos computarán en su totalidad.

4. Los cuerpos salientes y elementos descubiertos no computarán.

5. Respecto a los cuerpos salientes y elementos cubiertos (tales como porches, terrazas entrantes, los soportales y espacios similares), según sus cerramientos, regirán las siguientes reglas para determinar su cómputo como edificabilidad computable:

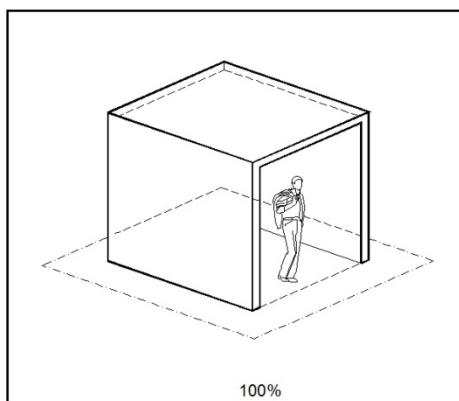
- Se considerará cubierto aquel cuerpo saliente o elemento, o parte del mismo, que presente una cubrición a nivel de la planta inmediatamente superior, independientemente del material usado para tal cubrición (vidrio, madera, etc.).

- Los cuerpos salientes y elementos cubiertos que carezcan de cerramiento vertical o dispongan de éste con una altura no superior a 1,20 m, así como los que dispongan de hasta dos cerramientos fijos laterales que superen la altura de 1,20 m medidos desde el suelo, computarán al 50%.



Cómputo de los cuerpos salientes y elementos cubiertos.

- Los cuerpos salientes y elementos cubiertos que dispongan de tres o más laterales de cerramiento fijo que supere la altura de 1,20 medidos desde el suelo y los cerrados en su totalidad, computarán al 100%.



Cómputo de los cuerpos salientes y elementos cubiertos

6. Los pasillos, escaleras y demás elementos de circulación, computarán en su totalidad como superficie edificada, con independencia del cerramiento del que dispongan, salvo los pasillos descubiertos en planta baja.

Artículo 49. Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de un recinto, la comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los recintos que lo integran.

La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados y para aquellos espacios que posean más de un metro cincuenta centímetros (1,50) de altura libre.

Artículo 50. Superficie construida.

Se distingue entre:

- Superficie construida por planta: Es la comprendida entre los límites exteriores (con el exterior o con otros edificios) de cada una de las plantas de la edificación.

- Superficie construida total: Es la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 51. Definición y aplicación.

1. Las condiciones de volumen y forma son las que regulan las proporciones tridimensionales de los edificios y la configuración externa e interna de los mismos.

2. Las determinaciones de este Capítulo serán aplicables a las obras de nueva edificación, así como a aquellas otras actuaciones que se lleven a cabo en las parcelas o en las edificaciones existentes y que impliquen modificación de las condiciones de volumen y forma que aquí se regulan.

Artículo 52. Altura de la edificación.

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical aparente de la parte del mismo que sobresale del suelo.

2. La medición de la altura se puede efectuar en número de plantas y/o en unidades métricas. Cuando la normativa particular de la norma zonal señale ambos tipos, habrán de respetarse los dos.

3. Salvo otras prescripciones contenidas en la normativa particular, la limitación de altura que se establezca deberá:

a) Cumplirse en cualquier fachada del edificio, pudiendo admitirse en los accesos a sótanos destinados a garaje u otros usos autorizados el exceso puntual resultante de la normativa de aplicación a dichos accesos o en los patios de ventilación o iluminación de los mismos (patios de sótano)

b) Medirse al pie de la vertical del plano de fachada de que se trate entre la rasante del viario o espacio libre público (o cota del suelo en los casos que así se establezca) y la cara superior del forjado de la última planta, o en su caso, en la proyección horizontal de ésta sobre dicha vertical.

4. La altura reguladora es la cota máxima que puede alcanzar el forjado superior del edificio, medida verticalmente en cada punto de la fachada, entre la rasante de la calle (o del terreno si se trata de una edificación en la que la línea de fachada no coincide con la alineación de vial) y la intersección con la cara superior del forjado (o su proyección horizontal en caso de encontrarse retirado). Se expresa en unidades métricas.

5. En ningún caso, de los criterios de medición de altura se podrá dar lugar a un aprovechamiento superior al derivado de la altura establecida, sin que puedan permitirse un número mayor de plantas habitables superpuestas al de las permitidas en cualquier sección que se efectúe. Los núcleos de escalera se excluyen de esta condición.

Artículo 53. Medición de la altura en unidades métricas.

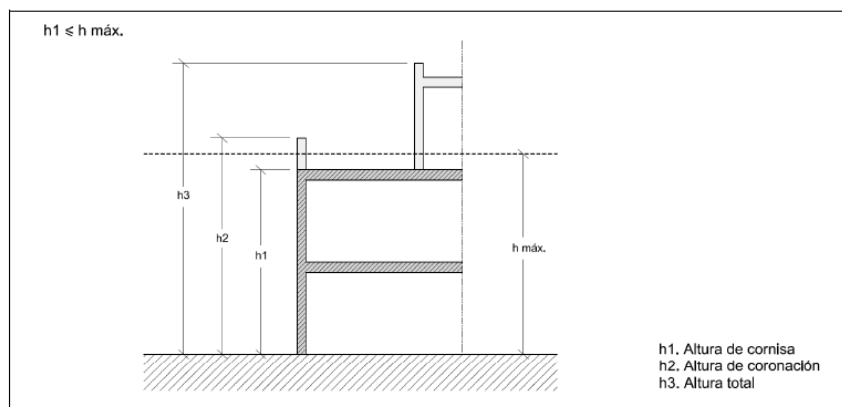
La altura de la edificación en unidades métricas, medida al pie de la vertical del plano de fachada, es la distancia entre la rasante del viario o espacio libre público (o cota del suelo en los casos que así se establezca) y cualquiera de los elementos que a continuación se indican. En función de ellos será:

a) Altura de cornisa. Es la que se mide hasta la línea de cornisa del edificio, siendo ésta la resultante de la intersección del plano de fachada con la cara superior del forjado de techo de la última planta o, en los casos que proceda, de la proyección horizontal de ésta sobre dicho plano de fachada.

En los edificios en los que no se haya agotado el número de plantas edificables, la altura de cornisa será la que presente el edificio existente, sin perjuicio de que ésta pueda ser incrementada como resultado de futuras ampliaciones.

b) Altura de coronación. Es la que se mide hasta la cara superior de los parapetos de la cubierta (pretil), o elementos similares, dispuestos en el plano de fachada.

c) Altura total. Es la que se mide hasta el elemento constructivo más alto del edificio.



Altura en unidades métricas - Sección esquemática

Artículo 54. Altura máxima y mínima.

1. La altura máxima de la edificación, o altura reguladora, es la mayor altura que puede alcanzar la edificación, ya sea medida en número de plantas o en unidades métricas. Cuando se establezca en unidades métricas, la altura máxima de la edificación es la mayor altura de cornisa que puede alcanzar el edificio en el centro de cada fachada o, en su caso, de cada tramo o escalonamiento de la misma.

2. La altura máxima será, según corresponda, la establecida en los siguientes documentos:

a) Planos de ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación.

b) Normativa particular de cada norma zonal de aplicación.

c) Fichero de ámbitos urbanísticos.

d) Documentos de ordenación remitida.

e) Instrumentos de planeamiento de desarrollo.

3. La altura mínima, en aquellos casos en que se establezca, es la menor altura que puede alcanzar un edificio, quedando referida exclusivamente a la medición en número de plantas.

Artículo 55. Construcciones por encima de la altura máxima de la edificación o altura reguladora en suelo urbano.

1. Salvo que la presente ordenanza, la correspondiente norma zonal o ficha o la legislación urbanística disponga otra cosa, con carácter general, por encima de la altura de cornisa de la edificación, sólo se admiten las siguientes construcciones o elementos:

- La cubierta del edificio cuya limatesa no podrá superar una altura de 2,20 m, debiéndose retranquear del plano de fachada una distancia mínima igual a su altura.

- Las construcciones destinadas a núcleos de escaleras y ascensores, con las mismas condiciones anteriores. La altura libre del rellano de la caja de escaleras no excederá de 2,60 metros, con una altura máxima de pretil de 80 centímetros.

- Las cámaras de aire y elementos de cubrimiento en el caso de cubierta plana, con una altura no superior a los 60 cm.

- Los antepechos, barandillas o remates ornamentales de la cubierta, que no podrán rebasar en más de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) la altura de cornisa del edificio. En fachadas expuestas al viento se permitirá incrementar esta altura hasta un máximo de 2 metros con elementos translúcidos suficientemente sólidos, no pudiendo en ningún caso servir los mismos como soporte de estructuras de cubrición.

- Las construcciones e instalaciones técnicas o auxiliares, tales como chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, de calefacción y acondicionamiento de aire, que deberán retranquearse del plano de fachada de tal forma que se ubiquen en la zona de la cubierta del edificio que cause menor impacto visual

- Los acumuladores y depósitos de agua, que en ningún caso podrán situarse por encima de las construcciones destinadas a núcleos de escaleras y ascensores.

- Los paneles para la captación de energía solar, que deberán quedar integrados en el diseño del edificio. Cuando no se sitúen directamente sobre el suelo de la cubierta y se dispongan sobre estructuras auxiliares, no podrá

superar la altura los 2,20 metros, debiendo quedar por debajo de un ángulo de 45° sexagesimales desde la altura del pretil en la línea de fachada (sin tener en cuenta posibles volados).

- Antenas o estaciones de telefonía móvil, con las mismas limitaciones anteriores, a excepción de los mástiles y antenas, que podrán alcanzar la altura que se prevea en los correspondientes proyectos técnicos y que resulte necesaria para cumplir sus funciones, debiéndose en cualquier caso velar porque se genere el menor impacto visual.

- Los trasteros o cuartos lavaderos sólo se admitirán en edificios residenciales y no podrá superar en número al de las viviendas del inmueble limitándose la superficie de cada uno a un máximo de 4 metros cuadrados útiles, debiendo acreditarse la vinculación registral a cada una de las viviendas. Su altura libre no podrá superar los 2,20 m, debiéndose retranquear del plano de fachada una superficie mínima igual a su altura.

- La instalación de piscinas, solarium/terraza, barbacoas.

- Las pérgolas descubiertas o diáfanas, hasta un máximo de un 10% de la superficie total de la cubierta.

- El equipo higiénico básico establecido en la normativa de habitabilidad para los edificios de más de 6 viviendas.

2. En ningún caso se admitirá la existencia de recintos habitables.

3. En cubiertas transitables se permitirá su división mediante elementos separadores de las zonas de utilización privativa (terrazas), que podrán alcanzar una altura máxima de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m), permitiéndose incrementar esta altura hasta un máximo de dos metros (2 m) con elementos translúcidos suficientemente sólidos no pudiendo en ningún caso servir los mismos como soporte de estructuras de cubrición.

4. Todas estas construcciones, en conjunto, no podrán ocupar más del treinta por ciento (30%) de la superficie de la cubierta, excluyendo los patios. Deberán situarse a una distancia mínima igual a su altura de los planos de fachada de la edificación, a excepción de los núcleos de escalera, que podrán adosarse a los mismos hasta una altura de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) para luego resolver su cubierta con una inclinación no superior a cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°).

Artículo 56. Regulación de las plantas de la edificación.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

2. En función de la posición que ocupen en el edificio, se consideran los siguientes tipos de plantas:

a) Planta de sótano. Es aquella planta enterrada que tiene su cara superior de forjado de techo por debajo del nivel de piso acabado de la planta baja o semisótano y a una cota igual o inferior a la cota de suelo o rasante de la acera, en su caso.

b) Planta semisótano. Planta semisótano es aquella planta semienterrada en la que la cara superior de su forjado de techo se encuentra hasta 1,50 metros por encima del nivel de la cota de suelo o rasante de la acera, en su caso.

b) Planta baja. Es la planta situada por encima de la planta sótano o semisótano, real o posible, o al mismo nivel que la cota de suelo o rasante de la vía o espacio público. Se incluyen en la planta baja aquellas zonas de la misma cuyo suelo se presenta parcialmente elevado para resolver el acceso a la planta sótano. En el caso de que el edificio se sitúe sobre un terreno en pendiente, se entenderá como planta baja en cada punto aquella que tenga la cara superior de su forjado de suelo entre 1,50 por encima o por debajo de la rasante del terreno.

c) Planta superior o piso. Es toda planta situada por encima de la planta baja, excluida la situada por encima de la altura reguladora que contenga construcciones auxiliares o diáfanas.

d) Ático: Última planta de un edificio cuando su superficie edificable es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran separadas de los planos de fachada del edificio.

Artículo 57. Altura libre de planta.

1. La altura libre de planta es la distancia vertical entre la cara superior del suelo acabado y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiera.

2. En las rampas destinadas al tráfico de vehículos la medición deberá efectuarse en dirección perpendicular a la pendiente de las mismas.

Artículo 58. Altura libre mínima de plantas.

1. La altura libre mínima de las plantas superiores y de la planta baja, incluidas las zonas cuyo suelo se presenta sobreelevado para resolver el acceso a la planta sótano, será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m), salvo que la normativa sectorial aplicable o las condiciones de usos contenidas en la presente Ordenanza dispongan otra mayor.

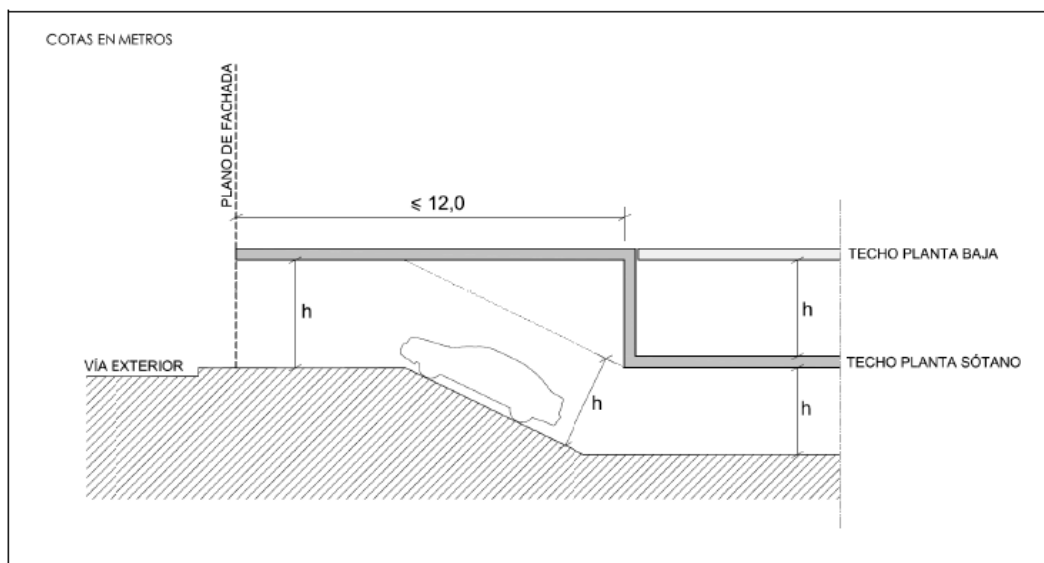
2. Se permitirán alturas mínimas de dos metros y veinte centímetros (2,20 m) en recintos no habitables.

Artículo 59. Limitaciones en plantas sótano y semisótano.

1. La medición de la altura de sótano y semisótano (forjado de techo) respecto a la cota de suelo o rasante de la acera, se medirá en cada punto de la fachada respecto de la rasante de la acera.

2. En los accesos se permitirán incrementos de la altura del techo de la planta sótano respecto de la cota exterior, pudiendo aquéllos resolverse mediante alguna de las siguientes opciones:

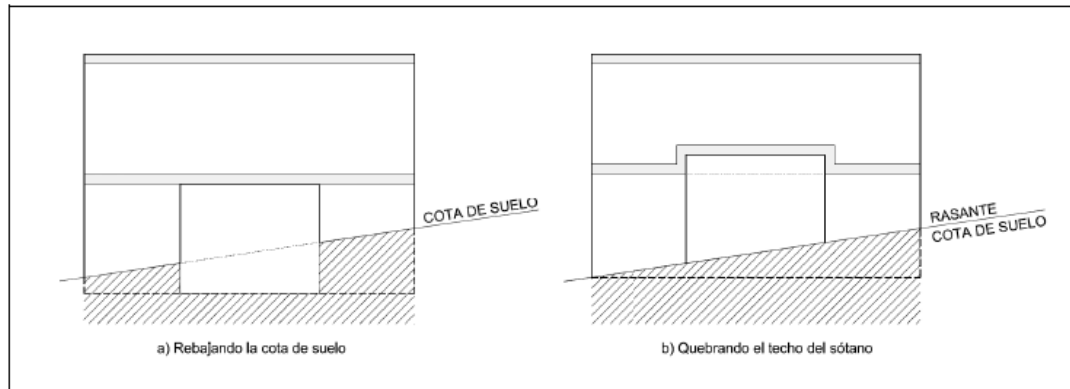
a) Desarrollando el acceso en toda la altura de la planta baja. En este caso, el espacio situado detrás del plano de fachada no podrá tener una profundidad superior a doce metros (12,00 m) y se destinará, exclusivamente, al desarrollo de la rampa - Figura 2.6.9.2.



Solución de acceso a la planta de sótano / Alturas libres - Sección esquemática

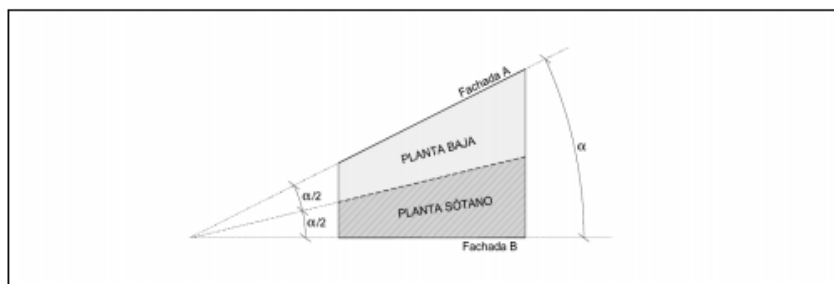
b) Rebajando la cota de suelo en el frente del acceso, nunca la rasante del espacio público.

c) Quebrando el forjado del techo del sótano.



Soluciones de acceso a la planta de sótano - Secciones esquemáticas

3. Cuando el edificio presente fachadas opuestas hacia espacios exteriores con cotas de suelo o rasantes diferentes, generándose en un mismo nivel zonas con consideración de sótano o semisótano y zonas con consideración de planta baja, la separación entre ellas vendrá determinada por el plano bisectriz de los planos de dichas fachadas.



Planta sótano y baja en un mismo nivel - Planta esquemática

4. Cuando las condiciones topográficas hagan que en un mismo nivel existan espacios con consideración de sótano contiguos a espacios considerados planta baja, ambos podrán quedar funcionalmente vinculados, pero deberán quedar diferenciados como recintos separados mediante la disposición de un muro divisorio colocado en la línea virtual del cambio de planta.

La colocación del muro divisorio no será obligatoria si ambos espacios se destinan al mismo uso, forman parte de la misma instalación y se disponen como un único recinto.

Artículo 60. Entreplantas.

1. No se admiten entreplantas en las plantas bajas, o parte de las mismas, destinadas a usos residenciales o zonas comunes.

2. Cualquier entreplanta deberá cumplir, en todo caso, las siguientes condiciones:

a) Su superficie no excederá del cuarenta por ciento (40%) de la superficie del local base en el que se inserte.

b) Sólo uno de los dos niveles superpuestos que genere la existencia de la entreplanta podrá albergar recintos habitables o zonas de acceso público. Dicho nivel cumplirá las condiciones de altura libre mínima establecidas para la planta baja, debiendo presentar el otro nivel una altura libre no inferior a dos metros y veinte centímetros (2,20 m).

c) La entreplanta debe quedar funcionalmente vinculada al local base en que se inserte, no pudiendo disponerse como una finca o inmueble registralmente independiente.

d) El acceso a la entreplanta se realizará desde el local base donde esté integrada.

3. Las entreplantas computarán en la medición de la edificabilidad, salvo aquellas cuya superficie sea inferior al veinte por ciento (20%) de la superficie del local base, sean inaccesibles para el público y se destinen, exclusivamente, a depósito o instalaciones técnicas. Las entreplantas computables a efectos de edificabilidad sólo se permitirán en parcelas cuya superficie edificable venga señalada mediante un coeficiente de edificabilidad o valor absoluto, quedando expresamente prohibidas en las parcelas cuya edificabilidad quede determinada por la conjunción de las determinaciones de posición, ocupación, volumen y forma.

4. La planta baja en la que se inserten entreplantas computará como un único nivel en la medición de la altura máxima en número de plantas.

Artículo 61. Cuerpos salientes.

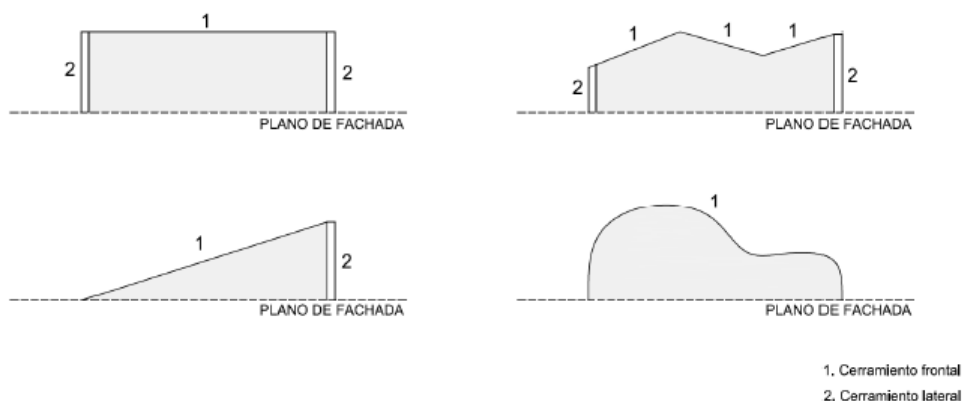
1. Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables, transitables u ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, balconadas, terrazas, corredores, escaleras, etc.

