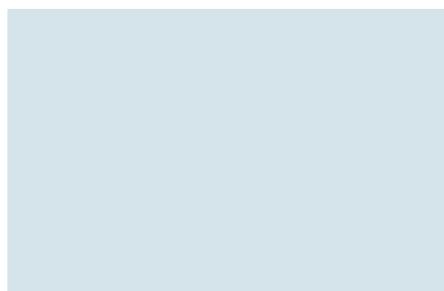
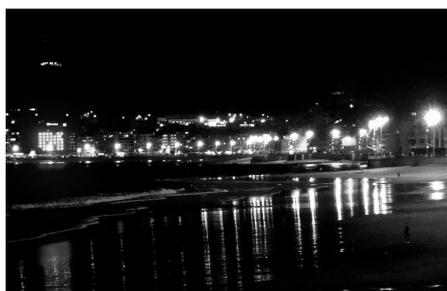


ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN

LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

DICIEMBRE 2017



ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.....	5
CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES	7
ARTÍCULO 1. OBJETO.....	7
ARTÍCULO 2. APLICACIÓN.....	7
ARTÍCULO 3. ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL.....	8
CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.....	9
ARTÍCULO 4. DEFINICIÓN.....	9
ARTÍCULO 5. CONDICIONES GENÉRICAS.....	9
1ª SECCION: USO RESIDENCIAL.....	10
ARTÍCULO 6. APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL.....	10
ARTÍCULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL. CLASE VIVIENDA.....	10
ARTÍCULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL. CLASE RESIDENCIA COMUNITARIA.....	12
2ª SECCIÓN: USO INDUSTRIAL.....	12
ARTÍCULO 9. APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL.....	12
ARTÍCULO 10. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL. CLASE INDUSTRIA.....	13
ARTÍCULO 11. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL. CLASE ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA.....	15
ARTÍCULO 12. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL. CLASE TALLER.....	17
3ª SECCIÓN: USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO.....	19
ARTÍCULO 13. APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO.....	19
ARTÍCULO 14. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO. CLASE SERVICIOS COMUNITARIOS.....	19

ARTÍCULO 15. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO. CLASE SERVICIOS PÚBLICOS.....	20
ARTÍCULO 16. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL U EQUIPAMIENTO. CLASE TERCIARIO. CATEGORÍA ALOJAMIENTO TURÍSTICO.....	21
ARTÍCULO 17. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO. CLASE TERCIARIO. CATEGORÍA COMERCIAL.....	22
ARTÍCULO 18. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO. CLASE TERCIARIO. CATEGORÍA OFICINAS.....	25
ARTÍCULO 19. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO. CLASE TERCIARIO. CATEGORÍA RECREATIVO-OCIO.....	27
ARTÍCULO 20. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO. CLASE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES. CATEGORÍAS TRANSPORTE MARÍTIMO E INTERCAMBIADOR.....	29
ARTÍCULO 21. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO. CLASE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES. CATEGORÍA ESTACIÓN DE SERVICIOS.....	29
ARTÍCULO 22. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO. CLASE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES. CATEGORÍA GARAJE-APARCAMIENTO.....	29
CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA.....	40
ARTÍCULO 23. RASANTE.....	40
ARTÍCULO 24. CLASES DE RASANTE.....	40
ARTÍCULO 25. PLANTA.....	40
ARTÍCULO 26. COTA DE REFERENCIA.....	44
ARTÍCULO 27. ALTURA EN UNIDADES MÉTRICAS.....	45
ARTÍCULO 28. ALTURA EN NÚMERO DE PLANTAS.....	45
ARTÍCULO 29. ALTURA MÁXIMA.....	46
ARTÍCULO 30. ALTURA MÍNIMA.....	46
ARTÍCULO 31. ALTURA DE PISO Y ALTURA LIBRE.....	46
ARTÍCULO 32. ALTURA A INTRADÓS.....	47

ARTÍCULO 33. MEDICIÓN DE ALTURA EN EDIFICIOS CON FACHADA SOBRE ALINEACIÓN OFICIAL.	47
ARTÍCULO 34. MEDICIÓN DE ALTURA EN EDIFICACIÓN AISLADA O RETRANQUEADA DE LA ALINEACIÓN OFICIAL.	48
ARTÍCULO 35. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.	48
CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE HABITABILIDAD-PATIOS.	50
ARTÍCULO 36. CONSIDERACIONES GENERALES.	50
ARTÍCULO 37. PIEZA HABITABLE.	50
ARTÍCULO 38. PATIOS.....	50
ARTÍCULO 39. CONDICIONES DEL PATIO DE PARCELA.	51
ARTÍCULO 40. CONDICIONES DEL PATIO DE MANZANA.....	51
ARTÍCULO 41. CONDICIONES DEL PATIO ABIERTO A FACHADA.....	52
ARTÍCULO 42. CONDICIONES DEL PATIO DE LUCES.....	53
ARTÍCULO 43. CONDICIONES DE PATIO INGLÉS.....	54
ARTÍCULO 44. CONDICIONES DEL PATIO TÉCNICO	54
CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE ESTÉTICA DE LA EDIFICACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO.....	56
ARTÍCULO 45. PRINCIPIOS GENERALES.....	56
ARTÍCULO 46. FACHADAS. DISPOSICIONES GENERALES.	58
ARTÍCULO 47. MODIFICACIÓN DE FACHADAS.	59
ARTÍCULO 48. CERRAMIENTOS DE TERRAZAS.....	60
ARTÍCULO 49. CERRAMIENTOS DE SOPORTALES Y PLANTAS DIÁFANAS.	61
ARTÍCULO 50. CERRAMIENTOS DE ÁTICOS.	62
ARTÍCULO 51. ENTRANTES EN FACHADA.	63
ARTÍCULO 52. SALIENTES EN FACHADA.	64

ARTÍCULO 53. CUERPOS VOLADOS.	64
ARTÍCULO 54. CORNISAS Y ALEROS.	66
ARTÍCULO 55. MOLDURAS.	67
ARTÍCULO 56. FACHADAS. ELEMENTOS ADOSADOS EN FACHADA.	67
ARTÍCULO 57. MARQUESINAS.	67
ARTÍCULO 58. TOLDOS.....	69
ARTÍCULO 59. PERSIANAS ENROLLABLES.	69
ARTÍCULO 60. PORTADAS, ESCAPARATES, VITRINAS Y CIERRES METÁLICOS	70
ARTÍCULO 61. MÁQUINAS DE VENTA AUTOMÁTICA.....	70
ARTÍCULO 62. ELEMENTOS TÉCNICOS DE LAS INSTALACIONES.	71
ARTÍCULO 63. CANALIZACIONES.....	72
ARTÍCULO 64. ILUMINACIÓN DE FACHADAS.	72
ARTÍCULO 65. MEDIANERAS.	74
ARTÍCULO 66. CUBIERTAS.....	76
ARTÍCULO 67. CUBIERTAS PLANAS (TRANSITABLES O INTRANSITABLES).	76
ARTÍCULO 68. CUBIERTAS VEGETALES O AJARDINADAS.	80
ARTÍCULO 69. CUBIERTAS INCLINADAS.	81
ARTÍCULO 70. CERRAMIENTOS DE PARCELAS, SOLARES Y TERRENOS.	83
ARTÍCULO 71. ESPACIOS LIBRES DE PARCELA.	84
ARTÍCULO 72. PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL ARBOLADO Y LA VEGETACIÓN.	86
ARTÍCULO 73. PUBLICIDAD.....	87
ARTÍCULO 74. FORMALIZACIÓN DE LAS PARCELAS EN ESQUINA: CHAFLANES.....	88
DISPOSICIONES TRANSITORIAS, DEROGATORIAS Y FINALES.....	90

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

El objeto de las Ordenanzas Municipales de Edificación, así como su carácter de instrumento autónomo e independiente del Plan General de Ordenación, se recoge en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Así lo establece en su artículo 153, apartados 2 y 3, con el texto siguiente:

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

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

Esta regulación relativa a las ordenanzas municipales de edificación no es una novedad de la vigente Ley del Suelo, sino que es una traslación de lo ya establecido en el artículo 40 de la Ley anterior, es decir en el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TR-LOTCEC).

Antes de la entrada en vigor del TR-LOTCEC, las ordenanzas de edificación estaban contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.

En la Adaptación Plena del Plan General al TR-LOTCEC, con el fin de independizar las ordenanzas de edificación en un documento autónomo, se eliminaron de las Normas Urbanísticas una parte del contenido relativo a la regulación morfológica y estética de la edificación y se estableció en la Disposición Transitoria Octava lo siguiente:

"En tanto no se aprueben definitivamente las Ordenanzas Municipales de Edificación, seguirán siendo de aplicación las Condiciones de Habitabilidad y Estética, así como el artículo 6.3.8 relativo a Chaflanes, del Título 6 de las Normas Urbanísticas del Plan General aprobado el 9 de marzo de 2005."

Por tanto, el primer objetivo de este documento es la elaboración de unas ordenanzas, que actualmente están remitidas al Plan General anterior por una disposición transitoria del Plan General vigente. Disposición transitoria, que quedará sin efecto a la aprobación de esta Ordenanza de Edificación.

El segundo objetivo a conseguir con la redacción de esta Ordenanza es la actualización de dichas Condiciones de Habitabilidad, Estética y Chaflanes, así como la eliminación de regulación que ya está ampliamente desarrollada en otras normativas sectoriales en relación a la edificación, a nivel estatal y autonómica, y que han sido aprobadas en los últimos años: Código Técnico de la Edificación (CTE), Decreto de las Condiciones de Habitabilidad de las Viviendas en Canarias, etc.

Asimismo, se elimina la regulación en materia de publicidad en la edificación, por estar ya específicamente desarrollada por otra ordenanza municipal en vigor desde el año 2014: Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior.

Por último, en relación a los objetivos, se incorpora en esta Ordenanza de Edificación una parte de las Normas Pormenorizadas del Plan General. En concreto, se incorporan la mayoría de las Condiciones Particulares de los diferentes Usos, así como las Condiciones de Volumen y Forma, por considerar que su contenido se refiere a temas de habitabilidad, morfología y condiciones de funcionamiento de las diferentes actividades, que no afectan a temas de edificabilidad ni de destino del suelo, y que por tanto son más propios de una Ordenanza de Edificación que de una Norma de Plan General.

Así pues, el texto de esta Ordenanza de Edificación queda estructurada en los cinco capítulos siguientes:

Capítulo 1. Disposiciones generales.

Capítulo 2. Condiciones particulares de los usos.

Capítulo 3. Condiciones de volumen y forma.

Capítulo 4. Condiciones de Habitabilidad-patios.

Capítulo 5. Condiciones de estética de la edificación y protección del paisaje urbano.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. OBJETO.

La presente Ordenanza tiene como objeto, en el marco de las competencias atribuidas a las Corporaciones Municipales, 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.

En tal sentido, deberá ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad, 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 medio ambiente urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

Se redactan conforme a lo establecido en la legislación estatal y autonómica y serán de aplicación todas aquellas normas vigentes que las complementen. En todos los casos de legislación señalada como referencia en esta Ordenanza se entenderá de aplicación aquella que, en su caso, la sustituyese.

Artículo 2. APLICACIÓN.

1. La presente Ordenanza será de aplicación en todas las áreas del suelo urbano y urbanizable, salvo indicación expresa en sentido diferente contenida en normas zonales del Plan General o del planeamiento de desarrollo.

Su objeto serán las obras de nueva edificación, obras de reestructuración y obras exteriores, así como la implantación, modificación o ampliación de los usos y de todas las actividades, tanto inocuas como clasificadas. En cuanto al resto de obras, quedan exentas siempre que no menoscaben las condiciones originales, aunque se

podrá exigir su cumplimiento cuando a juicio de los Servicios Técnicos Municipales el nivel de intervención en el edificio así lo aconseje.

2. También será de aplicación a las obras de rehabilitación destinadas a la instalación de ascensores, rampas, plataformas elevadoras y construcciones accesorias que supongan una mejora de las condiciones de accesibilidad o las obras acometidas para reducir al menos en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio de conformidad con lo dispuesto en el TR-LSRU (DL 7/2015) o Ley que le sustituya.

Artículo 3. ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL.

Con el objetivo de realizar una mejor valoración de la integración en el entorno de la obra o actuación para la que se solicita licencia, se exige en esta Ordenanza, en algunos casos específicos, la presentación de un Estudio de Incidencia Ambiental según lo definido en el Plan General para ello. Asimismo, y de modo más general, se faculta a la Administración Urbanística Municipal a requerir dicho Estudio cuando se produzcan situaciones equiparables a otras donde sea exigible y con el mismo objetivo.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.

Artículo 4. DEFINICIÓN.

Las condiciones particulares de los diferentes usos definidos en el Plan General de Ordenación son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas donde establezca dicho Plan General o el Planeamiento que lo desarrolle.

Artículo 5. CONDICIONES GENÉRICAS.

1. Cuando se señalen condiciones en función del aforo, éste se entiende calculado en base al Código Técnico de Edificación vigente, modulado en su caso por la normativa sectorial.
2. En plantas bajo rasante, cuando la norma zonal o urbanística permita usos con la condición de vinculación con planta baja, se verificará además que no exista una desproporción manifiesta entre ambas plantas.
3. En los semisótanos independientes (sin vinculación con la planta baja), sólo podrán implantarse las actividades que prevea la norma zonal o urbanística y siempre que el establecimiento cumpla con las siguientes condiciones:
 - a) Dispondrá de entrada directa desde la vía pública y acceso a patinillo técnico.
 - b) Salvará el desnivel mediante una escalera con una meseta de un (1) metro de longitud mínima a nivel del batiente de la puerta de entrada, superando en cualquier caso en cincuenta (50) centímetros la anchura de la hoja de la puerta.
 - c) La división de la planta semisótano en locales independientes deberá

cumplir para cada uno de los locales, que la parte por encima de la rasante tendrá fachada a calle, con una longitud mínima del 15% del perímetro del local.

1ª SECCION: USO RESIDENCIAL.

Artículo 6. APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL.

1. Las condiciones particulares que se señalan para las distintas clases del uso Residencial son de aplicación a las construcciones de nueva edificación y a las sometidas a reestructuración. Asimismo, serán de aplicación en las obras de rehabilitación que tengan por objeto un cambio de uso para implantar el uso residencial, y en aquellas otras que supongan un aumento del número de viviendas existentes o modificación de sus condiciones de posición en el edificio.

Artículo 7. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL. CLASE VIVIENDA.

1. Todas las viviendas reunirán como mínimo las condiciones establecidas en los Anexos I ó II, según corresponda, del Decreto 117/2006, de 1 de agosto, a aquel que lo sustituya, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.
2. Todas las viviendas deberán tener individualmente fachada en una longitud interior libre superior o igual a tres (3) metros, en la que al menos se abra un hueco con superficie de ventilación de un (1) metro cuadrado que recaiga sobre vía, espacio público, patio abierto a fachada, patio de manzana, patio de parcela o patio de luces. En estos últimos casos, el patio de luces, de parcela o de manzana, deberá tener una dimensión mínima de cuarenta (40) metros cuadrados de

superficie y el lado mínimo de cinco (5) metros de longitud.

