

TITULO PRIMERO

VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DE LAS ORDENANZAS

Artículo 1. Naturaleza, ámbito y contenido.

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización de El Sauzal constituyen el instrumento de regulación de los aspectos morfológicos y resto de condiciones no definitivas directamente de la edificabilidad y destino del suelo del Municipio, exigibles para los actos de construcción y edificación, así como para la regulación de todos los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización, incluso la fijación de criterios morfológicos y estéticos de los correspondientes proyectos.

2. Su naturaleza es la determinada en el artículo 40 de la legislación urbanística vigente (DL-1/2000 Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias), que con carácter de instrumento urbanístico independiente, complementa a las determinaciones propias de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbanística, en las que los conceptos, parámetros urbanísticos y resto de designaciones, se refieren a los establecidos en estas Ordenanzas.

3. Quedan sujetos a las presentes Ordenanzas todos los actos autorizables de acuerdo al Plan General (en adelante PGOU) que tiendan a transformar el estado o utilización del suelo o de la edificación, sin perjuicio de las determinaciones del planeamiento territorial de jerarquía superior y de las de la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 2. Vigencia y derogaciones.

1. Las Ordenanzas entrarán en vigor de conformidad con lo dispuesto en el art. 70.2 de la ley B.R.L. y tendrán vigencia indefinida, según establece la legislación de régimen local, sin perjuicio de las revisiones o modificaciones que puedan proceder con arreglo a lo dispuesto en la misma.

2. Las presentes Ordenanzas derogan y sustituyen a las ordenanzas de edificación y urbanización publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, nº 200 de del martes once de octubre de 2005.

3. Serán asimismo de aplicación tanto a los planes parciales y especiales aprobados como a los que se aprueben en desarrollo del planeamiento urbanístico vigente.

Artículo 3. Efectos.

La entrada en vigor de estas Ordenanzas produce los siguientes efectos:

- a) Publicidad. Supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar u obtener información escrita sobre su contenido.
- b) Obligatoriedad. Supone el deber legalmente exigible de cumplimiento exacto de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y otros Organismos de la Administración Pública como para los particulares.

TITULO SEGUNDO

INSTRUMENTOS DE EJECUCION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO I.- DEFINICIONES, CONDICIONES GENERALES Y CONTENIDO.

Artículo 4. Clases de Proyectos.

La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) Otras actuaciones urbanísticas.
- d) De actividades e instalaciones.

Artículo 5. Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Sin perjuicio de lo determinado en la legislación urbanística de aplicación, los proyectos se estructurarán documentalente en Memoria Descriptiva y Justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Ordenanzas, y en las disposiciones legales vigentes del Estado y de la Comunidad Autónoma.

En cualquier caso, la exigencia de la documentación mínima podrá ser incrementada por la Administración Municipal cuando la actuación edificatoria pueda afectar a construcciones incluidas en los catálogos de protección o estén situadas en lugares de especial significación paisajística, pudiendo incluso exigirse los Estudios de Detalle pertinentes al objeto de adecuarse a las condiciones especiales del entorno en que se pretende actuar.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible, conforme a la legislación en vigor.

4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, aunque no se modifiquen las condiciones urbanísticas autorizadas, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia.

5.- Una vez concedida la licencia se devolverá una copia del proyecto al solicitante, que será diligenciada por funcionario habilitado al efecto, acreditando la fecha de su otorgamiento.

Artículo 6. Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General y Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano y urbano no consolidado y por los Planes Parciales, en el Suelo Urbanizable y Urbano No consolidado.
2. Los Proyectos de Urbanización pueden ser Generales, según desarrollen la urbanización completa de un sector o polígono en Suelo Urbanizable o de una Unidad de Actuación en Suelo Urbano, o Parciales si la operación urbanizadora comprende alguno o varios de los capítulos que intervienen en el acondicionamiento integral de un área o calle determinada.

Artículo 7. Contenido de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y Normas Técnicas que desarrollen el DL 1/2000, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas.
2. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan, con los generales del núcleo urbano a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

Artículo 8. Tramitación de los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización de carácter general se tramitarán de forma simultánea al desarrollo del sector o unidad a la que se refiera, de conformidad con lo dispuesto en los capítulos III y IV del D. 1/2000 y disposiciones de desarrollo.
Los proyectos de urbanización de carácter parcial formulados por la iniciativa privada o pública se tramitarán conforme al trámite de las licencias de obra de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.3.e) del D.L. 1/2000.
2. Los proyectos de urbanización deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnicos distintos del autor del proyecto.
3. La documentación estará integrada por: una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadros de precios, presupuesto y pliego de condiciones.

Artículo 9. Proyectos de Edificación.

1. Clases de Obras de Edificación.

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Ordenanzas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

2. Obras en los edificios.

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio existente o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación.

Si no alteran la estructura portante de la edificación y no requieren la demolición de más del quince por ciento de la tabiquería interior no portante de una vivienda o local destinado a otros usos, ni modifican la distribución de los huecos de iluminación y ventilación en las fachadas a las vías o espacios públicos, se considerarán a efectos de estas Ordenanzas como Obras Menores. En este grupo se incluyen todas las obras de conservación o mantenimiento cuya finalidad sea la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura ni distribución.

Si se trata de obras de reestructuración que afectan a los elementos estructurales del edificio, causando modificaciones en su morfología, incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas, se considerarán Obras Mayores.

En este último grupo se incluirán aquellas obras que supongan la demolición de más del quince por ciento de la tabiquería no portante de una vivienda o local destinado a otros usos, así como aquellas que modifiquen los huecos de ventilación e iluminación en las fachadas exteriores o cuando se produzca la aparición de nuevos huecos, o afecten a la configuración exterior de los edificios sin alterar su volumetría mediante la eliminación o introducción de elementos, cerramientos, marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, letreros, toldos, etc.

3. Obras de Demolición.

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial.

4. Las Obras de Nueva Edificación comprenden los siguientes tipos:

- a) De Reconstrucción, que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, en el mismo lugar, reproduciendo sus características morfológicas.
- b) De Sustitución, en las que se erige una nueva construcción tras la demolición total de la preexistente.
- c) De Nueva Planta, construidas en solares libres de edificación.

Artículo 10. Documentación y Condiciones comunes de los Proyectos de Obras.

1. Además de lo dispuesto en el artículo 5 y a los efectos previstos en el artículo 29 de estas Ordenanzas sobre caducidad y suspensión de licencias de obra, los proyectos incorporarán como anexo, el señalamiento de la duración máxima prevista de las obras, así como los períodos parciales de ejecución, si estos fuesen procedentes por el objeto del proyecto.

2. Las Obras de Restauración contendrán una descripción documental (Planos, Memoria y fotografías) de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución, comparándolas con las del resultado final de la restauración proyectada, así como justificación de las técnicas empleadas en la restauración.

3. Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales

como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexo los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida.

4. Las Obras de Reestructuración contendrán un levantamiento del edificio en su situación actual y una descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos en comparación con el resultado final.

5. Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Los proyectos de demolición total por sustitución edificatoria formarán necesariamente parte del proyecto de la nueva edificación, sin que puedan tener tramitación propia, salvo en supuestos de ruina inminente.

Artículo 11. Documentación específica de los Proyectos de Nueva Edificación.

Los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación de nueva planta se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

1. Obras de Sustitución:

Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran y así lo exija la normativa particular, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

2. Obras de Nueva Planta:

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requiera la normativa particular de la zona contenida en el PGOU, se incluirán los mismos documentos complementarios previstos en el número anterior para las obras de sustitución. En todo caso se incluirá un Plano de Implantación a escala mínima 1:500 sobre cartografía oficial municipal en el que se reflejen las relaciones de la edificación con su entorno en un ámbito perimetral de influencia adecuado a cada caso y no inferior a las propias dimensiones del solar.

3. Obras de Ampliación:

Los proyectos se complementarán con los siguientes documentos:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.
- c) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran y así lo exija la normativa particular, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que dé fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

Artículo 12. Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

1. A los efectos de estas Ordenanzas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los

proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A) Obras Civiles Singulares: Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B) Actuaciones Estables: Cuando su instalación haya de tener duración indeterminada o permanente. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transportes, postes, etc.

g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

i) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

j) Vertederos de residuos o escombros.

k) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, teleféricos, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, etc.

C) Actuaciones Provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, particularmente las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.

- b) Sondeos de terrenos.
- c) Apertura de zanjas y catas.
- d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
- e) Ocupación de terrenos por ferias, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

Artículo 13. Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate y a los contenidos en estas Ordenanzas para el resto de obras que más se asemejen con el tipo de actuación.

Como mínimo contendrán Memoria Descriptiva y Justificativa, Plano de Implantación, croquis suficientes de las instalaciones y Presupuesto.

Artículo 14. Proyectos de Actividades y de Instalaciones.

1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local o solar para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

a) Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b) Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Artículo 15. Condiciones de los Proyectos de Actividades e Instalaciones.

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica y por el contenido de estas Ordenanzas. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en la Ley de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

TÍTULO TERCERO.-

CAPITULO 1.- INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

Artículo 16. Alcance y Formas de Intervención.

1. La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables, así como

restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

2. La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

- A) Licencias urbanísticas.
- B) Ordenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.
- C) Inspección urbanística.

Artículo 17. Actividades sujetas a Licencia.

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, los actos a que se refiere lo dispuesto en el artículo 166 del DL 1/2000 (LOTCA), y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

2. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas y entidades privadas y para las Administraciones Públicas distintas del Ayuntamiento, aún cuando las actuaciones sujetas afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, sin perjuicio de lo determinado en el artículo 167 del DL 1/2000 (LOTCA).

3. Los actos sujetos a licencia sobre terrenos contiguos a la ribera del mar, deberán, en todo caso, cumplir con las limitaciones establecidas en el Título II de la Ley de Costas y disposiciones reglamentarias de aplicación.

Artículo 18. Tipos de Licencias Urbanísticas.

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- A) De parcelación.
- B) De obras.
- C) De otras actuaciones urbanísticas.
- D) De ocupación y funcionamiento.
- E) De actividades e instalaciones.

Artículo 19. Licencias de Parcelación o segregación.

1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación o segregación urbanística según se definen en la legislación urbanística.

2. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas.

3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

4. La solicitud de licencia de parcelación y, en su caso, de agrupación de fincas, habrá de ir acompañada de la siguiente documentación:

- a) Plano de situación donde se reflejen todas las fincas objeto de licencia.

- b) Planos de la parte a segregar y de la finca matriz resto, acotados y con señalamiento de superficie.
- c) Cuando se pretenda la simultánea agrupación de fincas, los Planos de las suma de las fincas, acotados y con señalamiento de superficies.
- d) Fotocopia de las Escrituras de las fincas o documento acreditativo de la titularidad y superficie de las fincas.

Artículo 20. Licencias de Obras y señalamiento de alineaciones y rasantes.

1. Requieren licencia urbanística de obras todas las de edificación y actividades e instalaciones definidas en los artículos 9, 12 y 14, así como cuantas otras no especificadas resulten comprendidas en los términos del artículo 17 de las presentes Ordenanzas.
2. En ningún caso se tramitará el expediente de obras con anterioridad al señalamiento de las alineaciones y rasantes a que haya de adaptarse cuando la naturaleza de las mismas lo requiera, debiendo unirse ambos expedientes. La solicitud de alineaciones y rasantes se acompañará de un plano acotado de deslinde de la finca sobre cartografía oficial municipal a escala 1:1.000.
3. El inicio de las obras, en todo caso, habrá de ser comunicado al Ayuntamiento con una antelación mínima de 10 días hábiles a su comienzo, al objeto de la comprobación de alineaciones y rasantes por los Servicios Técnicos Municipales, en los términos establecidos en el artículo 221 del D. 183/2004.

Artículo 21. Licencias de edificación con urbanización complementaria.

1. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, que sea preciso ejecutar, al objeto de que la parcela adquiera la condición de solar, deberán ser autorizadas previa o simultáneamente a la concesión de la licencia de edificación, mediante la presentación del correspondiente proyecto técnico, y con el mismo trámite que el establecido para la concesión de las licencias de edificación.
Así mismo, en el expediente de concesión de la licencia habrá de acreditarse la titularidad pública de los terrenos en los que han de realizarse las actuaciones para que la parcela adquiera la condición de solar. En los supuestos en los que sea precisa la incorporación al patrimonio público de los suelos afectados por la ejecución de la obra de urbanización, el solicitante que pretenda ejecutar las obras de edificación de forma anticipada a la tramitación del correspondiente expediente expropiatorio o de cesión por parte del Ayuntamiento, habrá de aportar los terrenos afectados mediante cesión gratuita al Ayuntamiento.
2. La concesión de licencia que ampare la ejecución de obras de reforma en edificaciones preexistentes en parcelas que, eventualmente, puedan carecer de la condición de solar, precisará ejecución de las obras de urbanización puntual, en los términos establecidos en el apartado anterior.
3. La eficacia de la licencia de obra para la ejecución de una edificación con obligación de urbanización simultánea, quedará condicionada a que en el plazo de dos meses desde la notificación de su concesión, se acredite la constitución de la correspondiente garantía en cuantía suficiente para cubrir el costo de las obras de urbanización comprometidas. No podrá iniciarse la ejecución de las obras de edificación ni de urbanización hasta que se acredite el cumplimiento del presente requisito.
4. Una vez autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor, con una antelación mínima de diez días hábiles, su intención de iniciarlas, se fijará del día para la firma del acta de comprobación del replanteo.
5. El plazo de ejecución de las obras de urbanización comenzará a contar a partir del día siguiente al de firma de dicho acta.

6. Durante la ejecución de las obras el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística, vigilancia y control de las mismas de acuerdo con la normativa municipal vigente.

Artículo 22. Licencias de Obras de Edificación.

1. La concesión de licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

- a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuera exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
- b) Acreditación de que se ha alcanzado el derecho al aprovechamiento urbanístico por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o, en su defecto, por la legislación urbanística aplicable.
- c) Contar la unidad de actuación de que se trate con los servicios y condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme al planeamiento vigente.
- d) Obtención de licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las autorizaciones concurrentes o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
- e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- f) Liquidación y abono de las tasas e impuestos municipales por licencia.
- g) En las licencias que comporten la ejecución de obras en edificaciones preexistentes, habrá de aportarse la correspondiente licencia de obra o, en su caso, certificado de prescripción de las infracciones urbanísticas de la edificación o instalación.
- h) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Ordenanzas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

Artículo 23. Licencia de Obras con eficacia diferida.

1. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un Proyecto Básico, pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

2. El proyecto básico sólo será suficiente para otorgar la licencia en la medida en que contenga todos los elementos de juicio y los datos necesarios y suficientes para determinar el ajuste de la actuación pretendida a la ordenación de los recursos naturales, territoriales y urbanísticos, así como a la legislación sectorial aplicable. Estos proyectos habrán de contener los elementos precisos para obtener los informes y autorizaciones sectoriales exigibles con carácter previo a su aprobación.

- 2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis (6) meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras. La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización

del coste del proyecto básico si resultare inútil o su adaptación necesaria para obtener el permiso de inicio.

Artículo 24. Procedimiento para la obtención de Licencias

1.- Las licencias urbanísticas se tramitarán conforme al procedimiento establecido en el apartado 5. del artículo 166 del DL 1/2000 y las disposiciones reglamentarias que, en su caso, lo desarrollen.

2.- Para la tramitación de los expedientes de concesión de licencia será precisa la presentación de la correspondiente solicitud, por alguno de los medios establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992. La solicitud deberá ser suscrita por el promotor de la obra o persona que legalmente le represente.

La solicitud deberá ir acompañada por tantas copias del proyecto y demás documentación como organismos hayan de informar y cumpliendo el resto de los requisitos formales exigibles.

En la instrucción del expediente, el órgano municipal requerirá la emisión de los informes o autorizaciones previas, en su caso, por los organismos administrativos competentes por incidencia de la legislación sectorial, salvo que el interesado acredite la obtención de los mismos o manifieste expresamente su voluntad de tramitar su obtención.

Asimismo, se solicitará informe a las entidades o empresas gestoras de los servicios municipales que se vean afectados por las obras o instalaciones solicitadas.

3.- En todo caso, la solicitud de licencia de edificación habrá de estar acompañada de la siguiente documentación:

- a) Dos ejemplares del proyecto técnico, visado por el Colegio Profesional Competente. Cuando se trate de obras afectadas por la aplicación de normativa sectorial específica, habrán de aportarse cuantos documentos técnicos sean exigibles al amparo de las disposiciones aplicables al caso concreto.
- b) Oficio de Notificación del Técnico Director de la Obra.
- c) Hoja de Estadística de Edificación y Vivienda.
- d) Fotografías.
- e) Los documentos en los que se acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo anterior.

4.- Cuando se trate de obras en las que, atendida su sencillez de la obra desde el punto de vista urbanístico y su inocuidad en el aspecto de la seguridad, no sea precisa la redacción de un proyecto técnico, la solicitud de licencia habrá de estar acompañada de la siguiente documentación:

- a) Memoria.
- b) Plano de situación/ emplazamiento.
- c) Croquis de la actuación a realizar.
- d) Presupuesto.
- e) Fotografías.

Artículo 25. Control de los Proyectos y subsanación de deficiencias.

1. Presentada una solicitud de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un sólo acto. Cumplida la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente. Todo ello sin perjuicio de que si la solicitud no se acompaña de todos los documentos y proyectos previstos por la legislación vigente se realice, con carácter previo a la determinación de los reparos técnicos o jurídicos, el requerimiento al interesado a efectos de la presentación de la documentación aludida, que permita tener todos los elementos de juicio precisos para la resolución del fondo del asunto.

Artículo 26. Silencio Administrativo.

El plazo máximo para la resolución y notificación expresa será de tres meses, a contar desde la presentación en forma de la correspondiente solicitud.

La presentación en forma conllevará necesariamente la obligación de la presentación de la solicitud debidamente suscrita por el interesado, junto con tantas copias de los proyectos como Administraciones hubieren de informar, visados por los correspondientes colegios profesionales, y demás documentación que, para cada supuesto específico, determinen las disposiciones legales vigentes al efecto.

Transcurrido el plazo máximo para resolver expresamente, podrá entenderse, a todos los efectos, otorgada la licencia interesada. Sin embargo, en ningún caso, se entenderá adquiridas por silencio administrativo licencias urbanísticas en contra de la ordenación de los recursos naturales, territorial, urbanística o sectorial aplicables.

El comienzo de cualesquiera obras o usos al amparo de la licencia otorgada por silencio administrativo requerirá, en todo caso, comunicación previa al Ayuntamiento con al menos diez días de antelación y el cumplimiento de las previsiones del art. 221 del D.183/2004, sobre señalamiento de alineaciones y rasantes y emisión de acta de replanteo.

Artículo 27. Transmisión de Licencias de Obras.

Las licencias de obras podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hayan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.

Artículo 28. Modificaciones de las Licencias.

Conforme a lo previsto en el artículo 5, apartado 4, requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que se pretendan introducir durante la ejecución material de las mismas cualquiera que sea su alcance y naturaleza, y especialmente cuando afecten a aspectos relacionados con la normativa de aplicación de condiciones habitabilidad de las viviendas, parámetros directamente relacionados con la edificabilidad u otras condiciones estructurales o normas de obligado cumplimiento.

Artículo 29. Caducidad y suspensión de Licencias de Obra.

1. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

- a) Si no se comenzasen las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o la del correspondiente permiso de inicio

cuando fuesen de eficacia diferida. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis (6) meses.

b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a seis (6) meses, pudiéndose solicitar prórroga por una sola vez e igual plazo y por causa justificada.

c) Si no se cumpliera el plazo de terminación habiendo dispuesto las obras de algunas de las prórrogas contempladas en los apartados anteriores. De no contar con prórroga y habiéndose alcanzado la última fase, podrá solicitarse una definitiva por plazo adecuado no superior a seis (6) meses.

d) En el caso de licencias obtenidas por silencio administrativo, cuando transcurra el plazo de tres (3) meses sin que el peticionario formule el requerimiento expreso previsto en el artículo 26, los plazos de caducidad en el inicio y finalización de la obra comenzarán a computarse desde el día siguiente a la fecha en que legalmente se entidad obtenida la misma.

Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causa-habientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

2. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen.

3. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de subsanación de defectos, seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutorias que procedieren.

4. El acuerdo de suspensión de obras será inmediatamente ejecutivo, pudiendo adoptarse las medidas pertinentes legalmente establecidas para garantizar la total interrupción de la actividad.

Artículo 30. Revocación de Licencias de Obras.

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Asimismo podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

Artículo 31. Obras realizadas sin Licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de la misma.

Si el incumplimiento de las condiciones de una licencia de obras en curso a que se refiere el número 2 del artículo 29, revistiere características de infracción urbanística grave presuntamente no legalizable, la suspensión se mantendrá en tanto se sustancia el correspondiente expediente sancionador que, de resultar positivo, dará lugar a la declaración de ineficacia de la licencia, sin perjuicio de la sanción que proceda.

De no existir infracción urbanística grave, podrá declararse sin efecto la suspensión decretada, sin perjuicio de que continúe el oportuno expediente sancionador.

En los supuestos de obras abusivas contemplados en el apartado anterior, y en el apartado 3 del Artículo 29, así como en restantes casos de actuaciones realizadas sin disponer de la preceptiva licencia de obras u orden de ejecución, además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas que procedan en orden a la restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada, mediante la iniciación del correspondiente expediente de infracción urbanística.

Artículo 32. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

La realización de los actos contemplados en el artículo 12 de estas Ordenanzas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que sean de aplicación.

Artículo 33. Licencias de actividades e instalaciones.

1. Requieren licencia de actividad e instalación la realización de los actos contemplados en el artículo 14, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades o instalaciones.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

3. La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en el Plan General, y de la reglamentación técnica que sea de aplicación. En aquellas actividades concretas en que sea preciso la obtención de la licencia estará supeditada a la existencia de informe favorable emitido por los organismos competentes de la Administración Central o Autonómica.

4. Cabrá la concesión de licencias de actividades e instalaciones con imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

5. Las solicitudes de licencia de apertura habrán de estar acompañadas de la siguiente documentación:

- a) Documentos acreditativos de la personalidad del solicitante.
- b) Documento que legitime al solicitante a hacer uso del local o establecimiento.
- c) Licencia Municipal de Primera Ocupación o, en su caso, certificado de prescripción de infracciones urbanísticas, cuando la actividad se realice en edificaciones preexistentes.
- d) Cuatro ejemplares del Proyecto de Instalación, redactado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio profesional.
- e) Si se trata de actividad para cuyo ejercicio se requiere titulación específica, fotocopia compulsada de dicha titulación.
- f) Los documentos, autorizaciones e informes exigibles al amparo de la legislación sectorial.

6. Cuando se trate de licencias de apertura de establecimientos, para actividades que tengan el carácter de inocuas y siempre que se acredite que, atendida la sencillez de la actividad desde el punto de vista urbanístico y su inocuidad en el terreno de la seguridad, no sea precisa la redacción de un proyecto técnico, la solicitud de licencia habrá de estar acompañada de la siguiente

documentación:

- g) Documentos acreditativos de la personalidad del solicitante.
- h) Documento que legitime al solicitante a hacer uso del local o establecimiento.
- i) Licencia Municipal de Primera Ocupación o, en su caso, certificado de prescripción de infracciones urbanísticas, cuando la actividad se realice en edificaciones preexistentes.
- f) Memoria y Croquis del Local, en el que se defina el emplazamiento, la planta y sección, suscrito por técnico competente.
- j) Si se trata de actividad para cuyo ejercicio se requiere titulación específica, fotocopia compulsada de dicha titulación.
- k) Los documentos, autorizaciones e informes exigibles al amparo de la legislación sectorial.

Artículo 34. Licencias de Ocupación o Funcionamiento.

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizatorias de las obras o usos y que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetos a licencia de ocupación:

- a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
- a) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.
- b) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. La concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

- a) Certificado final de obras expedido por Técnico Competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional.
- b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
- c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.
- d) Documentación de las compañías suministradoras de agua, electricidad y telecomunicaciones, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.
- e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen

acometido simultáneamente con la edificación.

f) Certificación del Técnico Municipal correspondiente por la que se acredite:

1) Que las obras se han ejecutado conforme a licencia.

2) Que se ha procedido a la limpieza del entorno y no queda en él residuo alguno de la obra.

g) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

4. La licencia de ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad. La licencia de primera ocupación y en su caso la de instalación es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telecomunicaciones, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras.