2. En función del cerramiento que presenten, los cuerpos salientes se clasifican en abiertos y cerrados. A estos efectos se considerarán dos tipos de cerramiento:

a) Cerramiento lateral. Es el dispuesto sobre las aristas de borde del cuerpo volado que contactan con el plano de fachada del edificio.

b) Cerramiento frontal. Es el que se dispone sobre el resto de las aristas de borde del cuerpo volado que contactan con el plano de fachada.

Cuando el cuerpo saliente sólo presente dos aristas de borde, tendrá consideración de cerramiento frontal el que se disponga sobre la arista de mayor longitud. Cuando el cuerpo saliente no se resuelva con una planta poligonal sino con una sola línea curvada, todo su cerramiento tendrá consideración de frontal.



Cerramientos de cuerpos salientes - plantas esquemáticas

3. Son cuerpos salientes abiertos aquellos cuyos cerramientos frontales no superen la altura de un metro y veinte centímetros (1,20 m) medida desde su suelo. Se clasifican en balcones y balconadas en atención al número de huecos que sirven de acceso a los mismos:

a) Balcón. Es el cuerpo saliente abierto al que se accede a través de un único hueco.

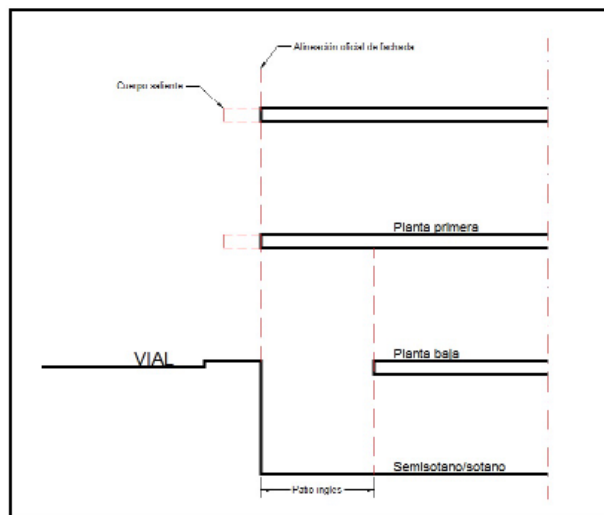
b) Balconada. Es el cuerpo saliente abierto, común a varios huecos de acceso.

4. Son cuerpos salientes cerrados los que presentan algún cerramiento frontal cuya altura es mayor a un metro y veinte centímetros (1,20 m). Pueden disponerse integrados espacialmente en las piezas interiores o independientes de las mismas.

5. El vuelo máximo de los cuerpos salientes se medirá perpendicularmente al plano de fachada. La relación entre vuelo permitido y anchura de la calle será de 1:10, no pudiendo sobrepasar el vuelo en ningún caso 1,20 metros medidos desde el plano de la fachada o, en su caso, el ancho de la acera. En parcelas con frente a calles o espacios libres públicos de anchura inferior a seis metros (6,00 m) no se permitirán los cuerpos salientes.

La altura mínima de la cara inferior del vuelo sobre la rasante será de 3,50 mts. para aquellas edificaciones cuya alineación de fachada coincida con la del vial. En los casos de retranqueo por jardines de fachada, la altura mínima será de 3 mts.

6. Sobre patio inglés, la planta primera podrá llegar hasta la alineación de fachada, permitiéndose, además, cuerpos salientes, con las condiciones definidas anteriormente.



Cuerpo saliente sobre patio inglés - Sección esquemática

Artículo 62. Elementos salientes.

1. Son elementos salientes aquellos vuelos en fachada no habitables, transitables ni ocupables y que forman parte de la ornamentación o protección de la misma, tales como aleros, cornisas, pilastras, zócalos, gárgolas, revestimientos, etc.

2. Los elementos salientes no computarán en el cálculo de la ocupación.

3. Con carácter general, en las fachadas situadas sobre la alineación exterior de la parcela los elementos salientes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) En planta baja deberán situarse a una altura superior a 2,20 m respecto a la rasante de la acera o espacio peatonal, no pudiendo sobresalir más de treinta centímetros (0,30 m) del plano de fachada. Sólo se autorizarán en calles o espacios libres públicos con anchura igual o superior a seis metros (6,00 m).

b) En caso de que se sitúen en planta baja y a una altura inferior a 2,20 m no podrán sobresalir más de diez centímetros (0,10 m), no permitiéndose en aceras de menos de un metro (1,00 m).

c) Los que se sitúen por encima de la planta baja con respecto a la rasante de la acera o espacio peatonal, podrán sobresalir hasta sesenta centímetros (0,60 cm).

4. En las fachadas no alineadas a un espacio público se permitirán cuerpos salientes en todas las plantas, fijándose un saliente máximo de ochenta centímetros (0,80 m).

CAPÍTULO 7. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 63. Condiciones de calidad e higiénicas de los edificios.

Las condiciones de calidad e higiénicas, así como de ventilación e iluminación de las edificaciones, serán las establecidas en las normativas sectoriales y las recogidas a lo largo de estas ordenanzas.

Sin perjuicio de lo anterior se establece que:

1) Todos los locales deberán disponer de patinillos para ventilación e instalaciones de superficie mínima que no sea inferior a 0.40 m² y que ninguno de sus lados sea menor a 0,40 m. En edificaciones construidas con anterioridad a estas ordenanzas y cuando no sea posible la realización de estos patinillos se permitirá su paso por los patios del edificio siempre y cuando no acorten las distancias mínimas de luces rectas y que cumplan con las normativas sectoriales que le sean de aplicación.

2) Ni los locales ni garajes-aparcamiento podrán ventilar a través de los patios de las viviendas.

Artículo 64. Condiciones de los patios.

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas de los edificios; también será considerado como tal cualquier espacio no edificado, cuyo perímetro esté rodeado por la edificación.

2. Se distinguen los siguientes tipos de patios:

- Patios de parcela.

- Patio inglés.

- Patio de manzana.

Artículo 65. Patios de parcela.

1. Se entenderá por patio de parcela el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación o adyacente a él, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias interiores del edificio.

Atendiendo a su posición dentro de la parcela o del edificio, se diferencian los siguientes tipos de patio:

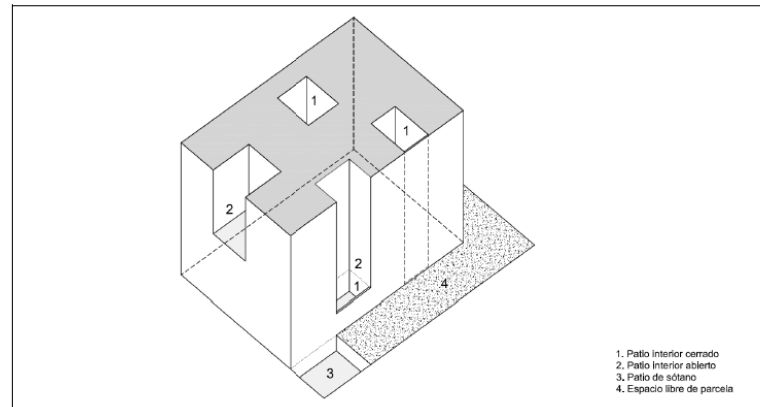
a) Patio interior. Es aquél situado dentro del volumen de la edificación. Puede ser:

- Abierto: cuando en alguno de sus lados se abre hacia un espacio exterior, ya sea interrumpiendo la continuidad de una pared medianera o como resultado de la disposición volumétrica del edificio.

- Cerrado: cuando se presenta cerrado verticalmente en todos los lados de su perímetro, ya sea con paramentos del propio edificio o de edificios contiguos.

Los patios o la parte de los mismos que no cumplan las condiciones de los patios abiertos se considerarán patios cerrados.

b) Patio de sótano. Es aquél que se localiza fuera del volumen edificado y que se destina a proporcionar iluminación y ventilación a la primera planta de sótano, presentando su nivel de pavimento por debajo de la cota de suelo del terreno que lo circunda.



Patios de parcela - Perspectiva esquemática

3. Los espacios que se establezcan en el interior del volumen de la edificación por razones de diseño espacial o para generar jardines interiores, y que no se destinen a iluminar o ventilar dependencias o locales del edificio, no tendrán consideración de patios a los efectos de la presente Ordenanza.

Artículo 66. Patio inglés.

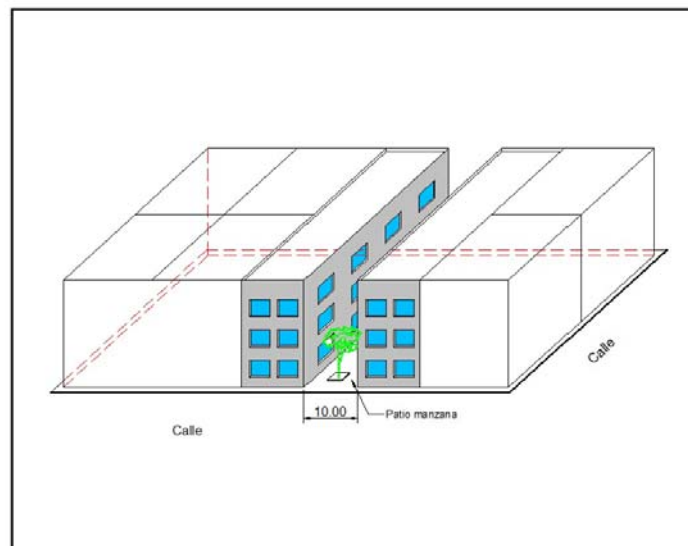
1. Es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno. Se sitúa siempre exteriormente al edificio, nunca en el interior del volumen edificado.

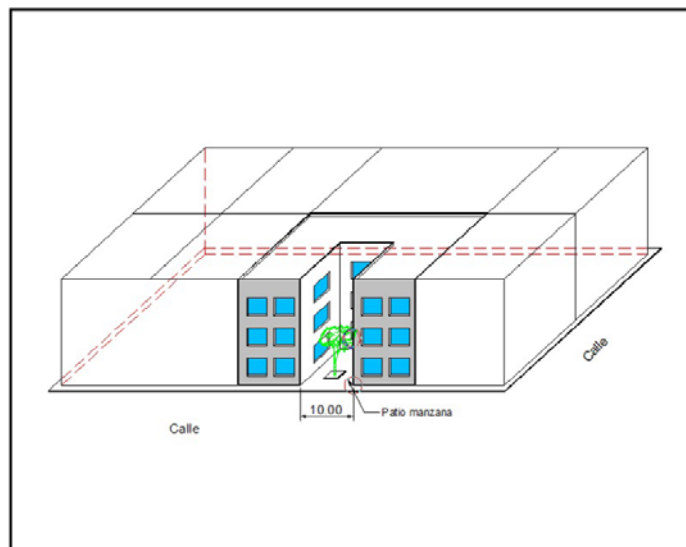
2. El patio inglés deberá tener un fondo mínimo de tres metros (3,00 m) a lo largo de toda la alineación frontal de la parcela y estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Artículo 67. Patios de manzana.

1. El patio de manzana es aquel patio rodeado de edificación y abierto a la vía pública o espacio libre público, que cuenta con unas condiciones de accesos y dimensiones tales que permiten su consideración como espacio exterior a los efectos de que las viviendas puedan tener fachadas a los mismos y ser consideradas viviendas exteriores, a los efectos establecidos en las condiciones de admisibilidad del uso residencial.

2. Deberán tener un ancho mínimo continuo de diez metros (10,00 m) hasta la calle o espacio libre público, sin que se permita su división a efectos privativos.





3. Sobre los patios de manzana se permiten los cuerpos salientes cuyo vuelo no podrá superar un metro (1,00 m) medido perpendicularmente al plano de fachada.

Artículo 68. Acceso a los patios.

Los patios deberán contar con acceso directo para su mantenimiento, ya sea desde las zonas comunes o desde algún local privado, a fin de posibilitar la obligada limpieza, inspección y control de los mismos.

Artículo 69. Dimensiones de los patios interiores.

1. Los patios interiores cumplirán las condiciones dimensionales y superficiales establecidas en la normativa sectorial sobre habitabilidad y salubridad que sea aplicable. A tales efectos, y para garantizar las condiciones mínimas que resulten exigibles, los patios interiores abiertos en una pared medianera se considerarán virtualmente cerrados en toda su altura.

2. Salvo disposición diferente de la normativa sectorial, la medición de la altura del patio se efectuará siguiendo los siguientes criterios:

a) Se medirá verticalmente desde el nivel de su pavimento acabado hasta la coronación de los parapetos o elementos de cierre que presente en la cubierta, incluidas, si las hubiera, las fachadas de construcciones que se situaran a una distancia inferior a un metro (1,00 m) de cualquier lado del patio.

b) Cuando dichos cerramientos o parapetos presenten diferentes alturas, se tomará la mayor de todas ellas como referencia para establecer la altura del patio.

3. Cuando el patio presente cerramientos perimetrales mediante muros, las dimensiones de aquél se establecerán a partir de la cara interior de dichos muros.

4. Los patios interiores abiertos en una medianera sólo se permitirán siempre que la profundidad del patio en cualquier punto, medida perpendicularmente desde el plano de la medianera, no sea inferior a tres metros (3,00 m).

Artículo 70. Patios de sótano.

1. Los patios de sótano no podrán ocupar el espacio de retranqueo frontal.

2. Los patios de sótano se dispondrán completamente cerrados en todo su perímetro y bordeados por una franja de terreno de ancho no inferior a tres metros (3,00 m), pudiendo reducirse a un metro (1,00 m) en el lado del

patio más próximo al lindero de la parcela. En dicha franja perimetral no se admitirán diferencias de cota de suelo superiores a un metro (1,00 m).

3. No se admitirán patios de sótano que por razones topográficas o de diseño puedan generar alturas edificatorias aparentes superiores a las fijadas.

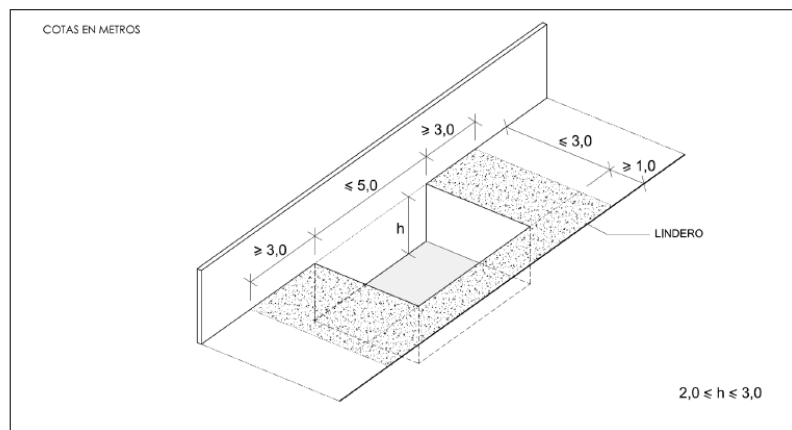
4. La altura máxima del patio será de tres metros (3,00 m) y la mínima de dos metros (2,00 m), medidas ambas verticalmente desde el nivel de pavimento acabado del patio hasta la cota de suelo que lo circunda.

5. La anchura máxima del patio de sótano será de tres metros (3,00 m) medidos en dirección perpendicular a la fachada del edificio. La dimensión del patio en cualquier sección paralela a la fachada del edificio no superará los cinco metros (5,00 m).

6. Sin perjuicio de lo establecido en los números anteriores, cuando los patios de sótano sirvan a recintos habitables deberán cumplir las condiciones dimensionales y superficiales establecidas para los patios interiores.

7. Si existen espacios transitables a una distancia inferior a dos metros (2,00 m) del patio, éste deberá contar con los sistemas de protección adecuados para evitar caídas (barandillas, parapetos, etc.).

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



Patios de sótano - Perspectiva esquemática

Artículo 71. Construcciones en los patios.

No se permite ningún tipo de construcción en los patios de parcela que suponga una alteración de sus características dimensionales, superficiales o funcionales, excepto los elementos de separación entre fincas colindantes y el paso de instalaciones comunes del edificio.

Artículo 72. Cubiertas en patios.

1. La cubrición de los patios interiores se permitirá siempre que cumpla las siguientes condiciones:

a) Se efectuará con lucernarios compuestos por elementos ligeros.

b) Podrá situarse a cualquier altura del patio y, salvo en viviendas unifamiliares, deberá ser accesible para su mantenimiento desde zonas comunes del edificio.

En caso de disponerse en la cubierta, el elemento de cubrición se sujetará, a efectos de su altura y posicionamiento, a las limitaciones establecidas para las construcciones situadas por encima de la altura máxima.

c) La cubrición se realizará con materiales translúcidos que permitan mantener las condiciones mínimas de iluminación exigibles.

d) Se dispondrán los elementos practicables necesarios para garantizar las condiciones mínimas de ventilación exigibles. Estos elementos practicables serán accesibles desde zonas comunes de la edificación.

2. En cualquier caso de deberán cumplir las condiciones de iluminación, ventilación y accesibilidad fijadas para los patios interiores en la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 73. Patios mancomunados.

1. El patio será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más inmuebles colindantes y se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas o mejorar las condiciones de iluminación y ventilación.

2. Con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal para la ejecución de un edificio en el que se disponga un patio mancomunado, la mancomunidad habrá de constituirse estableciendo en escritura pública un derecho real de servidumbre sobre las parcelas afectadas, acreditándose mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. El régimen mancomunado sólo podrá cancelarse mediante título civil suficiente, previa resolución administrativa que lo autorice. La subsistencia de alguno de los edificios cuyos patios requieran la constitución de la mancomunidad para alcanzar las dimensiones mínimas que rigen para los patios, impedirá la referida cancelación.

4. Se permite la separación de los patios mancomunados con muros de hasta tres metros (3,00 m) de altura total, a contar desde el nivel de pavimento del patio de superior cota.

CAPÍTULO 8. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 74. Definición y aplicación.

1. Son dotaciones de los edificios el conjunto de recintos e instalaciones destinados a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto, y que se disponen para garantizar, mejorar o complementar las condiciones de habitabilidad, confort o funcionalidad.

2. Las determinaciones de este Capítulo serán aplicables a las obras de nueva edificación, así como a aquellas otras actuaciones que se lleven a cabo en las parcelas o en las edificaciones existentes y que impliquen modificación de las condiciones de las dotaciones y servicios que aquí se regulan.

Artículo 75. Dotaciones obligatorias.

1. Las dotaciones reguladas en este capítulo se consideran obligatorias, salvo aquellos casos expresamente eximidos, en los que la implantación de las mismas tiene carácter facultativo.

2. Las dotaciones reguladas en este capítulo no serán exigibles en aquellos edificios en los que, por el uso al que éstos se destinan, resulten manifiestamente innecesarias o prescindibles.

3. Todas las dotaciones que se dispongan en los edificios, ya sean obligatorias o facultativas, cumplirán las condiciones establecidas en el presente capítulo.

Artículo 76. Condiciones de las instalaciones y los servicios.

1. Son instalaciones de servicio de un edificio todas aquellas destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto. Entre ellas se encuentran:

- a) Abastecimiento de agua potable.
- b) Suministro de energía eléctrica.
- c) Saneamiento.
- d) Instalaciones contra incendio.
- e) Aparcamiento.
- f) Servicios higiénicos.
- g) Climatización.
- h) Extracción de humos.
- i) Telecomunicaciones.
- j) Aparatos elevadores.
- k) Centros de transformación.
- l) Instalación de placas solares fotovoltaicas o placas solares térmicas.

2. Las instalaciones de servicio de un edificio podrán ser obligatorias o facultativas, entendiéndose éstas como la que potestativamente pueden instalarse en un edificio para mejorar o complementar sus condiciones de habitabilidad, confort, funcionalidad y ahorro energético.

3. En todo caso, para determinar su exigencia serán de aplicación las condiciones derivadas de normativas sectoriales vigentes. En las instalaciones de servicios de los edificios para la que no exista normativa específica obligatoria, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Ordenanzas de aplicación.

Artículo 77. Dotación obligatoria de aparcamientos.

1. La dotación de plazas de aparcamientos será la que exija la norma zonal correspondiente.
2. La dotación de aparcamientos no resultará obligatoria para la instalación de actividades en edificaciones y equipamientos existentes. Tampoco cuando se trate de autorizar un cambio de uso en un edificio existente, no debiendo, por tanto, cumplir con los requeridos para el nuevo uso en caso de que sean mayores.
3. Cuando se trate de autorizar la ampliación de un edificio existente, la dotación de aparcamientos prevista será exigible sólo si es técnicamente viable, debiendo cumplir con los requeridos para el nuevo supuesto en caso de que sean mayores y manteniendo los anteriores en caso de que resulten unas menores exigencias por el cambio pretendido.

A tales efectos, en las ampliaciones se considerará que existe inviabilidad técnica cuando la implantación de las nuevas plazas exigibles exija, necesariamente, la modificación funcional o constructiva del edificio existente o la alteración de sus usos.

4. En los usos en que la dotación de aparcamiento se expresa en unidades por metro cuadrado construido, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie edificada del uso principal y de los usos complementarios o precisos para el funcionamiento del mismo, aunque sin computar los espacios destinados a cuartos de instalaciones de servicio y semejantes. Si el resultado de aplicar las reglas anteriores es un número decimal, se redondeará al número entero inmediatamente superior.