3. No se permitirá el uso residencial en sótanos y semisótanos. En el caso de viviendas unifamiliares se permitirá en plantas inferiores a la baja, piezas complementarias (tales como trasteros, bodegas, etc.) pero nunca piezas habitables de una vivienda.
4. El itinerario de acceso entre el espacio público y las viviendas (portales, pasillos, escaleras, ascensores, etc.) será independiente del acceso a los establecimientos del edificio destinados a otros usos.
5. El uso Vivienda no podrá coexistir con cualquier otro uso en la misma planta, excepto con Taller Doméstico o Despacho Doméstico, así como con los usos Comercial, Oficinas y Servicios Comunitarios en planta baja en edificios con altura igual o inferior a 3 plantas cuya norma zonal lo permita. Tampoco será de aplicación este apartado cuando el uso Vivienda sea asociado de otro uso.
6. En la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva, cuando se prevea solana/tendedero, deberá disponerse un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía, espacio público, patio de parcela, patio de manzana o patio abierto a fachada.
7. En la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva deberá dotarse de elementos incorporados a obra para el oscurecimiento y tamizado de la luz a todos los huecos de fachadas exteriores.
8. Dotación de aparcamientos: salvo indicación expresa en la norma zonal, se dotará una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida y en cualquier caso una (1) plaza por vivienda, con las excepciones reguladas en las condiciones particulares de la categoría Garaje-Aparcamiento.

Artículo 8. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL. CLASE RESIDENCIA COMUNITARIA.

1. Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a Residencia Comunitaria serán las mismas que las establecidas para la clase Vivienda, cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, les será de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados al uso Alojamiento Turístico.
2. Con independencia de lo establecido en el apartado anterior, las Residencias Comunitarias con superficie total construida mayor de quinientos (500) metros cuadrados, deberán destinar como mínimo cuatro (4) metros cuadrados de superficie construida por residente, a zonas de estancia común (salones, comedores, bibliotecas, etc.), siendo esta superficie igual o superior al veinte por ciento (20%) del total de la superficie construida del edificio.
3. Dotación de aparcamientos: una (1) plaza de aparcamiento por cada cinco (5) habitaciones, con las excepciones reguladas en las condiciones particulares de la categoría Garaje-Aparcamiento.

2ª SECCIÓN: USO INDUSTRIAL.

Artículo 9. APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL.

1. Las condiciones particulares que se señalan para las distintas clases del uso industrial son de aplicación a las construcciones de nueva edificación y a las sometidas a reestructuración. Son asimismo de aplicación para la implantación, modificación o ampliación de todas las actividades destinadas a dicho uso, tanto inocuas como clasificadas.
2. Toda nueva actividad industrial y las modificaciones o ampliaciones de las existentes, incluidas en la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de

Armonización y Simplificación en Materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales, o aquella que la sustituya, deberá con carácter previo al otorgamiento de licencia, superar positivamente el procedimiento de evaluación del impacto ecológico o ambiental en la forma establecida por la legislación sectorial.

3. La presente Ordenanza y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligado cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

Artículo 10. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL. CLASE INDUSTRIA.

1. La categoría de Pequeña Industria en edificios con uso Residencial se situará por debajo de las plantas de viviendas con total independencia de éstas y los accesos, salidas y vías de evacuación de dichos locales se harán sin utilizar para ello, escaleras, ascensores o portales de acceso a las viviendas.
2. La categoría de Pequeña Industria cuando se implante en áreas de uso cualificado distinto al industrial, dispondrá de soluciones técnicas que aíslen adecuadamente a locales y viviendas situadas en el mismo edificio y en edificios colindantes, de transmisiones de cualquier naturaleza.
3. Todas las categorías de la clase industria deberán cumplir con la normativa sectorial vigente en cuanto a condiciones constructivas, orden, limpieza y mantenimiento, señalización, condiciones ambientales, iluminación, ventilación y servicios higiénicos.

Con independencia del cumplimiento de la normativa sectorial

aplicable, las alturas mínimas de planta serán las siguientes:

- a) Altura libre: 3.40 m (en obras de nueva edificación).
 - b) Altura libre de todo tipo de elementos: 2.80 m.
 - c) Zona de aseos, vestuarios y oficinas: 2.50 m.
4. Los locales destinados a actividades industriales en que se dispongan puestos de trabajo se ajustarán a la normativa sectorial aplicable sobre “disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en el trabajo”.

Con independencia del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable, la provisión mínima de aseos será de un inodoro, un lavabo y una ducha, independientes para cada sexo, por cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

En locales de dimensión inferior a cien (100) metros cuadrados de superficie construida, o de menos de diez (10) trabajadores, podrá dispensarse de la condición de duplicar los servicios.

5. Se exige la iluminación y ventilación natural, a fachada o a patio interior de dimensiones mínimas de nueve (9) metros cuadrados, en el que se pueda inscribir un círculo de tres (3) metros de diámetro. La distancia a fachada o a patio, de cualquier punto del local será inferior a quince (15) metros, ayudada, si es necesario por luz y ventilación artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo (1/12) de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.
6. La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficie de todos los locales y espacios destinados a esta actividad, incluyendo la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta. Si

estas superficies tuvieran acceso independiente de los locales destinados al trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución, deberán cumplir, además de la normativa de industrias, la normativa que corresponde a su uso específico.

7. Dotación de aparcamientos: una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida con las excepciones reguladas en las condiciones particulares de la categoría Garaje-Aparcamiento.
8. Zona de carga y descarga: Se deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro para circulación peatonal.
 - b) Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.

Artículo 11. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL. CLASE ALMACÉN Y COMERCIO MAYORISTA.

1. Las categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial en edificios con uso Residencial se situarán por debajo de las plantas de viviendas con total independencia de éstas y los accesos, salidas y vías de evacuación de dichos locales se harán sin utilizar para ello, escaleras, ascensores o portales de acceso a las viviendas.

2. Todas las categorías de la clase Almacén y Comercio Mayorista deberán cumplir con la normativa sectorial vigente en cuanto a condiciones constructivas, orden, limpieza y mantenimiento, señalización, condiciones ambientales, iluminación, ventilación y servicios higiénicos.

Con independencia del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable, las alturas mínimas de planta serán las siguientes:

- a) Planta baja: 3.40 m (en obras de nueva edificación).
 - b) Plantas bajo rasante: 2.80 m.
 - c) Resto de plantas: 3.00 m.
 - d) Altura libre de todo tipo de elementos en todas las plantas: 2.80 m.
 - e) Zona de aseos, vestuarios y oficinas: 2.50 m.
3. Los locales en que se dispongan puestos de trabajo se ajustarán a la normativa sectorial aplicable sobre "disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en el trabajo".

Con independencia del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable, la provisión mínima de aseos cumplirá las mismas condiciones que las establecidas para la clase Industria, con la excepción de que solo se exigirá la ducha en aquellos casos en los que se realicen habitualmente trabajos sucios, contaminantes o que originen elevada sudoración.

4. La iluminación y ventilación podrá ser natural o artificial:
 - a) En caso de que sea natural podrá ser a fachada o a patio con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados en el que se pueda inscribir un círculo de tres (3) metros de diámetro. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo (1/12) de la que tenga la planta del local y no distar más de quince (15) metros de cualquier punto del local.

- b) En caso de que sea artificial, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.
5. La superficie que ocupa un Almacén o Comercio Mayorista viene fijada por la suma de superficie de todos los locales y espacios destinados a esta actividad, incluyendo la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta. Si estas superficies tuvieran acceso independiente de los locales destinados a Almacén, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución, deberán cumplir, además de la normativa de industrias, la normativa que corresponde a su uso específico.
 6. Dotación de aparcamientos: la misma que para la clase Industria.
 7. Zona de carga y descarga: Las categorías de Almacén en General y Almacén Especial deberán cumplir las condiciones establecidas para la clase Industria.

Artículo 12. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL. CLASE TALLER.

1. Las categorías de Taller de Reparación y Taller de Automoción Tipo II en edificios con uso Residencial se situarán por debajo de las plantas de viviendas con total independencia de éstas y los accesos, salidas y vías de evacuación de dichos locales se harán sin utilizar para ello, escaleras, ascensores o portales de acceso a las viviendas.
2. Las categorías de Taller de Reparación y Taller de Automoción Tipo II dispondrán de soluciones técnicas que aislen adecuadamente a locales y viviendas situadas en el mismo edificio y en edificios colindantes de transmisiones de cualquier naturaleza.
3. Todas las categorías de la clase Taller deberán cumplir con la normativa sectorial vigente en cuanto a condiciones constructivas,

orden, limpieza y mantenimiento, señalización, condiciones ambientales, iluminación, ventilación y servicios higiénicos.

Con independencia del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable, las alturas mínimas de planta para las categorías de Taller de Automoción y Taller de Reparación serán las mismas que las establecidas para la clase Industria.

4. Los locales destinados a Taller de Reparación y Taller de Automoción en que se dispongan puestos de trabajo se ajustarán a la normativa sectorial aplicable sobre “disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en el trabajo”.

Con independencia del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable, la provisión mínima de aseos cumplirá las mismas condiciones que las establecidas para la clase Industria.

5. La iluminación y ventilación será natural y las condiciones exigidas son las mismas que las establecidas para la clase Industria.
6. Dotación de aparcamientos:

- a) Talleres de reparación: una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida.

- b) Talleres de Automoción: una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie construida destinada a la actividad específica de taller (no computándose a estos efectos las zonas complementarias destinadas a almacenamiento de repuestos, administración-recepción, y área de aparcamiento de vehículos).

Todo ello con las excepciones reguladas en las condiciones particulares de la categoría Garaje-Aparcamiento.

3ª SECCIÓN: USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO.

Artículo 13. APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO.

1. Las condiciones particulares que se señalan para las distintas clases del uso Dotacional y Equipamiento son de aplicación a las construcciones de nueva edificación y a las sometidas a reestructuración. Además para las diferentes categorías de la clase Terciario serán también de aplicación para la implantación, modificación o ampliación de todas las actividades, tanto inocuas como clasificadas.

Artículo 14. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO. CLASE SERVICIOS COMUNITARIOS.

1. Los Servicios Comunitarios en edificios con uso Residencial se situarán por debajo de la planta de viviendas, con las mismas excepciones contenidas en el apartado 5 del artículo Condiciones Particulares de la Clase Vivienda de la presente Ordenanza. Los accesos y salidas de dichos locales se harán con total independencia de las viviendas, sin utilizar para ello, escaleras, ascensores o portales de acceso a las mismas.
2. Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente en la Comunidad Autónoma de Canarias, así como las correspondientes disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en los lugares de trabajo. En todo caso, los Servicios Técnicos Municipales le aplicarán las condiciones particulares del uso más asimilable por analogía a los establecidos en el Plan General.
3. Dotación de aparcamientos: una (1) plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie edificada con carácter general para todos los Servicios Comunitarios excepto las siguientes categorías que deberán cumplir:

- a) Educativo: una (1) plaza por cada sesenta (60) metros cuadrados útiles.
- b) Sanitario: una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados útiles.
- c) Servicios Comunitarios que conlleven una elevada concentración de personas por tener actividades de Espectáculos o Salas de Reuniones: una (1) plaza por cada veinticinco (25) espectadores o asistentes.

Todo ello con las excepciones reguladas en las condiciones particulares de la categoría Garaje-Aparcamiento.

Artículo 15. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO. CLASE SERVICIOS PÚBLICOS.

1. Los Servicios Públicos en edificios con uso Residencial se situarán por debajo de la planta de viviendas con total independencia de éstas y los accesos y salidas de dichos locales se harán sin utilizar para ello escaleras, ascensores o portales de acceso a las viviendas.
2. Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente en la Comunidad Autónoma de Canarias, así como las correspondientes disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en los lugares de trabajo. En todo caso, los Servicios Técnicos Municipales le aplicarán las condiciones particulares del uso más asimilable por analogía a los establecidos en el Plan General.
3. Las condiciones particulares de la categoría Administración Pública serán las mismas que las exigidas a la clase Terciario en la categoría Oficinas.
4. Dotación de aparcamientos: será la establecida en el uso más asimilable por analogía a los establecidos en el Plan General.

Artículo 16. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL U EQUIPAMIENTO. CLASE TERCIARIO. CATEGORÍA ALOJAMIENTO TURÍSTICO.

1. Los locales destinados al uso alojamiento turístico en edificios con uso Residencial se situarán por debajo de la planta de viviendas con independencia de éstas y el acceso y salida de dichos locales se hará sin utilizar para ello escaleras, ascensores o portales de acceso a las viviendas.
2. Las actividades comprendidas en esta categoría de uso se ajustarán a los requisitos técnicos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente en la Comunidad Autónoma de Canarias, así como las correspondientes disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en los lugares de trabajo. En todo caso, los Servicios Técnicos Municipales le aplicarán las condiciones particulares del uso más asimilable por analogía a los establecidos en el Plan General.
3. Dotación de aparcamientos: una (1) plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie edificada con las excepciones reguladas en las condiciones particulares de la categoría Garaje-Aparcamiento.
4. Zona de carga y descarga: Cuando las previsiones de afluencia de vehículos generados por este uso pudieran dar origen a concentraciones de éstos, el Ayuntamiento podrá exigir la disposición de espacios de carga, descarga y espera de vehículos en la parcela del edificio, y fuera por tanto del espacio público, pudiendo llegarse a denegarse la autorización de la actividad en caso de que no sea posible resolver el problema de las condiciones señaladas.

Artículo 17. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO. CLASE TERCIARIO. CATEGORÍA COMERCIAL.

1. Los establecimientos Comerciales en edificios con uso Residencial se situarán por debajo de la planta de viviendas, con las mismas excepciones contenidas en el apartado 5 del artículo Condiciones Particulares de la Clase Vivienda de la presente Ordenanza. Los accesos, salidas y vías de evacuación de dichos locales se harán con total independencia de las viviendas, sin utilizar para ello, escaleras, ascensores o portales de acceso a las mismas.
2. El uso Comercial en sótanos sólo se permitirá en la primera planta bajo rasante y no podrá ser independiente del local inmediatamente superior, estando unido a éste por escaleras o aberturas cuya superficie de contacto sea, como mínimo, del quince por ciento (15%) de la planta baja, con un mínimo, en todo caso, de diez (10) metros cuadrados. Además, no existirá una desproporción manifiesta entre ambas plantas.
3. En semisótanos, los establecimientos que se establezcan independientes de la actividad de planta baja deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo 5 (apartado 3) de esta Ordenanza.
4. Con independencia del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable, las alturas mínimas de planta serán las siguientes:
 - a) Planta baja: 3.40 m.
 - b) Resto de plantas (incluidas las plantas bajo rasante): 3.00 m.
 - c) Altura libre de todo tipo de elementos, en todas las plantas: 2.80 m.
 - d) Zona de aseos, vestuarios y oficinas: 2.50 m.

Este apartado no será de aplicación en edificios construidos con licencia concedida con anterioridad al 26 de diciembre del 2000, siempre que se destinen a actividades inocuas.