5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística, que será grave si el uso resultare ilegal o concurren otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

Artículo 35. Ordenes de Ejecución y Suspensión de Obras y otros usos.

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

CAPITULO 2.- INFORMACION URBANISTICA

Artículo 36. Publicidad del planeamiento.

El principio de publicidad del planeamiento a que se refiere el artículo 3. de las presentes Ordenanzas, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Informes urbanísticos.

c) Cédulas urbanísticas.

Artículo 37. Consulta Directa.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las limitaciones de polígonos y unidades de actuación, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Asimismo se formalizará el Libro de Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Artículo 38. Informes Urbanísticos.

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector. La solicitud del informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca sobre cartografía oficial municipal a escala adecuada a la naturaleza de la consulta o bien la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la misma. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

Artículo 39. Cédulas Urbanísticas.

1. Mediante Ordenanza Especial se regulará la Cédula Urbanística como documento acreditativo del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición. Las cédulas se expedirán a solicitud escrita de los propietarios de las fincas de que se trate o titulares de opción de compra sobre las mismas, quienes acreditarán su condición y acompañarán plano de emplazamiento de la finca sobre cartografía oficial municipal a escala adecuada a la naturaleza de la consulta, y cuantos otros datos de localización les sean requeridos por los servicios municipales.

2. Las Cédulas contendrán las especificaciones señaladas en el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

Artículo 40. Consultas que requieren interpretación del planeamiento.

Cuando los informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo del Órgano municipal de Gobierno competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general, se incorporarán como anexos al Plan General o instrumento afectado.

TITULO CUARTO

DEBERES DE CONSERVACION DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES

Artículo 41. Obligaciones de conservación.

1. Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, terrenos, carteles e instalaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.
2. En tanto las urbanizaciones no sean recibidas por el Ayuntamiento, su conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios urbanísticos será de cuenta y con cargo a la entidad promotora de aquéllas.

Artículo 42. Ordenes de ejecución para la conservación.

1. Aún cuando no se deriven del Plan General ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de público ornato, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasen y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Artículo 43. Conservación específica del patrimonio catalogado.

1. La catalogación de un edificio implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos y ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que mediante Ordenanza regule el Ayuntamiento.

2. Los elementos a que hace referencia el número anterior existentes sobre inmuebles catalogados, deberán suprimirse, demolerse o retirarse en el plazo máximo de un (1) año, a contar desde la fecha de inclusión en el catálogo de la edificación correspondiente, o desde la definitiva aprobación del Plan General, con excepción de aquellos que estuvieren autorizados mediante Ordenanza.

A efectos de los deberes generales de conservación a que hace referencia el artículo 41, la catalogación de una edificación implica, para sus propietarios, la obligación de realizar las obras requeridas por el Plan General para asegurar el mantenimiento de las condiciones particulares que hubieran sido determinadas en cada caso por su catalogación, o la de promover las actuaciones necesarias para alcanzar tales condiciones, sin perjuicio de su derecho de beneficiarse de las ayudas, subvenciones, exenciones o bonificaciones establecidas por la legislación vigente o que en lo sucesivo se aprueben.

4. La infracción, por los propietarios, de los deberes generales de conservación o de las obligaciones establecidas en los puntos precedentes permitirá al Ayuntamiento la expropiación con carácter sancionador del inmueble afectado, además de la adopción de las medidas previstas en estas Ordenanzas.

5. La infracción de los propietarios o compañías concesionarias de teléfonos, electricidad y empresas anunciadoras, de las obligaciones contenidas en los números precedentes dará lugar a la ejecución de las obras de supresión o demolición por el Ayuntamiento con carácter sustitutorio.

El importe de dichas obras será exigido por vía de apremio a la propiedad del inmueble o requerida a las compañías concesionarias, en el supuesto de que se trate de cables, postes o aparejos, y en cuanto sean responsables de su supresión o canalización.

Artículo 44. Derribo de Edificios Catalogados.

Quienes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaren o desmontaren un edificio o elemento catalogado por el Plan General o parte de él, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones correspondientes a la infracción con arreglo al Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 45. Conservación subsidiaria por el Ayuntamiento.

Cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado de seguridad, salubridad y ornato exigible.

Artículo 46. Estado ruinoso de las edificaciones.

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos previstos en la legislación urbanística.

2. A los efectos del apartado 1.a) del citado artículo, se consideran daños no reparables técnicamente por los medios normales, aquellos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales añadidos de extensión superior a un tercio (1:3) de la totalidad de los existentes.

3. La simple disconformidad con el Plan General o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística determinante de la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida por el Plan General o instrumento que las desarrolle.

4. Las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad que no guarden relación directa con el estado de ruina no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración de dicho estado.

5. La declaración de estado ruinoso de una edificación o parte de la misma, constituye al propietario en la obligación de demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale en la

correspondiente licencia, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades en que pudiera haber incurrido como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

6. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado no habilita ni obliga a su demolición, obligando en cambio a la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

TITULO QUINTO

PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON LA PARCELA Y SU ENTORNO.

CAPITULO 1.- DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 47. Definición.

Son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con la parcela en que se asienta y su entorno más inmediato.

Artículo 48. Capacidad de edificar.

1. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre, su calificación urbanística y la adquisición de la correspondiente facultad urbanística de acuerdo a lo determinado en la legislación urbanística, previo cumplimiento de los deberes legales establecidos en la misma.

2. No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en los títulos que regulan cada una de las clases y categorías de suelo establecidas por el Plan General, aún cuando pudieran satisfacer la condición de solar.

Artículo 49. Clases de condiciones.

1. Para edificar una parcela habrán de cumplirse, además, las condiciones que se detallan en los Capítulos que siguen, referentes a los siguientes aspectos:

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de posición en la parcela.
- c) Condiciones de ocupación de la parcela.
- d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.
- e) Condiciones de volumen y forma.
- f) Condiciones de calidad e higiene.
- g) Condiciones de dotaciones y servicios.
- h) Condiciones de seguridad.
- i) Condiciones medioambientales.
- j) Condiciones de estética.

2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reestructuración total, salvo indicación en contra en las propias normas generales o en la regulación particular zonal. del Plan General

3. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas establecidas en el Plan según el uso a que se destinen el edificio o los locales.

4. En suelo urbano, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que las Plan General establecen para cada Área y las que establezca, en su caso, el instrumento de planeamiento que las desarrolle.

5. En Suelo Urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.

Artículo 50. Informe preceptivo.

El informe de los Servicios Municipales correspondientes será previo al otorgamiento de licencia y se pronunciará explícitamente sobre el cumplimiento en los proyectos de todos y cada uno de los aspectos relacionados en el artículo anterior y regulados en los sucesivos Capítulos del presente Título, entendiéndose por igual la responsabilidad del informe a los aspectos cuantitativos que delimitan el aprovechamiento como a los cualitativos que afectan a la calidad urbana y al confort de los futuros usuarios.

CAPITULO 2.- PARCELAS EN SUELO URBANO. DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES DE SEGREGACIÓN Y EDIFICACIÓN.

Artículo 51. Parcela. Definición.

Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registral.

Artículo 52. Aplicación.

Las condiciones que han de reunir las parcelas además de las establecidas en el Plan General en función del Área en que se localiza, tipo de suelo, categoría, uso a que se destina, resultan de aplicación en los actos de nueva edificación y sustitución edificatoria que hayan de ejecutarse en las mismas.

Artículo 53. Relación entre edificación y parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de su edificabilidad según planeamiento que haya sido ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Artículo 54. Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística.

1. Superficie normativa mínima de parcela.

a.) La superficie normativa mínima de parcela es la determinación de ordenación pormenorizada mediante la cual el planeamiento establece la extensión mínima (expresada en m² de suelo) que debe tener la

parcela neta para alcanzar el carácter de parcela urbanística. En consecuencia, una finca predial cuya superficie sea inferior a la mínima no tendrá el carácter de parcela urbanística y no podrá ser soporte de los actos de ejecución sobre los que sea de aplicación esta determinación.

b.) No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas en el Plan General y en la legislación aplicable. Las parcelas de dimensión igual o menor que la que en su caso esté definida como mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

2. Círculo inscribible mínimo.

a.) El círculo inscribible mínimo es la determinación de ordenación pormenorizada mediante la cual el planeamiento establece la dimensión mínima que debe tener el diámetro de un círculo que pueda inscribirse en la parcela para que ésta alcance el carácter de parcela urbanística.

3. Fondo normativo mínimo.

El fondo normativo mínimo de parcela es la determinación de ordenación pormenorizada mediante la cual el planeamiento establece la dimensión transversal mínima (expresada en metros lineales) que debe medir una parcela regular de igual superficie a la de la parcela real para que ésta alcance el carácter de parcela urbanística.

4. Longitud normativa mínima del lindero frontal.

La longitud normativa mínima de lindero es la determinación de ordenación pormenorizada mediante la cual el planeamiento establece la dimensión mínima (expresada en metros lineales) que debe tener el correspondiente lindero para que la parcela alcance el carácter de parcela urbanística.

Artículo 55. Linderos.

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose lindero posterior al que resulta opuesto al frontal.

3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero frontal (en contacto con vía o espacio libre público) se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 56. Condiciones para la edificación de una parcela: Solar.

1. En el suelo urbano no podrán ser edificadas las parcelas hasta que no adquieran la condición de solares. Tendrán esta consideración las superficies de suelo urbano que por su calificación resulten aptas para la edificación y que cumplan las siguientes condiciones mínimas:

A) Condiciones de planeamiento: Tener aprobado definitivamente el planeamiento que el PGOU o sus instrumentos posteriores señalen para el desarrollo de la zona y estar calificada con destino a un uso edificable, sin perjuicio de lo previsto sobre actuaciones urbanísticas previas a la aprobación del planeamiento remitido.

B) Condiciones de gestión: Haber adquirido el Derecho al Aprovechamiento Urbanístico por el

cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el Plan o la legislación urbanística aplicable.

Dichos deberes serán los siguientes:

- 1) Ceder los terrenos destinados viarios, espacios libres y a dotaciones públicas.
- 2) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- 3) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

C) Condiciones dimensionales: Cumplir las condiciones de forma y superficie fijadas por el Plan o sus instrumentos posteriores. Podrán dispensarse estas condiciones cuando se trate de parcelas residuales que no tengan posibilidad material de reparcelación con colindantes, salvo que el supuesto esté expresamente previsto en la regulación zonal. Inversamente cuando de la edificación de una parcela hubiera de seguirse que otra colindante no cumpla las condiciones mínimas de forma o superficie, será obligatoria la reparcelación previa al acto edificatorio.

D) Condiciones de ejecución de la urbanización: Satisfacer las condiciones de urbanización que a continuación se señalan:

1. Que esté ejecutada la urbanización de la etapa, polígono o unidad de actuación con sus correspondientes condiciones, salvo que se autorice por la Administración y se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos procedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 72.4 del D.L. 1/2000, de 8 de mayo.

2. Las parcelas de suelo urbano destinadas a equipamiento, o las que por estar parcialmente afectadas por cesiones de terrenos obligatorias y gratuitas asuman dentro de sus propios límites la carga que les correspondería con arreglo al Plan y no se encuentren en polígonos o unidades de actuación continuos determinados por el mismo, podrán ser consideradas a todos los efectos como unidades de actuación independientes para el cumplimiento de los requisitos que se expresan en el presente artículo.

3. Además de las condiciones descritas en los apartados anteriores, deberán cumplirse las que sean aplicables debido al uso a que se destinen y a la regulación de la zona en que se localicen.

Artículo 57. Edificación previa a la condición de solar.

1. En los terrenos que no teniendo la condición de solar no figuren tampoco incluidos en polígonos o unidades de actuación determinadas desde el Plan y cumplan en su caso las restantes condiciones, podrá autorizarse la edificación antes de que queden completamente satisfechas las condiciones del apartado 1.D) precedente si se cumplen los requisitos del Artículo 73.5 del D.L. 1/2000 y el artículo 21 de la presente ordenanza. El compromiso de urbanizar alcanzará en cualquier caso a todas las alineaciones exteriores de la parcela hasta su conexión con vías urbanizadas.