5. Quedan exceptuados de la aplicación de los números anteriores los edificios que se incluyan en el Catálogo de Protección, cuando el nivel de protección de los mismos impida materialmente la realización de las obras necesarias para ello, y en los que sólo tengan fachada a calles exclusivamente peatonales.

6. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de estacionamientos públicos en el entorno del edificio o de garajes de explotación privada no vinculados a las viviendas o locales.

7. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como dotación obligatoria de las viviendas o los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos se expresará tal circunstancia en la correspondiente licencia municipal, a los efectos de que conste tal vinculación en la división horizontal de la propiedad y en la inscripción registral de cada una de las fincas correspondientes.

8. La dotación de plazas de aparcamiento deberá cumplir en cualquier caso las exigencias aplicables de reserva de plazas para minusválidos y las condiciones requeridas para el espacio destinado a las mismas, así como las disposiciones correspondientes de accesibilidad y supresión de barreras físicas.

9. Las plazas de aparcamiento para vehículos de dos ruedas no computarán para el cumplimiento de la dotación obligatoria establecida en el presente artículo.

10. En los casos en los que resulte exigible el uso asociado de garaje, éste deberá cubrir al menos el 70% de la previsión establecida cuando que se justifique técnica y/o económicamente la inviabilidad de alcanzar la previsión establecida, para lo cual se deberá contemplar en el proyecto la debida justificación, quedando ésta bajo la responsabilidad del agente proyectista.

Artículo 78. Instalación de placas fotovoltaicas.

En edificaciones de nueva planta o que sean objeto de reforma integral, remodelación o rehabilitación se exigirá la instalación de placas solares fotovoltaicas en la cubierta pudiendo complementarse con la instalación de placas solares térmicas, con las condiciones y superficie que establezca la legislación urbanística vigente.

Artículo 79. Condiciones para determinadas instalaciones y servicios de un edificio.

Las nuevas redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, etc., se ejecutarán siempre de forma soterrada y para ellas, así como para la instalaciones transformadoras, y de impulsión que fuera preciso colocar, se establecerán las correspondientes servidumbres sobre los elementos declarados comunes y a favor del titular urbanizador o persona natural o jurídica que la sustituyere en el suministro de estos servicios, siendo a cargo de los mismos la conservación de dichas redes distribuidoras. Las personas propietarias de las parcelas quedan obligadas a permitir el paso por las mismas de los servicios comunes para la urbanización de la zona, sin perjuicio de las indemnizaciones correspondientes si las hubiere.

Artículo 80. Instalaciones de servicios de saneamiento.

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales, tanto pluviales como fecales, quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados por la normativa sectorial vigente de aplicación, debiendo cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestiona el servicio.

2. Cuando se disponga de red de alcantarillado será obligatoria su conexión a ella, tanto si son edificaciones de nueva planta como las preexistentes, pudiendo el Ayuntamiento requerir a ésta a que se conecten a la red en cuanto se disponga de ella.

3. En tanto en cuanto no se disponga de red de alcantarillado se permitirá disponer de sistemas individuales de depuración de tipo estático (fosa séptica, tanques decantadores, etc.) compatible con la normativa sectorial aplicable y con las condiciones que establezca el organismo competente sobre la materia.

4. Todo edificio dispondrá de un sistema de separativo para la evacuación independiente de las aguas residuales y pluviales hasta la red pública de alcantarillado.

5. El vertido a la red pública de alcantarillado se hará siempre mediante arqueta o pozo de registro situado al final de cada uno de los dos sistemas separados de evacuación.

6. En caso de que la red pública de alcantarillado no cuente con sistema separativo al que conectar independientemente los dos sistemas de evacuación, la evacuación de aguas pluviales se hará conforme a la Ordenanza de Urbanización en materia de saneamiento de pluviales.

7. Queda expresamente prohibido el vertido libre de las aguas residuales al dominio público o parcelas colindantes.

8. Salvo disposición normativa que establezca lo contrario, se permitirá que las aguas pluviales sean vertidas libremente en el interior de la parcela o acumuladas en depósitos destinados a tal fin para su reciclaje.

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

Artículo 81. Instalaciones de climatización.

1. En el caso de instalación de sistemas de climatización para aire acondicionado, queda expresamente prohibida la colocación de aparatos que queden vistos desde la vía pública sobre la fachada de los inmuebles o que sobresalgan de la línea de fachada, debiendo en todo caso quedar integrados en la composición y formalización de la misma, y no admitiéndose su disposición arbitraria sobre el alzado del inmueble, ni su instalación en paredes medianeras. La altura mínima a la que habrá de situarse la rejilla de expulsión de aire será de 2,50 m.

2. En todo caso, se garantizará la recogida y evacuación del agua procedente de la condensación del sistema de climatización en el interior del inmueble, quedando prohibido expresamente el vertido libre a espacios públicos.

3. Toda instalación de climatización atenderá al cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales.

Artículo 82. Extracción de humos.

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

2. No se permitirán aberturas para la salida libre de humos o gases en fachadas (excepto lo dispuesto a continuación en relación con los filtros de carbón activo o similar), patios, medianeras ni huecos.

3. La evacuación de humos de los edificios sólo se autorizará a través de la cubierta de los mismos, para lo que se dispondrán conductos de extracción independientes de los de ventilación. Dichos conductos discurrirán, en su recorrido vertical, por patinillos comunes habilitados al efecto y su boca de expulsión deberá cumplir lo establecido en la normativa sectorial vigente.

3. En las edificaciones existentes que no cuenten con patinillos para los conductos de extracción, el paso de los mismos hasta la cubierta podrá realizarse a través de los patios interiores cerrados. En el caso concreto de patios de viviendas se deberá dar cumplimiento a lo establecido en la normativa de habitabilidad.

4. Excepcionalmente, en edificios existentes en los que no sea posible el paso de conductos de extracción a través de patinillos o patios, se permitirá que éstos discurran por la fachada hasta la cubierta o tengan salida

directa a la fachada a una altura mínima de 2,50 desde la rasante de la calle (filtro de carbón activo o similar), siempre que se integren compositiva y materialmente en las mismas, debiéndose elaborar en ambos casos un proyecto que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y justificarse en el caso de los conductos de extracción a cubierta que se cumplen los siguientes requisitos:

- a) No podrán sobresalir más de 50 cm.
- b) Se distanciarán al menos un metro (1,00 m) de cualquier hueco o cuerpo saliente abierto.
- c) Estarán provistos de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar la transmisión de calor a los recintos contiguos y la generación de molestias por ruidos o vibraciones.
- d) No mermarán las condiciones de habitabilidad, iluminación, ventilación o confortabilidad de las viviendas o locales contiguos a él.

Artículo 83. Instalaciones o centros de transformación.

1. Cuando se prevea la instalación de centros de transformación en un edificio, éstos deberán cumplir tanto con las condiciones exigidas por la normativa sectorial específica como con las normas de protección del medio ambiente que resulten aplicables.

2. En ningún caso podrá ocuparse la vía pública con instalaciones auxiliares, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público y sea imprescindible ubicarlo en la zona pública.

CAPÍTULO 9. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 84. Definición y aplicación.

1. Condiciones estéticas son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia en el medio urbano, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

2. El Ayuntamiento, en virtud de la previsión legal de mantener las edificaciones y construcciones en adecuadas condiciones de ornato público y decoro, podrá requerir a las personas propietarias de las mismas para que ejecuten las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en la presente Ordenanza.

3. Las determinaciones de este Capítulo serán aplicables a las obras de nueva edificación, así como a aquellas otras actuaciones que se lleven a cabo en las parcelas o en las edificaciones existentes y que incidan en las condiciones estéticas que aquí se regulan.

Artículo 85. Salvaguarda de la estética urbana.

1. El Ayuntamiento velará por la defensa de la imagen urbana y, por tanto, podrá sujetar a su criterio cualquier clase de actuación que afecte a la misma. Por consiguiente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier autorización o licencia de obras, instalación o actividad que considere inconveniente, antiestética o lesiva para la imagen de la ciudad.

2. La denegación o el condicionamiento de cualquier licencia o autorización por razones estéticas deberá estar suficientemente motivada y requerirá, en todo caso, audiencia previa del promotor.

Artículo 86. Fachadas.

1. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con acabados y materiales similares a los de la fachada principal.

2. Las construcciones que se ejecuten en la cubierta del edificio serán tratadas con los mismos materiales, acabados y texturas que las fachadas del edificio, salvo que por razones compositivas o de diseño, el proyectista motive y justifique una solución diferente y ésta se integre armónicamente en el resto.

3. Para preservar la buena imagen urbana, no se permitirá el uso de tendedero en espacios expuestos al exterior, debiendo disponer todas las nuevas edificaciones de nueva planta de un espacio protegido de la visión desde el exterior que permita este fin. En caso de ubicarse en fachada, o con huecos abiertos al exterior, dichos huecos deberán ser tratados con cerramientos a base de lamas, celosías o similares, que permitan la ventilación sin ser permeables a la visión directa desde el exterior.

4. Cuando una obra o actuación afecte a la fachada de una edificación y ésta sea contigua a edificaciones protegidas, se adecuará la composición de la nueva fachada a la de éstas, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición tales como cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.

Artículo 87. Modificaciones de fachadas.

1. Se entenderá por modificación de fachada toda actuación que tenga por objeto alguna de las siguientes finalidades:

a) La alteración del número, distribución o dimensiones de los huecos que supongan una modificación esencial del aspecto exterior.

b) La creación, supresión o modificación de los espacios entrantes o los cuerpos y elementos salientes que alteren las condiciones de volumen del edificio.

c) El cambio de materiales o acabados, salvo los que se dispongan a una altura sobre la rasante o cota de suelo no superior a un metro y cincuenta centímetros (1,50 m).

d) La variación sustancial del color.

2. No serán consideradas como modificaciones de fachada las intervenciones o actuaciones que, no estando incluidas entre los supuestos señalados en el número anterior, se lleven a cabo para la estricta reparación o el mantenimiento de los elementos o materiales que la componen.

3. La modificación de cualquier fachada requerirá la intervención de facultativo competente mediante la redacción de un proyecto que garantice y justifique un resultado homogéneo del conjunto edificatorio, así como la acreditación de las autorizaciones que se requieran por la legislación en materia de propiedad horizontal.

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

Artículo 88. Tratamiento de los cerramientos o paredes divisorias.

1. Los cerramientos o paredes divisorias entre propiedades deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean estéticamente iguales o similares a los de las fachadas, incluso cuando se prevea que puedan quedar ocultas a corto plazo. A tales efectos, y salvo disposición normativa más exigente, se considera adecuado y suficiente el empleo de revoco o enfoscado acabado con pintura de color igual o similar al de la fachada.

2. Los cerramientos al descubierto que presenten las edificaciones de nueva planta o ampliación como consecuencia de diferencias de altura, retranqueos o profundidades edificadas respecto a las edificaciones contiguas existentes, deberán ser tratados con los mismos materiales, colores y texturas que las fachadas del edificio.

3. Los patios interiores abiertos que se dispongan en un cerramiento visible desde el dominio público no podrán servir o contener instalaciones o piezas de servicio (lavaderos, tendederos, etc.), salvo que éstas se dispongan ocultas por medio de muros, celosías o cualquier otro medio que impida su visibilidad.

Artículo 89. Cableado en la fachada.

Las nuevas instalaciones que impliquen la necesidad de cableado por zonas consolidadas del suelo urbano, deberán ser subterráneas. En casos especiales en que esto no sea posible y sea imprescindible su trazado por fachadas, además de los permisos necesarios de las comunidades de propietarios afectadas, se deberán instalar los cables ocultos por canaletas, aprovechándose esta circunstancia para ocultar el resto de cables de otras instalaciones que discurren actualmente por fachada, si esto último fuera posible.

Artículo 90. Protección de cauces.

1. Se prohíbe cualquier tipo de actividad, construcción, plantación o movimiento de tierras, que pueda provocar la modificación física de los cauces de los barrancos o impedir el acceso a los mismos. Se admiten tan sólo aquellas obras de interés público que tengan autorización-concesión administrativa del Consejo Insular de Aguas.

2. Asimismo, las obras en los márgenes requerirán la previa autorización-concesión administrativa del Consejo Insular de Aguas y se ajustarán a las determinaciones del Plan Hidrológico Insular.

TÍTULO III. CONDICIONES DE LOS USOS.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 91. Ordenación y regulación de los usos.

1. El uso de los terrenos o de las edificaciones comprendidas en un determinado ámbito es el destino que se establece para los mismos como soporte material o físico en el que realizar una actividad.

2. Actividad es el conjunto de operaciones de carácter industrial, mercantil o profesional que se ejercen o explotan en un local o espacio delimitado y que se destina a la producción o consumición de bienes o a la prestación de servicios.

3. Las condiciones del uso en un edificio son aquellas que inciden en la organización y ordenación del mismo, con el objeto de establecer la admisibilidad y garantizar que el desarrollo de las actividades se realice de acuerdo a las determinaciones del Plan General de Ordenación y a la normativa sectorial aplicable en cada caso.

Artículo 92. Aplicación de la regulación de los usos.

1. Las condiciones establecidas en el presente Título serán aplicables a las obras y actuaciones de nueva edificación, rehabilitación y cambios de uso que tengan por finalidad la implantación de nuevos usos.

2. Las condiciones que se establecen en este Título no serán obligatorias para los usos existentes. Sí deberán ser cumplidas, sin embargo, cuando se realicen obras, actuaciones, modificaciones o implantación de actividades que afecten a los parámetros que aquí se regulan y no exista impedimento técnico que imposibilite tal cumplimiento.

3. Cada uso o actividad deberá cumplir también las condiciones de la norma zonal en la que se implante o desarrolle. Asimismo, serán de aplicación las disposiciones legales que correspondan según el uso o los ámbitos sobre los que incida la regulación que contengan, y en su caso, en la presente ordenanza y en cualquier otra que resulte de aplicación.

4. Los usos y actividades que se desarrollen en las parcelas y edificios se ajustarán, en todo caso, a la normativa sectorial que resulte aplicable.

Artículo 93. Determinaciones comunes.

1. Los usos de los edificios respetarán las condiciones de admisibilidad, compatibilidad y complementariedad establecidas las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación, así como las determinaciones de la presente Ordenanza y las contenidas en el planeamiento territorial y en la normativa sectorial que resulten aplicables en cada caso.

2. Las actividades deberán quedar adscritas a un uso concreto. Sin perjuicio de lo dispuesto en los puntos siguientes, sólo se autorizarán las actividades adscritas a un uso admisible, ya sea principal, complementario o alternativo.

Artículo 94. Clasificación de los usos.

1. Para facilitar la identificación y comprensión de la sistemática empleada para la definición y clasificación de los usos a que pueden destinarse las edificaciones, construcciones, instalaciones y terrenos, éstos se estructuran en una doble clasificación, según se atienda a la naturaleza de los mismos o las condiciones de su implantación.

2. En atención a su naturaleza, los usos se clasifican en tres niveles: globales, pormenorizados y específicos.

3. En atención a su nivel de su implantación, los usos se clasifican en tres grupos: principal o característico, asociado, complementarios, alternativos y prohibidos.

Artículo 95. Usos globales, pormenorizados y específicos.

1. Los usos globales son los definidos como de tal carácter en las Normas de Ordenación Estructural, utilizados principalmente para determinar -dentro del contenido de la estructura general del planeamiento- el uso predominante al que se destinan los ámbitos urbanísticos de primer orden en los que se dividen o pueden dividirse los terrenos de cada clase de suelo: áreas de ordenación en suelo urbano, sectores de suelo urbanizable y ámbitos y categorías de suelo rústico.

2. Los usos pormenorizados son las categorías en la que se pueden subdividir los de carácter global, dependiendo de las características de las actividades que éstos comprenden, y son utilizados principalmente para determinar el uso principal de los ámbitos que se delimitan a través de la ordenación pormenorizada (parcelas, espacios y edificaciones).

3. Los usos específicos son aquellos en los que, a su vez, pueden subdividirse los pormenorizados. Tal especificación permite determinar los usos más concretos y precisos de la ordenación pormenorizada (locales, plantas o partes de una misma edificación o de un mismo terreno) y alcanzar una regulación que abarque lo más ampliamente posible la compleja interrelación y casuística de la compatibilidad entre unos usos y otros. Además, este tercer nivel resulta en ocasiones indispensable para lograr la necesaria relación de equivalencia entre los usos previstos en este Plan General y las actividades reguladas en las diferentes legislaciones sectoriales.

Artículo 96. Uso principal o característico, asociado, complementario, alternativo y prohibido.

1. El uso principal o característico es aquel de implantación prioritaria que puede alcanzar la totalidad de la edificación de la parcela o unidad apta para la edificación.

2. El uso asociado es aquel que debe coexistir vinculado al uso principal para la correcta implantación funcional de éste, en proporción adecuada para no llegar a desplazar ni distorsionar al uso principal.

3. El uso complementario es aquél que, por su naturaleza, tiene aptitud para concurrir o coexistir con el uso principal o alternativo que lo sustituya, en régimen de proporcionalidad, debiéndose garantizar la viabilidad de la implantación del uso principal.

4. El uso alternativo es aquel que puede sustituir al uso principal.

5. Uso prohibido: es aquél que, por su incompatibilidad, por sí mismo o en su relación con el resto de los usos, debe quedar excluido del ámbito que se señala.

6. Salvo regulación diferente contemplada en el Plan General de Ordenación, en los instrumentos de ordenación remitida, en los de planeamiento de desarrollo o en la presente ordenanza, la edificabilidad máxima que puede destinarse a cada uno de los usos definidos en el presente artículo, será la siguiente:

a) Al uso principal o alternativo: la totalidad de la edificabilidad total de la parcela.

b) Al conjunto de usos complementarios: el 50% de la edificabilidad total. A tales efectos no se computarán las superficies edificadas en plantas sótano.

Artículo 97. Condiciones generales de admisibilidad de los usos.

1. Sólo podrán instalarse las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resulten admisibles según lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial aplicable, debiendo satisfacer -en todo caso- las condiciones particulares que se establecen en las Normas del PGO para el uso de que se trate.

2. Se consideran usos prohibidos los así definidos expresamente o los no admitidos como permitidos o autorizables por este Plan General, según lo dispuesto en las Normas del PGO y en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos. Además, se consideran usos prohibidos, en cada caso, los que así resulten por aplicación de la legislación sectorial o por imposibilidad de que puedan cumplir las condiciones relativas a la norma zonal de aplicación o a la clase de suelo donde pretendan implantarse.

3. Para admitir la existencia de diferentes usos en un mismo edificio deberán ser compatibles entre sí. Tanto la parte de la edificación en la que se desarrolla el uso principal como la que esté destinada a usos complementarios deberán cumplir las condiciones que sean de aplicación en cada caso.

4. Las condiciones de admisibilidad de cada uso se encuentran también limitadas por la correspondiente legislación sectorial de la actividad en la que se materialice y -en su caso- por la legislación urbanística, con independencia del ámbito concreto donde se implante o ejerza. Al propio tiempo, el planeamiento insular también es competente para definir condiciones que inciden en la admisibilidad y compatibilidad de los usos, con referencia a determinados ámbitos o respecto a actividades con relevancia insular. Por tanto, las condiciones de admisibilidad de usos deben entenderse como complementarias de las que puedan resultar aplicables según la legislación sectorial y urbanística y el planeamiento insular o territorial.

Artículo 98. Instalaciones auxiliares.

1. Las instalaciones auxiliares son los espacios o piezas dispuestos generalmente como recintos diferenciados, adscritos a un uso y vinculados a un local o vivienda concreto o al edificio en su conjunto, y que se destinan a funciones o servicios complementarios que por su naturaleza, finalidad o escasa entidad no son asimilable o inscribibles en un uso concreto. Se enuncian, a modo de ejemplo y sin carácter excluyente, las siguientes instalaciones auxiliares: depósitos de enseres o mercancías, trasteros, lavaderos, cuartos de herramientas, vestuarios y comedores del personal, piscinas, aparcamientos que no llegan a constituir un uso complementario, oficinas auxiliares, etc.

2. Las instalaciones auxiliares que se dispongan en recintos independientes, susceptibles de constituir fincas diferenciadas, deberán quedar vinculadas a un local o vivienda concreto o, en su caso, a la comunidad de propietarios, debiendo quedar constancia de tales vinculaciones en el acto de otorgamiento de licencia. A tales efectos, los proyectos que acompañen las solicitudes de licencias deberán reflejar expresa y claramente las diferentes vinculaciones.

3. Con carácter general, y salvo regulación más restrictiva contenida para ciertos usos en los siguientes capítulos de este Título, las instalaciones auxiliares se permitirán:

- a) En cualquier planta del edificio, incluidos los sótanos y semisótanos.
- b) En las construcciones auxiliares situadas por encima de la altura reguladora.
- c) En las construcciones auxiliares exteriores al edificio, cuando éstas estén expresamente permitidas en función de la tipología edificatoria.

Artículo 99. Usos e instalaciones en planta de sótano.

En las plantas de sótano y semisótano sólo se admitirán, con carácter general:

- Los usos expresamente permitidos en esas plantas por los instrumentos de ordenación urbanística aplicables o en la norma zonal de aplicación.
- Las instalaciones técnicas, ya sean las principales del edificio o las accesorias vinculadas a las actividades.
- Las instalaciones auxiliares adscritas a cualquier uso desarrollado en el edificio.

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL.

Artículo 100. Definición.

1. El uso residencial es el que tiene como fin proporcionar alojamiento permanente a las personas, en régimen de propiedad y/o alquiler, comprendiendo la actividad propia de vivienda y entendiéndola como el espacio edificado compuesto por estancias y dotado de los servicios suficientes para permitir la vida cotidiana de las personas que lo habiten, reuniendo los requisitos de habitabilidad, calidad y seguridad exigibles.

2. Las categorías pormenorizadas del uso residencial son las definidas en las Normas del Plan General.

Artículo 101. Condiciones de admisibilidad del uso residencial.