5. Dotación de aseos: Los establecimientos dedicados al uso Comercial, sea de venta o de prestación de servicio, deberán disponer de cuartos de aseos que no comunicarán directamente con el área pública sino a través de un vestíbulo o espacio intermedio y serán independientes para uno y otro sexo, debiendo establecer como mínimo en cada aseo un (1) inodoro y un (1) lavabo por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados de área de venta o fracción, con las siguientes excepciones y precisiones:
- a) Establecimientos comerciales con poca afluencia de público: En aquellos establecimientos, que por sus características, en proporción a la superficie necesaria para exponer mercancía, no sea previsible gran afluencia de público (venta y exposición de muebles, coches, artículos de jardinería, etc...) la provisión normativa podrá reducirse a la mitad.
 - b) Grandes superficies con área de venta al público superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados: En estos locales, excepto los destinados a actividades de ocio, que dispongan en su interior de una única sala de ventas, la dotación de aseos deberá ser como mínimo y por cada sexo, de un (1) inodoro por cada mil quinientos (1.500) metros cuadrados de sala de ventas o fracción y un (1) lavabo por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de dicha superficie.
 - c) Galerías comerciales y Grandes superficies (centros comerciales): Podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total de locales allí situados.
 - d) Carácter público-privado de los aseos: Los aseos serán de uso público en general, admitiéndose que sean privados en establecimientos de pequeña dimensión (inferior a 100 m² de superficie construida) excepto en aquellos casos donde el tiempo de permanencia media sea elevado (peluquerías, consultas médicas, etc.). En los Locales Tipo I y II, y en las Grandes Superficies, al menos la mitad de los cuartos de aseos deberán ser públicos.

- e) Características de los aseos: las dimensiones de los locales de aseo deberán permitir la utilización de estas instalaciones sin dificultades o molestias, serán de fácil acceso, adecuados a su uso, y de características constructivas que faciliten su limpieza.
 - f) Duplicación de aseos: No será obligatorio duplicar los aseos en locales de dimensión inferior a cien (100) metros cuadrados de superficie construida excepto en aquellos casos donde el tiempo de permanencia media sea elevado.
6. Los locales destinados a actividades Comerciales en que se dispongan puestos de trabajo se ajustarán a la normativa sectorial aplicable sobre “disposiciones mínimas en materia de seguridad y salud en el trabajo”.
7. La iluminación y ventilación podrá ser natural o artificial:
- a) En caso de que sea natural podrá ser a fachada o a patio con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados en el que se pueda inscribir un círculo de tres (3) metros de diámetro. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo (1/12) de la que tenga la planta del local y no distar más de diez (10) metros de cualquier punto del local.
 - b) En caso de que sea artificial, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.
8. Dotación de aparcamientos:
- a) Pequeños Comercios y Locales Comerciales Tipo I: una (1) plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie edificada, con las excepciones reguladas en las condiciones particulares de la categoría Garaje-Aparcamiento.
 - b) Locales Comerciales Tipo II y Grandes Superficies Comerciales: una (1) plaza por cada cuarenta (40) metros de superficie de venta no alimentaria y una (1) plaza por cada veinticinco (25) metros de

superficie de venta alimentaria.

9. Zona de carga y descarga: Los Locales Comerciales Tipo II y Grandes Superficies Comerciales dispondrán, dentro de la parcela del edificio y fuera por tanto del espacio público, de una zona de acceso independiente para carga y descarga donde puedan efectuar las maniobras dos (2) vehículos industriales grandes (9.00 x 3.00 metros) sin interrumpir el tráfico vial.

Artículo 18. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO. CLASE TERCIARIO. CATEGORÍA OFICINAS.

1. Se regularán en este artículo las condiciones particulares de los Locales de Oficinas. Para el Despacho Doméstico se aplicarán las condiciones particulares establecidas para el uso Residencial en la clase Vivienda.
2. Los locales de Oficinas en edificios con uso Residencial se situarán por debajo de la planta de viviendas, con las mismas excepciones contenidas en el apartado 5 del artículo Condiciones Particulares de la Clase Vivienda de la presente Ordenanza. Los accesos y salidas de dichos locales se harán con total independencia de las viviendas, sin utilizar para ello, escaleras, ascensores o portales de acceso a las mismas.
3. No se permitirá el uso Oficinas en sótanos.
4. En semisótanos, los establecimientos que se establezcan independientes de la actividad de planta baja deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo 5 (apartado 3) de esta Ordenanza.
5. La altura libre de todo tipo de elementos será como mínimo de dos con cincuenta (2.50) metros.
6. Dotación de aseos: Los establecimientos dedicados a Oficinas deberán disponer de cuartos de aseos que no comunicarán directamente con el

resto del local, sino a través de un vestíbulo o espacio intermedio y serán independientes para uno y otro sexo, debiendo establecer como mínimo en cada aseo un (1) inodoro y un (1) lavabo por cada cien (100) metros cuadrados o fracción de superficie construida de local, o bien, con justificación expresa, cada 20 puestos de trabajo o fracción. Asimismo, se añaden las siguientes consideraciones:

- a) Locales de Oficinas agrupados: Podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.
 - b) Duplicación de servicios: En locales de dimensión inferior a cincuenta (50) metros cuadrados de superficie construida, no será obligatoria esta condición.
7. La iluminación y ventilación de las Oficinas será natural, pudiendo ser completada con ventilación artificial, con las siguientes condiciones:
- a) Los patios que se necesiten para iluminar y ventilar tendrán una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados y círculo inscribible de tres (3) metros de diámetro.
 - b) En la iluminación y ventilación natural, los huecos necesarios para ello deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo (1/12) de la que tenga la planta del local y no distar más de quince (15) metros de cualquier punto del local.
 - c) En el caso de necesitar complementarse con ventilación artificial, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.
 - d) En todo caso, será obligatorio utilizar la luz y ventilación correspondiente a fachadas, si el local tuviera contacto con ella.
8. Dotación de aparcamientos: una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie edificada de local, con las excepciones reguladas en las condiciones particulares de la

categoría Garaje-Aparcamiento.

Artículo 19. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO. CLASE TERCIARIO. CATEGORÍA RECREATIVO-OCIO.

1. Los locales de uso Recreativo-Ocio en edificios con uso Residencial se situarán por debajo de la planta de viviendas. Los accesos y salidas de dichos locales se harán con total independencia de las viviendas, sin utilizar para ello, escaleras, ascensores o portales de acceso a las mismas.
2. En semisótanos, los establecimientos que se establezcan independientes de la actividad de planta baja deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo 5 (apartado 3) de esta Ordenanza.
3. Cuando la categoría Recreativo-Ocio sea admitida en planta sótano ligada a la misma actividad en planta baja, deberá estar unida a ésta por escaleras o aberturas cuya superficie de contacto sea, como mínimo, del quince por ciento (15%) de la planta baja, con un mínimo, en todo caso de diez (10) metros cuadrados. Además, no existirá una desproporción manifiesta entre ambas plantas.

Estas mismas condiciones se aplicarán cuando sea admitida la categoría Recreativo-Ocio en planta alta ligada a la misma actividad en planta baja.

4. No se permitirá la nueva implantación del uso recreativo-ocio en locales con superficie construida inferior a cuarenta (40) metros cuadrados.
5. Los recintos y locales que hayan de destinarse al uso Recreativo-Ocio cumplirán los requisitos y condiciones exigidas en la legislación sectorial de aplicación.
6. Con independencia del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable, las alturas mínimas de planta serán las siguientes:

- a) Altura libre: 3.40 m.
 - b) Altura libre de todo tipo de elementos: 2.80 m.
 - c) Zona de aseos, vestuarios y oficinas: 2.50 m.
7. Dotación de aseos: Los establecimientos dedicados al uso Recreativo-Ocio deberán disponer de cuartos de aseos para uso público, que no comunicarán directamente con el resto del local, sino a través de un vestíbulo o espacio intermedio y serán independientes para uno y otro sexo. La dotación mínima será la exigida por la normativa sectorial de aplicación y en cualquier caso se deberá establecer como mínimo en cada aseo un (1) inodoro y un (1) lavabo por cada cincuenta (50) personas o fracción, definidas según el aforo del mismo, con las siguientes características:
- a) Las dimensiones de los aseos deberán permitir la utilización de estas instalaciones sin dificultades o molestias, serán de fácil acceso, adecuados a su uso, y de características constructivas que faciliten su limpieza.
8. La iluminación y ventilación podrá ser natural o artificial:
- a) En caso de que sea natural podrá ser a fachada o a patio con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados en el que se pueda inscribir un círculo de tres (3) metros de diámetro. Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un doceavo (1/12) de la que tenga la planta del local y no distar más de diez (10) metros de cualquier punto del local.
 - b) En caso de que sea artificial, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire.
9. Dotación de aparcamientos: una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie edificada de local, con las excepciones reguladas en las condiciones particulares de la

categoría Garaje-Aparcamiento.

Artículo 20. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO. CLASE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES. CATEGORÍAS TRANSPORTE MARÍTIMO E INTERCAMBIADOR.

1. Las actividades comprendidas en estas categorías se ajustarán a los requisitos técnicos establecidos en la normativa sectorial vigente.

Artículo 21. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO. CLASE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES. CATEGORÍA ESTACIÓN DE SERVICIOS.

1. Las Estaciones de Servicio se ajustarán a los requisitos técnicos establecidos en la normativa sectorial vigente.

Artículo 22. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO. CLASE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES. CATEGORÍA GARAJE-APARCAMIENTO.

1. Dotación de aparcamientos:

Todos los edificios y áreas no edificadas destinadas al desarrollo de una actividad, dispondrán del espacio necesario para el estacionamiento de los vehículos de sus usuarios, con las excepciones siguientes:

- a) Cuando en la norma zonal no se establezca como uso vinculado el de Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
- b) En edificios catalogados.
- c) En parcelas cuyo único acceso sea a través de calles calificadas

como PT (Plataforma de Tránsito) o parcelas calificadas como EL (Espacio Libre) en los planos de Regulación del Suelo del Plan General.

- d) En parcelas cuyo acceso se produzca desde vías no aptas para tránsito rodado.
 - e) En parcelas cuyo acceso se produzca a través de vías de ancho menor a cinco (5) metros.
 - f) En edificios destinados a viviendas protegidas de “Régimen Especial de Alquiler” o denominación que le sustituya, el Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la provisión de aparcamiento o aceptar otras soluciones.
 - g) En edificios existentes no se exigirá la dotación de aparcamientos en la implantación o cambio de uso o actividades, ni en las obras de rehabilitación de edificios residenciales que impliquen un aumento del número de viviendas, excepto en aquellos casos que sean susceptibles de generar gran afluencia de vehículos o que supongan un incremento notable sobre la provisión de aparcamientos existentes.
2. La provisión de plazas de aparcamiento necesarias se establece específicamente en esta Ordenanza, en los artículos referidos a las condiciones particulares de cada uso, y será independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos, debiendo cumplir las siguientes condiciones:
- a) Los espacios destinados a albergar los aparcamientos de un edificio no podrán variar su uso ni transformarse en aparcamientos de uso público.
 - b) La provisión de aparcamientos deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:
 - o En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificado.

- En un espacio comunal, sea libre (en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente) o edificado.

3. Aparcamientos en espacios libres de parcela:

Se entiende por espacio libre, la superficie de parcela no ocupada por la edificación. Salvo indicación expresa en sentido contrario en las normas zonales del Plan General o en la normativa del Planeamiento de Desarrollo, se podrá utilizar estos espacios para provisión de aparcamiento en las siguientes condiciones:

- a) Sobre rasante: la superficie ocupada por este uso no será superior al treinta por ciento (30%) de la superficie libre, será compatible con el arbolado y no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación.
- b) Bajo rasante: se podrá ocupar la superficie libre siempre que el aparcamiento-garaje esté cubierto de modo que sea posible aportar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor, cuyo nivel superior deberá quedar a la altura de la rasante de las calles a las que afecte, excepto aprobación expresa por parte del Ayuntamiento de una solución de cubierta alternativa.

4. Aparcamientos en espacios edificados (garajes):

Se podrán implantar garajes en las siguientes situaciones:

- a) En edificios exclusivos, sobre y/o bajo rasante.
- b) En plantas sobre rasante y/o bajo rasante, en edificios de otros usos, según las indicaciones establecidas al respecto en las normas zonales del Plan General o en la normativa del Planeamiento de Desarrollo.

No se considerarán parte del garaje la superficie para venta y depósito de coches ni los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, aún cuando estén anexos a los mismos, que en todo caso se

regularán como uso Comercial e Industrial respectivamente.

5. Tipos de movilidad en los garajes:

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

- a) Convencional: cuando los vehículos acceden a sus plazas autónomamente.
- b) Semiautomático: cuando los vehículos se desplazan por sus propios medios hasta las plazas de aparcamiento o sus proximidades, aumentándose la capacidad de las zonas de aparcamiento mediante equipos de elevación y transporte horizontal, manteniendo el resto de las condiciones morfológicas de un aparcamiento convencional.
- c) Robotizado: cuando el desplazamiento de los vehículos en su interior, desde las zonas de recepción o hasta las zonas de entrega de vehículos y su almacenamiento, únicamente se realiza mediante sistemas mecánicos y sin presencia ni intervención directa de personas, no existiendo circulación de vehículos por sus propios medios ni de usuarios fuera de las mencionadas áreas de recepción o entrega, exceptuando la actuación ocasional de personal de mantenimiento.
- d) Mixto: cuando coexisten varios tipos de aparcamientos (convencionales, semiautomáticos, y/o robotizados).

Se permitirá la instalación de cualquiera de los sistemas de movilidad descritos, en todas las situaciones señaladas en esta Ordenanza como admisible para la implantación de aparcamientos.

La conversión total o parcial de un aparcamiento convencional en robotizado o semiautomático estará sujeta a licencia municipal previa, que deberá solicitarse mediante proyecto integrado que contemple la solución definitiva propuesta para la totalidad del aparcamiento.

6. Condiciones técnicas para los garajes convencionales o

semiautomáticos:

- a) Alturas mínimas en plantas de garaje:
 - Altura libre mínima: 2.50 m (excepto en las áreas mecanizadas).
 - Altura libre de todo tipo de elementos: 2.20 m.
- b) Número y tipo de accesos: dependerá de la superficie construida de los garajes y cumplirán las siguientes condiciones:
 - Garajes con superficie inferior a seiscientos (600) metros cuadrados: podrán utilizar el portal de acceso al inmueble cuando el garaje sea de uso exclusivo de los usuarios del edificio. El portal tendrá una anchura mínima de cuatro (4) metros.
 - Garajes con superficie comprendida entre seiscientos (600) y dos mil (2.000) metros cuadrados: podrán disponer de un solo acceso para entrada y salida con un ancho mínimo de tres (3) metros. Dispondrá de un acceso independiente para personas.
 - Garajes con superficie superior a dos mil (2.000) e inferior o igual a seis mil (6.000) metros cuadrados: tendrán salida y entrada independientes o diferenciadas, con ancho mínimo para cada sentido de tres (3) metros. Dispondrán de un acceso independientes para personas.
 - Garajes con superficie superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, tendrán acceso por dos calles con entrada y salida independientes o diferenciadas a cada una de ellas, con ancho mínimo para cada sentido de tres (3) metros. Dispondrán de accesos independientes para personas.
 - Número máximo de accesos rodados permitidos: 2.
- c) Ancho mínimo de los accesos en función del ancho de la calle donde esté situado el garaje: además del apartado anterior deberá cumplir

las siguientes condiciones:

- En garajes con superficie igual o mayor a seiscientos (600) metros cuadrados:
 - Calles de ancho superior a 15 metros: 3 m.
 - Calles de ancho comprendido entre 10 y 15 metros: 4 m.
 - Calles de ancho inferior a 10 metros y superior a 5 metros: 5 m.
- Los garajes que sean de uso no exclusivo de los usuarios del edificio en que está enclavado deberán tener acceso directo a una vía de al menos diez (10) metros de anchura.

d) Otras características de los accesos:

- Las entradas y salidas de los garajes dispondrán de un espacio de espera con suelo horizontal, dentro de la parcela, con las dimensiones mínimas que establece el Código Técnico de la Edificación, excepto en garajes que sean uso vinculado de Viviendas en su categoría de Unifamiliar.
- Las puertas de garaje se situarán en la línea de fachada y tendrá una altura libre mínima de dos metros y veinte centímetros (2.20 m).

e) Plazas de aparcamiento: es el espacio destinado al estacionamiento de un vehículo. Deberá cumplir las siguientes condiciones:

- En aparcamientos convencionales, la delimitación de cada plaza se efectuará mediante marcas viales en el pavimento, no pudiendo independizarse del resto del aparcamiento mediante ningún tipo de cerramiento excepto, con soluciones del tipo "boxes" con dimensiones mínimas de treinta (30) metros cuadrados de superficie y cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 m) de ancho, definidas unitariamente desde proyecto.