2. En el caso de terrenos que no teniendo la condición de solar figuren incluidos en polígonos o unidades de actuación determinadas desde el planeamiento podrá autorizarse la edificación antes de que queden completamente satisfechas las condiciones del apartado 1.D) anterior si se cumplen los requisitos del artículo 72.4 del D. L. 1/2000, con las siguientes precisiones respecto a su apartado 1.b):

-Que la infraestructura básica de la etapa, polígono o unidad de actuación esté ejecutada en su

totalidad y que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria a la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con todos los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que deberá ser menor que el de la terminación de la edificación. Se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos enumerados a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o acceso interiores a parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos y base del firme.
- d) Red de distribución de agua.
- e) Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
- f) Red de alumbrado público.
- g) Galerías de servicio.
- h) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento

3. Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, las siguientes instalaciones:

- a) Red telefónica y de telecomunicaciones en general.
- b) Base de rodadura de aceras públicas.
- c) Capa de rodadura del pavimento de las calzadas para vehículos
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a parcelas.
- f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
- g) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- h) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del polígono o etapa de ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

CAPITULO 3.- CONDICIONES DE POSICION DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 58. Definición.

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación de las zonas y, en su caso, en las figuras de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Artículo 59. Aplicación.

Las condiciones que determinan la posición de los edificios dentro de las parcelas son de aplicación tanto en obras de nueva edificación como en aquellas obras que impliquen modificación de los elementos de referencia de la posición de la edificación en la parcela.

Artículo 60. Referencias planimétricas de las parcelas.

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Ordenanzas las siguientes:

- a) Linderos: Según su definición en estas Ordenanzas.
- b) Alineación exterior o pública: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen en el Plan, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea respecto a la alineación exterior.
- c) Líneas de disposición obligatoria de la edificación: Es aquella sobre la que el planeamiento establece que debe hacerse coincidir la proyección en planta de una fachada de la edificación. Se distinguen las siguientes situaciones:
 - 1-La línea de disposición obligatoria es frontal y coincidente con todos los tramos de alineación exterior lindantes con la manzana.
 - 2-La línea de disposición obligatoria es frontal y paralela a todos los tramos de alineación exterior con que linda la manzana a una distancia de n metros.
 - 3-La edificación debe adosarse a todos sus linderos laterales (los linderos laterales de las parcelas del ámbito de ordenación son líneas de disposición obligatoria laterales).
 - 4- La edificación debe adosarse a uno de sus linderos laterales, pero no necesariamente al (o a los) otro(s).
 - 5- La línea de disposición obligatoria es posterior y paralela a todos los tramos de alineación exterior con que linda la manzana a una distancia de n metros.

Esta determinación urbanística viene representada gráficamente cuando así lo indica el contenido de su valor en la ficha del área correspondiente, donde se establecen combinaciones de las anteriores posibilidades en función de la planta en la que sea de aplicación la determinación, como son la línea de disposición en planta baja y en planta ático.

- d) Separación mínima a linderos: se entiende por separación mínima a lindero la distancia normativa mínima de cada punto del plano de fachada al lindero de referencia más próximo, medida en proyección horizontal sobre una recta perpendicular a éste.
Según al lindero que se establezca se distinguen las siguientes determinaciones de ordenación pormenorizada:

- a) Separación mínima a lindero frontal.
- b) Separación mínima a lindero posterior.
- c) Separación mínima a lindero lateral.

Artículo 61. Referencias altimétricas del terreno.

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. Las presentes Ordenanzas emplean las siguientes referencias:

- a) Rasante: es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.
- b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la

obra urbanizadora.

c) Cota de suelo: es la altitud relativa de cada punto del terreno después de ejecutar la obra de urbanización interior de las parcelas.

Artículo 62. Referencias de la edificación.

En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento: cerca, situada sobre los linderos, que delimita una parcela.

b) Plano de fachada: plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, incluso vuelos, excepción hecha de los salientes permitidos respecto de las alineaciones, de los aleros y de las cornisas.

c) Línea de edificación: intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

d) Medianera: paño de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

e) Planta Baja: planta de la edificación más próxima al espacio público, sobre su rasante, y por la que se efectúa el acceso principal a la misma.

Artículo 63. Separación mínima entre edificios.

1. La separación mínima entre edificios es una determinación complementaria reguladora de las condiciones de disposición de la edificación, mediante la cual el planeamiento establece la distancia mínima horizontal que debe existir entre los puntos más próximos de los cuerpos principales de cualesquiera dos edificios situados en la misma parcela urbanística.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada cuando existe una banda libre en su perímetro que, en todos los puntos de la proyección horizontal de la fachada, mida aquella dimensión como mínimo sobre cualquier línea recta que pase por él.

Artículo 64. Fondo máximo edificable.

Es el parámetro que señala la posición en la que debe situarse la fachada correspondiente al lindero posterior del edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de la misma y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Se señala para cada zona en la Normativa del Plan General.

Artículo 65. Área de movimiento de la edificación.

Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar condiciones de posición.

Artículo 66. Retranqueos.

Se entiende como retranqueo a la faja de terreno comprendida entre la línea de disposición obligatoria y la alineación exterior, establecida en la normativa particular de cada zona, pero optando necesariamente entre alguna de las dos soluciones siguientes:

a) Incorporación de dicho espacio a la vía pública como ensanchamiento de la acera cuya rasante se respetará escrupulosamente, sin condicionar a las conveniencias de la edificación, que deberán resolverse siempre de fachada hacia adentro.

Podrá establecerse la obligatoriedad de arbolado mediante alcorques con enrejado protector.

b) Utilización como jardín delantero. Será un espacio esencialmente vegetal dotado de cerramiento en la alineación exterior, conforme a lo dispuesto en la normativa particular de zona correspondiente.

CAPITULO 4.- CONDICIONES DE OCUPACION DE LA PARCELA POR LA EDIFICACION

Artículo 67. Definición.

Las condiciones de ocupación son las que precisan la porción de parcela que pueda ser ocupada por edificación y la que debe permanecer libre de construcciones.

Artículo 68. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para determinar la ocupación de la parcela por la edificación son de aplicación para las obras de nueva edificación y para las obras que supongan nuevas ocupaciones de suelo, y son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que esté situada.
2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos que siguen.

Artículo 69. Ocupación normativa máxima.

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada - según su definición- sobre un plano horizontal.
2. La ocupación será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie ocupable fijado por el PGOU, o por el planeamiento que lo desarrolle.

Artículo 70. Superficie ocupable. Ocupación del Subsuelo.

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.
2. Su cuantía puede señalarse:
 - a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento.
 - b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.
3. A los efectos del establecimiento de las condiciones de ocupación se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante, y las de la edificación subterránea.
4. Para que las construcciones enteramente subterráneas puedan ocupar en el subsuelo los espacios

correspondientes a retranqueos o separación a linderos, se precisará que así se disponga expresamente en la normativa particular de la zona.

Artículo 71. Porcentaje máximo de ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. Se fijará por el planeamiento como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de éste parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

Artículo 72. Superficie libre de parcela.

Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela. En ella no se puede edificar, salvo que la normativa del sector señale las excepciones pertinentes.

Artículo 73. Preparación de la parcela.

Cuando la preparación de la parcela para edificar hubiera de implicar desmontes o terraplenes se aplicarán las siguientes condiciones:

- a) Los taludes dispondrán en todos los casos de un muro de faldeo, su pendiente no excederá la relación 1:1 entre base y altura, se tratarán como jardín, y estarán dotados de senderos que permitan su normal limpieza y mantenimiento.
- b) Los desmontes, con independencia de su talud natural, se ejecutarán siempre mediante bancales que garanticen la posibilidad de su conversión en jardines. A este efecto, la anchura de los bancales no será inferior a dos (2) metros ni la altura de cada muro excederá de tres (3) metros.
- c) En zonas de edificación aislada, cuando por desniveles del terreno una parcela deba representar muros de contención hacia las colindantes, su altura no podrá ser superior a tres (3) metros. Para desniveles aún mayores se precisarán abanalamientos a cuarenta y cinco grados (45), siendo la dimensión mínima de los bancales doscientos (200) centímetros y necesariamente ajardinados. En estos casos, la separación de las edificaciones de la parte alta al lindero común no será inferior al desnivel total salvado por los muros de contención.
- d). No se permitirá en ningún caso, por desmontes en una/s parcela/s y rellenos en la/s colindantes, la acumulación de alturas de muros de contención superior a los tres metros medidos en el punto más desfavorable del perfil del terreno original en cada una de las parcelas afectadas, salvo que se efectúen los abanalamientos y ajardinados señalados en el punto anterior.

CAPITULO 5.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO

Artículo 74. Definición.

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela y concretan el contenido del derecho de propiedad.

Artículo 75. Aplicación.

1 Las condiciones que se señalen para determinar la edificabilidad y aprovechamiento, son de aplicación para todas las obras de nueva edificación y para las que se hayan de ejecutar en edificios preexistentes

alterando la cantidad total edificada. Son establecidas para cada parcela según la normativa de aplicación para cada uso a que se destine y el lugar en que se encuentre la parcela.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos que siguen.

Artículo 76. Superficie edificada por planta.

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos:

- Los soportales en la parte de los mismos comprendida entre los planos de fachada y otros paralelos a tres (3) metros de distancia.
- Las plantas intermedias diáfanas en la misma proporción.
- Los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, sin considerar cubrición a lo previsto en el artículo 114. aunque estén cerrados en todo su perímetro y siempre que su función en el edificio no sea la de una dependencia utilizable por sí misma sino servir de distribuidor de luz y/o ventilación a otras.
- Los pórticos o porches en plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos.
- Los elementos ornamentales en cubierta.
- Y la superficie bajo cubierta inclinada si carece de posibilidad material de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio

3. En las terrazas entrantes respecto al plano de fachada se computará la mitad de su superficie en el primer metro de profundidad, y su superficie total en el resto de su fondo.

4. En los semisótanos se computará como superficie edificada toda aquella que se encuentre a una distancia inferior a doce (12) metros de cualquier fachada en la que exista o sea posible practicar un hueco al exterior de ochenta (80) centímetros de altura.

5. Salvo regulación expresa de la normativa particular, no computarán como superficie edificada los cuerpos volados abiertos, según su definición en el artículo 160. Los cuerpos volados cerrados computarán en su totalidad. Los semicerrados computarán al cincuenta por ciento (50%).

Artículo 77. Superficie edificada total.

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Artículo 78. Superficie edificable.

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en un área, en su caso.

2. Su dimensión se señala por las Ordenanzas mediante los siguientes medios:

- a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad (m²/m²)
- c) El valor absoluto (m².)

Artículo 79. Coeficiente de edificabilidad.

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

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo, tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se han deducido las superficies no edificables.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

CAPITULO 6.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 80. Definición.

Las condiciones de volumen y forma definen la configuración exterior de los edificios y se establecen mediante los parámetros contenidos en este Capítulo.

Artículo 81. Aplicación.

Las condiciones de volumen y forma son aplicables a las obras de nueva edificación y a las que se hayan de ejecutar en edificios existentes alterando las características objeto de este Capítulo. Son establecidas para cada parcela según la normativa propia del uso a que se destine y de la zona en que se sitúe.

Artículo 82. Sótanos y semisótanos.

1. Tendrá la consideración de sótano cualquier planta subterránea en cuyos paramentos no sea posible abrir un hueco al espacio libre exterior de ochenta (80) centímetros de alto.

Aquellas plantas semisumergidas hacia una determinada alineación viaria en las que sí sea posible abrir el hueco citado se considerarán semisótanos hacia dicha vía, pudiendo considerarse simultáneamente planta entera o sótano hacia alineaciones opuestas en su caso, en función de las circunstancias que en este sentido resulten hacia las mismas.

2. Los sótanos no computarán dentro de la limitación de altura edificable.

Los semisótanos computarán a efectos del parámetro de altura máxima regulada en unidades métricas. No computarán, sin embargo, como planta en los siguientes supuestos:

- a) En Edificación Cerrada: Cuando la cara inferior de su forjado de techo no sobresalga más de ciento cuarenta (140) centímetros de la rasante de la acera o terreno exterior, excepto en el ancho del acceso, que podrá dotarse de mayor altura quebrando su forjado de techo sólo en la profundidad requerida a la funcionalidad del acceso.
- b) En otras tipologías: Cuando siendo solución obligada para absorber los desniveles topográficos preexistentes entre dos o más fachadas se resuelvan como un zócalo ciego, visualmente independiente de la edificación principal, y necesariamente acabado en piedra natural. Ello sin perjuicio de lo dispuesto en cualquier otra norma particular que pueda resultar más limitativa.

Artículo 83. Áticos.