1. Toda vivienda o edificación residencial cumplirá con la normativa vigente en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, habitabilidad, seguridad, servicios, accesibilidad, etc., así como a las Ordenanzas Municipales que resulten de aplicación.

2. Toda vivienda habrá de tener una dimensión superior a 40 metros cuadrados de superficie útil, salvo que se establezca una dimensión mínima superior por la normativa de habitabilidad vigente o por la norma zonal o ficha del ámbito donde se ubique. En la superficie útil no se podrán incluir los anexos tales como trasteros, lavaderos, gimnasios, salas de juego, etc.

3. En las plantas de sótano y semisótano, como norma general, no se permiten recintos habitables destinados al uso residencial, salvo en viviendas unifamiliares, donde se permiten siempre que se destinen a instalaciones complementarias tales como gimnasio, sala de juegos y similares.

4. Todas las viviendas de nueva creación deberán disponer de una estancia destinada a salón o dormitorio dando fachada a calle, espacio público o patio de manzana con un ancho mínimo de 2,5 metros interior entre paredes de la estancia e igual fondo mínimo.

5. Las zonas comunes de entrada a las viviendas y las zonas comunes de uso exclusivo de éstas, estarán funcionalmente independizadas de las que estén compartidas con otros usos. A tales efectos deberán disponerse los mecanismos, elementos o soluciones que permitan restringir o controlar los accesos.

Artículo 102. Condiciones de aplicación a los edificios destinados a Residencia Comunitaria.

1. Los edificios destinados a Residencia Compartida deberán estar constituidos por varias unidades de alojamiento independientes y contar obligatoriamente con espacios comunes al servicio de todos sus residentes.

2. El diseño, construcción y uso de las Residencias Compartidas respetarán las determinaciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE), o normativa que lo sustituya, especialmente en sus Documentos Básicos de Seguridad en caso de Incendio (DB-SI) y Seguridad de Utilización y Accesibilidad (DB-SUA). Asimismo, deberán garantizar el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad vigentes en el ámbito territorial, en lo que no se regule expresamente en el presente artículo.

3. Las unidades de alojamiento privativas estarán integradas, como mínimo, por dormitorio y baño. Dichas unidades podrán ser de uso individual o doble. Deberán tener una superficie útil mínima de quince (15) metros cuadrados, y en ningún caso podrá ser inferior a diez (10) metros cuadrados útiles por persona alojada. La ocupación máxima de cada unidad de alojamiento privativa se fija en dos (2) personas. Dichas unidades podrán ser interiores, siempre que la ventilación se realice a un patio de dimensiones adecuadas que cumpla con los requisitos mínimos establecidos en la normativa autonómica que regule las condiciones de habitabilidad.

4. Los espacios comunes estarán constituidos, al menos, por las siguientes estancias, que podrán estar sectorizadas o integradas:

a) Zona de estar-comedor: su forma permitirá la inscripción de un círculo de trescientos (300) centímetros de diámetro, tangente al paramento en el que se situó el hueco principal de ventilación e iluminación.

b) Cocina: su forma permitirá la inscripción de un círculo de ciento sesenta (160) centímetros de diámetro.

c) Zona de lavado y secado de ropa (lavandería).

5. La dimensión conjunta mínima de los espacios comunes será de veinticinco (25) metros cuadrados por cada grupo de dos personas, incrementándose en cinco (5) metros cuadrados por cada persona adicional. Estas estancias deberán ser siempre exteriores, por lo que deben ventilar directamente a fachada exterior.

Las estancias descritas en el apartado anterior se podrán disponer de forma independiente, siempre que cada una de ellas garantice las siguientes superficies útiles mínimas de siete (7) metros cuadrados útiles de cocina; catorce (14) metros cuadrados útiles para la zona de estar- comedor; cuatro (4) metros cuadrados útiles destinados a zona de lavandería y limpieza.

Se podrá destinar zonas adicionales para otras finalidades asociadas a los espacios comunes (ej. zonas de estudio, gimnasio, etc.), siempre que cumplan con las condiciones de uso y edificabilidad establecidas en esta Ordenanza.

6. Los pasillos y espacios de circulación comunes del edificio deberán tener un ancho mínimo libre de obstáculos de un metro y veinte centímetros (1,20), garantizando las condiciones de evacuación y accesibilidad establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

7. El edificio deberá garantizar la accesibilidad universal conforme a la normativa vigente. Deberá existir, al menos, una (1) unidad de alojamiento privativa accesible para personas con movilidad reducida.

8. En las residencias comunitarias, las unidades de alojamiento privadas no se podrán situar en plantas bajo rasante. Solo se admitirán zonas adicionales relacionadas con los espacios comunes bajo rasante, siempre que cumplan con la normativa de habitabilidad y seguridad aplicable.

9. En el caso de que en un edificio se vaya a implantar simultáneamente el uso residencial y el de residencia comunitaria, se deberán disponer accesos y escaleras independientes para cada uno de ellos. Respecto de la compatibilidad de este uso con el resto de usos permitidos regirá lo dispuesto en la norma zonal de aplicación y las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.

10. Dado que el uso de residencia comunitaria se incluye en el uso residencial, la dotación de plazas de aparcamiento se regirá por los parámetros establecidos para este uso en el Plan General.

CAPÍTULO 3. USO TURÍSTICO.

Artículo 103. Definición.

El uso turístico es el que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia. Quedan integrados en el uso turístico, formando parte del mismo, los servicios obligatorios, así como los servicios y usos complementarios que se disponen de forma accesoria al servicio de la actividad de alojamiento.

Artículo 104. Condiciones del uso turístico.

El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado en virtud de lo establecido en la legislación turística canaria, y deberá cumplir con las determinaciones de la misma, de su desarrollo reglamentario, de la legislación y del planeamiento urbanístico y territorial y, en su caso, del sectorial que pueda resultar de aplicación, así como con lo establecido por el Plan General.

CAPÍTULO 4. USO INDUSTRIAL.

Artículo 105. Definición.

Comprende los espacios, establecimientos e instalaciones dedicados tanto a la obtención, elaboración, transformación, tratamiento, reparación, almacenaje y distribución de materias primas o semielaboradas, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y tecnológicos, así como la prestación de servicios relacionados con lo anterior.

Artículo 106. Categorías.

1. Se distinguen las siguientes categorías en el uso industrial:

a) Categoría 1ª. Artesanía y pequeña industria compatible con el uso residencial: consistente en actividades artesanales, domésticas, de artes y oficio, y aquellas que tienen maquinaria o instalaciones que no generan molestias para el uso residencial y que resultan compatibles con él. Requieren poca superficie, poco consumo energético y no generan un tráfico importante de mercancías.

Se incluyen en esta categoría la elaboración de productos alimentarios, domésticos, textiles y artísticos, tales como taller de reparación de calzado, talleres de tapizado, taller de impresión y encuadernación, servicios de lavado y planchado (excepto lavanderías industriales), estudios y laboratorios fotográficos, cerrajerías, talleres de relojería, talleres de joyería y platería, talleres de reparación de instrumentos musicales.

Asimismo, se incluyen en esta categoría los almacenes de hasta 200 metros cuadrados y los locales destinados a depósito de muebles y enseres.

Se excluyen expresamente de esta definición los talleres de carpintería y los relacionados con el automóvil (excepto servicios de lavado, engrase y talleres de reparaciones eléctricas) y las actividades que realicen vertidos que requieran de su tratamiento mediante sistemas de saneamiento y depuración de aguas residuales (como las lavanderías industriales), que tendrán la consideración de industria de 3ª categoría.

b) Categoría 2ª. Industria vinculada al sector primario, tales como bodegas para elaboración de vinos y licores, empaquetado y preparación de productos agrarios, producción de quesos y lácteos, preparación de productos cárnicos, preparación y envasado de agua.

c) Categoría 3ª. Industria incompatible con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación que obligan a una ubicación dentro de los polígonos industriales. Se incluyen en esta categoría la industria ligera y pesada, los talleres (excepto los que se incluyen en la categoría 1ª) los almacenes de más de 200 m² y los desguaces.

Artículo 107. Aplicación.

1. Las condiciones particulares que se señalan para el uso industrial son de aplicación a las construcciones de nueva edificación y a las sometidas a renovación. Son asimismo de aplicación para la implantación, modificación o ampliación de actividades clasificadas, en virtud de lo establecido en la legislación vigente.

2. Toda nueva actividad industrial y las modificaciones o ampliaciones de las existentes deberá tramitar el régimen de intervención que resulte de aplicación (licencia o comunicación previa), así como superar positivamente el proceso de evaluación de impacto ecológico o ambiental en la forma establecida por la legislación vigente.

3. La presente normativa, así como las correspondientes ordenanzas y demás regulaciones referentes a los usos industriales, sobre protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, tratamientos de residuos y obligatoriedad de dotación de energías renovables, entre otras, serán de obligado cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

Artículo 108. Condiciones particulares del uso industrial.

1. Las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes de carácter sectorial en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezca la presente Normativa.

2. Las industrias 3ª categoría sólo podrán autorizarse en áreas cuyo uso característico sea industrial.

3. La categoría 1ª será autorizable en edificios con uso residencial, siempre que se sitúen por debajo de las plantas de viviendas con total independencia de éstas y el acceso a dichos locales se independice de los accesos a las viviendas.

4. Los usos industriales en plantas bajo rasante estarán ligados al uso del resto de la parcela, debiéndose destinar a usos de aparcamientos, aseos o almacenes, entre otros.

5. La altura libre mínima de las plantas destinadas a usos industriales será de 3.00 metros. En todo caso se admitirá para el espacio destinado a despachos, administración y servicios una altura libre mínima de 2,50 metros.

6. Todos los centros de trabajo deberán cumplir, independientemente de las instalaciones destinadas a servicios a clientes, de las dotaciones de vestuarios y aseos previstas en la legislación vigente, así como las instalaciones de servicios a clientes.

7. Se promoverá la instalación de sistemas de producción de energías fotovoltaicas y eólicas en el interior de los sectores industriales, localizando los paneles en cubiertas y fachadas de las naves orientadas adecuadamente y compatibilizando la cimentación de los molinos con las zonas libres de edificación de las parcelas.

8. Se podrán ubicar infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas o de telecomunicación en las cubiertas de los edificios industriales, así como en las fachadas siempre que por sus reducidas dimensiones (microceldas o similares) y condiciones de ubicación resulten acordes con la composición de la fachada y no supongan menoscabo en el ornato y decoración de la misma, debiendo cumplir en todo caso con lo dispuesto en la Ordenanza Municipal reguladora de estas instalaciones.

CAPÍTULO 5. USO TERCIARIO.

Artículo 109. Definición.

Comprende los espacios abiertos y locales, instalaciones y edificios abiertos al público destinados a compraventa de mercancías o a proporcionar servicios privados a la población, así como destinados a actividades terciarias de carácter privado, restauración, ocio, recreativos.

Artículo 110. Categorías.

El uso terciario comprende las siguientes categorías:

- Uso comercial es el que tiene por objeto la actividad dirigida a poner a disposición de los consumidores y usuarios bienes, productos o mercancías, así como determinados servicios susceptibles del tráfico comercial. Dentro del uso comercial se distinguen seis subcategorías:

a) Puesto de venta: espacio de dimensión menor de 30 m² de superficie de venta que se conforma mediante estructuras ligeras fácilmente desmontables y que suele ubicarse en espacios exteriores y con carácter temporal, tales como puestos en mercadillos ocasionales, kioscos de prensa, etc.

b) Mercadillos: Superficies de venta, previamente acotadas por la autoridad municipal, en las que se instalan, normalmente con periodicidad previamente establecida, puestos de venta, de carácter no permanente, destinados a la venta de determinados productos de conformidad con la legislación vigente en materia de ventas fuera del establecimiento comercial.

c) Pequeño comercio: Establecimiento permanente cuya superficie total de exposición y venta no supera los 200 m².

d) Comercio medio: Establecimiento permanente cuya superficie total de exposición y venta está comprendida entre 200 y la superficie establecida para un gran establecimiento comercial.

e) Gran establecimiento comercial: Establecimiento definido como tal por la Legislación específica.

f) Centro comercial: La unidad comercial constituida por el conjunto de establecimientos comerciales situados en un mismo recinto, vinculados entre sí por una planificación, gestión, promoción y administración común en los que se ejerzan las actividades de forma empresarial independiente y, en los que puedan existir, en su caso, establecimientos recreativos, de restauración u otras. Se consideran también centros comerciales, los parques comerciales, integrados por un conjunto de edificaciones de uso comercial, ubicados en una misma área común urbanizada.

- Uso de oficinas y despachos profesionales es el que comprende la realización de actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de intermediación, de asesoramiento, de gestión u otros análogos. Se excluye de esta categoría el despacho doméstico.

- Uso de Investigación, Innovación y Desarrollo (I+I+D), es el comprensivo de todas aquellas actividades vinculadas con la investigación, desarrollo o innovación tecnológica básica, aplicada o experimental, en el campo de las ciencias naturales, técnicas y tecnológicas, y en el de las ciencias sociales y humanidades, con la finalidad de incrementar los conocimientos y su aplicación concreta en cada campo.

- Uso de ocio es el uso que se desarrolla en establecimientos abiertos al público, y que se subdivide en tres categorías:

a) Restauración: son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos y bebidas, tales como bares, restaurantes, cafeterías.

b) Recreativo: son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, tales como discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar, actividades al aire libre (con o sin instalaciones) para la práctica de actividades deportivas, turísticas, lúdicas, etc.

c) Salas de espectáculos: son establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicha, aquellos en los que se configuran ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cine o teatros privados, entre otros.

Artículo 111. Condiciones particulares del uso terciario.

1. Los locales de uso terciario deberán disponer de acceso directo desde la vía pública.

2. Salvo que la legislación sectorial establezca otras consideraciones, se entiende por superficie útil de exposición y venta la de aquellos lugares en que se vendan mercancías o se expongan para su venta, incluyendo los escaparates internos, los mostradores y trasmostradores, los espacios destinados al tráfico de personas, las zonas de cajas y la comprendida entre éstas y la salida.

3. Con carácter general la altura mínima libre de planta en obra nueva será de tres metros (3 m). No obstante, la altura libre mínima de planta podrá reducirse a dos metros y medio en locales comerciales, de servicios, oficinas y despachos. En las zonas de aseos y almacenes, podrá llegarse a una altura libre mínima entre suelo y techo acabados de doscientos veinte centímetros (220 cm).

4. En todos los casos, la anterior altura libre entre plantas podrá ser tratada con el acondicionamiento espacial del local a través de decoraciones de falsos techos de escayola o similar, que en cualquier caso deberán respetar la altura libre establecida anteriormente. Los espacios entre tales elementos decorativos y el forjado podrán alojar instalaciones y conducciones no habitables.

5. En las obras de rehabilitación y/o remodelación, ampliación o cambio de uso en edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación, la altura libre mínima de planta para uso terciario será la existente, si bien ésta no podrá ser inferior a dos metros y medio (2,50 m), debiendo cumplir el resto de normativa que les sea aplicable en función de su uso y en especial lo previsto en la normativa vigente contra incendios. En cualquier caso, la instalación de falsos techos no supondrá el incumplimiento de esta altura libre establecida.

6. La superficie útil mínima de los nuevos locales para destinarlo a uso terciario se establece en 20 m² (excepto en centros comerciales). La zona destinada al público en el local no será inferior a 8 m² y no podrá tener comunicación directa con ninguna vivienda.

7. En el caso de que en el edificio en el que se vaya a implantar el uso terciario existan viviendas, éstas deberán tener accesos y escaleras independientes de los locales de uso terciario de la planta baja o de las plantas superiores cuando se autorizase el uso terciario en ellas.

Artículo 112. Dotación de carga y descarga.

Cuando la superficie de venta y almacenaje alcance los 1000 m² dispondrá como mínimo por tal superficie o fracción dentro del local o parcela de una dársena de carga y descarga de siete metros de largo por cuatro de ancho de forma tal que permita las operaciones de carga y descarga sin entorpecer la vía pública o el propio acceso al local.

Artículo 113. Condiciones particulares del uso oficinas.

1. El acceso a los locales de oficinas en edificios con uso residencial estará funcionalmente independizado de las zonas comunes de las viviendas, salvo en la categoría de despacho doméstico.

2. Se permitirá el uso de oficinas en sótanos y semisótano, debiendo tener acceso desde la vía pública o espacio de igual consideración.

3. Los establecimientos dedicados a oficinas deberán disponer de aseos que no comunicarán directamente con el resto del local, sino a través de un vestíbulo o espacio intermedio, debiendo establecer en cada aseo como mínimo un inodoro y un lavabo por cada 100 m² o fracción de superficie construida de local, o bien, con justificación expresa, cada 20 puestos de trabajo.

Artículo 114. Condiciones de implantación del uso recreativo.

1. Con carácter general serán de obligado cumplimiento las condiciones derivadas de la aplicación de las exigencias básicas de seguridad en caso de incendio previstas en el Código Técnico de la Edificación, así como las condiciones establecidas en legislación vigente.

2. En el caso de que en el edificio existan viviendas, éstas deberán tener accesos y escaleras independientes de los establecimientos de la planta baja o de las plantas superiores cuando se autorizase el uso ocio en ellas.

3. En los edificios en los que exista uso residencial o en los colindantes a éstos queda prohibida la instalación de establecimientos que sirvan de soporte a la realización de actividades musicales, salvo que se trate de bares musicales o restaurantes musicales.

4. Asimismo, queda prohibida la instalación de establecimientos que sirvan de soporte a la realización de actividades musicales contiguos a equipamientos sanitarios o asistenciales o edificios que alberguen servicios públicos de funcionamiento permanente, y a solares destinados por el ordenamiento urbanístico a este tipo de equipamientos.

Artículo 115. Despachos domésticos.

1. Se definen como aquellos en los que se desarrolla una profesión liberal de reducido alcance en parte de la vivienda de su titular, sin necesidad de colaboradores ni organización empresarial que suponga una intensiva utilización de los elementos comunes, ni la generación de fuertes ruidos que puedan perturbar la tranquilidad de los vecinos y las molestias que origina se encuentran dentro de las habituales soportadas en las relaciones de vecindad.

2. Sin perjuicio de que las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

a) Las que resulten de aplicación a la vivienda donde se ubiquen.

b) La superficie útil de la vivienda no destinada a despacho profesional doméstico cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecida en la normativa sectorial de habitabilidad. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.

CAPÍTULO 6. USO GLOBAL DE INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 116. Definición y categorías.

1. El uso de infraestructura comprende las construcciones e instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento de las redes de infraestructura del municipio.

2. Los usos de infraestructuras se dividen en categorías según el tipo de servicio que prestan, distinguiéndose las siguientes:

1. Hidráulicas.

2. De energía.

3. De telecomunicación.

4. De tratamiento de residuos.

5. De transportes.

1. Hidráulicas: Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua. Las categorías pomenorizadas de las infraestructuras hidráulicas se establecen según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad en el ciclo hidráulico. Se incluyen las presas, embalses y balsas de regulación, sistemas de captación de agua subterránea (pozos, sondeos y galerías), tomaderos, estanques o depósitos de riego, depósitos reguladores, estaciones de tratamiento, conducciones de abasto, agrícolas o de aguas depuradas, redes interiores de saneamiento, colectores generales, fosas sépticas, depuradoras de aguas residuales, emisarios marinos, canalización de aguas pluviales.

2. Energía: Comprende las instalaciones y elementos destinados a la producción, transformación, acumulación, transporte y distribución de la electricidad, incluyendo las instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad, tales como almacenamiento y suministro de combustibles, generación y producción de energía, conducciones eléctricas (líneas de transporte, líneas de distribución, líneas de conexión), transformación de tensión eléctrica (centros de transformación y transformadores).

3. Telecomunicaciones: comprende aquellas instalaciones cuya finalidad sea la emisión, transmisión y/o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o informaciones de cualquier naturaleza, de todo tipo de hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros electromagnéticos, según la normativa sectorial. Incluyen las estaciones base de comunicación, las torres de comunicación, las antenas, las líneas troncales y secundarias, y otras infraestructuras de telecomunicación.

4. Tratamiento de residuos: Son infraestructuras de gestión de residuos las que se destinan a la recogida, almacenamiento, tratamiento, transporte, recuperación o eliminación de los residuos, sean cuales sean los métodos empleados. Incluyen los puntos limpios, las plantas de transferencia de residuos urbanos, plantas de clasificación de envases, puntos logísticos de vidrio, plantas de clasificación de RAEE (Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos), plantas de clasificación de residuos voluminosos, plantas de secado de lodos de depuradoras de aguas residuales, deshidratación centrífuga de lodos de EDAR, planta de gestión y reciclaje de neumáticos fuera de uso, centro autorizado de tratamiento de vehículos fuera de uso, estaciones de transferencia de residuos de construcción y demolición, plantas de gestión de desmontes, plantas de tratamiento de purines, plantas de tratamiento de estiércoles, plantas de compostaje, autoclaves de residuos sanitarios, vertederos.

5. Transporte: Son aquellas cuya finalidad es la de permitir la circulación, movimiento o traslado de personas y bienes desde un lugar a otro, en adecuadas condiciones de seguridad y confort, incluyendo las que permitan la permanencia de éstos estacionados y las instalaciones de servicio a los mismos. Incluyen las relacionadas

con el transporte terrestre (red viaria, destinadas a las operaciones de tráfico por carretera), las estaciones de transporte adaptadas para servir de parada a vehículos de transporte público de viajeros (guaguas, taxis, etc.), las relacionadas con el transporte marítimo (operaciones de tráfico portuario) y con el transporte aéreo.

Artículo 117. Condiciones generales.