- En la documentación gráfica a presentar en el proyecto, figurarán, dibujadas y numeradas, todas las plazas de aparcamientos, así como los pasillos y rampas de acceso.
- El número de plazas en un garaje no podrá exceder del número resultante de dividir la superficie útil de dicho garaje (sin contabilizar servicios, núcleos de comunicación vertical y aquellas zonas que carezcan de las condiciones suficientes de acceso y maniobrabilidad) por veinte (20) en aparcamientos convencionales y mixtos, y por doce (12) en aparcamientos semiautomáticos.
- Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento, libre de todo tipo de elementos incluso los estructurales, serán las siguientes:
 - Anchura: 2.20 m. Cuando la plaza linde con paredes laterales, se incrementará su ancho mínimo en veinte centímetros (0.20 m) por cada lado que se encuentre afectado.
 - Longitud: 4.50 m.
 - Altura: 2.20 m. Puntualmente, se permitirá una altura mínima de 2.00 m.
 - Será obligatorio destinar un 20% como mínimo a plazas de 5.00 x 2.50 m y además, en garajes de uso público deberán disponer 1 plaza de minusválido por cada 40 plazas.
- f) El ancho mínimo de las vías en el interior de los garajes será el siguiente:
 - En vías de sentido único y plazas distribuidas en paralelo o espiga, será de tres (3) metros.
 - En vías de sentido único y plazas distribuidas en batería, será de cuatro metros y cincuenta centímetros (4.50 m).

- En vías de doble sentido será de cuatro metros y setenta y cinco centímetros (4.75 m).
- g) Las rampas cumplirán las siguientes condiciones:
- La pendiente máxima será de dieciséis por ciento (16%) en los tramos de directriz recta y del doce por ciento (12%) en las de directriz curva, medida en el eje de la rampa. Se exceptúan los garajes de Viviendas en su categoría de Unifamiliar donde se admitirá hasta un veinte por ciento (20%) de pendiente.
 - El ancho de las rampas se determinará en función de los viales que las forman siendo el mínimo de tres (3) metros por vial. En los tramos curvos, el radio de curvatura en el eje del vial interior será como mínimo de seis (6) metros.
- h) Si el acceso se efectúa con montacoches, se dispondrá un aparato elevador por cada veinte (20) plazas o fracción. El espacio de espera, en este caso, tendrá un fondo mínimo de diez (10) metros y el ancho mínimo será de cinco (5) metros.
- i) Ventilación e iluminación:
- La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos. La ventilación forzada se hará por conductos continuos que transcurrirán por patinillos técnicos para su utilización exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego, sobrepasando un (1) metro como mínimo la altura máxima del edificio y alejándose una distancia mínima de diez (10) metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes, siempre y cuando las dimensiones de la parcela lo permitan (en caso contrario se situarán lo más alejados posible de dichos huecos o aberturas). Si las chimeneas se localizasen en zonas de uso o acceso público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de dos metros y cincuenta centímetros (2.50 m), debiendo estar protegida horizontalmente en un radio de la

misma dimensión.

- Si la ventilación es forzada se garantizará un barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de seis (6) renovaciones por hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que existan al menos dos bocas en proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de quince (15) metros de lado en que idealmente pueda ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en lugar de fácil acceso.
 - Los garajes de movilidad convencional dispondrán de un sistema de alumbrado artificial que proporcione un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux.
 - Los garajes semiautomáticos y los mixtos dispondrán de un sistema de alumbrado artificial que proporcione un nivel mínimo de iluminación de ochenta (80) lux en zonas de circulación y ciento veinte (120) lux en los accesos a los equipos de elevación y transporte.
- j) Dotación de aseos: Se dispondrán aseos (independientes para uno y otro sexo) para usuarios en edificios de aparcamientos de uso exclusivo.
- k) Mancomunidad de garajes-aparcamientos: Se autorizará la mancomunidad de garajes con el fin de reducir al mínimo el número de accesos, dentro de los límites señalados anteriormente, excepto en edificios residenciales con altura igual o inferior a tres (3) plantas.
7. Condiciones técnicas para los garajes robotizados:
- a) El área de recepción tendrá como mínimo capacidad para dos (2) vehículos y el área de entrega para un (1) vehículo, debiendo ambas estar situadas en el interior de la parcela. Deberá presentarse un Estudio de Incidencia Ambiental, según lo definido

para ello en el Plan General, en el que se justificará el dimensionado de estas áreas, el número de accesos y salidas y la repercusión sobre el tráfico de la zona.

- b) Tanto el área de recepción como el de entrega deberán disponer de un espacio adecuado para la espera de los usuarios, que en el caso de garaje en edificios de uso Residencial, deberá contar con acceso a los núcleos de comunicación vertical (escaleras y ascensores) que conectan con las viviendas.
- c) Las áreas de recepción y entrega de vehículos y, en general, todas aquellas en las que exista circulación de vehículos por sus propios medios, dispondrán de sistemas de ventilación que impidan la acumulación de gases de combustión.

8. Condiciones técnicas para garajes mixtos:

Cumplirán las condiciones que les sean aplicables en función de la solución de aparcamiento o almacenamiento de vehículos prevista en cada zona de los mismos.

9. Condiciones generales exigidas en todo tipo de garajes:

- a) Los garajes deberán estar aislados del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados resistentes al fuego, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.
- b) No se permitirán accesos rodados a garajes en calles de ancho menor a cinco (5) metros ni en los chaflanes.
- c) Otros usos: se permitirá en los garajes solamente el estacionamiento y el lavado de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad. El lavado automático solo se autorizará en garajes de uso público o en garajes de centros comerciales (nunca en edificios residenciales). La actividad de lavado tanto manual como automática debe ser complementaria, no desvirtuando la principal

de aparcamiento.

- d) Utilización de la cubierta: Los edificios de aparcamientos sólo podrán utilizar la cubierta para dicho uso cuando ocupen toda la manzana y siempre y cuando no distorsionen la visión paisajística del entorno. En este caso deberá presentarse un Estudio de Incidencia Ambiental que justifique su integración en el paisaje urbano. En caso contrario, el tipo de cubierta será el establecido por el Plan General en la Norma Zonal correspondiente.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA.

Artículo 23. RASANTE.

1. Se entiende por rasante la línea que determina el perfil longitudinal y la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

Artículo 24. CLASES DE RASANTE.

1. Se distinguen las siguientes:
 - a) Rasante Oficial. Es el perfil longitudinal del viario definido por un documento de planeamiento de desarrollo. Si no viniera definida expresamente será el Ayuntamiento quien la señale. En los suelos urbanos consolidados que no requieran de ningún planeamiento de desarrollo será el perfil longitudinal del viario existente.
 - b) Rasante Natural. Es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.
 - c) Rasante Corregida. Es la resultante de unir, mediante una línea de pendiente continua, los linderos frontal y posterior en sus puntos medios.

Artículo 25. PLANTA

1. Es toda superficie horizontal acondicionada para desarrollar en ella una actividad. El Plan General, en función de su posición en el edificio, distingue:
 - a) Plantas bajo rasante: Se incluyen en este apartado el sótano y el semisótano.

- b) Plantas sobre rasante: Se incluyen en este apartado la planta baja, la entreplanta, plantas altas y planta bajo cubierta.
2. Cada una de las plantas citadas en el punto anterior queda definida de la siguiente forma:
- a) Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida tiene su paramento de techo por debajo de la cota de referencia de la planta baja del edificio, tal y como se define en el próximo artículo. Las plantas sótanos deberán cumplir las siguientes condiciones:
- La cara superior del forjado de techo no superará setenta y cinco centímetros (0.75 m) sobre la rasante establecida para la medición de altura.
 - No se permitirá la ventilación directa a vía pública.
 - No podrá instalarse ninguna pieza habitable salvo indicación expresa en las Condiciones Particulares de los Usos de esta Ordenanza.
 - La altura libre mínima vendrá determinada según su uso en esta Ordenanza.
- b) Semisótano: Se entiende por planta semisótano aquella en que más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida tiene el plano del suelo a nivel inferior de la cota de referencia de la planta baja, y el plano de techo, por encima de la cota de rasante establecida para la medición de altura. Las plantas semisótanos deberán cumplir las siguientes condiciones:
- La cara superior del forjado de techo no superará un metro y cuarenta centímetros (1.40 m) sobre la rasante establecida para la medición de altura.
 - Se podrán instalar en planta semisótano piezas habitables no adscritas a usos Residenciales, siempre que reúnan las

condiciones de iluminación y ventilación específicas del uso a que se destinen, excepto indicación expresa en las Condiciones Particulares de los Usos de esta Ordenanza.

- No se permitirán semisótanos en zonas donde la norma zonal establezca tipologías con alineación a vial destinadas a uso Residencial colectivo que superen las tres plantas de altura, excepto en aquellos casos donde la planta baja o el sótano se conviertan en semisótano por estar situados en vías con rasante inclinada.
 - Tampoco se permitirán semisótanos en aquellas parcelas situadas en zonas donde la norma zonal establezca alineación a vial y altura superior a tres plantas, pero que deban edificarse con una altura menor por no cumplir las condiciones de superficie mínima de parcela exigidas en dicha norma zonal.
 - La altura libre mínima vendrá determinada según su uso en esta Ordenanza.
- c) Planta baja: Se entiende por planta baja aquella donde más del cincuenta por ciento (50%) de su superficie tiene su suelo coincidente con la cota de referencia del edificio.
- La altura libre mínima vendrá determinada según su uso en esta Ordenanza.
- d) Entreplanta: Se entiende por entreplanta aquella que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Deberá cumplir las siguientes condiciones:
- La superficie útil de la entreplanta no excederá del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que está adscrita, no superará los doscientos (200) metros cuadrados, y se situará retranqueada de la fachada como mínimo cinco (5) metros.

- Los usos permitidos en la entreplanta serán los mismos (o sus asociados) que los de la planta baja a la que está adscrita.
 - La altura libre mínima por encima y por debajo de la entreplanta será de dos metros y cincuenta centímetros (2.50 m).
- e) Plantas altas: Se entiende por plantas altas aquellas cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.
- La altura libre mínima vendrá determinada según su uso en esta Ordenanza.
- f) Planta bajo cubierta en edificios con tipología de uso Residencial colectivo: Se entiende por planta bajo cubierta el espacio comprendido entre la cubierta inclinada y el suelo del forjado de la última planta de la edificación. Deberá cumplir las siguientes condiciones:
- La posición de este forjado no podrá estar por debajo de la línea de aleros. Asimismo más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de esta planta no podrán superar una altura libre de dos metros y veinte centímetros (2.20 m).
 - No se permitirá el acceso de forma individual al exterior de la cubierta del edificio desde la planta bajo cubierta, sin perjuicio de aquellos accesos comunes que sean necesarios para el mantenimiento de la misma. Asimismo, tampoco se permitirá el acceso a las viviendas desde esta planta.
 - Sólo se permitirá la planta bajo cubierta cuando se destine a complementar las unidades de vivienda de la planta inmediatamente inferior, sin que en cada una de ellas represente una superficie mayor del cincuenta por ciento (50%) del total de la vivienda.
 - No se permitirá la planta bajo cubierta en edificios con altura

igual o inferior a cuatro (4) plantas, ni en el área de las Canteras afectada por la Regla de Asoleo (franja comprendida entre el borde interior del Paseo de las Canteras y una línea paralela a éste a veinticinco (25) metros).

Artículo 26. COTA DE REFERENCIA

1. Es la que sirve de referencia para situar el plano de nivelación de la planta baja (situado en la cara superior del forjado del suelo) a partir del cual se realiza la medición de la altura del edificio en número de plantas.
2. La cota de referencia de planta baja se situará a un máximo de un metro y cuarenta centímetros (1.40 m), medidos desde la rasante establecida para la medición de altura.
3. Construcciones con plan de conjunto: el plan de conjunto fijará el movimiento de tierras que comporte el proceso de urbanización y las cotas de referencia. La fijación de cotas requerirá formulación de Estudio de Detalle, que podrá tramitarse conjuntamente con el proyecto de edificación.
4. En una construcción podrán existir una o varias cotas de referencia de planta baja, debiendo realizarse la medición de alturas de forma independiente para cada una de ellas y sin que el escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceder de la altura máxima edificable en ninguno de los planos de nivelación.
5. Cuando por la topografía del terreno existan desniveles respecto a las parcelas colindantes o respecto a los espacios públicos, deberán cumplirse las siguientes condiciones:
 - a) Si la diferencia de cotas se produce respecto a un espacio público, se dispondrá una plataforma de nivelación, interiormente y contigua a la alineación exterior, protegida mediante un muro de contención

cuya altura no podrá exceder de tres (3) metros y que deberá tratarse con idéntica calidad constructiva que una fachada, y no podrá ser edificada.

- b) Si la diferencia de cotas se produce respecto a una parcela colindante, los muros de contención de tierras no podrán alcanzar en ningún punto del lindero una altura superior a dos (2) metros por encima o por debajo de la rasante natural del terreno, salvo que la topografía del terreno justifique la necesidad de mayores alturas.

Artículo 27. ALTURA EN UNIDADES MÉTRICAS.

1. Es la altura del edificio en unidades métricas, medida desde la rasante establecida para la medición de altura, hasta cualquiera de los siguientes elementos, y que en función de ellos será:
 - a) Altura de cornisa: Es la que se mide hasta la cara superior del forjado de la última planta.
 - b) Altura de coronación: Es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de cubierta.
 - c) Altura de remate: Es la que se mide hasta el elemento más alto de las construcciones en cubierta, cajas de escalera, salas de máquinas, lavaderos, etc.

Artículo 28. ALTURA EN NÚMERO DE PLANTAS.

1. Es el número de plantas sobre rasante, excluida la planta bajo cubierta.

Artículo 29. ALTURA MÁXIMA.

1. Es la señalada por las Normas Zonales o normas del planeamiento de desarrollo del Plan General como valor límite de la altura de edificación.
2. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

Artículo 30. ALTURA MÍNIMA.

1. La altura mínima de edificación será, en todo caso, de una (1) planta menos de la señalada en la Norma de la zona con respecto a la altura en número de plantas, y de tres (3) metros de menos en lo referente a unidades métricas.

Artículo 31. ALTURA DE PISO Y ALTURA LIBRE.

1. Se entiende por altura de piso, la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
2. La altura libre de una planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.
3. La altura libre de todo tipo de elementos se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y el punto más bajo de cualquier elemento situado en el techo (instalaciones, estructuras, falso techo, etc.).

Artículo 32. ALTURA A INTRADÓS.

1. Es la distancia vertical medida entre la rasante y la cara inferior del forjado de la planta a la que se refiera la medición.

Artículo 33. MEDICIÓN DE ALTURA EN EDIFICIOS CON FACHADA SOBRE ALINEACIÓN OFICIAL.