Se considera ático la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran retiradas de las generales del edificio hacia su interior.

Los áticos se computan como planta a todos los efectos.

Artículo 84. Altura de edificación.

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical aparente de la parte del mismo que sobresale de la cota de suelo. Puede expresarse en número de plantas o en unidades métricas.

La altura en unidades métricas podrá fijarse en cifras absolutas o por relación al ancho de la calle.

2. Salvo prescripciones particulares en las normativas de zonas, la limitación de altura que se establezca deberá:

- a) Cumplirse en cualquier proyección vertical de fachada del edificio, pudiendo admitirse en los accesos a sótanos o semisótanos destinados a garaje u otros usos autorizados el exceso puntual resultante de la normativa de aplicación a dichos accesos, en un ámbito máximo de 5 metros de ancho en la línea de fachada.
- b) Medirse hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta desde la rasante de la acera o cota de nivelación del terreno exterior considerada al pie de la vertical de que se trate.

Artículo 85. Construcciones por encima de la altura.

1. Por encima de la altura de edificación autorizada se podrá admitir la construcción adicional de antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento cincuenta (150) centímetros aquella altura, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

2. Además de los elementos auxiliares del apartado anterior, siempre que se justifique su cuidado diseño, podrán admitirse las siguientes construcciones:

- a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir en fachadas y patios respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de techo de la última planta con una inclinación máxima de cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales.
- b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones,

que no podrán exceder en más de trescientos cincuenta (350) centímetros de la altura de edificación autorizada ni sobresalir del plano señalado en el apartado anterior.

c) Las instalaciones y chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas imprescindibles a su funcionamiento y limitadas por el mismo plano señalado en los apartados anteriores.

d) Otras instalaciones imprescindibles en razón del uso, que deberán quedar ocultas de vistas por cerramiento semitransparente y sujeto a la misma limitación que en los apartados anteriores.

e) Cuartos-lavaderos en las mismas condiciones señaladas en el apartado b) en una proporción de un lavadero por vivienda, con una superficie máxima de seis (6) m². por lavadero.

3. La normativa particular de las zonas estudiará, en función de sus características, la conveniencia de condicionar o limitar las construcciones consideradas en este artículo.

Artículo 86. Altura de los edificios públicos.

Para los edificios de dominio público y aquellos otros destinados a equipamiento de uso público, cuando su propia naturaleza así lo demande para sí o para alguno de los elementos que lo conforman, las alturas edificables serán libres cuando no lo impidan expresamente las ordenanzas particulares de la zona.

Los que se sitúen en zonas de edificación cerrada y ocupen una manzana completa o al menos tres lados contiguos de una misma manzana, la altura de la Planta Baja será libre y podrá remodelarse en su coronación una fracción del volumen equivalente al de la última planta autorizada cuando así convenga a la mejor solución de los enrasos de cornisa por las diferentes calles, a la dotación de elementos de remate adecuados, a la singularización de su carácter o a la integración de las instalaciones técnicas necesarias a su funcionamiento en el diseño de la envolvente global del edificio, todo ello de acuerdo al Estudio de Detalle que necesariamente habrá de tramitarse.

Artículo 87. Altura mínima.

En las zonas de edificación cerrada no podrá reducirse en más de una planta la altura edificable señalada para dichas zonas, si bien podrá admitirse su ejecución por fases con la condición de que la primera fase complete la fachada hasta el mínimo autorizado.

Artículo 88. Tipos de edificación.

En razón de su forma y posición respecto a los espacios públicos o posición en la parcela, se distinguen las siguientes tipologías edificatorias:

a) Edificación cerrada. Se entiende por tal la edificación adosada a los colindantes conformando fachada continua a la vía pública. Según dispongan las ordenanzas particulares, podrá presentar o no retranqueo a la alineación exterior y el resto de la parcela podrá ser de ocupación total o limitada al fondo edificable que en su caso se establezca.

b) Edificación abierta. Es aquella que ocupa parcialmente su parcela disponiendo indistintamente de fachadas hacia el interior de la misma y hacia la vía pública.

b-1) Edificación abierta alineada a vial.

Es el tipo normal y preferente. En él los cuerpos de edificación se dispondrán paralelamente a la alineación de la calle o calles a que dé frente la parcela y sólo cuando estos frentes se encuentren cubiertos al menos al cincuenta por ciento (50%) de sus posibilidades podrán disponer otros cuer-

pos o bloques en el interior de la parcela. En esta tipología no es preceptivo el retranqueo frontal, salvo que las ordenanzas de aplicación señalen "jardín delantero".

b-2) Edificación abierta de libre composición.

Cuando por dificultades topográficas o de otro tipo no sea razonablemente posible o conveniente el desarrollo del tipo b-1) podrá optarse por la libre distribución y composición de los volúmenes en el interior de la parcela previa aprobación municipal del correspondiente Estudio, o en ejecución del Plan Parcial, cuando este contenga entre sus determinaciones la ordenación volumétrica detallada. En uno u otro caso la ordenación propuesta deberá justificarse.

La ordenación previa de volúmenes no será necesaria cuando se trate de edificaciones destinadas a equipamiento en parcela única, o de edificios industriales en zonas de esta calificación. En tales casos la ordenación propuesta deberá justificarse al mismo nivel que en el caso anterior, pero podrá hacerse directamente a través del Proyecto.

En la edificación abierta de libre composición serán precisos el retranqueo a la alineación exterior y las separaciones a linderos que las ordenanzas particulares concreten, con un mínimo absoluto de tres (3) metros para todos los casos.

c) Ciudad jardín. Se entiende por tal la edificación de viviendas unifamiliares en densidades brutas a escala de polígono no mayores de cuarenta (40) viviendas por hectárea. Podrán considerarse las siguientes variantes:

c-1) Ciudad jardín aislada. Formada por edificaciones unifamiliares aisladas en el interior de su parcela con jardín privado perimetral.

c-2) Ciudad jardín en hilera. Formada por edificaciones unifamiliares adosadas lateralmente a las colindantes y dispuestas paralelamente al vial, con jardín delantero y posterior.

c-3) Ciudad jardín pareada. Tipología derivada de la anterior cuando el adosamiento se efectúa de dos en dos viviendas, disponiendo cada parcela de jardín frontal, lateral y trasero.

Artículo 89.- Otros tipos de edificación.

Podrán establecerse por los instrumentos de desarrollo del Plan General otros tipos de edificación como variantes de los señalados en el artículo anterior o sobre nuevos conceptos, siempre que se justifique su coherencia formal con el resto del área de su implantación.

CAPITULO 7.- CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Artículo 90. Definición.

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para controlar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por personas.

Artículo 91. Aplicación.

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y a los locales resultantes de obras de reestructuración total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

SECCION PRIMERA: Condiciones de Calidad.

Artículo 92. Calidad de las construcciones.

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Artículo 93. Aislamiento térmico y acústico.

1. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en la Norma Básica vigente; a tal fin deberán adecuarse los materiales empleados, el diseño general y las soluciones constructivas, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento de las cubiertas, de las ventanas y de los paramentos más soleados durante el verano.

2. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Normativa vigente, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento entre viviendas contiguas, y en general, de las piezas habitables respecto a las calles de intenso tráfico o a otras fuentes reproductoras de ruidos.

3. El cumplimiento de estas condiciones no podrá excusar el de los límites de emisión que se establecen en el Capítulo 10.

Artículo 94. Barreras antihumedad.

Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, jambas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.

SECCION SEGUNDA: Condiciones higiénicas de los locales y viviendas.

Artículo 95. Local o Pieza habitable.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas. Se incluyen en esta categoría las cocinas y se excluyen los aseos, baños, cuartos de instalaciones, de basuras, despensas, trasteros, garajes y similares.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

- a) Dar directamente hacia una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
- d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

Deberá cumplir además las condiciones del artículo sobre superficie de huecos y ventilación.

3. Se exceptúan del cumplimiento del apartado anterior los locales de uso distinto del residencial que cuenten con instalación de clima artificial y cumplan la Normativa de Protección Contra Incendios.

Artículo 96. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.

1. No podrán instalarse en sótano otras piezas habitables que las contempladas en el apartado 3 del artículo anterior.
2. En plantas de semisótano se autorizará la instalación de piezas habitables cuando no estén adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda en parcela unifamiliar que cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Artículo 97. Ventilación.

1. La capacidad de renovación del aire de un local podrá ser:
 - a) Natural: cuando se produzca mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.
 - b) Forzada: cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación u otros medios mecánicos. La ventilación forzada sólo se admitirá en las piezas no habitables, con las salvedades a que se refiere el apartado 3 del Artículo 97.
2. Los huecos de ventilación e iluminación de piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un octavo (1:8) de la de la planta del local.
3. Cada una de las piezas habitables dispondrá de un hueco de superficie practicable con una dimensión de, al menos la equivalente a un doceavo (1:12) de la superficie útil de la pieza.
4. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrá de conductos independientes para su eliminación.

Artículo 98. Viviendas interiores.

1. Se denominan viviendas interiores aquellas que no poseen ninguna de sus piezas habitables dando directamente a vías o espacios libres públicos.
2. Se prohíben las viviendas interiores que posean fachada exclusivamente a patios de parcela o privados que no cumplan las condiciones siguientes:

- a) En zonas de Edificación Abierta o Ciudad Jardín en Colonia:

Las fachadas de todas las viviendas interiores deberán ser accesibles desde una vía interior de la parcela adecuada para el acceso de vehículos del servicio de extinción de incendios que cumpla las condiciones establecidas en la Normativa vigente y siendo como mínimo:

- Anchura mínima libre: 5 m
- Altura mínima libre o gálibo: 4 m
- Capacidad portante del suelo: 2.000 kp/m²
- Resistencia al punzonamiento del suelo: 10 t sobre círculo de diámetro 20 cm

En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para circulación de 7,20 m (Art. 58 del Código de la Circulación)

- b) En zonas de Edificación Cerrada sólo podrán admitirse viviendas interiores que cuenten con fachada a patio de manzana previsto en el PGOU y expresamente delimitado en los planos de ordenación.

Las viviendas que den fachada exclusivamente a dicho patio garantizaran en toda su fachada una

luz recta de dimensión H, siendo H como mínimo el mayor de los siguientes valores:

- la altura del patio contada desde la cota del pavimento de la primera planta que se ilumina a través del mismo hasta la coronación del edificio.
- la altura del mayor de los paramentos del resto de edificios que delimitan el patio.

En ningún caso H será inferior a 12 metros.

El patio y su interior deberá resultar accesible directamente y por medios ordinarios a los servicios de Protección Civil a cuyo efecto podrá ser mancomunado siempre y cuando se apruebe un estudio de detalle para la manzana completa que recoja la condición del patio, así como las condiciones de acceso desde el exterior y tránsito para vehículos de servicio de extinción de incendios según se determina en el apartado a).

Artículo 99. Superficies y características mínimas.

Toda vivienda familiar cumplirá las condiciones mínimas de diseño y calidad exigidas en cada momento por la normativa en vigor para las viviendas de protección oficial (V.P.O.), y en todo caso la que establezca la reglamentación de la Comunidad Autónoma sobre la vivienda en general.

El frente mínimo de cualquier vivienda hacia espacios públicos o privados que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 98 será de cinco (5) metros.

SECCION TERCERA: Condiciones Higiénicas de los patios.

Artículo 100. Patios.

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

- a) Patio de parcela o de luces: es aquél que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro, considerándose los siguientes casos:
 - a.1) Patios cerrados en el interior del solar o abiertos a muros de contigüidad vecinos.
 - a.2) Patios abiertos a fachadas.
 - a.3) Patios abiertos a patios de manzana.
 - a.4) Patios o espacios libres laterales ocupando todo un costado de la construcción y abiertos por sus dos extremos, comunicando directamente la calle con el patio de manzana.
 - a.5) Patios mancomunados.
- b) Patio de manzana: es aquél que viene definido por el Plan General y, sin perjuicio del régimen de propiedad, forma un espacio único no edificable.
- c) Patio inglés: es el patio en fachada cuya rasante queda por debajo de la rasante de la acera o terreno colindante.

Artículo 101. Anchura de patios.

1. Se entiende por anchura del patio la medida de la separación entre paramentos de fachada opuestos.
2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que sea para incrementarlas.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos volados.

Artículo 102. Medición de la altura de los patios.

La altura de patio (H) se medirá a la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a que sirva, desde el piso del local habitable de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al mismo.