1. Las parcelas destinadas a albergar usos de infraestructuras como recogida selectiva de residuos, estaciones transformadoras, depósitos de agua de abasto o depuradoras industriales, entre otros, deberán estar localizadas al interior de la urbanización donde se genere el menor impacto, procurando el tratamiento de estos espacios de manera adecuada, ajardinándolos en la medida de lo posible. Su acceso será restringido en caso de poder ocasionar riesgos para la salud o la seguridad de los peatones. Su vallado irá acompañado de vegetación o, en su caso, de elementos de filtro visual y/o acústico.

2. La admisión de un uso de infraestructura estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones establecidas en la normativa del PGO y en el planeamiento territorial que ordene las infraestructuras de ámbito insular.

3. En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de complementariedad entre elementos de distintas categorías, posibilitando con la debida coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios infraestructurales, con el fin de reducir el número de aquéllos, limitar sus impactos sobre el territorio y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento.

4. Los movimientos de tierra habrán de ser los mínimos necesarios, compensándose en lo posible los desmontes y terraplenes. Una vez finalizadas las obras, no podrán quedar depósitos o acumulaciones de escombros de ningún tipo.

Artículo 118. Condiciones particulares de las infraestructuras de energía eléctrica.

1. Cualquier nuevo tendido eléctrico aéreo de alta y media tensión deberá guardar la distancia a toda edificación según lo establecido en la legislación vigente y en el planeamiento territorial.

2. Los nuevos tendidos de alta y media tensión deberán soterrarse.

3. Los nuevos centros de transformación deberán ejecutarse bajo rasante.

Artículo 119. Condiciones particulares de la red viaria.

1. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes, se regirán, según el tipo de vía, el organismo titular de la misma y la clase de suelo que atraviesa, por las normas generales, territoriales y sectoriales que sean de aplicación en cada caso.

2. Las vías deberán ajustarse a los anchos establecidos en los planos de ordenación pormenorizada.

3. El sistema viario comprende, además de los viales y otros espacios de uso público de circulación rodada, la parte de los mismos correspondiente a aparcamientos, las isletas en la vía pública, las aceras y demás zonas de tránsito peatonal.

4. Con carácter general, en la red viaria ubicada en suelo urbano, destinada a glorietas, isletas y otros espacios no destinados al tráfico rodado, a iniciativa pública y excepcionalmente, se permitirá la instalación de estaciones transformadoras y depósitos de agua o aljibes, que deberán disponerse enterrados o semienterrados, así como

de antenas de captación y emisión de señales de telecomunicaciones, con las limitaciones establecidas en la legislación sectorial y siempre que la superficie afectada cumpla las condiciones de accesibilidad y se cumplan los requisitos establecidos por la compañía suministradora, así como los previstos por la legislación sectorial que le sea de aplicación.

5. Asimismo, se admitirá la ocupación del dominio público viario ubicado en suelo urbano, destinado a acera o aparcamiento con terrazas vinculadas a establecimiento de hostelería y/o restauración cumpliendo con los requisitos estipulados en la Ordenanza Municipal de aplicación, así como con puntos de recarga de vehículos eléctricos alimentados con energía renovable (fotolineras), comprendiendo las estructuras (tales como marquesinas) y equipos necesarios para su correcto funcionamiento.

CAPÍTULO 7. USO GLOBAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

Artículo 120. Condiciones generales de los usos de equipamientos comunitarios.

1. Comprende los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, necesarias para el desarrollo de la vida en colectividad y que posibilitan su educación, cultura, salud, recreo y esparcimiento, etc.

2. La sustitución de un equipamiento público sólo podrá llevarse a cabo implantando otro uso de equipamiento público o de espacio libre público en la parcela de que se trate, siempre que esté admitido el nuevo por la norma zonal de aplicación y se justifique suficientemente por el órgano competente en la materia que está cubierta la demanda del que va a suprimirse.

3. En los edificios destinados a uso global de equipamiento, en cualquier categoría, por encima de la altura máxima de la edificación o altura reguladora se podrán autorizar las construcciones especificadas en el artículo 56 de las presentes ordenanzas, en las condiciones que éste determina.

4. Los edificios y locales destinados a usos de equipamiento comunitario, deberán contar con una altura libre mínima entre suelo y techo acabados siguiendo los mismos criterios establecidos para el uso terciario. No obstante, en los espacios destinados a aseos, almacenes y anejos a los usos de equipamiento comunitario, podrá reducirse la altura libre hasta doscientos veinte centímetros (220 cm.). Quedan exceptuados del cumplimiento del valor límite antedicho los edificios catalogados con uso de equipamiento comunitario, cuando las determinaciones que les afectan, y/o las obras tendentes a la conservación o reforma que sobre los mismos se efectúen, obliguen inexcusablemente a contemplar una altura libre mínima inferior al valor señalado en el presente artículo.

5. El acceso a los locales destinados a equipamiento comunitario en edificios con uso residencial estará funcionalmente independizado de las zonas comunes de las viviendas.

Artículo 121. Usos compatibles con los Equipamientos.

1. En las parcelas o edificaciones destinadas a los equipamientos públicos, además del uso específico al que se adscriba y de los usos establecidos como complementarios, podrá disponerse, como uso autorizable, cualquier otro uso de equipamiento público que pueda colaborar a la funcionalidad del uso característico y siempre que lo permita la norma zonal aplicable. Quedan exceptuados de tal posibilidad los usos de equipamiento comercial, turístico y defensa que no podrán disponerse en espacios calificados para otro tipo de equipamiento.

2. En todas las parcelas destinadas a equipamientos podrá sustituirse el uso característico por el de espacio libre.

3. Se admite con carácter general el uso complementario de aparcamiento en todas las parcelas calificadas como equipamiento, que podrá disponerse bajo rasante, en cuyo caso no existe limitación de superficie construida. En los edificios de nueva construcción será exigible la dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada

100 m2 construidos y de acuerdo con lo regulado en el artículo 77 respecto a las condiciones generales de las dotaciones y servicios de la edificación.

4. En las parcelas calificadas con uso deportivo, educativo y reserva de equipamiento, se admite la instalación de estaciones transformadoras y depósitos de agua o aljibes, que deberán disponerse enterrados o semienterrados, así como de antenas de captación y emisión de señales de telecomunicaciones, con las limitaciones establecidas en la legislación sectorial y siempre que la superficie afectada cumpla las condiciones de accesibilidad, libre acceso y disfrute de cualquier persona, limitándose, junto con el resto de usos complementarios, a un máximo del 20% de la edificabilidad total.

Artículo 122. Condiciones particulares del uso educativo.

1. El uso educativo se define como aquel que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza en cualquiera de los niveles reglados o en centros homologados o autorizados que imparten determinadas materias, tales como colegios, centros destinados a estudios universitarios, centros de formación profesional, academias, aulas de adultos, universidades populares o escuelas de idiomas, entre otros. Se entenderán comprendidas en este uso las instalaciones deportivas, patios de juego, jardines y edificaciones anexas, vinculadas a los centros donde se ubiquen.

2. Las instalaciones educativas cumplirán las condiciones fijadas por la legislación vigente, y en las instalaciones deportivas integradas en los centros, las previstas respecto al uso deportivo en la presente normativa.

Artículo 123. Condiciones particulares del uso deportivo.

1. El uso deportivo se define como aquel que corresponde a los espacios abiertos, instalaciones y edificaciones acondicionadas para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes. Tendrán la consideración de equipamiento deportivo las instalaciones deportivas de titularidad privada.

2. Los centros deportivos, cuando acojan actividades deportivas, cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva y sobre espectáculos que les sean de aplicación.

3. Las instalaciones deportivas cumplirán las condiciones fijadas por las disposiciones vigentes, y en centros deportivos con espectadores, las establecidas específicamente.

4. En las parcelas calificadas con uso deportivo podrán autorizarse como compatible el uso terciario en la categoría de comercial y restauración, estando prohibido el resto de categorías y subcategorías del uso terciario. Tal compatibilidad junto con el resto de usos complementarios se limita al 20% de la edificabilidad total.

Artículo 124. Condiciones particulares del uso cultural.

1. Se define el uso cultural como aquel que comprende las actividades destinadas a la custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura, y exhibición de las artes (museos, auditorios, teatros, bibliotecas o salas de exposición, entre otros).

2. Los centros culturales cumplirán las condiciones fijadas por las disposiciones vigentes, y en locales con espectadores, las establecidas para los centros de espectáculos.

3. En todo caso, cuando se trate de una edificación, construcción, instalación o lugar con valor etnográfico o arquitectónico, se estará a lo dispuesto en la legislación sobre patrimonio histórico.

4. En las parcelas calificadas con uso cultural podrán autorizarse como complementarios los usos terciarios en la categoría comercial y de restauración, estando prohibido el resto de categorías y subcategorías del uso

terciario. Tal compatibilidad junto con el resto de usos complementarios se limita al 20% de la edificabilidad total.

Artículo 125. Condiciones particulares del uso sanitario-asistencial.

1. El uso sanitario es aquel que comprende las actividades, servicios y prestaciones desarrollados por personas y organizaciones públicas o privadas cuya finalidad sea la de proteger y promover la salud, prevenir la enfermedad y asegurar la asistencia sanitaria en los casos de pérdida de salud, que son llevadas a cabo por los correspondientes servicios médicos en régimen ambulatorio u hospitalario, excluyéndose los que se presten en consultas profesionales privadas de superficie inferior a 100 m², que se regirán por las condiciones del uso terciario en su categoría de oficinas.

2. El uso asistencial incluye las actividades destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, entre las que se incluyen la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, personas discapacitadas o minorías étnicas, entre otros. Se incluyen en este uso guarderías, centros de tercera edad, casas de acogida, centros de personas con discapacidad, centros ocupacionales, etc. Las residencias de la tercera de edad que no cumplan con las condiciones para la autorización de centros y servicios de atención socio-sanitario se considerarán de uso residencial incluido en la categoría de residencia comunitaria.

3. Las instalaciones sanitarias-asistenciales deberán cumplir las condiciones fijadas por las disposiciones vigentes.

Artículo 126. Condiciones particulares del uso social.

1. El uso social o de servicios sociales es aquel que comprende las actividades de carácter asociativo y de relación social destinadas a la información social y entretenimiento. Se incluye en esta categoría las asociaciones vecinales, juveniles, etc., así como las actividades funerarias, cementerios, tanatorios y destinadas a la práctica de los diferentes cultos, comprendiendo las actividades de orden litúrgico, pastoral y social que sean propios de la misión y finalidad religiosa.

2. Las instalaciones de uso social deberán cumplir las condiciones fijadas por las disposiciones vigentes.

Artículo 127. Condiciones particulares del uso administrativo.

1. Se define el uso de equipamiento administrativo o administración pública como aquel que se destina a desarrollar las tareas de atención y gestión de las actividades de la Administración, así como proveer los servicios relacionados con la conservación general de la ciudad, la salvaguarda de personas y bienes y, en general, la provisión de servicios básicos a los ciudadanos, mediante instalaciones específicas adecuadas a los mismos, incluyendo Gobierno, Defensa, Justicia, Protección Civil, Seguridad Ciudadana, Correos, etc.

2. En las parcelas calificadas con uso administrativo, podrá autorizarse el uso terciario-ocio en la categoría de restauración, limitándose, junto con el resto de usos complementarios, a un máximo del 20% de la edificabilidad total.

Artículo 128. Condiciones particulares del uso de servicio público y transporte.

1. Se considera como uso de equipamiento de servicio público y transporte aquellos espacios destinados a la permanencia de vehículos estacionados, como aparcamientos, entendiéndose por tales los espacios con acceso directo desde la vía pública, que se destinan al estacionamiento de vehículos de forma temporal, de titularidad pública (con gestión directa o con explotación mediante concesión administrativa).

2. El aparcamiento podrá disponerse en superficie o bajo rasante, no existiendo limitación en el número de plantas bajo rasante.

3. En el caso de aparcamiento bajo rasante, se concederá preferencia a los proyectos que planteen el uso de plaza o parque urbano en la planta en contacto con la rasante del viario al que de frente.

4. Los estacionamientos no interferirán en las vías públicas ni en el tráfico de éstas, debiendo contar en cualquier caso con los accesos, dimensiones y dotaciones mínimas establecidas por la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 129. Condiciones particulares del uso de equipamiento comercial.

1. Comprende los espacios abiertos al público en los que se realizan con carácter habitual actividades de compra y venta de mercancías de todas clases incluido el almacenamiento de éstas, así como a la prestación de servicios de carácter personal al público en general, incluyendo los mercados públicos y otras instalaciones comerciales de titularidad pública o privada.

2. En el suelo Urbano de ordenación directa y en los Ámbitos de Ordenación remitida, cuya normativa no haya establecido parámetros volumétricos o tipológicos distintos, será de aplicación para este uso los establecidos por la norma zonal E (edificación de Equipamientos), determinándose, según la misma, una edificabilidad en función al número máximo de plantas permitidas. En caso de inconcreción en la determinación del número de plantas permitidas, se aplicará el que resulte de la norma zonal de su entorno inmediato.

Artículo 130. Condiciones particulares del uso de equipamiento de defensa.

1. Comprende las instalaciones y edificaciones vinculadas a la defensa nacional.

2. En el suelo Urbano de ordenación directa y en los Ámbitos de Ordenación remitida, cuya normativa no haya establecido parámetros volumétricos o tipológicos distintos, será de aplicación para este uso los establecidos por la norma zonal E (edificación de Equipamientos), determinándose, según la misma, una edificabilidad en función al número máximo de plantas permitidas. En caso de inconcreción en la determinación del número de plantas permitidas, se aplicará el que resulte de la norma zonal de su entorno inmediato.

Artículo 131. Condiciones particulares del uso de equipamiento turístico.

1. Se define como aquel destinado a la implantación de equipamiento e instalaciones al servicio de la actividad turística.

2. En el suelo Urbano de ordenación directa y en los Ámbitos de Ordenación remitida, cuya normativa no haya establecido parámetros volumétricos o tipológicos distintos será de aplicación para este uso los establecidos por la norma zonal E (edificación de Equipamientos), determinándose, según la misma, una edificabilidad en función al número máximo de plantas permitidas. En caso de inconcreción en la determinación del número de plantas permitidas, se aplicará el que resulte de la norma zonal de su entorno inmediato.

CAPÍTULO 8. USO DE ESPACIO LIBRE.

Artículo 132. Definición.

El uso espacio libre comprende aquellos destinados a garantizar el esparcimiento, el reposo y la relación de la población y, en general, la mejora de las condiciones del entorno urbano.

Artículo 133. Subcategorías.

1. Los espacios libres públicos se dividen en categorías específicas según su superficie, distinguiéndose las siguientes:

- Categoría I: Espacios libres con superficie inferior a 500 m²

- Categoría II: aquellos con una superficie igual o superior a 500 m² e inferior a 5.000 m²
- Categoría III: aquellos con superficie igual o superior a 5.000 m² e inferior a 50.000 m²
- Categoría IV: los que disponen de una superficie igual o superior a 5 Ha.

Los usos característicos de los espacios libres son los siguientes:

1. Parques Urbanos: Son aquellos destinados a la estancia y a mejorar la salubridad y calidad ambiental, relacionados con la trama urbana en la que se insertan o localizados en el entorno de los núcleos, y en los que predomina la vegetación. Se admite el ejercicio de actividades deportivas.

2. Plazas: Espacios libres públicos ajardinados y urbanizados en parte de su superficie, destinados a la estancia y al esparcimiento de la población, así como al ornato y mejora de la calidad estética y ambiental del medio urbano. Asimismo, se consideran como tales aquellos peatonales que comparten tales características y los paseos.

3. Jardín, Áreas ajardinadas: Espacios libres públicos ajardinados en su mayor parte y destinados principalmente a la mejora ambiental del medio urbano y rural o, en su caso, del viario y otras infraestructuras.

4. Espacios libres de protección: Incluyen los Espacios libres públicos que sirven de protección del viario colindante o de cualquier otra infraestructura y que, a su vez, tienen la condición de suelo de reserva para el tratamiento funcional de las mismas.

Artículo 134. Condiciones particulares del uso espacio libre.

1. Los espacios libres públicos deberán cumplir con lo especificado en la norma zonal del PGO, según la categoría a la que estén adscritos. Además, deberán cumplir con la normativa reguladora de la accesibilidad y la supresión de barreras físicas.

2. Los espacios libres cumplirán la condición esencial de ser de libre acceso o disfrute por cualquier persona, sin otras restricciones que las que pueda imponer su propia morfología y buen mantenimiento.

3. Se admitirán las edificaciones destinadas a usos complementarios expresamente previstas, a servicios propios del parque, y el uso terciario-comercial en la categoría de puestos de venta (kioscos), siempre que la superficie edificable no sobrepase de la definida en la norma zonal para cada categoría, en el momento de proyectar su ejecución. El uso terciario-restauración queda limitado a las categorías III y IV.

4. Con carácter general se consideran actividades comprendidas dentro del uso característico de los espacios libres las actividades lúdicas tales como zonas de juegos infantiles, tirolinas, campos de bola canaria y similares.

5. En el subsuelo de los espacios libres de las categorías II, III, y IV se admite el uso de garaje-aparcamiento bajo rasante y el uso de equipamiento cultural, que igualmente podrá ser bajo rasante, si las condiciones topográficas lo permiten y siempre que se garantice el correcto tratamiento de las superficies de dichos espacios y se cumplan las determinaciones establecidas en la norma zonal de aplicación.

6. En todos los espacios libres públicos se consideran compatibles las conexiones soterradas entre parcelas privadas, siempre que cuenten con la correspondiente autorización o concesión administrativa. Además, en los espacios libres públicos ubicados en suelo urbano, a iniciativa pública y excepcionalmente, se permitirá la instalación de estaciones transformadoras y depósitos de agua o aljibes, que deberán disponerse enterrados o semienterrados, así como de antenas de captación y emisión de señales de telecomunicaciones, e instalaciones de energías renovables de autoconsumo que den suministro a servicios públicos, siempre que la superficie afectada cumpla las condiciones de accesibilidad, libre acceso y disfrute de cualquier persona, y se cumplan los requisitos establecidos por la compañía suministradora, así como los previstos por la legislación sectorial que le sea de aplicación.

7. En las áreas ajardinadas que bordean las calles urbanas se considera admisible el desarrollo de accesos rodados y peatonales a las parcelas, sin que pierdan con ello la consideración de espacios de dominio y uso público.

8. En los espacios libres de categoría II, III y IV, las zonas de juego deberán estar separadas de las zonas de estancia. A su vez, se deberán incluir árboles de medio o gran porte y copa frondosa que produzcan áreas de sombra, en una proporción de 4 árboles medio porte (copa de 7 a 15 metros de diámetro) o 1 de gran porte (copa de diámetro superior a 15 m.) por cada 500 m² de zona ajardinada.

9. Los locales que presenten fachada hacia un espacio libre podrán instalar una terraza al servicio de los mismos, previa autorización municipal y cumpliendo con las condiciones estipuladas en la Ordenanza Municipal de ocupación de vía pública con terrazas de hostelería.

TITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN EL MEDIO URBANO.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 135. Cerramientos de parcela.

1. Con carácter general, los cerramientos de solares o parcelas tanto edificadas como sin edificar situadas en suelo urbano consolidado, en defecto de previsión expresa en el PGO, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- El cerramiento frontal podrá ser de fábrica hasta un máximo de 1,50 metros y complementado con cualquier otro tipo de material ligero o vegetal hasta una altura máxima de tres metros (3,00 m) medidos desde la rasante del espacio exterior.

- Los cerramientos divisorios o medianeros entre parcelas o entre éstas y edificaciones contiguas deberán ser de fábrica y con una altura mínima de dos metros (2,00 m) y máxima de tres metros (3 m) medidos desde la cota de suelo de la parcela.

- En el caso de muros divisorios en parcelas edificadas destinadas a promociones de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o en hilera, la altura máxima de la parte ciega será de 2 metros que podrá ser complementada mediante cualquier otro tipo de material ligero o vegetal hasta una altura máxima de tres metros (3,00 m) medidos desde la rasante.

- La altura de ningún cerramiento podrá ser, en ningún caso, inferior a un metro (1 m).

- Cuando la actuación se encuentre en la franja del litoral (dominio público marítimo-terrestre, servidumbre de tránsito y de protección), deberá cumplirse con la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. En este caso las autorizaciones corresponden a la Dirección General de Costas del Gobierno de Canarias.

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

3. Cuando por la topografía del terreno existan desniveles o saltos de cota que se resuelvan mediante muros de contención dispuestos sobre los linderos frontales, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) La cota de suelo del terreno contenido no podrá situarse, en su contacto con el plano de la alineación exterior, a una distancia superior a un metro (1,00 m) respecto de la rasante de la acera o espacio exterior público.

b) En caso de que la rasante exterior presente inclinación, la distancia límite establecida en la letra anterior se deberá cumplir en el centro de cada una de las plataformas resultantes de la adaptación topográfica de la

parcela, pudiendo incrementarse hasta un máximo de un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) en el extremo más bajo.

c) La coronación del muro de contención no podrá rebasar en más de treinta centímetros (0,30 m) la cota de suelo del terreno contenido.

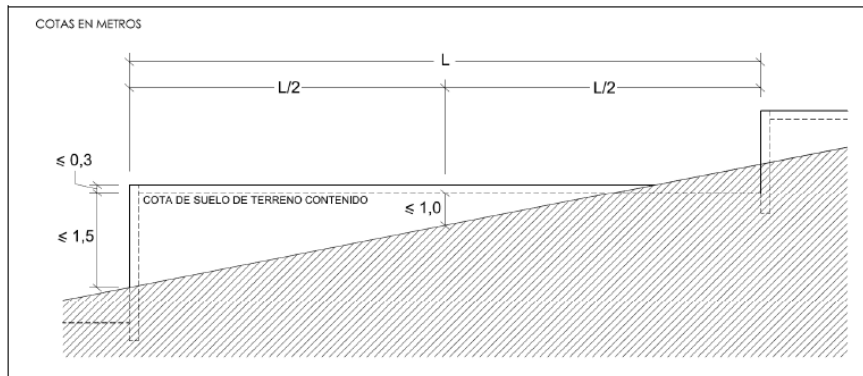
d) Ningún elemento del muro de contención podrá ocupar el suelo, vuelo o subsuelo de terrenos destinados a uso y dominio público.

e) Sobre la coronación del muro se permitirá añadir:

- En cualquier tramo, un cerramiento calado, vegetal o visualmente diáfano de hasta un metros y cincuenta centímetros (1,50 m) de altura medida desde la coronación.