1. La medición de altura se realizará con referencia a la rasante oficial.
2. En rasantes inclinadas la medición de altura se realizará de la forma siguiente:
 - a) Cuando en una parcela, la diferencia de niveles entre los puntos de la fachada de mayor y menor cota respecto a la rasante de la calle no supere un metro y cuarenta centímetros (1.40 m), la altura máxima se fijará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle de cota media existente entre las extremas.
 - b) Si la diferencia de niveles supera un metro y cuarenta centímetros (1.40 m), se dividirá la fachada en los tramos necesarios, de modo que la diferencia de cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a un metro y cuarenta centímetros (1.40), aplicando a cada uno de ellos la regla precitada.
 - c) En fachadas con longitud inferior a veinte (20) metros, la altura se medirá en su punto medio, aunque se supere un metro y cuarenta centímetros (1.40 m) de desnivel entre los puntos extremos.
 - d) La altura en número de plantas se medirá en cada una de las cotas de referencia de la planta baja.
 - e) En caso de discrepancias entre ambas fórmulas de medición, se optará por la que suponga mejor adecuación al entorno, y en caso de igualdad de alternativas, por la de menor altura.

3. Las plantas bajas porticadas computarán a efectos de altura.
4. Los semisótanos computarán en la medición de la altura en unidades métricas a línea de cornisa, aunque no en la de número de plantas.
5. En el caso de edificios en esquina con fachada a dos calles, a las que corresponda la misma altura, se estará a lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo, desarrollando las fachadas de ambos viales como si fuesen una sola.
6. En el caso de parcelas con fachadas opuestas a calles de diferente altura, se mantendrá la altura correspondiente a cada uno de los viales hasta el punto medio de la distancia entre alineaciones exteriores de ambas vías, salvo indicación expresa en la Norma Zonal.

Artículo 34. MEDICIÓN DE ALTURA EN EDIFICACIÓN AISLADA O RETRANQUEADA DE LA ALINEACIÓN OFICIAL.

1. La medición de altura se realizará con referencia a la rasante establecida en la Norma Zonal o normas del planeamiento de desarrollo y deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada medida verticalmente.
2. La altura en número de plantas se medirá a partir de la cota de referencia de la planta baja. En caso de discrepancia entre ambas fórmulas de medición, se optará por la que suponga menor altura.

Artículo 35. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas Zonales o del planeamiento de desarrollo del Plan General, se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima:

- a) Los elementos de los diferentes tipos de cubiertas que se definen en los artículos 66, 67, 68 y 69 (Cubiertas, Cubiertas Planas, Cubiertas Vegetales o Ajardinadas, y Cubiertas Inclinadas) de la presente Ordenanza.
 - b) Plantas de instalaciones. Se permitirán sólo excepcionalmente cuando la complejidad o dimensiones del edificio así lo requieran para su funcionamiento. Esta planta deberá resolverse como remate del conjunto arquitectónico del edificio.
 - c) Torreones. Solo en aquellas áreas donde su norma zonal lo establezca expresamente.
2. El hecho de que una construcción pueda rebasar la altura máxima no implica que quede exenta de su inclusión, si procede, en el cómputo de superficie edificada, con excepción de las instalaciones incorporadas para la mejora de las condiciones de accesibilidad de los edificios existentes o que consigan reducir al menos en un treinta (30) por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas o aquella que la sustituya.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE HABITABILIDAD-PATIOS.

Artículo 36. CONSIDERACIONES GENERALES.

Las condiciones de habitabilidad exigidas a la edificación se remiten mayoritariamente a la normativa sectorial específica, (Código Técnico; y Decreto 117/2006, de 1 de agosto, del Gobierno de Canarias, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas).

Se recogen en este capítulo, básicamente, la definición de pieza habitable (necesaria para aplicar alguna determinación de esta Ordenanza), así como las condiciones particulares de los diferentes tipos de patios.

Artículo 37. PIEZA HABITABLE.

1. Se entiende por pieza habitable aquella en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo, que requiera la permanencia duradera de personas. Se incluyen en esta categoría las cocinas y se excluyen los aseos, baños, cuartos de instalaciones, de basuras, despensas, trasteros, garajes y similares.
2. Toda pieza habitable deberá ser exterior o dar fachada a patio que cumpla con las dimensiones mínimas para iluminación y ventilación. Se admitirán piezas habitables ventiladas por sistemas mecánicos y con iluminación artificial, siempre que no formen parte de una vivienda.

Artículo 38. PATIOS.

1. Se entiende por patio todo espacio no edificado en el interior de la parcela, delimitado por fachadas (tanto interiores como exteriores) de los edificios, así como por los linderos de la parcela.

2. A efectos de esta Ordenanza y atendiendo a su naturaleza y posición en el edificio, se distinguen las siguientes clases de patios:
 - a) Patio de parcela.
 - b) Patio de manzana.
 - c) Patio de fachada.
 - d) Patio de luces.
 - e) Patio inglés.
 - f) Patio técnico.
3. Los patios no podrán ser ocupados por construcciones, excepto en aquellos casos donde expresamente lo admita la norma zonal o urbanística de aplicación o lo indiquen normas sectoriales específicas de mayor rango (todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las dimensiones mínimas de patios establecidas en esta Ordenanza).

Artículo 39. CONDICIONES DEL PATIO DE PARCELA.

1. Es el espacio libre interior de la parcela.
2. Su dimensión puede establecerse indirectamente, como diferencia entre la profundidad de la parcela y el fondo edificado, o directamente por dimensiones mínimas o como valor del retranqueo a un lindero.
3. A efectos de ventilación e iluminación deberán cumplir las dimensiones mínimas establecidas en los patios de luces.

Artículo 40. CONDICIONES DEL PATIO DE MANZANA

1. Es el espacio libre central a la manzana, definido por los planos interiores de fachada, de configuración homogénea y aprovechamiento

comunal, en cuanto a la utilización de los edificios que lo conforman.

2. Las dimensiones de los patios de manzana se definirán en las normas zonales del Plan General o en las normas del planeamiento de desarrollo en cuyos ámbitos se establezca dichos patios.
3. Como mínimo, en todo caso, a efectos de ventilación e iluminación deberán cumplir las dimensiones mínimas establecidas en los patios de luces.

Artículo 41. CONDICIONES DEL PATIO ABIERTO A FACHADA.

1. Es el patio situado en edificaciones cerradas y donde uno de sus límites es coincidente con la alineación oficial de la parcela.
2. Se admitirán los patios abiertos a fachada con las siguientes condiciones:
 - a) Deberá cumplir la siguiente relación: P será igual o menor que $1,5 F$, siendo (P) la profundidad del patio medida desde el plano de fachada y (F) el ancho de embocadura.
 - b) El ancho de embocadura (F) del patio será igual o mayor de seis (6) metros.
 - c) Cuando la profundidad (P) sea inferior a tres (3) metros, no se considerará como patio abierto a fachada y se regulará por lo dispuesto en el artículo 51 "Entrantes en Fachada".
 - d) No se admitirán patios abiertos a fachadas, situados en los linderos laterales y que dejen medianeras vistas de los edificios colindantes perceptibles desde la calle.
3. En el supuesto de obras de nueva edificación, con patio situado en fachada con una profundidad mayor que la establecida en el punto (2) anterior, o con patio posicionado en el lindero lateral dejando

medianeras vistas desde la calle del edificio colindante, deberá cerrarse dicho patio con una fachada en la alineación oficial e integrada en el resto de la fachada del edificio. A efectos de iluminación y ventilación deberá cumplir las dimensiones mínimas establecidas en los patios de luces.

Artículo 42. CONDICIONES DEL PATIO DE LUCES

1. Es aquél situado en el interior de la edificación, destinado a obtener iluminación y ventilación. Los patios adosados a linderos con otras fincas cumplirán con idénticas condiciones, considerándose la linde como paramento frontal aunque no estuviese edificado.
2. Los patios de luces abiertos a fachada, es decir, los situados con uno de sus lados en la alineación oficial, se regularán por el artículo anterior "Patio abierto a fachada".
3. El resto de patios de luces (tanto para viviendas, locales u oficinas) se regulará por lo establecido al respecto en los Anexos I y II del Decreto 117/2006, de 1 de agosto, o aquel que lo sustituya, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, complementado con las siguientes condiciones:
 - a) Acceso a los patios: Los patios que no formen parte integrante de una vivienda o local, contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escalera u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y mantenimiento de los mismos.
 - b) Cota de suelo: El pavimento del patio en relación al suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él, se situará como máximo a su nivel y como mínimo a 15 cm por debajo del mismo.
 - c) Cubrición de los patios: Se permitirá la cubrición de patios a los que

no ventilen cocinas, con claraboyas o lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cierres de cualquier tipo, entre los muros del patio y la cubrición, que permita una superficie de ventilación como mínimo de ciento veinte (120) por ciento de la superficie del patio. La cubrición de los patios solo se podrá realizar en la cubierta.

- d) Mancomunidad de patios: Se permitirá la mancomunidad de patios con el fin de completar las dimensiones mínimas exigidas, excepto en edificaciones de vivienda unifamiliar o vivienda colectiva con altura igual o inferior a tres (3) plantas, con la siguiente condición:
- La mancomunidad creada con el objeto de completar las dimensiones mínimas exigidas para patio de luces habrá de establecerse como derecho real, haciéndolo constar en escritura pública en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento; extremos que habrán de acreditarse antes de expedir la licencia.

Artículo 43. CONDICIONES DE PATIO INGLÉS

1. Es el patio situado en el exterior del edificio en contacto directo con una fachada de la edificación, cuyo suelo está por debajo de la rasante de la acera o del terreno.
2. Las dimensiones de los patios ingleses cumplirán lo establecido para los patios de luces y su lado mínimo será de tres (3) metros. Deberán estar dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Artículo 44. CONDICIONES DEL PATIO TÉCNICO

1. Se considera como patio técnico (también denominado patinillo), aquel de dimensiones inferiores a dos por dos (2x2) m, cuyo fin sea el servir de paso a conductos de instalaciones o ventilación de locales, aseos,

despensas, vestíbulos, etc.

2. En obras de nueva planta de edificios de altura superior a dos (2) plantas y en aquellos otros que contengan plantas de uso de garajes, comercial, oficinas, recreativo-ocio, o industrial deberán proyectarse patinillos hasta la cubierta, para el paso de sus instalaciones.
3. Cada local o cualquier otra unidad de ocupación independiente deberá tener garantizado el acceso directo al patio técnico, sin constituir ningún tipo de servidumbre.
4. Los patios técnicos tendrán dimensiones adecuadas a cada uso. Como regla general, se establece una dotación mínima para los edificios descritos en el punto 2 de, al menos un patio técnico de 0.50 m² de superficie y 0.50 m de lado mínimo. Y pormenorizadamente, por usos y superficie del edificio:
 - a) Para garajes, los patinillos deben ser de uso exclusivo y deberán contar como mínimo, salvo justificación expresa mediante cálculo, uno de superficie mínima 0.50 m² por cada dos mil (2.000) m² de superficie o fracción, de planta a ventilar. Su lado mínimo será de 0.50 m.
 - b) Para el resto de usos indicados en el punto 2, la superficie de patinillos deberá sumar un total de 0.50 m², cada quinientos (500) m² o fracción de planta a ventilar, distribuidos a razón de uno por cada doscientos cincuenta 250 m² de planta, con un mínimo de uno por cada local o unidad de ocupación independiente. Su lado mínimo será de 0.50 m.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE ESTÉTICA DE LA EDIFICACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO.

Artículo 45. PRINCIPIOS GENERALES.

1. El fomento y defensa de la imagen urbana, corresponde al Ayuntamiento. Por tanto, cualquier actuación que afecta a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.
2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de cualquier actuación que resulten lesivas, inconvenientes o antiestéticas para la imagen del entorno en el marco de la aplicación de las determinaciones del Plan General y de la presente Ordenanza. El condicionamiento de la licencia podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características compositivas de las fachadas, el tipo y calidad de los materiales empleados, el color, la vegetación (tipo de especies y portes) y, en general, a cualquier elemento que incida en la percepción de la imagen del entorno en que se sitúa la actuación edificatoria o urbanística.
3. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:
 - a) Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características positivas dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse.
 - b) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del

paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

- c) Las edificaciones de nueva planta en colindancia con edificios protegidos deberán adecuar sus fachadas a éstos, debiendo presentarse documentación complementaria que justifique la propuesta (como mínimo memoria justificativa de la adecuación al entorno y alzado o alzados de armonización con el/los edificios catalogados colindantes).

En todos estos supuestos, la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación, la aportación del impacto sobre el entorno (Estudio de Incidencia Ambiental), con empleo de documentos gráficos que permitan la adecuada valoración de la calidad estética del mismo y su integración positiva en el medio.

- 4. El planeamiento de desarrollo atenderá, en la redacción de su normativa y en el diseño de los espacios urbanos, a conseguir unidades urbanísticas coherentes en el aspecto formal y de imagen del entorno.
- 5. Los propietarios de edificios o solares, deben mantenerlos en condiciones de conservación, limpieza, seguridad, salubridad y ornamento público. Desde la óptica del paisaje urbano, la obligación de mantenimiento incluye toda la piel del edificio: las fachadas, las cubiertas, las paredes medianeras descubiertas, los rótulos y la numeración de calles, la identificación comercial, los accesos, los espacios libres de parcela, y las instalaciones complementarias de los inmuebles.
- 6. No se permitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen. Solo se aceptarán modificaciones en lo existente, derivadas de soluciones armónicas y homogéneas con un proyecto de intervención global.
- 7. En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios

públicos. La nueva instalación, sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará siempre mediante canalización subterránea.

Artículo 46. FACHADAS. DISPOSICIONES GENERALES.

1. La composición y los materiales se justificarán en el Proyecto con total definición y con la documentación necesaria para su ejecución precisa. Asimismo, la adecuación del edificio en el entorno deberá quedar suficientemente justificada en la Memoria del Proyecto, y el Ayuntamiento podrá exigir documentación complementaria al objeto de su valoración.
2. Se prohibirán los materiales de escasa durabilidad, dificultad de conservación o poca protección de la obra, que desmerezcan el decoro de la vía pública. No podrán instalarse en las fachadas ningún tipo de materiales o elementos que puedan suponer riesgo para los viandantes.
3. No se permitirá la utilización de fábricas de materiales comunes, bloques de hormigón vibrado, ladrillo cerámico, etc., sin su correspondiente revestimiento, tanto en fachadas, como en medianeras que provisionalmente vayan a quedar vistas, salvo que los materiales empleados sean fabricados especialmente para ser vistos, en cuyo caso deberán tratarse con el aparejo apropiado.
4. Las cubiertas y medianeras se considerarán como fachadas con respecto a lo expresado en los apartados anteriores.
5. Las fachadas laterales y traseras se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal. Asimismo, las medianeras que queden al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.
6. El tratamiento estético de las plantas bajas deberá diseñarse en el proyecto del edificio de forma integrada con el resto de la fachada,

debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse total y conjuntamente con él. En obras de reforma parcial que afecten a la planta baja deberá justificarse que ésta sigue armonizando con el resto de la fachada.

7. Cuando la nueva edificación se encuentre en situación de colindancia con inmuebles con algún grado de protección, se adecuará la composición de la nueva fachada, con soluciones que consigan una buena integración en el entorno, respetuosas con el inmueble catalogado, que no distorsionen su percepción y que contribuyan a resaltar la fachada protegida (a valorar por los técnicos de la Administración Urbanística Municipal).
8. Para las edificaciones de cualquier uso o tipología situadas en paisajes abiertos, tales como barrancos, montañas, bordes costeros, espacios libres o en inmediaciones de las áreas de protección, se exigirá una mayor calidad en las fachadas y un tratamiento de las fachadas traseras (que dan a estos paisajes) como fachadas principales con los mismos materiales y acabados.