Artículo 103. Dimensión de los patios de parcela cerrados

1. Patios en viviendas unifamiliares.

La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a H:3, con mínimo de trescientos (300) centímetros.

2. Patios en otras tipologías edificatorias.

a) La dimensión mínima de los patios de parcela cerrados será tal que pueda inscribirse en ellos un círculo de diámetro igual a la cuarta parte de la altura del patio medida desde el pavimento de la primera planta que se ventila hasta el límite superior de los paramentos opacos que lo delimitan y no inferior a tres (3) metros.

b) Cuando el patio tenga una de sus dimensiones mayor que la mínima podrá reducirse la otra en una proporción de treinta (30) centímetros por metro de la primera dimensión que exceda del mínimo, sin que pueda resultar una dimensión inferior a tres (3) metros en ningún caso.

c) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos.

d) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, acogiéndose a lo establecido en el artículo 109.

Artículo 104. Luces rectas en patios.

Se entiende por luz recta la distancia desde un hueco al muro más próximo, medida perpendicularmente al paramento exterior del hueco en el eje del mismo.

En ninguno de los supuestos del apartado 2 del Artículo anterior podrán resultar luces rectas en piezas habitables inferiores a tres (3) metros.

Artículo 105. Patios de parcela abiertos.

1. Se permiten los patios abiertos a la fachada, siempre que cumplan las condiciones siguientes:

- a) Que el lado de fachada del patio abierto, tenga como mínimo seis (6) metros.
- b) Que la profundidad no sea mayor que la anchura.

- c) No dejar muros de contigüidad al descubierto.
 - d) Que el retranqueo se inicie a más de cuatro (4) metros de las medianeras.
2. Los patios abiertos a espacio libre interior, o patio de manzana, cumplirán las condiciones siguientes:
- a) La abertura no será inferior a un sexto (1:6) de la altura del patio, ni será menor de tres (3) metros.
 - b) La profundidad no será mayor de dos (2) veces la abertura.

Artículo 106. Patios de comunicación directa entre la calle y el Patio de Manzana.

Los patios o espacios libres laterales ocupando todo un costado de la parcela y abiertos por sus dos extremos comunicando directamente la calle y el patio de manzana, cumplirán las condiciones siguientes:

- a) Que sólo se efectúe en una de las medianeras de la parcela.
- b) Que se separe a todo lo largo de la medianera al menos lo establecido para los patios de luces.
- c) Que se asegure el tratamiento de la medianera al descubierto.

Artículo 107. Patios Mancomunados.

1. Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

- a) La mancomunidad que sirva para completar las dimensiones del patio habrá de establecerse como derecho real, haciéndolo constar en escritura pública e inscribirla en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento, extremos que habrán de acreditarse antes de expedir la licencia.
- b) La mancomunidad no podrá desaparecer en tanto subsista la casa o casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- c) Las rasantes de los patios mancomunados será la misma.
- d) El patio resultante cumplirá las condiciones que se han establecido para cada tipo.
- e) Se permite la separación de estos patios en planta baja con muros de tres (3) metros de altura máxima y sobre éstos se permitirán verjas cuya altura, en unión de la del muro, no podrá ser mayor de seis (6) metros a contar desde la rasante del patio.

Artículo 108. Patios Ingleses.

Los patios ingleses cumplirán las dimensiones de los patios de parcela cerrados. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Artículo 109. Cota de pavimento.

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del de cualquiera de los locales que abran huecos a él, o cuarenta (40) centímetros si se trata de viviendas.

Artículo 110. Acceso a patios.

Los patios que no formen parte integrante de una vivienda o local contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

Artículo 111. Construcciones en los Patios de Parcela y de Manzana.

En las zonas de uso característico residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela ni de manzana, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en las normas particulares de aplicación para los diferentes usos y localizaciones.

Artículo 112. Cubrición de patios.

En edificios de hasta cuatro (4) plantas de altura, salvo prohibición expresa en la normativa de uso o zona, se podrán cubrir los patios de parcela con claraboyas y lucernarios traslúcidos siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie de ventilación superior a un tercio (1/3) de la superficie total del patio y una superficie de iluminación en planta igual o superior a dos tercios (2/3) de la superficie del patio.

CAPITULO 8.- CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 113. Definición.

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de instalaciones así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Artículo 114. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración total.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue.

SECCION PRIMERA: Dotación de Agua.

Artículo 115. Dotación de Agua Potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso a que se destine. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a ciento veinticinco (125) litros por habitante.
2. En la fachada de los edificios se preverá el emplazamiento de los contadores de suministro, llaves de corte y válvula de retención con arreglo al Reglamento técnico del Servicio de Abastecimiento Municipal, a efectos de cuyo control se emitirá informe específico, en los trámites concesión de licencia de obra y de primera ocupación, por parte de la entidad gestora del servicio.

Artículo 116. Dotación de agua caliente.

Todo edificio residencial deberá contar con instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica, debiendo preverse al respecto el tipo de energía a utilizar y los condicionantes de suministro, utilización y eliminación de residuos que ello suponga para el edificio, con arreglo a la normativa sectorial vigente.

SECCION SEGUNDA: Energía eléctrica.

Artículo 117. Energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o sistema adecuado de generación propia, cumpliendo de acuerdo a su uso y características, las condiciones de la normativa de aplicación.

Artículo 118. Cuarto de contadores y controles.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidores se dispondrá un local fácilmente accesible desde la vía pública con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los mecanismos de seguridad.

En el caso de viviendas unifamiliares, los contadores deberán disponerse de modo que la ausencia de los residentes no obstaculice su lectura.

Artículo 119. Puesta a Tierra.

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y de la estructura.

Artículo 120. Combustible.

La instalación, almacenamiento y utilización de fuentes de energía combustibles quedará completamente definida en los proyectos correspondientes y deberá cumplir todas las condiciones impuestas por su reglamentación específica, por las Ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento, y las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

Artículo 121. Energías Alternativas.

Los proyectos de nueva construcción justificarán el tipo de energía que prevean en relación a la posibilidad de utilizar energía solar u otras alternativas, previendo, en su caso, espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de una instalación receptora también suficiente para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Tanto si se proyecta la instalación como si solamente se prevé su posibilidad futura se tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

SECCION TERCERA: Dotaciones de comunicación.

Artículo 122. Telefonía.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de canalizaciones para telecomunicaciones, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio, de acuerdo a la normativa específica de aplicación.
2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

Artículo 123. Radio y Televisión.

1. En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada y todos los elementos que la normativa de aplicación determine.
2. Tanto en el caso anterior como si se tratare de una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Artículo 124. Servicios Postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

SECCION CUARTA: Servicios de Evacuación.

Artículo 125. Evacuación de Aguas Pluviales y Residuales.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes y colectores interiores, las haga llegar al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas.
2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse a un pozo absorbente con sistema de depuración previa, debiendo preverse, no obstante, la conexión a la futura red municipal.
3. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales se justificarán por su capacidad de evacuación sobre la base de los criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente.
4. Donde exista red urbana de evacuación deberán acometer forzosamente a la misma por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento interior y la red de alcantarillado. La última arqueta del recorrido interior será sifónica.
5. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos y grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Artículo 126. Evacuación de Humos y Vahos.

1. En ningún edificio o local se permitirá instalar la salida libre de humos o vahos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, debiendo necesariamente conducirse por chimeneas apropiadas a la instalación de que se trate.
2. Todo conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause

molestias o perjuicios a terceros.

3. Salvo cuando concurren circunstancias insalvables y adecuada solución estética, los conductos no discurrirán a menos de tres (3) metros de las fachadas exteriores, y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

Debe garantizarse mediante los recubrimientos necesarios el aislamiento de los conductos de ventilación para evitar la producción y/o transmisión de ruidos y vibraciones que puedan ocasionar molestias a las piezas habitables colindantes.

4. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario o tiene sistemas de corrección manifiestamente mejorables.

5. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes.

SECCION QUINTA: Instalaciones de Confort.

Artículo 127. Aparatos Elevadores.

1. Los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches y escaleras mecánicas cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a tres plantas desde su acceso dispondrá de ascensor.

Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.

3. El acceso al ascensor estará normalmente a nivel con el acceso general al edificio. Podrá autorizarse un desnivel entre ambos no superior a ciento cincuenta (150) centímetros siempre que esta altura se salve mediante rampa de anchura no inferior a un (1) metro ni pendiente superior al diez por ciento (10%).

Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa con la escalera, directamente o a través de zonas comunes de circulación.

SECCION SEXTA: Aseos, Aparcamientos y Garajes en los Edificios.

Artículo 128. Dotación y condiciones.

1. Todo local comercial deberá disponer al menos de un servicio de inodoro y lavabo con ventilación natural o forzada de probada garantía, dimensión menor no inferior a ochenta (80) centímetros de lado, y paredes alicatadas. En los locales donde se produzca estancia de público este servicio estará duplicado para hombres y mujeres, y el número de piezas sanitarias estará proporcionado a la cabida del local a razón de dos inodoros, un urinario y dos lavabos cada setenta y cinco (75) clientes o fracción.

En locales de dimensión inferior a cincuenta (50) metros cuadrados podrá dispensarse la condición de duplicar los servicios, salvo que la normativa específica de la actividad que se desarrolle contenga otra determinación.

2. Los locales de oficina dispondrán de los servicios sanitarios exigidos por la normativa general de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un

vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.

4. Todos los edificios y locales en los que así resulte necesario en función de las normas reguladoras de su uso dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos, excepto cuando se emplacen en edificios catalogados o en calles peatonales o a peatonalizar con arreglo a las Ordenanzas. En el primero de estos supuestos no se exigirá dotación de garaje, mientras que en el segundo y tercero no se permitirá, salvo supuestos excepcionales de compatibilidad apreciados previo informe técnico razonado.

La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de estacionamientos públicos o de garajes de explotación privada.

5. El Ayuntamiento, previo informe técnico razonado podrá reducir la dotación de aparcamiento o incluso relevar de su cumplimiento en los casos de actividades que pretendan establecerse en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias. Alternativamente, podrá aceptarse su compensación con aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

6. En los usos en que la dotación de aparcamiento se expresa en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie útil del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a cuartos de instalaciones de servicio y semejantes.

Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

7. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de aparcamientos en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

8. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente Licencia Municipal.

9. Serán sometido al trámite de La Ley de Actividades Clasificadas y Espectáculos públicos, los garajes públicos en todo caso y los privados vinculados al uso residencial, cuando el número de plazas sea igual o superior a cinco.

Artículo 129. Plaza de aparcamiento.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD (mts)	LATITUD (mts)
Vehículos de dos ruedas	2,5	1,5
Automóviles grandes	5,0	2,5
Automóviles ligeros	4,5	2,2
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0

2. La superficie mínima obligatoria de garaje para vehículos ligeros será, en metros cuadrados, el resultado

de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamiento que señale la normativa de aplicación incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para vehículos.

Artículo 130. Accesos a los garajes.

1. Salvo en edificios de vivienda unifamiliar, los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio de tres (3) metros de anchura y tres metros cincuenta centímetros (3,50) metros de fondo, como mínimo, cuyo piso no tendrá una pendiente superior al cinco por ciento (5%) y en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá acoplarse a la rasante de la acera sin alterar para nada su configuración. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los tres metros con cincuenta centímetros (3,50) metros. La puerta o cancela del garaje se situará obligatoriamente en la alineación oficial y no la sobrepasará en ningún punto. La altura libre mínima del hueco de acceso será de dos (2) metros. En las calles con pendiente, dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

2. Los accesos a los garajes no se autorizarán en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transportes públicos.

3. Salvo imposibilidad manifiesta, las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del dieciséis por ciento (16%) y las rampas en curva, del doce por ciento (12%), medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreecho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a seis (6) metros.

4. En el Suelo Urbano Consolidado (SUC), en garajes de menos de veinte (20) plazas se permitirá adaptar las dimensiones del espacio de espera a las circunstancias concretas de la parcela.

5. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

Artículo 131. Altura libre de garajes.

La altura libre de los garajes será, como mínimo de doscientos veinticinco (225) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie, con tolerancia hasta doscientos (200) en puntos localizados de paso de instalaciones.

Artículo 132. Escaleras en los garajes.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro. Se dispondrá de un vestíbulo de independencia, de dimensión mínima de uno coma diez (1,10) metros, con puerta que cumpla las características cortafuego, excepto en viviendas unifamiliares.