- Un cerramiento mixto, compuesto de parte ciega y valla metálica o cerramiento calado o vegetal, traslúcido o transparente. Esta solución sólo se permitirá si el resultado de conjunto visible desde la vía pública cumple las condiciones establecidas para los cerramientos de parcela.

4. Los proyectos edificatorios que prevean muros de contención dispuestos sobre las alineaciones exteriores, deberán contener una adecuada descripción gráfica de los mismos con señalamiento de las rasantes exteriores, las cotas de suelo y la coronación de los muros. Cuando se prevean soluciones mixtas añadiendo elementos de cerramiento sobre elementos de contención, ambos deberán quedar perfectamente diferenciados en los proyectos, señalando las partes que cumplen funciones de contención y las que se destinan exclusivamente al cerramiento.



Muros de contención sobre linderos frontales - Alzado esquemático

5. Cuando existan saltos de cota entre parcelas colindantes, los muros de contención y cerramientos que se dispongan sobre el lindero que las separa deberán ajustarse a las limitaciones establecidas en el número anterior, debiéndose tomar como referencia para la medición de las alturas la cota de suelo de la parcela más baja o, en su caso, la cota natural del terreno circundante.

6. Todo cerramiento deberá disponer de una puerta de acceso, que habrá de ser opaca y de una anchura suficiente que permita el paso, con un mínimo de 1,50 m.

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

8. Las modificaciones de los cerramientos de una parcela sólo serán autorizadas si se incluyen en un proyecto unitario que desarrolle una solución de conjunto y garantice un resultado homogéneo.

9. A los efectos de aplicación de este artículo se entenderá que un cerramiento es calado cuando el alzado del mismo presente al menos el cincuenta por ciento (50%) de su superficie perforada, ahuecada o abierta.

Artículo 136. Cerramientos provisionales de parcelas y solares.

1. En suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable sectorizado las parcelas podrán cerrarse provisionalmente con un vallado resistente, de dos metros (2,00 m) de altura como mínimo y tres metros (3,00 m) como máximo.
2. El cerramiento provisional se situará sobre la alineación exterior y sólo se permitirá en los siguientes casos:
 - a) Cuando sea necesario por motivos de seguridad, salubridad u ornato.
 - b) Cuando en una parcela o solar se produzca el derribo de una edificación y no se prevea una construcción inmediata.
3. Los terrenos destinados a dotaciones, espacios libres, infraestructuras o equipamientos públicos sólo podrán ser cerrados provisionalmente por las personas propietarias de los mismos mientras no sean adquiridos por la Administración pública competente a través del procedimiento correspondiente.
4. Las licencias que amparen este tipo de cerramientos tendrán carácter precario y su otorgamiento conllevará el deber de demolición o desmantelamiento de las obras y restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante. La eficacia de las licencias quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición o desmantelamiento.

Artículo 137. Vallados de obras.

1. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse un vallado de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa y ubicada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial.
2. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo el vallado se colocará en la alineación oficial.
3. No será obligatorio cuando esté construido el cerramiento definitivo.
4. Cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable a aplicación de las dichas normas, los servicios técnicos municipales correspondientes fijarán las características del vallado, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública.
5. Cuando las obras o instalaciones supongan en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro.
6. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.
7. La instalación de estos vallados se entiende siempre por carácter provisional, en tanto dure la obra. Desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse el vallado y dejar libre a acera al tránsito público.

Artículo 138. Usos no previstos en solares o terrenos libres de edificación.

1. Con carácter general, en cualquier clase de suelo podrán autorizarse los usos y obras de carácter provisional no previstos en el planeamiento, cuando se cumplan los requisitos establecidos legalmente.
2. Además, en los solares o terrenos vacantes de edificación situados en suelo urbano consolidado y no consolidado ordenado o urbanizable ordenado, hasta que se materialice el aprovechamiento urbanístico que el planeamiento

les otorgue, se permitirá cualquier actividad no prohibida por la norma zonal de aplicación, siempre que se pueda desarrollar al aire libre o con instalaciones móviles o fácilmente desmontables. Estos usos, podrán ser, entre otros:

- a) Los relacionados con el descanso y estancia de personas.
- b) Los de recreo para la infancia.
- c) Los usos de esparcimiento o actividades deportivas.
- d) El uso de aparcamiento de vehículos.
- e) La instalación de vallas publicitarias, que deberán reunir los requisitos establecidos en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Publicidad Exterior.
- f) Instalaciones fotovoltaicas o paneles solares.
- g) Actividades vinculadas a los locales colindantes, como exposición, acopio de material, terrazas de bares o cafeterías o aparcamiento de vehículos vinculados a actividades instaladas en las inmediaciones (a una distancia máxima 150 m).

3. El otorgamiento de licencia para usos y obras operará siempre a título de precario inherente a la excepcionalidad y/o provisionalidad de la actuación, pudiendo revocarse en cualquier momento por la Administración, en resolución motivada. A tal efecto, la licencia se otorgará previo compromiso del promotor de demoler o erradicar el uso o actuación autorizado cuando venza el plazo establecido, se cumpla la condición o, en cualquier momento, cuando se acuerde por la Administración, con renuncia, en cualquiera de estos casos, a cualquier tipo de indemnización. Por su parte, el propietario deberá presentar con carácter previo, compromiso de no solicitar la expropiación de forma inminente en los casos en que la misma estuviera prevista.

4. Excepto en el caso de vallas publicitarias, el ejercicio de estas actividades implicará el cerramiento de la parcela o solar, así como el cumplimiento de las normativas sectoriales de aplicación al uso o actividad que se desarrolle. En todo caso, en el proyecto que se presente se definirán las características constructivas y estéticas de la instalación a autorizar, así como, en su caso, el cumplimiento de la normativa acústica y sectorial correspondiente.

5. Las instalaciones cubiertas para usos provisionales no podrán exceder de una planta, correspondiente a una altura máxima de 3 metros.

6. La dedicación del solar o el terreno sin edificar a los usos expresados no impedirá la aplicación del régimen legal de edificación forzosa.

7. Los usos y obras autorizables provisionalmente no podrán dificultar o impedir el posterior desarrollo y ejecución de las previsiones del planeamiento, no pudiendo en ningún caso ocupar suelo que haya de ser objeto de obras de urbanización, como viales y espacios libres (ejecutados o previstos).

8. Se podrán conceder autorizaciones para estos usos provisionales en suelos destinados por el planeamiento a infraestructuras, sistemas generales o locales, dotaciones, equipamientos comunitarios, hasta tanto los mismos no sean de titularidad pública, siempre que los mismos no sean de ejecución inminente y los usos provisionales resulten inocuos para el interés público.

9. Las obras autorizables deben tener el carácter de provisionales y ser realizadas con materiales fácilmente desmontables. En este sentido, para determinar la provisionalidad y facilidad de desmonte deben utilizarse criterios basados en:

- La posibilidad de desmontar, trasladar e instalar de nuevo los elementos de la obra provisional. Con carácter general, se deberán utilizar estructuras y sistemas constructivos prefabricados.

- La entidad económica de la construcción, caso de que por no ser posible su traslado y nuevo aprovechamiento, sea necesaria su demolición.

- La viabilidad de una rápida demolición o cese en su uso.

- Las obras ejecutadas para usos provisionales deben ser las mínimas imprescindibles para permitir las instalaciones fácilmente desmontables o demolibles sin omitir ninguna de las garantías de seguridad establecidas en la legislación sectorial.

En cualquier caso, las obras no se considerarán como fácilmente desmontables cuando para la instalación pretendida se exijan excavaciones considerables en el suelo, especialmente si tienen que ser repetidas cuando aquélla deba ser retirada. Tampoco cuando impliquen una desconfiguración definitiva del terreno contraria a la ordenación prevista en el planeamiento. No se podrá modificar la rasante del terreno, admitiéndose únicamente explanaciones y tratamientos superficiales del mismo.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL A. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA (I).

Artículo 139. Parcela mínima.

1. En el suelo sujeto a norma zonal A, a efectos de edificación y parcelación, las parcelas deberán tener un lindero frontal de longitud no inferior a ocho metros (8,00 m) y su forma y dimensiones serán tales que permitirán la inscripción de un círculo de igual diámetro. La superficie deberá ser igual o superior a cien metros cuadrados (100 m²).

2. Se exceptúan de cumplir las condiciones establecidas en el número anterior las parcelas residuales (tal y como están definidas en el artículo 16.3 de la presente Ordenanza). La existencia de dichas parcelas antes de la entrada en vigor del Texto Refundido del Plan General de 1996 deberá ser acreditada documentalmente mediante su inscripción en un registro público (Catastro o Registro de la Propiedad).

Artículo 140. Posición de la edificación.

1. Como norma general, la edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial permitiéndose los jardines delanteros o espacios libres frontales y patios ingleses en fachada, según lo definido para ello en los artículos 42, 43 y 44 de las Condiciones Generales de Edificación.

2. Los edificios que conformen esquina de manzana podrán resolver la misma con chaflán u otra forma especial, sin pérdida de edificabilidad con respecto a la permitida para la parcela original y siempre que se incorpore a la vía pública el sobrante de parcela tras la materialización del mismo.

Artículo 141. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación.

1. Son las definidas en la propia norma zonal y en la ficha específica en el caso de ámbitos de SUNCU, SUNCRE, Actuaciones de Dotación y parcelas sujetas a convenio.

2. Con respecto a la altura máxima o altura reguladora, ésta viene determinada por el número máximo de plantas, estableciéndose como excepción, la posibilidad de aumentar la altura, en el caso de manzanas completas o en tramos completos de manzana comprendidos entre dos calles, para edificios destinados a uso terciario, en las categorías de oficinas o comercial, o equipamientos comunitarios.

3. Por encima de la altura reguladora se permiten las construcciones e instalaciones señaladas en el artículo 55 de las condiciones generales de la edificación.

4. Se admiten cuerpos salientes que habrán de cumplir con lo establecido en el artículo 61.

5. No se establece número máximo de plantas bajo rasante.

Artículo 142. Compatibilidad y condiciones particulares para los usos permitidos.

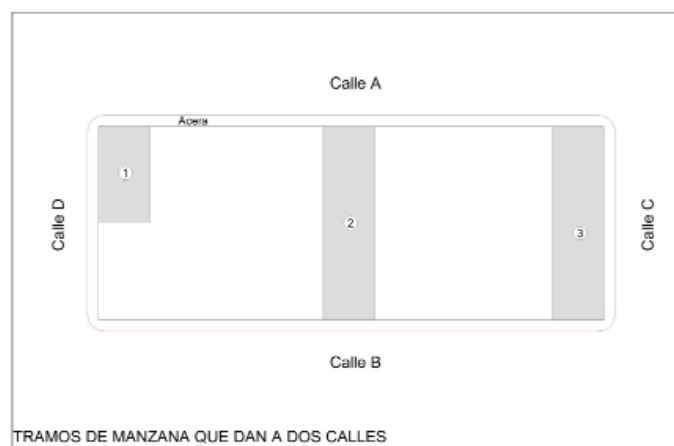
1. Los locales destinados a uso complementario en edificios con uso residencial tendrán su acceso funcionalmente independizado de las zonas comunes de las viviendas.

2. Los usos complementarios podrán disponerse en la planta sótano y semisótano cuando exista el mismo uso en la planta inmediatamente superior, debiendo estar comunicadas ambas plantas con huecos cuya superficie sea igual o superior al 15% de la planta baja, como mínimo de al menos cuatro metros cuadrados (4 m²), sin contar con la escalera.

3. Estos usos complementarios en plantas sótanos y semisótanos podrán disponerse de forma independiente de la planta inmediata superior, siempre y cuando se acceda desde la calle por medio de una terraza entrante en fachada o “patio inglés”, en toda la fachada de la edificación.

4. Además, en plantas sótanos y semisótanos se permite el uso complementario terciario (excepto en la categoría de ocio) con acceso desde la vía pública o espacio de igual consideración.

5. Para la implantación de los usos alternativos permitidos, se consideran tramos de manzana que den a dos calles los siguientes:



Artículo 143. Condiciones de composición e integración en la morfología urbana.

1. La composición de la edificación, así como su color y tratamiento, serán libres.

2. Se admiten entrantes correspondientes a patios de fachada, así como jardines delanteros y patios ingleses.

3. Las cubiertas serán transitables y planas o inclinadas.

Artículo 144. Condiciones particulares del cerramiento de parcelas.

Serán las recogidas en el artículo 135 de las presentes ordenanzas. En el caso de disponerse voluntariamente de un jardín delantero en edificaciones con destino residencial, el cerramiento de parcela se dispondrá sobre la alineación a vial.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL AC. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA (IV).

Artículo 145. Condiciones de composición e integración en la morfología urbana.

La composición de la edificación, así como su color y tratamiento deberá ser acorde a la arquitectura tradicional majorera, debiéndose cumplir las siguientes condiciones estéticas:

- Quedan prohibidas las construcciones sobre cubierta, tales como cajas de escaleras, cuartos lavaderos, trasteros y otros. Tampoco se permitirán antenas parabólicas, depósitos de agua y similares. No obstante, se permitirá la instalación de colectores de agua caliente sanitaria (estando prohibido los depósitos acumuladores de los mismos) y las placas fotovoltaicas siempre que se integren en una cubierta inclinada; o en una cubierta plana, siempre que se integre en el diseño de la edificación, se dispongan en segundo plano de fachada, y se oculten mediante muros, o celosías de hasta un metro y veinte centímetros (1,2 m) de altura.

- Las cubiertas serán preferentemente planas o inclinadas con una pendiente entre 25 y 30 grados sexagesimales.

- No se permitirán los elementos decorativos de corte neoclásico, tales como balaustradas, frisos, frontones, columnas y otros.

- Queda prohibido en fachada el uso de chapados en piedra o aplacados cerámicos, permitiéndose la mampostería de piedra.

- Los huecos en fachada deberán ser de proporciones verticales, quedando prohibidos los horizontales.

- No se permitirán cuerpos volados. Tan solo se admitirán aquellos similares a los balcones de madera tradicionales.

- El color en fachada será el blanco, permitiéndose el verde y el gris para los bajos relieves en zócalo, borde de ventanas y remate superior de fachadas.

- La carpintería será siempre en tonos oscuros, incluidas puertas de garaje y cancelas, quedando prohibido expresamente el color blanco.

- En cuanto a los muros de cerramiento de parcela (edificadas o sin edificar) estos deberán ser de tipología tradicional utilizando preferentemente piedra seca de la zona, bien en la propia construcción de muro, bien en el revestido exterior. Se admiten acabados enfoscados y pintados en blanco y marrón. Está prohibido el uso de chapados. La altura máxima del muro será de un metro y veinte centímetros (1,2 m). Sobre este muro se podrá disponer, hasta una altura de 2 m, de mallas metálicas y entramados de madera que tengan al menos un 50% de hueco.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL CA, CP, CH. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (CA), PAREADA (CP) Y EN HILERA (CH)

Artículo 146. Condiciones de las promociones de viviendas (pareadas y en hilera).

1. Tanto para la edificación pareada como en hilera, siempre habrá de presentarse un proyecto único que contemple todo el volumen que se pretenda construir sin poder fragmentarse el mismo por parcelas independientes.

2. En el caso de viviendas pareadas la superficie de parcela mínima de 300 m² va referida a 150 m² para cada una de las viviendas del volumen.

3. En caso de viviendas en hilera, la superficie mínima de parcela de 100 m² va referida a cada una de las

viviendas del volumen, que deberá ser de al menos tres viviendas (300 m²), debiéndose presentar un proyecto de edificación conjunto, solo en aquellos casos en los que sea de aplicación indistintamente la norma zonal Ca-Cp-Ch.

4. En el caso de parcelas en esquina para ambas tipologías, se considerará frente de parcela aquel en el que la vivienda tenga su acceso peatonal, debiendo cumplir la edificación con el retranqueo frontal establecido únicamente en cuanto a este lindero.

Artículo 147. Condiciones particulares de ocupación.

1. En el caso de viviendas pareadas, la ocupación máxima no irá referida a la parcela del proyecto unitario o global, sino a cada una de las subparcelas donde se desarrolla cada edificación.

2. Además de lo establecido en las condiciones generales, se excluirán del cómputo de la ocupación máxima:

- Las rampas de acceso a garaje subterráneo descubiertas.
- Las instalaciones deportivas descubiertas, tales como canchas de tenis o pádel, las áreas de juegos, o las piscinas.

3. Se establece una dotación mínima de plazas de aparcamiento de una por vivienda.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS EDIFICACIONES EN ASENTAMIENTO RURAL (NORMA ZONAL AR-1000 Y 2.500. EDIFICACIÓN EN ASENTAMIENTO RURAL I Y II.)

Artículo 148. Aplicación.

Las determinaciones de este Capítulo serán aplicables a las obras de nueva edificación, así como a aquellas otras actuaciones que se lleven a cabo en las parcelas o en las edificaciones existentes y que impliquen modificación de los parámetros y condiciones de la edificación que se regulan en los siguientes artículos.

Artículo 149. Parcela mínima edificable.

1. De acuerdo con la norma zonal de aplicación, la parcela mínima a los efectos de la edificación de nueva planta y parcelación será igual o superior a mil metros cuadrados (1.000 m²) en el AR-1.000 y a dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m²) en el AR-2.500. Se exceptúan aquellas fincas registradas con una superficie inferior o con licencia de segregación anterior a la entrada en vigor del Plan General, que se considerarán edificables con el resto de las condiciones de su norma zonal correspondiente.

2. En el caso de parcelas segregadas con licencia municipal a las que el vigente plan general haya incluido parcialmente en la categoría de Asentamiento Rural, éstas se considerarán edificables aunque no cumplan el requisito establecido en cuanto a la superficie mínima de parcela en la parte afectada por tal categoría de suelo, debiendo cumplir el resto de las condiciones establecidas por esta norma zonal, con la salvedad de que su edificabilidad será proporcional a la superficie incluida en el Asentamiento Rural y sin necesidad de retranquearse de la línea que separe las dos categorías de suelo, a menos que la misma esté dentro de los retranqueos obligatorios a linderos, en cuyo caso sí que deberá respetarse la distancia establecida.

Artículo 150. Condiciones de la edificación.

1. Para poder materializar el derecho a edificar, el cumplimiento del frente mínimo de parcela a camino público se entenderá referido a los caminos reflejados en los planos de OP del PGO, considerándose como tales los tramos entre líneas de alineación y áreas edificables que se grafían en los mismos, no pudiendo edificarse dentro de dichas superficies. Para determinar el cumplimiento de este requisito se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- El camino deberá ser siempre de titularidad pública (registrado como tal o incorporado al Inventario municipal). En caso de duda, se precisará de la emisión de informe del Departamento de Patrimonio Municipal. Respecto de aquellos caminos reflejados en los planos del PGO que no se hayan incorporado al Inventario, se deberá iniciar el trámite correspondiente para su inclusión.

- Se considerará como ancho mínimo del camino el establecido en el inventario municipal.

- Cuando se detecte discordancia en la definición de un camino en los distintos planos de ordenación pormenorizada del PGO, se dará preferencia al trazado que cuente con mayor grado de detalle en su definición.

2. En caso de que los planos de ordenación del Asentamiento Rural no reflejen las alineaciones exteriores de parcelas, y hasta tanto no se apruebe un instrumento de planeamiento adecuado que las defina, cuando se evidencie la existencia de error cartográfico respecto de un camino definido en los mismos, se podrá tramitar el oportuno expediente para su corrección, pudiéndose considerar a tales efectos aquellos trazados cuyo ancho no se ajuste a la realidad física previa y/o a la estructura parcelaria de la propiedad (georreferenciada y justificada por Registro de la Propiedad o Catastro o, en su caso, definida en licencias de parcelación previamente otorgadas) o aquellos que no respeten la preexistencia de muros tradicionales de piedra (primándose su conservación cuando sean compatibles con la seguridad vial), siempre que las necesidades de funcionalidad del viario no justifiquen tramos de alineación hacia el interior de parcela.

3. Señalamiento de alineaciones y rasantes: Cuando las condiciones de la parcela y/o la vía no permitan obtener referencias claras por la ausencia de definición de la alineación del PGO, se podrá presentar solicitud de alineaciones y rasantes con carácter previo a la tramitación de cualquier título habilitante. La solicitud de alineaciones y rasantes se acompañará de un plano de situación referido al planeamiento vigente y un plano de georreferenciado de la ubicación de la parcela.

4. Las carreteras convencionales se consideran un frente válido de las parcelas que colinden directamente con las mismas, debiéndose garantizar el acceso a través de un punto autorizado por el titular de la vía o a través de una vía de servicios o servidumbre de paso legalmente constituida en la que se deberá contemplar la canalización de servicios desde el camino más próximo o desde el acceso a FV autorizado por Carreteras.

5. Cuando exista un frente de acceso ordenado en el Plan General que no esté ejecutado, el proyecto de obra deberá contemplar su ejecución, para lo cual se deberá aportar un acuerdo o autorización de la propiedad no promotora del proyecto y afectada por el recorrido de dicho acceso con vigencia indefinida y suficiente viabilidad jurídica

Artículo 151. Condiciones para la implantación de usos en asentamiento rural.

1. El uso principal residencial se desarrollará en vivienda unifamiliar, con un máximo de una vivienda por parcela o unidad apta para la edificación.