Artículo 47. MODIFICACIÓN DE FACHADAS.

1. Cualquier modificación parcial que afecte a la fachada, tanto en planta baja como en el resto de las plantas, deberá garantizar que la solución adoptada sigue armonizando en el conjunto de la fachada.
2. Todo tipo de obras en fachadas (incluso las de pintura) debe garantizar el mantenimiento de la unidad edificatoria en cuanto a materiales, composición, textura y color. En edificios existentes, incluso en aquellos formados por dos o más viviendas unifamiliares, cualquier intervención que se realice en la fachada y sus elementos deberá comprender a su totalidad y realizarse de acuerdo a un proyecto que garantice un resultado homogéneo y armónico del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

3. Las condiciones específicas de modificación de fachadas por cerramientos de terrazas, soportales, plantas diáfanas y áticos se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 48. CERRAMIENTOS DE TERRAZAS.

1. No se permitirá el cerramiento de terrazas en edificios construidos con licencia concedida con posterioridad al 26 de diciembre del 2000.
2. En edificios construidos con licencia obtenida con anterioridad a dicha fecha, se permitirá el cierre de las terrazas existentes con las siguientes condiciones:
 - a) El cerramiento se realizará de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de fachada que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.
 - b) En ningún caso podrán cerrarse zonas de terrazas que no estuvieran cubiertas en su parte superior en el proyecto con el que obtuvo licencia. El cerramiento será siempre con superficies verticales, acristaladas en más de un 50% del cerramiento.
 - c) No se permitirá el cierre de terrazas en los ámbitos de los Planes Especiales de Protección "Vegueta-Triana", "Entorno de la calle Perojo" y "Casco Histórico de Tafira", ni en el ámbito del Paseo de Las Canteras afectado por la regla de asoleo, ni en ámbitos donde la norma zonal prohíba los cuerpos volados (balcones, miradores, etc.) cerrados.
3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir la adecuación de las mismas a fin de ajustarlas a una solución de proyecto unitario o bien exigir la eliminación de estos cerramientos para la recuperación del estado original de la fachada del edificio.

Artículo 49. CERRAMIENTOS DE SOPORTALES Y PLANTAS DIÁFANAS.

1. La superficie ocupada por soportales es de titularidad privada y se encuentra sujeta a una servidumbre legal de paso destinada a uso público, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, conforme al artículo 65.1 del TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre). Es obligación de los propietarios mantener los soportales en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
2. El cerramiento de soportales (y en consecuencia la ampliación de planta baja), se permitirá exclusivamente en los casos concretos mencionados en la norma zonal S, debiendo sujetarse a las condiciones y requisitos fijados en dicha norma. En todo caso, el cerramiento deberá llevarse a cabo de acuerdo con un proyecto unitario, construyéndose simultáneamente en toda el área permitida, suponiendo la cancelación de la servidumbre existente.
3. Para aquellas viviendas unifamiliares surgidas al amparo de la Ordenanza CL del PGOU-89, se autorizará el cierre de las plantas diáfanas si las hubiera. En estos casos, al menos el 50% de la superficie del cierre debe ser resuelta con materiales transparentes o translúcidos y potenciando la máxima apertura entre el espacio que se cierra y los espacios libres de la parcela, tanto a nivel visual como de accesibilidad. No se permitirá superar la proyección de la planta situada sobre ella.
4. Se permitirá el cierre de plantas diáfanas, en edificios situados en ámbitos de norma zonal A, procedentes de planeamientos de desarrollo destinados mayoritariamente a vivienda pública y aprobados antes del 26 de diciembre del 2000, con los condicionantes de uso establecidos en la norma zonal para ello. El cierre de estas plantas diáfanas no debe superar la proyección de la planta situada sobre ella, y su fachada debe armonizar con el resto del edificio.

Artículo 50. CERRAMIENTOS DE ÁTICOS.

1. No se permitirá el cerramiento de áticos en edificios construidos con licencia concedida con posterioridad al 26 de diciembre del 2000.
2. En edificios construidos con licencia obtenida con anterioridad a dicha fecha, se permitirá el cerramiento de áticos con las siguientes condiciones:
 - a) Solo se permite en **ÁTICOS AMPARADOS POR PLANEAMIENTOS ANTERIORES** (o sea, incluidos en las licencias concedidas, y no los resultantes de crecimientos y agregaciones espontáneas, no amparadas por licencias) y además, el uso original del ático debe ser el uso principal del edificio, y no, instalaciones o construcciones anexas o de servicios (como cuartos de escaleras, lavaderos, etc.).
 - b) A nivel de dimensiones, el ático existente debe cumplir al menos una de las siguientes condiciones:
 - Que el retranqueo de la alineación oficial sea menor o igual a cinco (5) metros.
 - Que la superficie edificada sea superior a la superficie de terraza.
 - c) El cerramiento se hará de acuerdo con las determinaciones de un proyecto unitario para todo el edificio que deberá presentar la Comunidad de Propietarios o el propietario del edificio. Este cerramiento deberá proyectarse con carácter permanente y tratando el ático como coronación del inmueble que armonice con el resto de la fachada.
 - d) Se exigirá la ejecución conjunta del cerramiento en la alineación oficial o al menos en una de ellas en el caso de que el edificio tuviese varias fachadas a vía pública.
 - e) En los casos en los que exista más de una planta retranqueada, en escalonamientos sucesivos (denominados habitualmente

“sobreático”) solo se permitirá cerrar el primer ático (el situado a cota inferior) y su cubierta deberá ser intransitable.

- f) No se permitirá el cierre de áticos en los ámbitos de los Planes Especiales de Protección “Vegueta-Triana”, “Entorno de la calle Perojo”, ni en el ámbito del Paseo de las Canteras afectado por la regla de asoleo.
3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de áticos, el Ayuntamiento podrá requerir la adecuación de los mismos a fin de ajustarlos a una solución de proyecto unitario o bien exigir la eliminación de los mismos para la recuperación de la fachada original del edificio.

Artículo 51. ENTRANTES EN FACHADA.

- 1. A efectos de este artículo se considerará entrante en la edificación posicionada en la alineación oficial a toda aquella parte remetida del plano de fachada, excepto los patios de fachada que se regularán por su artículo correspondiente en esta Ordenanza.
- 2. En planta baja no se permitirán los entrantes como regla general. No obstante, podrán de manera justificada y atendiendo a razones compositivas autorizarse previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, siempre y cuando se garantice la durabilidad de la solución en el tiempo y el correcto tratamiento de las medianeras.
- 3. En plantas superiores a la baja se permitirán los entrantes, siempre y cuando no se desvirtúe la posición de la fachada sobre la alineación oficial. La edificación no pierde la condición de estar en alineación en los siguientes casos:
 - a) Si el entrante se dispone como terraza/s manteniendo el/los forjados en la alineación. En dicho caso su profundidad no será superior a su altura.

- b) Si el entrante se dispone como rehundimiento de los forjados de plantas altas, la suma de la longitud en planta de los mismos no excederá los tres quintos (3/5) de la longitud de la fachada donde se disponga. En dicho caso su profundidad no será superior a tres (3) metros, ni a su ancho.
- c) Si el entrante se dispone como rehundimiento del forjado de la última planta (pudiendo disponerse en las dos (2) últimas si el edificio tiene más de cinco (5) plantas), podrá ocupar la totalidad de la fachada, siempre que se resuelva con soluciones arquitectónicas tales como aleros, pórticos, forjados perforados, falsas fachadas, etc., que enmarquen la fachada en la alineación oficial y se traten adecuadamente las medianeras.

Artículo 52. SALIENTES EN FACHADA.

- 1. A efectos de esta Ordenanza se consideran como salientes en fachadas, aquellos elementos de obra que sobresalen del plano de fachada y que forman parte permanente de ella: cuerpos volados, cornisas y aleros, y molduras.
- 2. La regulación específica para cada uno de estos elementos se establece en los artículos siguientes.

Artículo 53. CUERPOS VOLADOS.

- 1. Son espacios habitables u ocupables, abiertos o cerrados, que sobresalen del plano de fachada del edificio (balcones, balconadas, miradores, galerías, etc.).
- 2. En edificación aislada no se permitirán cuerpos volados en la zona obligatoria de retranqueo.
- 3. En edificación con fachada en la alineación oficial, salvo indicación

expresa en la norma zonal o normas del planeamiento de desarrollo, se permitirán los cuerpos volados con las siguientes condiciones:

a) La tolerancia de cuerpos volados se establece en función del ancho y también de la pendiente de la vía donde se localiza el edificio:

- No se permitirán cuerpos volados en calles con ancho inferior ocho (8) metros, ni en calles con pendiente superior al diez por ciento (10%).
- En calles con ancho comprendido en entre ocho y diez (8-10) metros se permitirán solo balcones abiertos con barandillas de estructura ligera y con saliente máximo respecto al plano de fachada igual o menor a cincuenta (50) centímetros.
- En calles con ancho superior a diez (10) e inferior a doce (12) metros se permitirán cuerpos volados abiertos y cerrados, con un saliente máximo respecto al plano de fachada de cincuenta (50) centímetros.
- En calles de ancho igual o mayor de doce (12) metros se permitirán cuerpos volados tanto abiertos como cerrados, con un saliente máximo de un metro y veinte centímetros (1.20 m).

b) Altura mínima con respecto a la acera:

- En edificios de 2, 3, o 4 plantas (excepto los edificios de 4 plantas situados en manzanas donde la norma zonal establezca alturas mayores en otras parcelas de la misma manzana) los cuerpos volados se permitirán a partir de los tres con cincuenta (3.50) metros de altura.
- En edificios de altura igual o mayor a 5 plantas y también en aquellos de 4 plantas situados en manzanas donde la norma zonal establezca alturas mayores en otras parcelas de la misma manzana, los cuerpos volados se admitirán a partir del 2º forjado, a una altura como mínimo de seis cincuenta (6.50)

metros con respecto a la acera.

c) Profundidad máxima:

- Además de lo establecido en el apartado a) en cuanto a dimensión del saliente con respecto al plano de fachada, los cuerpos volados no podrán sobrepasar el ancho de la acera menos veinte (20) centímetros.

d) Longitud en fachada:

- Todos los vuelos quedarán separados de los edificios colindantes al menos una longitud igual al vuelo y nunca inferior a sesenta (60) centímetros.
- La suma de la longitud en planta de los cuerpos volados no excederá de tres quintos ($3/5$) de la longitud de la fachada donde se disponga.

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

Artículo 54. CORNISAS Y ALEROS.

1. En edificación aislada se permitirán las cornisas y aleros, siempre que no invadan la zona obligatoria de retranqueo más allá de cuarenta centímetros (0.40 m).
2. En edificación con fachada en la alineación oficial se permitirá las cornisas y aleros con las siguientes condiciones:
 - a) Como norma general, el saliente máximo de cornisas y aleros respecto al plano de fachada no excederá de cuarenta (40) centímetros.
 - b) Se admitirán mayor dimensión de saliente en las cornisas y aleros,

con las limitaciones de dimensiones expresadas en el artículo anterior "cuerpos volados" (apartado 3).

Artículo 55. MOLDURAS.

1. En plantas superiores a la baja se permitirán molduras que sobresalgan un máximo de diez (10) centímetros con respecto al plano de fachada.
2. En planta baja se permitirán en función del ancho de acera, con las condiciones establecidas en los apartados 2 y 3 del artículo 60 de la presente Ordenanza.

Artículo 56. FACHADAS. ELEMENTOS ADOSADOS EN FACHADA.

1. Se consideran en este apartado los siguientes elementos: marquesinas, toldos, persianas enrollables, portadas, vitrinas y cierres metálicos, máquinas de venta automática, elementos técnicos de las instalaciones, y las canalizaciones.
2. La regulación específica para cada uno de estos elementos se establece en los artículos siguientes.

Artículo 57. MARQUESINAS.

Se admiten marquesinas en los siguientes casos y condiciones:

1. Cuando formen parte del proyecto arquitectónico original del edificio.
2. Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja y exista un compromiso de ejecución simultánea. La disposición de marquesinas deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Las características dimensionales de estos elementos no interferirán el uso normal de la vía pública. El vuelo total de la marquesina no podrá sobrepasar un décimo (1/10) del ancho de la calle, ni un máximo de dos (2) metros, y deberá separarse como mínimo cincuenta (50) centímetros del bordillo de la acera.
 - b) El ancho coincidirá con la dimensión del hueco y no podrá ocultar los elementos decorativos del encuadre. Estará diseñada como un elemento laminar sin más espesor que lo que técnicamente requieran los materiales, realizado con estructura ligera.
 - c) La instalación de las marquesinas será en todo caso volada, no permitiéndose en ningún caso la colocación de patas, pilares u otros elementos para sustentar la marquesina, que no sean los propios elementos de sujeción situados en el plano de fachada. Su punto más bajo estará a un mínimo de dos con cincuenta (2.50) metros de la acera y su punto máximo no rebasará en más de diez (10) centímetros la cota de forjado de suelo de la primera planta.
 - d) Las marquesinas, así como cualquier elemento sujeto a los muros del edificio no podrán ser utilizados para colgar de ellos ningún tipo de objetos o de separaciones verticales.
 - e) Con la solicitud de licencia deberá presentarse fotografías en escorzo de la fachada existente y la acera, a fin de garantizar que la instalación de marquesina no cause lesión al arbolado público.
3. En edificaciones catalogadas no se admitirá la disposición de marquesinas que no formen parte del proyecto original del edificio, excepto determinación expresa de la normativa de protección que le sea de aplicación directa a estas edificaciones catalogadas.

Artículo 58. TOLDOS.

1. En planta baja, podrán colocarse toldos (plegables o enrollables), en la parte de fachada que corresponda al local comercial (colocados dentro de los huecos arquitectónicos y sin ocultar los elementos decorativos del encuadre) y respetando el arbolado, las instalaciones y el mobiliario urbano existentes. En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera será de dos metros y cincuenta centímetros (2.50 m), no podrá ser superior a la mitad de anchura de la acera, sin sobrepasar los tres (3) metros.
2. En otras plantas, solo se permitirán toldos (plegables o enrollables) en las plantas de ático y en cuerpos volados abiertos sin sobresalir de éstos. En edificios existentes, deberá presentarse acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble con el fin de colocar igual solución en formato, textura y color para toda la edificación.
3. No se permitirán toldos en calles menores de 8 metros (excepto en los áticos).
4. En edificaciones catalogadas cuya fachada sea un elemento a proteger no se permitirá la instalación de toldos.

Artículo 59. PERSIANAS ENROLLABLES.

1. En los edificios existentes, se podrá autorizar la instalación exterior para persianas enrollables en las plantas altas del inmueble, de acuerdo a un proyecto unitario (con el fin de colocar igual solución en formato, textura y color para toda la edificación) que deberá presentar La Comunidad de Propietarios de dicho edificio.
2. El cajetín donde se enrolla la persiana no deberá superar hacia el exterior, el plano de fachada del edificio.