Artículo 133. Ventilación de garajes.

1. En garajes subterráneos, la ventilación natural o forzada se proyectará con suficiente amplitud para impedir que se acumulen humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un (1) metro la altura máxima, alejadas diez (10) metros de cualquier hueco o abertura

de las construcciones colindantes. Si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de doscientos cincuenta (250) centímetros, debiendo estar protegidas horizontalmente en un radio de la misma dimensión, de manera que en el punto más afectado no puedan superarse los niveles de inmisión.

a) Para ventilación natural se dispondrá un (1) metro cuadrado de sección de chimenea por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie del local, existiendo al menos un conducto vertical en cada cuadrado de veinte (20) metros de lado en que idealmente pueda dividirse el mismo.

b) Se entiende por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen 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 el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

Artículo 134. Utilización de los garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia y el lavado de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad.

Artículo 135. Prevención de incendios.

Los garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados serán considerados locales de riesgo de incendios, por lo que habrán de cumplir las condiciones especiales de prevención fijadas por la normativa de aplicación.

CAPITULO 9.- CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 136. Definición.

Condiciones de seguridad son las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.

Artículo 137. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

Artículo 138. Accesos a las edificaciones.

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público en un mínimo de cinco (5) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al portal, cuando se destine a vivienda colectiva, no superará los cincuenta (50) metros y en todo caso, será posible el acceso hasta el portal de los vehículos de servicios de ambulancias.

2. El acceso a usos distintos del residencial será independiente del correspondiente a este último.
3. Salvo el caso de viviendas unifamiliares, la puerta de entrada principal al edificio tendrá una anchura no inferior a ciento treinta (130) centímetros con altura libre mayor o igual de doscientos diez (210) centímetros. Su sistema de cierre de seguridad deberá permitir una apertura manual fácil y rápida desde el interior en caso de emergencia.

Artículo 139. Señalización en los edificios.

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para orientar a las personas en el interior del mismo y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección civil.

Artículo 140. Circulación interior en edificios de uso colectivo.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- a) Junto a la puerta de acceso al edificio se dispondrá un vestíbulo en el que deberá poderse inscribir un círculo de doscientos diez (210) centímetros de diámetro. Su altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) centímetros. El espacio de comunicación entre el vestíbulo y la escalera o ascensor no tendrá una anchura libre inferior a ciento veinte (120) centímetros.
- b) En el espacio destinado a espera de ascensor en las diferentes plantas deberá poderse inscribir un círculo de ciento cuarenta (140) centímetros de diámetro centrado con la cabina, o con cada cabina extrema si son batería.
- c) En los vestíbulos de entrada a viviendas no se instalarán locales comerciales ni industriales, ni se permitirá que a través de ellos se realice el acceso de público o mercancías a los que pudieran instalarse en planta baja o entreplanta.
- d) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de ellos igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será superior a ciento cuarenta (140) centímetros.
- e) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 141. Escaleras.

1. En edificios plurifamiliares o abiertos al público las escaleras de uso general no podrán tener rellanos partidos ni otras soluciones que ofrezcan peligro a los usuarios ocasionales.

Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de dieciséis (16) peldaños, cuya altura de

tabica no será superior a dieciocho (18) centímetros ni el ancho de huella inferior a veintisiete y medio (27,5) centímetros, excluido en su caso el vuelo sobre el peldaño inferior.

La anchura libre de los rellanos no será inferior a la del tiro, y ésta será como mínimo de cien (100) centímetros en los tramos rectos o ciento veinte (120) en las curvas. En los tramos curvos la medida de la huella se tomará a cuarenta (40) centímetros del pasamanos correspondiente a la curva de menor radio.

La altura libre vertical entre tramos de escalera a partir de la línea de unión de las aristas exteriores del peldaño no será inferior a doscientos (200) centímetros, ni la del pasamanos inferior a noventa y cinco (95) centímetros, medida de igual forma.

Salvo en viviendas unifamiliares y en escaleras interiores a las viviendas, se prohíben las mesetas partidas y las escaleras compensadas.

La distancia mínima desde la arista de los peldaños de meseta con puertas a ésta, será de veinticinco (25) centímetros.

2. Las escaleras interiores de viviendas o privadas interiores de locales podrán diseñarse libremente con arreglo a las normas de la buena construcción. Cuando se trate de escaleras de uso diario su anchura no será inferior a ochenta y cinco (85) centímetros.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de ciento setenta (170) centímetros.

Si existiendo huecos, éstos abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a ciento veinticinco (125) centímetros. La apertura de puertas se hará siempre en el sentido de evacuación.

4. No se admiten escaleras o tramos de escaleras de uso público sin luz y ventilación natural, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta cuya superficie de iluminación será superior a un (1) metro cuadrado, y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) centímetros cuadrados. Se admitirá la ventilación e iluminación cenital de la caja de escaleras, debiendo cumplirse en este caso las siguientes condiciones:

a) Entrada permanente de aire en planta baja con una superficie mínima de medio metro cuadrado (0,50 m².)

b) La dimensión mínima en planta del hueco de la claraboya será de 2/3 de la superficie total del recinto de la escalera.

c) La claraboya dejará sin cerrar una superficie perimetral de ventilación equivalente a un cuarto (1/4) de la superficie del recinto total de la escalera, mínimo un (1) metro cuadrado.

d) Los tramos de escaleras dejarán libre en toda la altura del edificio un hueco de 80 centímetros de lado como mínimo y superficie no inferior a 1,50 metros cuadrados.

5. La situación del hueco en relación a la escalera y su recinto, deberá ser tal que forme parte de la organización arquitectónica del mismo.

Artículo 142. Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas,

éstas tendrán la anchura del elemento de paso al que correspondan, con una pendiente no superior a la indicada para los diferentes casos en el artículo siguiente. Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los cien (100) centímetros.

Artículo 143. Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Todo edificio destinado a la prestación de servicios públicos deberá permitir el acceso de minusválidos usuarios de sillas de ruedas en condiciones que no representen segregación respecto al resto de los usuarios, debiendo cumplir en todo caso las disposiciones sobre barreras arquitectónicas en la edificación contenidas en el Decreto 227/1997 de 18 de Septiembre de Reglamento de la Ley 8/1.995 de la Comunidad Autónoma Canaria, así como las que resulten de aplicación, deroguen o sustituyan.

Artículo 144. Prevención de incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, se establecen en la Normativa vigente en esta materia.
2. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

CAPITULO 10.- CONDICIONES DE MEDIO AMBIENTE

Artículo 145. Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que alberguen y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Artículo 146. Aplicación.

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta y en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir justificadamente a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Ordenanzas.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las particulares de la zona en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Artículo 147. Compatibilidad de actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades que resulten compatibles con el uso característico del área en aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/61 de 30 de Noviembre), o dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las admisibles por las normas vigentes.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.

c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir mediante chimeneas de características adecuadas.

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en las normas vigentes.

e) No transmitir al exterior niveles sonoros superiores a cincuenta decibelios ponderados de la escala A (50 dBA) día y treinta y cinco (35 dBA) noche.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Artículo 148. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que atenten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellas que originen las perturbaciones y que reúnan las condiciones necesarias para su instalación y funcionamiento.

Artículo 149. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

Artículo 150. Vertidos Industriales.

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

CAPITULO 11.- CONDICIONES DE ESTÉTICA

Artículo 151. Definición y Aplicación.

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia en el paisaje urbano y en el municipio en general con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen del mismo.

Resultan de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Ordenanzas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en el presente capítulo de condiciones generales, sin perjuicio de que el Planeamiento General o Parciales y Especiales de desarrollo se establezca alguna condición de aplicación específica para una zona concreta.

Artículo 152. Condiciones Generales de Estética Urbana.

1. El cuidado de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción visual del municipio deberá contar con su aprobación.

2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa particular que pueda estar establecida para cada zona, se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, coronación, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales y tonalidades. A los fines de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de análisis de impacto sobre el medio en que se localicen, con utilización de perspectivas axonométricas o maquetas a escala, montajes fotográficos u otros documentos gráficos del conjunto de las calles o plazas a que aquéllas dieran frente a desde los lugares que permitieran su vista.

3. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- a) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación, así como para conseguir la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros y del conjunto hacia los panoramas exteriores.
- b) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los

materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Las determinaciones o condicionamientos a que dé lugar la solución adoptada deberán plasmarse gráficamente en plantas y alzados a escala entre 1:500 y 1:2.000, así como en perspectivas axonométricas y explicaciones o comentarios escritos que permitan al lector no especializado la formación de un criterio cabal sobre el carácter real de futuro desarrollo.

La carencia de estos documentos o su falta de correspondencia con otras determinaciones de las Ordenanzas o Estudio determinarán la interrupción del trámite.

4. Las construcciones se adaptarán al ambiente en que estuvieren situadas, resultando para ello de aplicación en cualquier caso lo establecido en el artículo 65 del DL-1/2000. En Suelo Rústico las edificaciones se construirán siempre que sea posible con materiales de la zona, análogos en todo su perímetro. Tanto por su emplazamiento como por su forma, materiales, colores y tratamiento, la edificación causará el menor impacto posible en el paisaje natural.

Artículo 153. Fachadas.

1. A los efectos de lo dispuesto en este Capítulo se conceptuarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública o desde otros edificios.

2. Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa particular de estética de cada zona, el tratamiento de las plantas bajas, la coronación de los edificios, y la composición, proporciones y tamaños de los huecos deberá responder fundamentalmente a las características morfológicas generales del entorno donde se emplacen. A este respecto, la composición de huecos no podrá obedecer a la transposición simple del uso interior a la fachada, evitando en especial la expresión exterior directa de las dependencias de servicio.

3. En el exterior de las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, quedando prohibidos aquellos que por su escasa durabilidad, dificultad de conservación o insuficiente protección de la obra puedan perjudicar al decoro de la vía pública.

4. Cuando como consecuencia de las diferentes alturas de la edificación o por otra causa hayan de quedar paredes ciegas al descubierto será obligatorio tratarlas con los mismos materiales, textura y color de la fachada principal.

5. En la edificación vinculada a la producción agropecuaria (cuartos de aperos y establos y criaderos de animales), las cubiertas se ejecutarán planas acabadas con áridos del lugar o a una o dos aguas y rematadas en teja curva. Los paramentos exteriores habrán de estar debidamente enfoscados y pintados, salvo que se hubieren ejecutado con mampostería de piedra vista.

Los Invernaderos o protección de cultivos deberán construirse con materiales translúcidos y de estructura fácilmente desmontable. Se prohibirá su instalación en los lugares de paisaje abierto y en los que ofrezcan perspectivas desde las inmediaciones de las carreteras, que puedan producir impactos negativos sobre el paisaje.

6. Los estanques para almacenamiento de agua de riego habrán de cubrirse con obra de fábrica cuando se sitúen a menos de quince metros de las vías públicas.

7. El diseño y los materiales y colores exteriores de los edificios industriales autorizables en suelo rústico –sin perjuicio de su propia naturaleza- habrá de adaptarse al máximo al medio y a los de las construcciones rurales tradicionales, evitándose en lo posible la mera implantación de edificaciones de características propiamente urbanas.

Artículo 154. Tratamiento de las plantas bajas.

1. Los materiales y las características morfológicas y compositivas de las plantas bajas deberán responder a las de la totalidad de la fachada, evitando la superposición de calidades manifiestamente diferenciales en un mismo edificio.
2. Las obras de reforma o menores que se realicen en las plantas bajas se ajustarán a la norma anterior.

Artículo 155. Modificación de Fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
2. Cuando concurra causa justificada se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.
3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos desordenados de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.
4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

Artículo 156. Soportales, Porches y Galerías.

Podrán proyectarse espacios exteriores cubiertos siempre que por su configuración y diseño queden garantizadas sus condiciones de policía y limpieza.

En porches con desarrollo paralelo a la vía pública el ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, y su altura la que le correspondiere a la planta baja del edificio, según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

Artículo 157. Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.
2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública, requerirá un estudio del alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento.
3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados en alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

Artículo 158. Cuerpos Volados. Definiciones y Condiciones Generales.

1. Se entiende por cuerpos volados todos aquellos espacios habitables que sobresalen de la fachada del edificio.

Los cuerpos volados admisibles se clasificarán en cerrados, semicerrados y abiertos a efectos de su autorización por la normativa particular de cada zona o sector y del cómputo de su superficie con arreglo al apartado 5 del artículo 76.