2. En caso de plantearse edificaciones destinadas a uso complementario, su implantación deberá garantizar la viabilidad de la implantación del uso principal de vivienda, limitándose además al 50% de la edificabilidad máxima de la parcela.

3. Se considera uso autorizable la instalación de paneles fotovoltaicos para autoconsumo vinculado al uso principal y complementario, o alternativo, que deberán ubicarse en el suelo, en cualquier parte del espacio libre de parcela, debiendo respetar el retranqueo a camino, sin que puedan superar una altura de 1,5 metros. Asimismo, se permite la instalación de molinos de generación de energía eólica, de hasta 12 metros de altura máxima, vinculados igualmente al autoconsumo y que deberán ubicarse en la parte de la finca de menor impacto visual.

Artículo 152. Condiciones de posición de la edificación.

1. Respecto al uso asociado de garaje se procurará su ubicación en el mismo cuerpo edificado para la vivienda, permitiéndose, no obstante, su separación, incluso adosar el mismo a linderos, debiendo mantener el retranqueo mínimo respecto del lindero frontal.

2. El conjunto de todas las construcciones destinadas a usos complementario, asociado y auxiliar que pueden adosarse a linderos, lo harán en una longitud no superior a 1/3 de la longitud total de los linderos de la parcela (a excepción del frontal) y deberán respetar, en todo caso, el retranqueo frontal.

3. Las construcciones permitidas adosadas a linderos no podrán abrir huecos a los mismos, debiendo, en caso de querer hacerlo, retranquearse un mínimo de tres metros.

4. El acceso al uso principal, o, en su caso, al uso alternativo que se implante en la parcela, deberá poder realizarse de forma directa desde el camino. En caso de implantarse el uso complementario de comercio, éste además de tener acceso directo desde el camino, deberá poder realizarse sin necesidad de transitar por el resto de usos que se implanten en la parcela.

5. En caso de que en una parcela o unidad apta para la edificación se desarrollen diferentes usos de los admitidos en distintos volúmenes, éstos deberán estar separados entre sí un mínimo 3 metros lineales.

Artículo 153. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen.

1. El uso principal y/o alternativo que se establezca se deberá desarrollar en un único volumen o cuerpo edificado.

2. Las edificaciones destinadas a usos complementarios se deberán disponer en un único volumen, al igual que las destinadas a edificaciones auxiliares para animales domésticos.

En ningún caso, el número total de volúmenes o cuerpos edificados por parcela para distintos usos podrá exceder de 4.

3. Además de las limitaciones que establece la norma zonal respecto a la altura máxima de las edificaciones auxiliares, se establece una altura máxima total de las edificaciones destinadas a uso asociado o complementarios de 4,50 m medidos desde la cota del terreno circundante.

4. El uso asociado de garaje no podrá exceder de 50 m² de superficie construida.

5. El semisótano no sobresaldrá en ningún punto del terreno que lo rodea más de 1,5 metros a cara superior del forjado.

6. Las pérgolas descubiertas se permitirán siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) Su superficie máxima será de cuarenta metros cuadrados (40 m²) pudiendo optarse por una o varias dentro de la parcela, siempre que se respete la citada limitación de superficie máxima.

b) Se situarán fuera de la zona de retranqueo.

c) La altura libre mínima será de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m), estableciéndose una altura máxima total de cuatro metros (4,00 m) sobre la cota de suelo del terreno circundante.

d) En caso de que opte por su ubicación separada de la edificación se establece una separación mínima de tres metros (3,00 m).

7. Cuando se dispongan aparcamientos en planta bajo rasantes se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Las rampas de acceso a la planta bajo rasante será descubierta.

- Deberán situarse fuera de la zona de retranqueo frontal.

- Los tramos de rampas que se sitúen por debajo de la cota del terreno resultante deberán ejecutarse en trinchera, de forma tal que del exterior no se perciba una mayor altura del edificio. Los muros de contención y planos de fachadas situados por debajo de la cota de rasante del terreno acondicionado, deberán acabarse exteriormente en piedra natural de la zona.

- El ancho de la rampa no podrá exceder tres (3) metros, pudiéndose incrementar hasta 6 metros en los usos alternativo.

- En los frentes de fachadas situados por debajo de la planta baja donde se dispongan el acceso rodado no se podrán abrir otros huecos que los estrictamente necesarios para facilitar el acceso de vehículos al interior de la edificación.

Artículo 154. Cómputo de alturas.

1. La altura máxima de la planta baja será de cuatro metros y medio (4,50 m), medidos a cara superior del forjado de la planta baja en caso de cubierta plana, o a cumbre en caso de cubierta incluida.

2. La altura máxima de la edificación en caso de construirse una planta alta será de seis metros y medio (6,50 m) a cara superior de forjado en caso de cubierta plana, o a siete metros y medio (7,5 m) a cumbre en caso de cubierta inclinada.

3. La altura se medirá teniendo en cuenta la cota de suelo en cada punto del terreno que ocupe.

4. En caso de que la altura libre interior de la planta baja se prolongue hasta la planta alta (forjado a doble altura) se computará a efectos de edificabilidad la misma como si se tratase de dos plantas, debiendo cumplir el volumen edificado en la prolongación de la altura con las condiciones impuestas para la planta alta.

Artículo 155. Condiciones para el cierre de parcela o unidad apta para la edificación.

1. Salvo lo establecido con carácter general para el cierre de parcelas en suelo rústico de cualquier categoría destinadas a usos agropecuarios, el cierre de parcela en asentamiento rural sólo podrá ejecutarse de forma simultánea o posterior a la ejecución de la edificación principal, encerrando un espacio entorno a ellas y presentando un recorrido paralelo o similar a los linderos de la unidad apta para la edificación, aunque no necesariamente habrá de ser coincidente con la parcela completa, en caso de parcelas de superficie mayor a 2.500 m², debiéndose prever un acceso al resto de parcela.

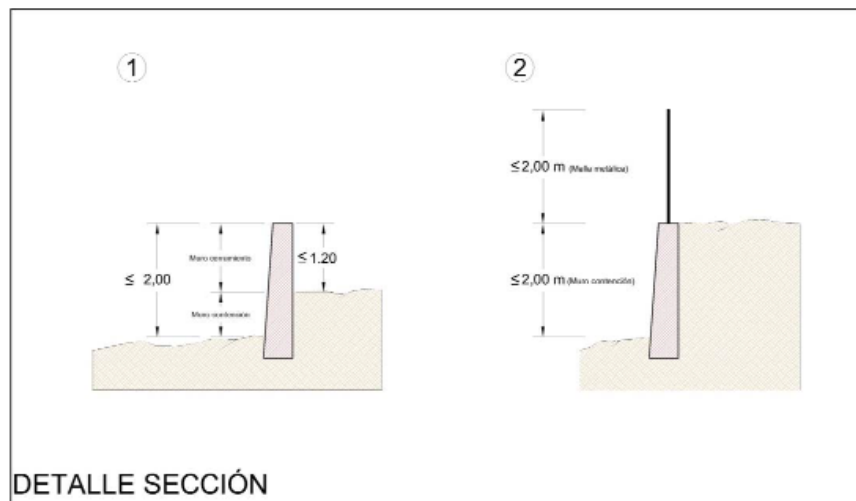
2. El cerramiento será de tipología tradicional procurando la utilización de piedra seca de la zona, bien en la propia construcción del muro, bien en el revestido exterior. En el caso de que los muros de cerramiento de parcelas sean ejecutados en fábrica de bloque, éstos deberán tendrán un espesor mínimo de 40 centímetros, admitiéndose su acabado enfoscado y pintado de blanco o marrón, prohibiéndose los chapados en piedra.

3. En aquellos casos en los que, en parcelas susceptibles de ser edificadas, existiera ya un cerramiento tradicional con muro de piedra que no cumpla con los retranqueos exigidos por la normativa para los nuevos cerramientos, se permitirá la integración de contadores, nichos u otras instalaciones que resulten necesarias en cumplimiento de la normativa sectorial aplicable y de las exigencias de las empresas suministradoras, aun cuando ello implique, de forma puntual, la necesidad de superar la altura máxima del muro o ejecutar un remonte parcial para la disposición de dichos elementos, se autorizará siempre que se realice con los mismos materiales y acabados

tradicionales, favoreciendo así su adecuada integración. Estas instalaciones deberán ubicarse preferentemente en el tramo del cerramiento más próximo al punto de conexión previsto por las compañías suministradoras, justificándose por el agente proyectista y bajo su responsabilidad en todo caso la ausencia de afección a la visibilidad del tráfico viario colindante en el punto elegido.

4. En caso de que se requiera de la ejecución de muros de contención de tierras o de protección en zonas inundables, éstos deberán ser ejecutados en piedra natural u hormigón revestido con el mismo tipo de textura y color que la utilizada tradicionalmente en el lugar y su altura no podrá superar los 2 metros medidos sobre la rasante del terreno natural. En caso de que se justifique la necesidad de una altura mayor, se deberá proceder a su escalonamiento, debiendo establecerse un retranqueo o separación mínima entre muros sucesivos de 3,00 metros de profundidad.

5. Los proyectos edificatorios que prevean muros de contención dispuestos sobre las alineaciones exteriores, deberán contener una adecuada descripción gráfica de los mismos con señalamiento de las rasantes exteriores, las cotas de suelo y la coronación de los muros. Cuando se prevean soluciones mixtas añadiendo elementos de cerramiento sobre elementos de contención, ambos deberán quedar perfectamente diferenciados en los proyectos, señalando las partes que cumplen funciones de contención y las que se destinan exclusivamente al cerramiento, sin que en ningún caso se pueda superar la altura de muros de 2,00 metros, pudiéndose disponer sobre los mismos de malla metálica (ver dibujo-Muros de contención y cerramiento. Detalle sección).



Muros de contención y cerramiento. Detalle sección

Artículo 156. Condiciones para el acondicionamiento interior de la parcela.

1. El perfil resultante del acondicionamiento interior de la parcela se deberá adaptar de la forma más precisa posible a la rasante natural del terreno, a tal fin, la diferencia de cota entre el terreno acondicionado y el natural deberá ser inferior a 2,00 metros.

2. Los muros de contención que resulten del abancalamiento del terreno, tanto si son excavación o relleno, no podrán superar 2,00 metros de altura vista, debiendo establecerse un retranqueo o separación mínima entre muros sucesivos de 3,00 metros de profundidad. En todo caso, el acabado exterior de los muros deberá ejecutarse en piedra natural de la zona.

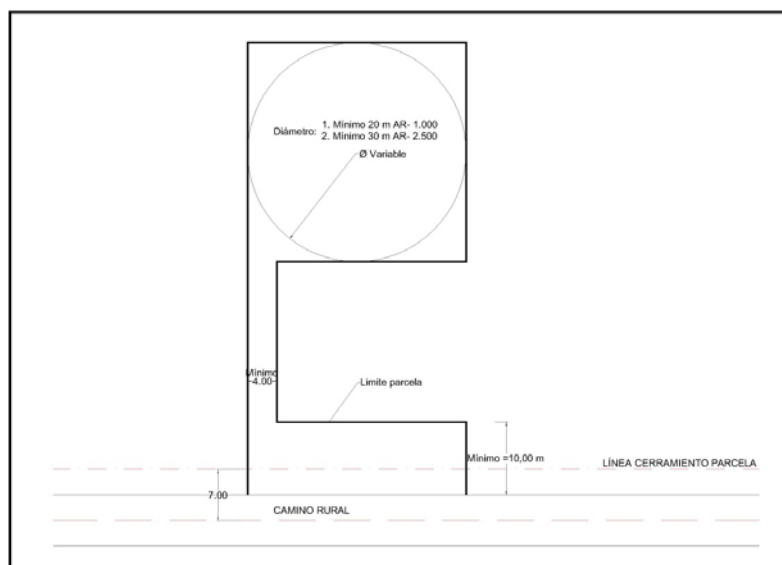
Artículo 157. Condiciones para las infraestructuras de energía de baja tensión.

Las líneas eléctricas de baja tensión para abastecimiento de las edificaciones en el asentamiento rural se deberán ejecutar, preferentemente, de forma soterrada, permitiéndose, no obstante, los tendidos aéreos, en los tramos en los que ya existan los mismos.

Artículo 158. Condiciones particulares para la parcelación.

Toda división o fraccionamiento de la propiedad de fincas o terrenos en suelo rústico, en la categoría de Asentamiento Rural, además de cumplir con lo dispuesto en la normativa urbanística y en el PGO, deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Las parcelas de resultado deberán respetar siempre el frente mínimo a camino establecido por la norma zonal, manteniéndose el mismo en un fondo igual o superior a diez metros (10 m) desde el lindero frontal de parcela, no permitiéndose, por tanto, formas parcelarias resultantes que supongan estrangulamientos en el frente de parcela. Sin perjuicio de lo anterior, la forma de parcela resultante deberá tener un ancho mínimo en el que sea inscribible al menos un círculo de 20 metros en AR-1.000 y 30 metros en AR-2.500, debiendo tener su lado más estrecho un ancho mínimo para el acceso de 4 metros (ver dibujo - Condiciones morfológicas de parcelas).



Condiciones morfológicas de parcelas

- Las carreteras convencionales podrán considerarse frente válido de parcela, en cuyo caso, el proyecto de segregación deberá reflejar el acceso directo desde un punto autorizado por el titular de la vía, o, en caso de carecer del mismo, establecer la correspondiente servidumbre de acceso y paso por las fincas correspondientes desde un punto de acceso autorizado o existente, reflejándose igualmente en el proyecto de segregación y en la licencia que en su caso se otorgue, que quedará condicionada a que se materialice jurídicamente la constitución de servidumbre.

- En caso de que una parcelación afecte a una parcela edificada, se deberá reflejar en el proyecto de parcelación la edificabilidad ya consumida por la construcción o construcciones existentes, no pudiendo ser objeto de parcelación en caso de que ya se haya agotado la edificabilidad asignada.

- Se deberá justificar el cumplimiento de la superficie mínima exigida para poder llevar a cabo la parcelación de fincas, para lo cual se exigirá la aportación de documentación acreditativa de la titularidad de la finca matriz (copia de escritura pública de propiedad, nota simple o certificación registral).

- Cualquier división de terrenos en suelo rústico deberá respetar las estructuras agrarias, las gavias y muros de las mismas existentes.

- En la parcelación de terrenos en Asentamiento Rural, si bien los nuevos linderos deberán respetar el cumplimiento de retranqueos respecto de las edificaciones existentes, excepcionalmente se podrá eximir del cumplimiento de esta condición en caso de que existan varias viviendas aisladas o separadas en situación de fuera de ordenación o en consolidación en una misma finca respecto de las cuales, por su proximidad, resulte imposible respetar el retranqueo establecido y la segregación tenga por finalidad que cada vivienda se emplace en una parcela distinta.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL G. EDIFICACIÓN TERCIARIO-INDUSTRIAL.

Artículo 159. Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen.

1. En el tipo Gb el retranqueo frontal obligatorio de 5 metros tendrá la consideración de jardín de fachada, sin que reste edificabilidad a la parcela, pudiéndose destinar el mismo al acopio de materiales, muelle de carga y/o aparcamiento y permitiéndose la ejecución de muros de cerramiento en las condiciones establecidas con carácter general para el suelo urbano.

2. El espacio libre posterior, además, podrá ser acondicionado y utilizado para el almacenaje al aire libre de productos y materiales, siempre que las características de los mismos lo permitan con arreglo a la normativa sectorial aplicable.

3. En los espacios de retranqueo se permite la implantación de construcciones técnicas, tales como armarios de instalaciones o contadores, que no podrán ocupar en superficie más de dos metros cuadrados (2 m²). Su altura no superará en ningún punto los 2,20 metros sobre la cota de suelo circundante. En caso de que se dispongan de forma soterrada no podrán constituir una extensión funcional de las plantas sótano del edificio y su cubierta no podrá generar escalonamientos aislados en la cota de suelo.

4. Las construcciones técnicas destinadas al depósito de combustible o de cualquier otro producto peligroso, no podrán situarse en el retranqueo frontal.

5. En el caso de retranqueos frontales trapezoidales se deberá cumplir la distancia mínima establecida en el punto medio de la fachada.

TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN EL MEDIO RURAL.

Artículo 160. Aplicación.

Las condiciones particulares que se establecen en el presente capítulo serán de obligado cumplimiento en todas las actuaciones y obras de nueva edificación, así como a las obras que se lleven a cabo sobre las edificaciones y construcciones existentes y que modifiquen los parámetros y condiciones que se regulan en los siguientes artículos, todo ello salvo determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación, Planes territoriales o normativa de aplicación, incluida la legislación sectorial y la regulación de las actividades clasificadas.

Artículo 161. Determinaciones comunes.

1. Todas las construcciones e instalaciones admitidas en el suelo rústico deberán vincularse a una finca o, en su caso, a una unidad de explotación o producción.

2. Cualquier acto de división, o de construcción o uso de suelo clasificado como rústico deberá garantizar el acceso a la finca o fincas a través de camino público o vía existente y prevista por el planeamiento o, en su defecto, por servidumbre legalmente constituida.

3. Asimismo, las parcelas o fincas deberán contar con todos los servicios necesarios y requeridos por la normativa urbanística y sectorial, o garantizar la ejecución simultánea de las obras precisas para alcanzar lo anterior en los términos y condiciones establecidos legalmente y los que la Administración Municipal estime pertinentes.

Artículo 162. Cerramientos y vallados de fincas o parcelas rústicas.

1. Con carácter general se prohíbe la ejecución de cerramientos o vallados de fincas o parcelas situadas en suelo rústico, en cualquier categoría, que tengan como única finalidad la de delimitar la propiedad, pudiéndose optar para ello por el mero amojonamiento de la misma.

2. No obstante, los cierres de fincas o parcelas ubicadas en suelo rústico se podrán ejecutar si se justifica su destino agropecuario y la legislación sectorial lo permite, para lo cual será necesario aportar un informe de viabilidad agrícola, de conformidad con lo establecido en el artículo siguiente. Estos cierres deberán llevarse a cabo mediante seto vivo, estacas, que deberán separarse entre sí un mínimo de un metro, y/o alambradas o mallas metálicas, con una base de hormigón no superior a cincuenta centímetros. Se establece una altura máxima de dos metros (2 m) sobre el nivel del terreno en cualquier parte del cierre, excepto en el caso del seto vivo respecto del cual no se establece límite de altura. Se exceptúan de todo lo anterior los cierres de corrales para el estabulamiento de animales, que habrán de cumplir lo establecido para ellos.

3. Asimismo, se permite el cierre de fincas o parcelas en suelo rústico en las que se hallen edificaciones preexistentes con destino residencial o turístico, en cuyo caso, los cierres habrán de cumplir con lo dispuesto para el suelo rústico de asentamiento rural.

4. A fin de preservar los elementos tradicionales en suelo rústico, si existiesen muros de piedra natural, éstos habrán de respetarse, pudiendo ser rehabilitados manteniendo las mismas características (altura, grosor, materiales). En caso de que sea imposible su rehabilitación o las condiciones de seguridad viaria lo aconsejen, se procederá a su demolición. La nueva ejecución, en caso de que se desee, deberá respetar las condiciones previstas según el suelo de que se trate.

Artículo 163. Estudio de viabilidad agropecuaria.

1. La implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a la actividad agrícola o ganadera, requerirá, cuando así se establezca expresamente en la presente Ordenanza, la presentación ante el Ayuntamiento de la correspondiente documentación consistente en un estudio de viabilidad suscrito por técnico competente.

2. Los estudios de viabilidad agropecuarios cumplirán las siguientes condiciones:

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

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

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

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

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

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

3. En los casos en que resulte preceptiva la aportación del estudio de viabilidad agropecuaria, el otorgamiento de la licencia municipal conllevará el deber por parte del promotor de presentar en el Ayuntamiento, una vez concluidas las obras, además del certificado final suscrito por la dirección facultativa competente, una certificación suscrita por el técnico redactor del citado estudio, relativa a la efectiva realización de las determinaciones contenidas en el mismo. Dicho certificado deberá ser aportado en el plazo máximo de un mes contado a partir del día en que finalice el plazo concedido para la ejecución de las obras, incluida su posible prórroga. La omisión de este deber será considerada como un incumplimiento de las condiciones de la licencia.

Artículo 164. Vinculación a la actividad agropecuaria.

Las actuaciones vinculadas a la actividad agrícola o ganadera de la finca sobre la que se autoricen, podrán quedar sometidas a un plan de seguimiento, con las inspecciones que el Ayuntamiento considere adecuadas, a

los efectos de comprobar el mantenimiento fehaciente de las condiciones técnico-económicas de la actividad agropecuaria.

Artículo 165. Intervenciones vinculadas a explotaciones agropecuarias.

1. Las construcciones, edificaciones e instalaciones vinculadas a una explotación agropecuaria deberán ser inscritas en los registros correspondientes, si los hubiera.

2. Será condición de eficacia de la licencia, que sea inscrita en el Registro de la Propiedad la vinculación de dichas construcciones, edificaciones e instalaciones a las fincas constitutivas de la explotación agropecuaria.

3. A los efectos de la aplicación de esta Ordenanza, se define como unidad de explotación o de producción aquella parcela, parte o conjunto de ellas, en que exista o se proponga el uso agropecuario unitario, por parte de particulares o empresas. Las construcciones o instalaciones admitidas en suelo agrícola quedarán necesariamente vinculadas a las unidades definidas.

Artículo 166. Características físicas de las fincas

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

Artículo 167. Cuartos de aperos de labranza.

Los cuartos de aperos de labranza deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) De implantación:

- Sólo se autorizarán en las clases y categorías de suelo que expresamente determinen el Plan General de Ordenación y, en su caso, los instrumentos de ordenación territorial.

- Sólo se autorizará un cuarto de aperos por parcela.