Artículo 60. PORTADAS, ESCAPARATES, VITRINAS Y CIERRES METÁLICOS

1. Se prohíben los escaparates, vitrinas, portadas y cualquier otro elemento cerrado que invada el espacio público.
2. En aceras de ancho inferior a un metro y ochenta centímetros (1.8 m), la fachada en planta baja no podrá tener ningún saliente respecto a la alineación oficial.
3. En aceras de ancho igual o superior a un metro y ochenta centímetros (1.8 m) los elementos de decoración formalizados como salientes en planta baja no podrán rebasar más de diez (10) centímetros la alineación oficial, ni rebasar la cota de la cara superior del forjado de suelo de la primera planta.
4. La carpintería y los cierres de toda la planta baja de un mismo edificio tienen que estar integrados en el proyecto de cerramiento del local, ser coherentes entre sí, y armonizar con el resto de la fachada.
5. Los cierres deberán estar incluidos en el espacio de los huecos y no sobrepasarán hacia el exterior el plano de fachada. El cajetín donde se enrolla el cierre al recogerse, deberá situarse en el mismo plano de dicho cierre, debiendo el cajetín desarrollarse hacia el interior del local.

Artículo 61. MÁQUINAS DE VENTA AUTOMÁTICA.

1. Se admitirá la instalación de máquinas de venta automática tan solo en los huecos arquitectónicos de la planta baja que no sobresalgan de la línea de cierre del hueco y siempre y cuando las máquinas no lleven elementos luminosos, sonoros o sensoriales. Estos elementos deberán armonizar con la solución del cerramiento en el que se ubican.
2. En edificaciones catalogadas y Conjunto Históricas, no se admitirá la instalación de máquinas de venta automática en las fachadas del edificio.

Artículo 62. ELEMENTOS TÉCNICOS DE LAS INSTALACIONES.

1. Se entiende por elementos técnicos de instalación los aparatos de aire acondicionado, alarmas, placas solares y otros elementos similares.
2. Estos elementos podrán situarse en fachada con las siguientes condiciones:
 - a) Queda prohibida la colocación sobrepuesta en los paramentos de fachada, miradores y balcones.
 - b) Los aparatos podrán situarse en los huecos arquitectónicos del edificio, siendo la misma solución para todos los huecos, armonizando con la carpintería, y a una altura con respecto al nivel de la acera igual o superior a tres (3) metros. En todo caso, no podrán sobresalir del plano de fachada exterior.
 - c) En edificaciones con algún nivel de protección queda prohibida cualquier tipo de instalación en fachadas, excepto en aquellos casos que las características de la carpintería original admitiesen su integración.
 - d) Los equipos de extracción o evacuación de humos no podrán tener salida a fachada, sino que deberán conducirse hasta la cubierta del edificio.
3. Quedan prohibidas en fachada las cajas de contadores de las compañías de servicios. Si no fuera posible ubicarlas en otra zona de la edificación, se admitirá su ubicación en fachada siempre y cuando las cajas estén integradas con elementos y formando parte compositiva del alzado, excepto en edificios catalogados o situados en Conjuntos Históricos donde queda totalmente prohibido la ubicación de estas cajas en fachada.

Artículo 63. CANALIZACIONES.

1. En casos concretos en que el cableado eléctrico o de instalaciones en general (red de baja tensión, telefonía, alumbrado público, telecomunicaciones, etc.) no pueda ir enterrado, deberá ocultarse en la fachada bajo tubo o canalización que armonice con el diseño de la fachada. También podrán colocarse sobre algún elemento continuo en la fachada, siempre que tenga la entidad suficiente para cubrir de vistas desde la calle dicho cableado.
2. En edificaciones situadas en la alineación oficial, los bajantes de cubierta no podrán disponerse por la fachada de la edificación, sino que deberán resolverse por el interior de la edificación.

Artículo 64. ILUMINACIÓN DE FACHADAS.

1. A los efectos de la presente Ordenanza, se entiende por iluminación la acción de destacar lumínicamente la fachada de un edificio, ya sea de manera total o parcial.
2. No son competencia de este artículo, la iluminación de fachadas producida por elementos publicitarios, así como la iluminación comercial navideña u otros eventos, cuya regulación se establece en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Publicidad Exterior.
3. Se admitirá la iluminación global de las fachadas de un edificio, solo en los casos que se justifique por las características monumentales, de especial catalogación del inmueble, por interés arquitectónico del mismo, o en aquellos edificios destinados a dotaciones y/o equipamientos.
4. Para su autorización deberá tramitarse un Estudio de Incidencia Ambiental que analice el impacto ambiental sobre el entorno.

5. La documentación del Estudio de Incidencia Ambiental, además del proyecto técnico de la instalación, incluirá la justificación de los valores del edificio e infografías donde se recree la iluminación prevista y que permitan realizar la valoración del impacto ambiental en el entorno donde se sitúa el edificio.

En espacios de perspectiva lejana (Paseo de las Canteras, Frente hacia la Avenida Marítima, etc.) se exigirá analizar el impacto desde varios puntos (unos cercanos y otros situados a mayor distancia) para valorar el impacto a diferentes distancias desde donde pueda ser visionado el edificio.

6. Para la iluminación de fachadas se deberá garantizar que el flujo luminoso se dirija siempre que sea posible de arriba abajo y procurando que los rayos luminosos estén dirigidos exclusivamente a la superficie a iluminar. Se prohíbe expresamente la utilización de iluminación tipo láser o cañones de luz dirigidos hacia el cielo, así mismo se evitará la instalación de focos o proyectores empotrados en el suelo con proyección vertical.

En cualquier caso las instalaciones que se autoricen han de cumplir con las estipulaciones señaladas al respecto en las leyes y reglamentos vigentes en materia de protección de la calidad astronómica, cuestión que deberá venir ampliamente justificada en los proyectos que se presenten, exigiéndose documentación fotométrica y datos técnicos de las luminarias proyectadas.

7. Los elementos dispuestos para la iluminación de fachadas en ningún caso ocultarán o desvirtuarán los elementos arquitectónicos o decorativos singulares de la misma. Estarán situados a una altura sobre el suelo tal que no dificulte la circulación peatonal o rodada y no se podrán percibir desde el nivel de la calle. También se evitará que su disposición produzca molestias o deslumbramientos a los usuarios del propio edificio o colindantes y al tráfico rodado del entorno.

Artículo 65. MEDIANERAS.

1. En obras de nueva edificación si se dejan paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
2. En obras de nueva edificación que dejen a la vista una medianera, PROPIA O AJENA, ya existente o generada como consecuencia de las obras, no se considerarán finalizadas hasta que no esté acabada la adecuación constructiva de las paredes medianeras que queden descubiertas. El promotor de la nueva edificación será el responsable de los gastos y la ejecución de los trabajos de adecuación.
3. Las obras de adecuación constructiva de las medianeras deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) El revestimiento de la medianera se realizará con materiales que garanticen la solidez y la durabilidad, utilizando acabados propios de fachada. Deberán armonizar con el paisaje urbano y el tratamiento podrá ser pictórico, arquitectónico (aplicación de elementos más corpóreos), o vegetal (jardines verticales).
 - b) Los cables y otros elementos ajenos a la medianera serán debidamente reconducidos.
 - c) Se suprimirán en la medianera todos los elementos obsoletos.
4. Cuando una obra de nueva edificación colinde con edificios protegidos, parcelas calificadas como dotaciones o servicios, en casos de transiciones en zonas de ordenanza o cualquier otro caso que pudiera generar medianeras de carácter permanente, deberá resolverse el encuentro con los colindantes de tal manera que se eviten o minoren el impacto de las medianeras, con las siguientes determinaciones:
 - a) Cuando la norma zonal correspondiente establezca específicamente determinaciones para evitar las medianeras en los casos mencionados se seguirán sus indicaciones. En el resto de caso se

resolverá la colindancia según lo establecido en los siguientes supuestos y apartados.

- b) Cuando la obra de nueva edificación pueda producir una medianera permanente de dos o más plantas de altura sobre el colindante, la nueva edificación deberá retranquearse al menos 2 metros en el lindero para producir una fachada lateral a partir de la altura del edificio colindante. La cubierta de este retranqueo se tratará como terraza de la planta retranqueada. Se eximen del cumplimiento de esta determinación las parcelas cuya dimensión de ancho sea igual o inferior a diez (10) metros.
 - c) Cuando la edificación colindante se posicione exenta en su parcela y la obra de nueva edificación pueda producir una medianera permanente sobre el espacio libre de parcela de tres o más plantas de altura, la nueva edificación deberá retranquearse al menos 2 metros en el lindero de colindancia y en toda la altura de la edificación. Se eximen del cumplimiento de esta determinación las parcelas cuya dimensión de ancho sea igual o inferior a diez (10) metros.
 - d) Cuando la edificación colindante tenga más altura, y por tanto se genere hacia la nueva edificación una medianera permanente (ya existente o generada por los parámetros urbanísticos de la nueva edificación), se asumirá la medianera y se hará su tratamiento según lo establecido en los puntos 1, 2 y 3 de este artículo.
 - e) Se podrán admitir otras soluciones para evitar las medianerías de dos o más plantas siempre y cuando no suponga un incremento de edificabilidad de la nueva edificación y se justifique una mejor integración en el entorno y un menor impacto ambiental a través de un Estudio de Incidencia Ambiental según lo establecido para ello en el Plan General.
5. Por razones de mejora del paisaje urbano, el Ayuntamiento podrá plantear proyectos de rehabilitación paisajística en medianerías

existentes situadas en los entornos de determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

Artículo 66. CUBIERTAS.

1. Se cuidarán especialmente el tratamiento y usos de las cubiertas, debiéndose considerar como una fachada más del edificio.
2. El tipo de cubierta permitido en cada edificación se indica en las normas zonales del Plan General y en las de los planeamientos de desarrollo correspondientes.
3. En la presente Ordenanza se establece la regulación de cada tipo de cubierta.

Además de lo regulado específicamente en los artículos 67, 68 y 69 se admitirá tanto en las cubiertas planas como en las inclinadas los siguientes elementos:

- a) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial y la Ordenanza de Protección de la Atmósfera.
 - b) Los paneles de captación de energía solar y antenas. Se justificará expresamente su posición en el edificio en función de su menor visibilidad desde el espacio público o mejor integración en el espacio edificatorio.
4. No se permitirá subdividir las cubiertas para uso privativo.

Artículo 67. CUBIERTAS PLANAS (TRANSITABLES O INTRANSITABLES).

1. Los acabados de las cubiertas deberán ser homogéneos y evitarán los impactos visuales significativos. En el caso de aplicación de telas impermeables vistas, no se admitirán los acabados de aluminio

reflectante o similar. Se permitirá el acabado vegetal en las cubiertas con las condiciones establecidas en el artículo siguiente.

2. El cerramiento de las cubiertas (pretilos situados en su perímetro) deberá realizarse:
 - a) En fachada, el antepecho de protección tendrá una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1.20 m), medidos a partir del suelo de la cubierta, con una tolerancia hasta un metro y cincuenta centímetros (1.50 m) para la inclusión de elementos decorativos u ornamentales.
 - b) En los linderos laterales y posteriores, en cubiertas transitables el cerramiento tendrá una altura similar al antepecho de fachada, pudiendo aumentar la altura total de estos muros laterales hasta un máximo de dos (2.00) metros, medidos a partir del suelo de la cubierta, para evitar o minorar las visuales con los inmuebles colindantes. En cubiertas intransitables, la altura máxima del antepecho será de un metro y veinte centímetros (1.20 m).
 - c) Cuando la altura de los antepechos de fachada y laterales sea diferente, el antepecho lateral en el punto de intersección con el de fachada tendrá su misma altura y a partir de ahí se ejecutará a cuarenta y cinco grados (45º) hasta alcanzar los dos (2.00) metros de altura.
3. La escalera de acceso a la cubierta, los ascensores, depósitos y otras instalaciones, no podrán situarse a una distancia inferior a tres (3) metros de la línea de fachada. No obstante, podrán instalarse a una distancia inferior, si las condiciones del edificio lo requieren, los ascensores que se instalen para mejorar las condiciones de accesibilidad de los edificios existentes, así como las instalaciones que se deriven de las obras acometidas para reducir al menos en un treinta (30) por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, en aplicación de lo dispuesto en el TR-LSRU (DL 7/2015) o Ley que le sustituya. En ambos casos, habrá de

aminorarse el posible impacto visual mediante la utilización de elementos diáfanos y ligeros, conforme a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal para la promoción y mejora de las condiciones de accesibilidad en las edificaciones existentes.

Estos elementos cumplirán además las siguientes condiciones:

- a) No podrán sobrepasar la altura de tres metros y cincuenta centímetros (3.50 m), sobre la cubierta de la última planta permitida, a excepción de los cuartos de máquinas de ascensores que estarán a lo dispuesto por la normativa de Industria aplicable, y en especial, por el Reglamento de aparatos elevadores.
 - b) Deberán disponerse todos los elementos agrupados, no pudiendo quedar vistos los depósitos e instalaciones, debiendo tener el conjunto un tratamiento arquitectónico adecuado que los integre en el volumen del edificio.
 - c) El acceso a las cubiertas sólo se permitirá por la escalera general del edificio excepto en tipologías de viviendas unifamiliares.
4. Los cuartos de lavar solo se permitirán en edificios residenciales situados en ámbitos cuya Norma Zonal establezca una superficie de parcela máxima y una altura igual o inferior a tres (3) plantas, y cumplirán las siguientes condiciones:
- a) La superficie máxima de cada cuarto será cuatro (4) metros cuadrados, a razón de uno por cada vivienda del edificio, y con una altura libre interior de dos metros y veinte centímetros (2.20) como máximo.
 - b) Deberán disponerse en un solo grupo y se ubicarán al fondo de la edificación con un retranqueo mínimo de fachada de tres (3) metros.
5. En cubiertas planas de edificios destinados a usos diferentes del residencial (uso hotelero, comercial o cultural) se podrá admitir la

actividad de cafetería, bar o restaurante con las siguientes condiciones:

- a) Esta actividad en cubierta será tipo abierto, sin elementos contruidos (excepto las obras necesarias para la barra del bar) ni estructuras cubiertas por elementos rígidos. Se admitirán elementos no permanentes para la creación de sombra, tipo sombrillas, así como cortavientos de material transparente o vegetal con una altura igual o inferior a un metro y ochenta centímetros (1.8 m).
 - b) Los elementos de servicios anexos que esta actividad requiere (baños, almacén, cocinas, etc.) estarán situados en la planta inferior a cubierta. En el caso de edificios de uso hotelero, estos servicios anexos podrán estar situados en planta baja.
 - c) No se admitirá música.
 - d) No se permitirá esta actividad en cubierta en aquellos casos de colindancia con edificios residenciales donde existan viviendas (o previstas en la Norma Zonal) en la misma cota o superior a la de la mencionada cubierta. De igual modo, tampoco se permitirá en colindancia con edificios de uso hotelero o que impliquen alojamiento temporal (hospitales, residencias, etc.) si existen unidades alojativas en las referidas circunstancias de posición respecto a la cubierta donde se pretende dicha actividad.
6. En cubiertas planas de edificios de uso hotelero se admitirán las piscinas-solarium. Deberán estar integradas en la estructura del edificio y su cota más alta no sobrepasará el suelo de la cubierta. Se admitirá para el almacenaje de tumbonas y mobiliario de terraza un cuarto auxiliar de superficie igual o inferior al cinco por ciento (5%) de la superficie de cubierta, de altura igual o inferior a tres (3) metros, retranqueado al menos tres (3) metros de fachada, e integrado en la composición de la cubierta.

Artículo 68. CUBIERTAS VEGETALES O AJARDINADAS.