- Sólo se autorizarán sobre fincas que se destinen de forma efectiva y real a la actividad agrícola, debiendo quedar dicha circunstancia suficientemente acreditada. Cuando no exista aún tal actividad, los cuartos de aperos de labranza sólo serán autorizados si se incluyen estudio de viabilidad que cumpla las condiciones señaladas en el artículo 161.

- No se autorizarán cuartos de aperos sobre fincas que cuenten con una superficie inferior a diez mil metros cuadrados (10.000 m²) de explotación agrícola efectiva, en las que exista o se prevea la construcción de un almacén agrícola.

- En aquellas fincas que cuenten con una superficie de explotación agrícola efectiva superior a diez mil metros cuadrados (10.000 m²) se permitirá la construcción de un cuarto de aperos en coexistencia con un almacén agrícola, debiendo guardar cada edificación la proporción establecida con la superficie de explotación agrícola efectiva a la que cada una quedará vinculada.

- Cuando en una misma parcela se autorice la coexistencia de cuarto de aperos y almacén agrícola, deberá justificarse su implantación conjunta. Podrán disponerse edificaciones separadas o adosadas.

a) Si se disponen separadas, se establecerá una separación mínima entre paramentos de 3 m, salvo justificación técnica derivada de la topografía o implantación que mantenga la funcionalidad y el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable.

b) Si se disponen adosadas, deberá garantizarse su independencia funcional, sin comunicación interior.

b) De dimensiones:

- Los cuartos de aperos de labranza se ajustarán, en cuanto a su superficie máxima edificable, a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación y en los instrumentos de ordenación territorial. En cualquier caso, deberá acreditarse la necesaria relación con la naturaleza, características y destino de la finca y la estricta proporción con la superficie cultivada o cultivable, quedando limitada su superficie máxima a un metro cuadrado (1 m²) por cada cuatrocientos metros cuadrados (400 m²) de explotación agrícola efectiva, sin que en ningún caso pueda exceder del 1% de la superficie de parcela.

- Se les podrá anexionar una instalación sanitaria complementaria de superficie no superior a diez metros cuadrados (10 m²). Sólo se autorizará una instalación complementaria para cada cuarto de aperos, con independencia de la superficie del mismo.

c) De volumen y forma:

- Tendrán una sola planta.

- La altura total no superará los tres metros (3,00 m).

En ambas medidas se tomará como referencia la cota del terreno circundante en contacto con la edificación.

d) De posición:

- Se situarán en la parte de la finca menos fértil y de menor incidencia visual.

- Se separarán al menos tres metros (3,00 m) de los linderos y siete metros (7,00 m) del eje de toda vía o camino. En el caso de cambios bruscos de pendiente, por debajo del lugar de construcción, la separación será de siete metros (7,00 m) medidos desde ese borde.

Artículo 168. Almacenes agrícolas.

Los almacenes agrícolas deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) De implantación:

- Se permitirán en las clases y categorías de suelo que expresamente determinen el Plan General de Ordenación y, en su caso, los instrumentos de ordenación territorial.

- Sólo se autorizará un almacén agrícola por parcela.

- Sólo se autorizarán al servicio de explotaciones agropecuarias que se destinen de forma efectiva y real a la actividad agrícola, debiendo quedar dicha circunstancia suficientemente acreditada. Cuando no exista aún tal actividad, los almacenes agrícolas sólo serán autorizados si se incluyen en un proyecto de viabilidad que cumpla las condiciones señaladas en el artículo 161.

- No se autorizarán almacenes agrícolas sobre fincas que cuenten con una superficie inferior a diez mil metros cuadrados (10.000 m²) de explotación agrícola efectiva en las que ya exista o se prevea la construcción de un cuarto de aperos.

- En aquellas fincas que cuenten con una superficie de explotación agrícola efectiva superior a diez mil metros cuadrados (10.000 m²) se permitirá la construcción de un almacén agrícola en coexistencia con un cuarto de aperos, debiendo guardar cada edificación la proporción establecida con la superficie de explotación agrícola efectiva a la que cada una quedará vinculada.

- Cuando en una misma parcela se autorice la coexistencia de almacén agrícola y cuarto de aperos, deberá justificarse su implantación conjunta. Podrán disponerse edificaciones separadas o adosadas.

a) Si se disponen separadas, se establecerá una separación mínima entre paramentos de 3 m, salvo justificación técnica derivada de la topografía o implantación que mantenga la funcionalidad y el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable.

b) Si se disponen adosadas, deberá garantizarse su independencia funcional, sin comunicación interior.

b) De dimensiones:

- Los almacenes agrícolas se ajustarán, en cuanto a su superficie edificada, a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación y en los instrumentos de ordenación territorial. En cualquier caso, deberá acreditarse la necesaria relación con la naturaleza, características y destino de la finca y la estricta proporción con la superficie cultivada o cultivable, quedando limitada su superficie máxima a 1 metro cuadrado (1 m²) por cada doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²) de explotación agrícola efectiva.

c) De volumen y forma:

- Tendrán una sola planta.

- La altura total no superará los tres metros (3,00 m).

Ambas medidas se tomarán teniendo como referencia la cota del terreno circundante en contacto con la edificación.

d) De posición:

- Se situarán en la parte de la finca menos fértil y de menor incidencia visual.

- Se separarán al menos siete metros (7,00 m) del eje de toda vía o camino y tres metros (3,00 m) de cualquier lindero.

Artículo 169. Condiciones estéticas comunes para los cuartos de aperos y almacenes agrícolas.

1. Los cuartos de aperos y los almacenes agrícolas no podrán tener ventanas, pero sí huecos de ventilación/iluminación que deberán estar situados a una altura sobre el suelo superior a 1,80 metros.

2. Los materiales de las carpinterías exteriores deberán ser de colores que garanticen su integración.

3. Las cubiertas deberán ser planas o inclinadas con pendientes no superiores al veinte por ciento (20%).

4. Todos los paramentos deberán acabarse con obra de fábrica, con mampostería ordinaria o con revestimiento continuo. En este último caso, se utilizarán colores que favorezcan la integración en el entorno inmediato.

Artículo 170. Naves agrícolas.

Se establecen las siguientes condiciones que han de cumplir las naves agrícolas:

- Se ubicarán en la zona de menor impacto visual, siendo la separación mínima a linderos de tres metros (3 m) y siete metros (7,00 m) del eje de toda vía o camino. En el caso de cambios bruscos de pendiente, por debajo del lugar de construcción, la separación será de siete metros (7,00 m) medidos desde ese borde.

- Deberán ser adecuadas en superficie y volumen a la explotación a la que sirvan quedando limitada su superficie máxima a 1 metro cuadrado (1 m²) por cada doscientos metros cuadrados (200 m²) de explotación agrícola efectiva, con un máximo de 500 metros cuadrados.

- La altura total de la edificación será de 4,00 metros.

- Si bien se admite la tipología industrial, se deberán utilizar materiales, texturas y colores que garanticen la integración en el medio.

Artículo 171. Complejos de ganado.

1. Se entiende por tal las explotaciones ganaderas compuestas por todas las edificaciones, instalaciones o construcciones necesarias para el desarrollo de la actividad ganadera diferenciándose según el tipo de explotación.

2. A los efectos de establecer las dimensiones necesarias de una explotación ganadera determinada se utilizará la UGM, que es una unidad de medida de referencia en ganadería, de acuerdo con el Anexo I de la presente ordenanza (que se corresponde con el Anexo 2 del Decreto 40/2014, de 25 de marzo, de ordenación de las explotaciones ganaderas o norma que lo sustituya).

Artículo 172. Condiciones generales de aplicación a los complejos de ganado.

Las edificaciones e instalaciones destinadas a ganadería deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) De implantación:

- Se permitirán en las clases y categorías de suelo que expresamente determinen el Plan General de Ordenación y, en su caso, los instrumentos de ordenación territorial.

- Sólo se autorizarán al servicio de explotaciones que se destinen de forma efectiva y real a la actividad pecuaria, debiendo quedar dicha circunstancia suficientemente acreditada, encontrándose la persona promotora o propietaria debidamente inscrita en el Registro de Ganaderos.

- Sólo se autorizarán en parcelas de superficie igual o superior a 10.000 m².

- Cualquier complejo ganadero se deberá situar a una distancia mínima de quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población.

b) De dimensiones:

- Se ajustarán, en cuanto a su superficie máxima construida a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación y en los instrumentos de ordenación territorial. En cualquier caso, deberá acreditarse la necesaria relación con la naturaleza y características de la explotación ganadera, quedando limitada su superficie construida máxima a 300 m². Dentro de esta superficie se incluyen almacenes, instalaciones para el personal y uso de oficinas, excluyéndose las superficies destinadas a áreas de sombra, siempre que se ejecuten con materiales ligeros y sin paramentos verticales.

c) De volumen y forma:

- Tendrán una sola planta.

- La altura total queda establecida en siete metros y cincuenta centímetros (7,50 m).

- Las cubiertas inclinadas no presentarán pendientes superiores al veinte por ciento (20%).

- Si bien se admite la tipología industrial, se deberán utilizar materiales, texturas y colores que garanticen la integración en el medio.

d) De posición:

- Se situarán en la parte de la finca menos fértil y de menor incidencia visual.

- Se separarán al menos siete metros (7,00 m) del eje de toda vía o camino y tres metros (3,00 m) de cualquier lindero.

Artículos 173. Edificaciones e instalaciones para ganado caprino y ovino.

1. Las edificaciones e instalaciones necesarias para el ganado caprino y ovino de producción láctea, en explotaciones de carácter intensivo o semi-intensivo deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Alojamiento cubierto: 2,2 m² / reproductor.

- Alojamiento parque (cerco o corral): 4 m² / reproductor.

- Estercolero: 0,6 m³ / reproductor.

- Depósito de agua: reserva de agua para 20 días, en máxima necesidad, conforme a la siguiente fórmula:

$$M3 \text{ de capacidad} = \frac{20 \text{ días} \times 10 \text{ litros/día} \times \text{número personas}}{1.000}$$

- Almacén para Tractores: se permitirá la construcción de almacenes exclusivamente destinados a la guarda de tractores con sus aperos, únicamente en explotaciones con una cabaña ganadera igual o superior a 30 UGM. En explotaciones con una cabaña ganadera inferior, el espacio para la guarda del tractor y sus aperos, se entenderá incluido en la superficie de almacén que se justifique.

La superficie de almacén necesaria para el tractor y sus aperos, va a depender de las dimensiones de los mismos en función de la marca y modelo. Así quedaría justificado que la superficie se ajustará en cada caso, aumentando 2 metros el ancho del tractor y 3 metros el largo del mismo, al objeto de que se permita su operatividad. En lo que respecta a los aperos se deberán añadir 0,5 metros alrededor del mismo, todo ello, teniendo en cuenta los límites de potencia del tractor que se consideran justificados por explotación, indicados en el cuadro siguiente:

UGM	POTENCIA
30 - 150	Máximo 50 CV
≥ 150	Máximo 100 CV

Teniendo en cuenta los límites de potencia por UGM, así como las superficies justificadas en función de la marca y modelo de tractor, en estas explotaciones ganaderas sólo se permitirá la construcción de un único almacén destinado a tractor y sus aperos con una superficie máxima de 80 m². La necesidad de este almacén deberá ser justificada mediante la aportación de documentación que acredite la adquisición de tal vehículo.

La superficie de estas construcciones es complementaria a la del resto de edificaciones existentes en la finca y podrán adosarse a las mismas.

- Otras dependencias necesarias según la cantidad de reproductores:

Reproductores	Almacén (m ²)	Sala Ordeño (m ²)	Sala Espera (m ²)	Lechería (m ²)	Sala Quesos (m ²)	Vestuario Oficina Punto Venta (m ²)
30-100	20	24	12	4	30	10
100-500	80	35	15	9	70	24
500-1.000	150	60	30	16	120	30
1.000-2.000	300	100	50	25	150	50

SILOS

Reproductores	Superficie (m2)
30-100	9
100-350	20
350-700	30
700-1400	40
>1400	50

2. Las instalaciones necesarias para la ganadería extensiva caprina y ovina deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Corral o cerca: 3 m² / reproductor.

- Zona cubierta para el ganado: 1,5 m² / reproductor.

- Depósito de agua: Reserva de agua para 20 días, en máxima necesidad, conforme a la siguiente fórmula:

$$\text{m}^3 \text{ de capacidad} = \frac{20 \text{ días} \times 10 \text{ litros} / \text{ día} \times \text{número reproductores}}{1.000}$$

- Almacén con las dimensiones siguientes:

Superficie Almacén (m2)	Reproductores
9	≥ 50
20	≥100

Artículo 174. Instalaciones ganaderas domésticas.

1. Son aquellas instalaciones o construcciones destinadas a albergar animales domésticos y otras edificaciones auxiliares sin vinculación a explotación agropecuaria profesional ni a actividad lucrativa. Se trata de construcciones, destinadas a la guarda y protección de animales domésticos sin fines lucrativos o para autoconsumo, tales como cuadras, conejeras, perreras, boxes de animales, gallineros, u otras análogas.

2. Todas las actuaciones domésticas que se encuentren cubiertas computarán a efectos edificatorios.

3. Se clasifican en las siguientes:

A. Instalaciones domésticas de ganado (equino, vacuno, camélido, caprino, ovino o porcino):

Son aquellas instalaciones de pequeñas dimensiones tales como cuadras o corrales para albergar a animales domésticos de tipo equino, vacuno, camélido, caprino, ovino o porcino, que conviven con el ser humano, no forman parte de una actividad económica y son, en todo caso, inferiores a 5 UGM. Comprenden las siguientes:

GANADO	SUPERFICIE CUBIERTA	SUPERFICIE DESCUBIERTA	ALMACÉN
1 UGM	12 m ² /UGM	18 m ² /UGM	4 m ²
2-5 UGM	9 m ² /UGM	15 m ² /UGM	12 m ²

Para una cabaña ganadera superior, se estará a lo estipulado para los complejos de ganado.

B. Instalaciones domésticas para albergar pequeños animales (especies avícolas, conejos, hurones, etc.):

Son aquellas instalaciones de pequeñas dimensiones tales como jaulas, gallineros, conejeras o boxes para albergar a pequeños animales domésticos tales como gallinas, pollos, patos, ocas, perdices, codornices, faisanes, pavos, pintadas (gallinas de Guinea), palomas, canarios, periquitos, loros, conejos, hurones, etc., que conviven con el ser humano, no forman parte de una actividad económica y son, en todo caso, inferiores a 1 UGM. Comprenden las siguientes actuaciones:

GANADO	SUPERFICIE CUBIERTA	SUPERFICIE DESCUBIERTA	ALMACÉN
1 UGM	12 m ² /UGM	18 m ² /UGM	4 m ²

Para una cabaña ganadera superior, se estará a lo estipulado para los complejos de ganado.

Este tipo de instalaciones constarán de zona cubierta y zona ventilada a realizar con malla de gallinero o similar.

C. Pequeñas perreras domésticas:

Son aquellas pequeñas perreras o instalaciones para albergar canes, de carácter no profesional o sin ánimo de lucro, que no superen los 10 ejemplares adultos, y que no constituyan núcleo zoológico de conformidad con la legislación sectorial aplicable.

En función de los perros adultos, se permiten las siguientes instalaciones o construcciones:

PERRO ADULTO	SUPERFICIE CUBIERTA	SUPERFICIE DESCUBIERTA	ALMACEN
1	1 m ² / Ejemplar	8 m ² / Ejemplar	1 m ²
2-5	1 m ² / Ejemplar	5m ² / Ejemplar	2 m ²
6-10	1 m ² / Ejemplar	5m ² / Ejemplar	4 m ²

Este tipo de instalaciones constarán de zona cubierta y de zona ventilada a realizar con malla o similar a modo de vallado.

Artículo 175. Condiciones específicas comunes para las instalaciones domésticas.

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones domésticas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La edificación será de volúmenes sencillos y sobrios (cuadrados, rectángulos, en L).
- Para el pequeño almacén, solo se permiten huecos de ventilación e iluminación situados por encima de 1,80 m de altura. Quedan prohibidas las ventanas.
- La puerta de acceso tendrá un ancho mínimo de 1,00 m.

2. En lo que respecta a las zonas descubiertas, tales como cercos y corrales, se establecen las siguientes condiciones:

- Los corrales, se podrán ejecutar con muros ciegos o con material diáfano (vallado metálico, alambrada, travesaños de madera, etc.), prohibiéndose los palets u otros materiales de desechos.
- La altura máxima de los corrales y cercas ejecutados con muros ciegos será de 1,20 m medidos en cualquier punto del perímetro, debiendo adaptarse a la rasante del terreno sin que presenten resaltes o elementos de remate en su coronación. En caso de ejecutarse con material diáfano, estos pueden tener una altura máxima de 2,00 m, al igual que si se tratase de corrales mixtos de vallado sobre muro ciego. Se permitirán divisiones en su interior que deberá cumplir con los materiales y alturas indicados.
- Los corrales se deberán separar de los linderos las mismas distancias que el resto de edificaciones.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Única. Procedimientos en trámite.

Los procedimientos iniciados al amparo de la normativa en vigor anterior a la aprobación de la presente Ordenanza se tramitarán y resolverán por la normativa vigente en el momento de presentación de la solicitud, sin perjuicio de la posibilidad del interesado de desistir del procedimiento en curso para su tramitación conforme a la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS.

Única. Derogación normativa.

1. Queda derogada expresamente la “ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN DE PUERTO DEL ROSARIO” aprobada el 29 de enero de 2018 (anuncio publicado en el Boletín Oficial de Canarias 3 de abril de 2018 y texto íntegro publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 41 de 4 de abril de 2018).

2. Asimismo, quedan derogadas cuantas disposiciones, normas y ordenanzas de igual o inferior rango se opongan a las presentes, sin perjuicio de los efectos de transitoriedad que resultaren procedentes por aplicación de la vigente legislación en materia de suelo y ordenación urbana.

DISPOSICIONES FINALES.

Única. Entrada en vigor.

La presente Ordenanza entrará en vigor a los 15 días de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

ANEXO I. EQUIVALENCIA EN UG DE LAS DIFERENTES ESPECIES Y TIPOS DE ANIMALES.

Tipo de ganado	Fase productiva	UG/Plaza
Bovino	Reproductores vacuno de leche	1,00
	Reproductores vacuno de carne	0,66
	Cría vacuno de leche	0,071
	Cría vacuno de carne	0,10
	Reposición	0,50
	Engorde	0,36
Porcino	Hembras	0,19
	Sementales	0,22
	Cochinillos (6-20 kg)	0,015
	Reposición	0,11
	Engorde (20-100 kg)	0,09
	Cerda con cochinitos hasta 6 Kg	0,21
Cerda con cochinitos hasta 20 Kg	0,24	

	Cerda en ciclo cerrado (1)	0,90
Ovino	Reproductores	0,11
	Reposición	0,06
	Engorde	0,04
Cabrío	Reproductores	0,09
	Reposición	0,045
	Engorde	0,03
Cunícola	Hembras	0,018
	Sementales	0,022
	Reposición	0,011
	Engorde	0,006
	Jaula de coneja (2)	0,054
Équidos	Ganado equino adulto	0,80
	Ganado equino cría	0,12
	Ganado equino engorde	0,34
	Ganado equino reposición	0,57
Avicultura	Reproductores pesados	0,0062
	Reproductores ligeros	0,0044
	Reposición	0,0010
	Engorde	0,0027
	Ponedores huevos consumo	0,0062
Patos	Reproductores	0,0068
	Reposición	0,0011
	Engorde	0,0030
	Reproductores y ponedores huevos consumo (con o sin jaula)	0,0009
	Reposición (con o sin jaula)	0,0001
	Engorde (con o sin jaula)	0,0004
Pavos y pavos reales	Reproductores	0,0130
	Reposición	0,0021
	Engorde	0,0057
Perdices	Reproductores (con o sin jaula)	0,0020

	Reposición (con o sin jaula)	0,0003
	Engorde (con o sin jaula)	0,0009
Ocas	Reproductores	0,0068
	Reposición	0,0011
	Engorde	0,0030
Avestruces	Reproductores	0,0214
	Reposición	0,0043
	Engorde	0,0117
	Reproductores (con o sin jaula)	0,0068
	Reposición (con o sin jaula)	0,0011
	Engorde (con o sin jaula)	0,0030

En Puerto del Rosario, a trece de mayo de dos mil veintiséis.

EL ALCALDE-PRESIDENTE, Cristóbal De Vera Cabrera.

1.013.632

ANUNCIO

1.541

Por medio del presente se hace de público conocimiento que por el Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Puerto del Rosario se dictó la resolución número 2026001958 de fecha 5 de mayo de 2026, cuya parte dispositiva establece lo siguiente:

PRIMERO. Aprobar la rectificación de los errores detectados en la Resolución de la Sr. Alcalde-Presidente número 2026001901 de fecha 29 de abril de 2026, de tal manera que donde dice:

.../...

PRIMERO. Nombrar a doña Yanira Carmen Brito Carmen, con D.N.I. número ***31.2***, como Personal Eventual de Confianza con efectos del 04 de mayo de 2026.

Debe decir:

.../...

PRIMERO. Nombrar a doña Yanira Carmen Brito Betancor, con D.N.I. número ***31.23**, como Personal Eventual de Confianza con efectos del 04 de mayo de 2026.

SEGUNDO. Notificar la presente resolución a la persona interesada, con expresión de los recursos que procedan contra ella, y dar traslado a los departamentos de Personal, Alcaldía, así como a la Junta de Personal y publicar en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas (B.O.P).

“Contra la presente resolución, que agota la vía administrativa podrá interponerse potestativamente Recurso de Reposición ante el mismo órgano que lo hubiere dictado o ser impugnado directamente ante el orden jurisdiccional Contencioso-Administrativo. No se podrá interponer Recurso Contencioso-Administrativo hasta