1. Las cubiertas planas intransitables podrán ser vegetales (con plantas tapizantes). Este acabado vegetal será obligatorio en las cubiertas planas intransitables de las obras de nueva edificación de edificios de uso exclusivo dotaciones o equipamientos con una superficie de planta igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados, excepto en la superficie destinada a captadores de energía solar.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La cubierta vegetal deberá resolverse (técnica y constructivamente) de forma indisoluble con el proyecto de edificación.
 - b) Deberán utilizarse los sistemas adecuados para la protección general del edificio y el mantenimiento de la vegetación.
2. Las cubiertas planas transitables podrán ser ajardinadas (con plantas tapizantes y/o plantas de mayor tamaño) con las siguientes condiciones:
 - a) Deberán cumplir los apartados a) y b) del punto 1 de este artículo. Además el proyecto contendrá la propuesta compositiva del ajardinamiento.
 - b) Las cubiertas ajardinadas formarán parte de las zonas comunes del edificio y no se permitirá su subdivisión para usos privativos.
 - c) Estas cubiertas deberán estar dedicadas a plantación de especies vegetales al menos en un sesenta por ciento (60%) de la superficie de cubierta no ocupada o destinada a captadores de energía solar.
 - d) En cubiertas ajardinadas de edificios de uso hotelero o de utilización exclusivamente colectiva en uso residencial se permitirán las piscinas-solarium, con las características definidas para ello en el artículo anterior. Su superficie podrá contabilizarse como superficie vegetal hasta un máximo del cincuenta por ciento (50%) de la superficie vegetal exigida en este tipo de cubiertas.

- e) Asimismo, en edificios de uso colectivo se permitirán en este tipo de cubiertas, la instalación de zonas de sombra por medio de arbolado de porte o elementos de arquitectura efímera (y por tanto desmontables) a modo de pérgolas. Éstas no podrán ocupar más de un diez por ciento (10%) de la superficie de la cubierta, se retranquearán al menos tres (3) metros del plano de fachada, no se permitirá su cerramiento perimetral y su cubrición se hará únicamente con materiales textiles o vegetales.
3. En las cubiertas vegetales tanto transitables como intransitables, a efectos del cumplimiento de la altura máxima normativa, no computará la capa de tierra necesaria para el tipo de vegetación propuesta, siendo ésta como máximo de un (1) metro de alto.

Artículo 69. CUBIERTAS INCLINADAS.

1. En obras de nueva edificación se utilizarán soluciones coherentes con sus fachadas. Cualquier modificación en las cubiertas deberá garantizar que la solución adoptada sigue armonizando con el resto de la edificación.

No se permitirán cubiertas inclinadas de teja árabe o similar (más adecuada para entornos rústicos o tipologías de baja densidad) en edificios con una altura igual o superior a cuatro (4) plantas.

2. Condiciones de las vertientes del tejado:
- a) Tendrán un ángulo máximo de cuarenta y cinco grados (45°) y mínimo de quince grados (15°) con respecto a la horizontal. La altura de cumbrera no será superior a cuatro (4) metros medida desde el suelo del forjado de la última planta ordenancista.
 - b) En ámbitos de tipología entremedianeras, los edificios que se construyan con cubierta inclinada deberán cumplir además las siguientes condiciones:

- El faldón a fachada se realizará con una inclinación fija de cuarenta y cinco (45°) respecto a la horizontal y trazado desde la cornisa.
 - En los linderos laterales o traseros, donde se pueda generar medianeras permanentes porque no esté previsto en la norma zonal el adosamiento de otro edificio de la misma altura o superior, la vertiente del tejado deberá resolverse como faldón de fachada (según lo establecido en el párrafo anterior).
 - En los linderos laterales o traseros, donde se pueda generar medianeras provisionales, porque el edificio colindante no está construido o está construido con altura inferior, la nueva edificación deberá tratar los testeros que queden vistos de la planta de cubierta con el mismo material de acabado de los faldones.
3. Podrán situarse paneles de energía solar en los faldones de la cubierta inclinada siempre y cuando se integren en la composición de la cubierta (incluidos en el mismo plano inclinado, sin sobreponerse, y armonizando con el resto de las fachadas).

En el caso de suelos industriales se permitirá en edificios existentes, para optimizar el aprovechamiento energético, la realización de estructuras adosadas a la cubierta según los condicionantes establecidos en la Ordenanza Municipal para la Incorporación de Sistemas de Captación y Aprovechamiento de Energía Solar Fotovoltaica y condicionado a la aprobación de un Estudio de Incidencia Ambiental previo a la licencia que acredite que dicha instalación no produce un impacto visual no deseable.

4. La altura máxima de los antepechos de protección será la misma que la establecida para las cubiertas planas.

Artículo 70. CERRAMIENTOS DE PARCELAS, SOLARES Y TERRENOS.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, con una altura fija de dos metros y cincuenta centímetros (2.50 m), fabricados con materiales que garanticen su seguridad, estabilidad y conservación en buen estado, revestidos y acabados adecuadamente. Se aplicará esa condición también en los casos de derribo.

Excepcionalmente en algunos casos, a valorar por los técnicos de la Administración Urbanística Municipal, para evitar distorsiones o impactos en el paisaje urbano o permitir la visión del paisaje (parcelas con mucha longitud de fachada, que no estén entremedianeras, en ladera lindando con suelo rústico, etc.) se podrá sustituir la solución de muro ciego por la que se regula a continuación para parcelas con edificaciones retranqueadas.

2. Las parcelas con edificaciones retranqueadas de la alineación oficial deberán tener cerramiento (excepto determinación distinta en la norma zonal correspondiente) y con las siguientes condiciones:
 - a) En la alineación oficial, el cerramiento se resolverá con una valla de dos metros y cincuenta centímetros (2.50 m) de altura máxima, formada por elementos ciegos con altura comprendida entre los veinte centímetros (0.20 m) y un metro y veinte centímetros (1.20), complementando la altura máxima total permitida mediante protecciones diáfanas estéticamente admisibles o pantallas vegetales.
 - b) Excepcionalmente, si se considerara de interés por la Administración Municipal, se podrá prescindir del cerramiento de parcela y autorizar el tratamiento de la zona de retranqueo como ampliación de la acera.
 - c) En los linderos laterales y traseros se resolverán en todos los casos con una valla de dos metros y cincuenta centímetros (2.50) de

altura realizada en su totalidad con elementos ciegos.

- d) En los linderos laterales y traseros, donde el cerramiento deba disponerse sobre muro de contención, su altura y diseño deberá ajustarse a lo establecido para cerramientos en la alineación oficial, tanto en cuanto a alturas y diseño (partes ciegas y diáfnas) como a calidad de los materiales.
 - e) Los cerramientos de parcelas situados en los márgenes de barrancos, o limitando con Suelo Rústico, deberán tratarse como los de alineación oficial, debiendo además tener los elementos ciegos acabados en mampostería de piedra vista.
 - f) En aquellas parcelas que por razón de su destino requieran especiales medidas de seguridad, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio recogidas en su legislación sectorial específica, previo informe favorable de la Administración Urbanística del Ayuntamiento a la propuesta. El diseño del cerramiento deberá buscar la integración en el entorno.
3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

Artículo 71. ESPACIOS LIBRES DE PARCELA.

- 1. El uso natural de los espacios libres de parcela será el ajardinamiento de los mismos para su correcta función y disfrute, independientemente del uso al que se destine la edificación. Se deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Al menos el sesenta por ciento (60%) de su superficie deberá estar destinada a plantación de especies vegetales debiendo existir un árbol de porte por cada siete (7) metros de fachada o fracción. Este apartado no será de aplicación en ámbitos cuyas normas zonales

permitan ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

- b) Las franjas de retranqueo obligatorio de la edificación lindantes con vías y espacios públicos deberán ser ajardinadas en su totalidad (incluyendo árboles de porte según lo dispuesto en el apartado anterior), salvo en la superficie estrictamente necesaria para realizar los accesos, peatonal y rodado, desde la vía pública a la edificación.
2. No se permitirá ocupar la zona de retranqueo obligatorio con ningún tipo de espacio construido bajo o sobre rasante, excepto rampas de acceso a garaje, ni volar sobre ella balcones u otros elementos. Se exceptúan:
- a) Las piscinas, que se permitirán siempre y cuando se separen al menos un (1) metro de los linderos laterales o traseros de la parcela y sean compatibles con la superficie exigida de plantación vegetal.
 - b) De forma excepcional, cuando no sea posible otra solución, se permitirá la ocupación de los espacios libres con la instalación de ascensores, rampas o plataformas elevadoras que se dispongan en edificios existentes para la mejora de sus condiciones de accesibilidad o los elementos derivados de las obras acometidas para reducir al menos, en un treinta por ciento (30%) la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio en aplicación del TR-LSRU (DL 7/2015) o Ley que le sustituya.
3. El plano de espacios libres de la parcela deberá situarse:
- a) En parcelas de topografía horizontal y situadas a nivel de calle: a más-menos un (1) metro con respecto a la rasante de la calle.
 - b) En parcelas de topografía inclinada, salvo regulación diferente en la norma zonal o urbanística correspondiente, el plano de espacios libres será el natural del terreno o bien podrá adecuarse el mismo en plataformas escalonadas con las siguientes características:

- Se establece como referencia la rasante corregida del terreno. Con respecto a esta rasante, los desmontes deberán compensarse con los rellenos, creando plataformas de nivelación, de tal forma que ninguna de ellas supere la altura de tres (3) metros. El fondo de cada plataforma resultante será igual o superior al del retranqueo desde la alineación oficial establecido en cada caso.
 - En caso de justificarse la necesidad de salvar alturas superiores, deberán establecerse soluciones escalonadas con desniveles no superiores a dos (2) metros y fondos no inferiores a dos (2) metros.
4. En los espacios libres de parcela de edificios catalogados, salvo determinación diferente establecida en la ficha de catálogo o norma de protección correspondiente, no podrán realizarse intervenciones que supongan incremento de la superficie pavimentada. Solo están permitidas intervenciones de mantenimiento y restauración que no alteren el trazado del espacio libre ajardinado y que conserven la superficie vegetal en condiciones similares.

Y específicamente el arbolado existente, no podrá ser objeto de tala. Cuando sea técnicamente imposible mantenerlo en pie, por razones de seguridad para las personas o por enfermedad o muerte del elemento arbóreo, deberá ser sustituido por otro elemento de la misma especie y similar porte.

Artículo 72. PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL ARBOLADO Y LA VEGETACIÓN.

1. El arbolado existente tanto en espacios públicos como en espacios libres de parcela privados deberá ser protegido y conservado.
2. Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida. Se sustituirá, a ser posible, por especies iguales o similares y del mismo porte que las desaparecidas, evitando aquellas especies, como eucalipto, laurel de indias, etc., incompatibles con el necesario equilibrio ecológico del área.
4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo, público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará que, durante el transcurso de las obras, se dote a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de un metro y ochenta centímetros (1.80 m), de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro. En todo caso, la tala de un árbol o grupo de árboles, aun siendo privados, cuando sean de porte, estará sujeta a licencia municipal.
5. Los espacios libres existentes en parcelas públicas o privadas, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

Artículo 73. PUBLICIDAD.

La instalación de elementos publicitarios, la iluminación relacionada con la publicidad, así como los elementos de señalización o identificación para la localización de actividades y establecimientos que utilicen como soporte la edificación (fachadas, medianeras, cubiertas, etc.) se regirán por lo establecido para ello en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Publicidad Exterior, o aquella que le sustituya.

Artículo 74. FORMALIZACIÓN DE LAS PARCELAS EN ESQUINA: CHAFLANES.

1. Los edificios que conformen esquinas se resolverán en chaflán, sobre y bajo rasante, con un triple objetivo: mejorar la visibilidad de los conductores en los cruces, facilitar el tránsito y la visibilidad de los peatones en las aceras de dichos cruces, y posibilitar las soluciones de encuentro en esquina de las instalaciones urbanas bajo rasante.
2. Se exigirán siempre chaflanes en las esquinas de manzanas, excepto en los siguientes casos:
 - a) Cuando se indique expresamente en la norma zonal o en las normas de planeamiento de desarrollo.
 - b) Cuando alguna de las fachadas que forman la esquina de la edificación esté posicionada hacia vía peatonal (PT) o Espacio Libre (EL).
 - c) Cuando el ángulo que forman las dos fachadas sea igual o mayor de 125°.
3. Los chaflanes se resolverán en cuanto a posición, dimensiones y posibilidad de vuelos, con las siguientes características:
 - a) Forma: El chaflán se posicionará en la línea perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones que confluyen en la esquina. Se admitirá otras formas de resolver la esquina, siempre y cuando la envolvente de dicha forma sea tangente interior a la línea de chaflán correspondiente.
 - b) Longitud: La longitud mínima en planta del chaflán se establece en función del ancho de las vías que conforman la esquina de la edificación, tomándose siempre como referencia el ancho de la vía de mayor dimensión, según la siguiente relación:
 - o 3 metros, en vías de ancho menor o igual a 10 metros.

- 4 metros, en vías de ancho mayor de 10 y menor o igual a 15 metros.
 - 5 metros, en vías de ancho mayor de 15 y menor o igual a 20 metros.
 - 7 metros, en vías de ancho mayor de 20 metros.
- c) **Altura:** La altura del chaflán se establece en función de la altura total del edificio, según la siguiente relación:
- En edificios de altura igual o menor a 4 plantas, la resolución de la esquina en chaflán se realizará en todas sus plantas.
 - En edificios con una altura igual o mayor a 5 plantas, la obligación de chaflán será en las 2 primeras plantas (planta baja y primera), pudiendo recuperarse la ortogonalidad de la esquina en las plantas siguientes, solo en los casos en que la edificación admita cuerpos volados (ver artículo 53 de esta Ordenanza) y siempre y cuando este vuelo sobre el chaflán no sobrepase el ancho de acera menos veinte (20) centímetros.
 - **Vuelos:** En los chaflanes regirán las mismas normas de vuelo, que en el resto de las fachadas, tomando como referencia la calle de mayor ancho para el cálculo del saliente máximo admitido.
4. En los chaflanes no se permitirá la entrada o salida de vehículos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS, DEROGATORIAS Y FINALES.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA:

Tras la entrada en vigor de esta Ordenanza, y en tanto no se apruebe y entre en vigor la *Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria relativa a las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada*, que se encuentra en tramitación, existirá duplicidad de regulación en relación con artículos incluidos en los Capítulos de "*Condiciones particulares de uso*" y "*Condiciones de volumen y forma*" de esta Ordenanza y el vigente texto del Plan General de Ordenación, debiendo aplicarse en este caso, y siempre que no exista contradicción entre las mismas, la disposición más restrictiva de las dos aplicables.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA:

Quedan derogadas todas las disposiciones municipales de igual o inferior rango que se opongan o contradigan a lo establecido en la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA:

De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Octava del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (aprobado definitivamente por acuerdo de la C.O.T.M.A.C. de 29 de octubre de 2012) dejarán de ser de aplicación las *Condiciones de Habitabilidad y Estética*, así como el artículo 6.3.8 relativo a *Chaflanes*, del Título 6 de las Normas Urbanísticas del Plan General aprobado el día 9 de marzo de 2005, a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA:

El acuerdo de aprobación y la Ordenanza se publicarán íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, entrando en vigor una vez transcurridos 20 días contados desde el siguiente a su publicación.

ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN

Coordinación municipal:

María Luisa Dunjó Fernández
Arquitecta

Coordinación GEURSA:

Ruth Navarro Delgado
Arquitecta

Redacción:

Ana Dolores Del Rosario Suárez
Arquitecta