- a) Son cuerpos volados cerrados los que tienen todas sus caras con cerramientos fijos. Estas deberán ser necesariamente acristaladas al menos en el cuarenta por ciento (40%) de su superficie de fachada. Su vuelo máximo será el autorizado por la normativa de zona o sector, y en su defecto, de un quinceavo (1/15) del ancho de la calle a la que dé frente el edificio y como máximo un (1) metro.
- b) Son cuerpos volados abiertos los que no tienen cerramientos en ninguna de sus caras laterales (balcones o balconadas). El vuelo máximo se limita de igual forma que para los cuerpos volados cerrados.
- c) Cuerpos volados semicerrados. Su vuelo máximo estará limitado de igual modo que el de los cuerpos volados cerrados.

2. En patios de manzana sólo se permiten cuerpos volados abiertos, salvo lo que disponga la normativa particular. En los patios de parcela no se permiten cuerpos volados de ninguna clase.

3. En edificación aislada pareada y en hilera los cuerpos volados no podrán ocupar los límites que la normativa de la zona señale para el retranqueo y separación a linderos.

4. El plano lateral del vuelo quedará separado de la finca contigua una longitud no inferior al saliente ni a ochenta (80) centímetros.

5. Los cuerpos volados se permitirán a partir del forjado de techo de la planta baja, siempre que guarden en todo su desarrollo una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la acera.

6. Cuando los cuerpos volados queden delimitados por planos, éstos serán necesariamente paralelos a los planos límite, si no coincidentes con ellos. Cuando queden delimitados por otras superficies, éstas serán necesariamente simétricas respecto al eje del hueco o huecos.

7. En los chaflanes y esquinas en los que coincidan fachadas con distinta profundidad máxima de vuelo, podrá prolongarse la mayor hacia la calle donde sea menor hasta no más de cuatro (4) metros de la esquina virtual achaflanada o real. En las esquinas, cuando el vuelo proyectado no las supere quedará de ellas a una distancia mínima de ochenta (80) centímetros.

En los chaflanes, el vuelo proyectado deberá equidistar del eje de simetría del chaflán y a su vez ser simétrico respecto de dicho eje.

8. En calles de ancho inferior a seis (6) metros se prohíben los cuerpos volados.

Artículo 159. Dimensionado de la longitud máxima de vuelo.

1. La suma de las dimensiones longitudinales de los cuerpos volados, medidas paralelamente al plano dominante de la fachada ò alineación de la edificación, planta a planta, no excederá en ningún caso del resultado de la siguiente operación

$$L_v = L \cdot (n-1) \times 0,5, \text{ siendo}$$

$$L_v = \text{Longitud máxima del vuelo}$$

L = Longitud de la fachada
n = Nº de plantas sobre la rasante exterior.

2. Los cuerpos volados cerrados no podrán en ningún caso representar más del setenta por ciento (70%) de la longitud de vuelo calculada conforme al punto anterior.

Artículo 160. Elementos volados. Definición y condiciones generales.

Son elementos volados los salientes de fachada que no pueden ser habitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada. Los elementos volados de tipo funcional, tales como persianas, rejas, viseras, etc., no podrán exceder la alineación de la fachada a una altura de la acera inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 161. Cornisas y Aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de sesenta (60) centímetros, salvo mayor limitación en la normativa de cada zona.

Artículo 162. Marquesinas.

1. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será superior a trescientos cuarenta (340) centímetros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros y, salvo en caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de un (1) metro.

2. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública.

Artículo 163. Portales y Escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor de ciento cincuenta (150) centímetros, no será permitido saliente alguno.

Artículo 164. Toldos.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos veinticinco (225) centímetros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del artículo 167, apartado 1.

Artículo 165. Anuncios.

1. Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de durabilidad y estética.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, ocupando como dimensión máxima un cuadrado de cuarenta (40) centímetros de lado y dos (2) milímetros de grueso, podrán situarse en las jambas.

Cumplirán las condiciones que se señalen para cada lugar, no permitiéndose en edificios catalogados sometidos a normativa de protección más que las placas de metal pulido sobrepuestas directamente a la fachada o carteles a base de letras sueltas. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasar por encima de ellas una altura máxima igual al espesor de éstas.

c) Los anuncios colocados en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura máxima adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

d) En zonas de uso no residencial, podrán colocarse anuncios como coronación de los edificios, que podrán cubrir toda la longitud de la fachada, con una altura no superior a dos (2) metros.

e) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

f) Los anuncios luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Para su autorización se seguirá un trámite previo de audiencia a los usuarios de viviendas con huecos situados a menos de diez (10) metros del anuncio o quince (15) metros si lo tuviera en frente.

g) En los muros linderos que queden al descubierto se prohíbe la instalación de anuncios.

2. Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones, la solicitud de la licencia estará acompañada de una representación gráfica y/o fotográfica de, al menos, la parte de la fachada afectada con el anuncio que, en todo caso, comprenderá toda la porción del edificio situada en nivel inferior al de aquél.

Artículo 166. Banderines.

1. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada estarán situados en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos veinticinco (225) centímetros, con un saliente máximo igual al fijado para los cuerpos volados en el artículo 160. Su dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros. Se podrá adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

2. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las

condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante de la calle o terreno. Para su autorización se seguirá un trámite previo de audiencia de los usuarios de viviendas con huecos situados a menos de diez (10) metros del anuncio o quince (15) metros si lo tuviera enfrente.

Artículo 167. Publicidad.

1. Se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo rústico y en el suelo urbanizable.
2. Se autorizarán los siguientes tipos de carteles informativos no publicitarios:
 - a) Carteles o rótulos con la denominación del establecimiento, situados en la propia parcela o en el edificio, cumpliendo en este caso las condiciones de los artículos anteriores.
 - b) Carteles indicadores de las actividades que se desarrollen o vayan a desarrollarse en un terreno y colocados en el mismo.
 - c) Carteles informativos relativos a servicios útiles para el usuario de la carretera. Estos carteles podrán situarse a una distancia no superior a mil (1.000) metros del lugar en que se encuentre el servicio anunciado.
 - d) Carteles de señalización oficial de la carretera.

La superficie máxima de los carteles de señalización oficial será la reglamentariamente establecida. En los demás casos será de ciento cincuenta (150) decímetros cuadrados, y su construcción se hará con materiales resistentes a la intemperie, anclados al terreno y situados a más de diez (10) metros del borde exterior de la explanación de la carretera. Sólo podrán situarse en la zona de servidumbre de la vía, fuera de la zona de dominio público.

3. Los carteles publicitarios sólo podrán situarse en cerramientos de solares y en obras de urbanización y edificación, durante el transcurso de las mismas, previo el otorgamiento de la correspondiente licencia.

En función de las singulares características del casco histórico, el Ayuntamiento podrá señalar condiciones que conduzcan al mayor respeto del paisaje urbano.

4. La publicidad existente con anterioridad a estas Ordenanzas y disconforme con las mismas disfrutará de un período transitorio de tres años para su adaptación o retirada definitiva, sin perjuicio de la necesaria legalización en caso de no contar con la pertinente licencia.

Artículo 168. Medianerías.

1. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.
2. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 169.- Cerramientos.

1. Los solares o terrenos podrán cercarse a petición de sus propietarios o cuando así lo ordene el Ayuntamiento por convenir al ornato o policía urbana.
2. En el caso de que el cerramiento se sitúe en la alineación oficial, será de fábrica sólida y rematada con arreglo a la estética de su entorno. Cuando por el contrario la superficie a cercar incluya terrenos

que habrán de pasar a uso público, el cerramiento se limitará a una valla transparente y desmontable según el modelo que al respecto se apruebe.

3. El cerramiento hacia la vía y espacios públicos de las parcelas edificadas en zonas de edificación con jardín delantero o de tipología aislada, adosada o pareada y edificación abierta, que no precisen muros de contención de tierras, será en toda su longitud de características análogas a los tradicionales en la zona, o en su defecto, mediante muro ciego de altura media no superior a ciento veinte (120) centímetros y cerrajería o carpintería permeable sobre el mismo hasta una altura total máxima de trescientos (300) centímetros.

Para estas mismas tipologías edificatorias los cerramientos hacia el resto de los linderos podrán alcanzar una altura máxima de ciento ochenta (180) centímetros en obra de fábrica sólida, y rematarse con valla o cerca permeable hasta una altura total de doscientos veinte (220) centímetros.

En los linderos con otras parcelas en que hayan de producirse los muros de contención a que se refiere el artículo anterior, cuando resulte necesario para seguridad y salvaguarda de la intimidad entre las distintas parcelas, se permitirá para las parcelas cuya cota de urbanización interior sea inferior a la/s colindantes, cercarse sobre la cota de coronación de los muros de contención o terraplenes ajardinados en su caso, en las mismas condiciones que señala el párrafo anterior.

En zonas de edificación a media ladera que precisen muros de contención de las parcelas respecto a la vía pública, se autorizará para estos muros hasta tres (3) metros de altura máxima y dos (2) metros de altura media, debiendo quedar en todo caso el jardín delantero y sus desniveles comprendidos bajo un plano inclinado a cuarenta y cinco grados (45) que tenga por generatriz horizontal la coronación del muro de contención.

4. En aquellos edificios aislados que por razón de su destino requieran especiales medidas de seguridad, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio previo informe favorable del proyecto por la Oficina técnica Municipal.

5. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

6. Los cerramientos de las fincas rústicas, en su caso, serán preferiblemente vegetales. Se admitirán obras de fábrica de altura no superior a un metro en mampostería de piedra vista y sobre ella valla permeable hasta una altura total de dos metros. La medición de la altura se realizará en todos los puntos del terreno inmediatamente colindante con el cerramiento.

7. Los muros de abancalamiento de fincas rústicas habrán de ejecutarse con piedra del lugar (mampostería vista), no debiendo superar en ningún caso la altura de dos metros cincuenta centímetros. Se prohíben expresamente los muros de hormigón visto y hormigón ciclópeo.

8. Los rediles se levantarán con vallado perimetral mediante paredes de piedra cuya tipología estará acorde con el sustrato rocoso del lugar, y en el caso de las medianías, con maderas de especies forestales para las cuales sea autorizable su corta y/o utilización.

Artículo 170. Protección del arbolado.

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado.

Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte, debiendo solicitarse previamente al Ayuntamiento la preceptiva licencia.

2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.
3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación.
4. Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

Artículo 171. Jardines en patios de manzana.

Los patios de manzana deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

Artículo 172. Jardines delanteros.

1. Con arreglo a su definición los jardines delanteros no podrán ser ocupados por sótanos, rampas, escaleras u otros elementos constructivos en forma que desvirtúe su carácter vegetal, visualmente incorporado a la calle y configurador esencial de su paisaje.
2. Todos los jardines delanteros deberán dotarse al menos de un árbol de porte de acuerdo con su profundidad y por cada siete (7) metros de fachada o fracción.

Artículo 173. Condiciones de las obras públicas y de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de las mismas.

1. Además del principio de mínimo impacto establecido con carácter general en las determinaciones del artículo 5.8, regirá para estas obras el principio de ejemplaridad de la obra pública, lo que exige un cuidado diseño general y un perfecto acabado de la obra y su entorno.
2. Los materiales procedentes de los desmontes se verterán en lugares fijados al efecto en el momento de la concesión de la preceptiva licencia por los Servicios Municipales correspondientes.

Artículo 174. Pavimentación de las vías públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.
3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquéllas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4. Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

Artículo 175. Supresión de barreras arquitectónicas en espacios libres.

El diseño de los elementos de urbanización y mobiliario urbano en los espacios libres de uso dotacional deberán cumplir las normas contenidas en el Decreto 227/1.997 de la Consejería de Empleo y Asuntos Sociales del Gobierno de Canarias, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1.995 de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación en orden a la eliminación de las posibles barreras arquitectónicas, y además, salvo regulación expresa, lo siguiente:

a) Pavimentos: Las rejillas y registros situados en las vías públicas estarán enrasados con el pavimento circundante. Las rejillas tendrán unas aberturas con unas dimensiones máximas y una disposición del enrejado que impida el tropiezo de las personas que utilicen bastones o sillas de ruedas.

- La disposición y diseño de los alcorques intentará no obstaculizar zonas de circulación de personas.

b) Vados: Se han de distinguir dos tipos de vados:

1. Los destinados a la entrada y salida de vehículos a través de itinerarios peatonales, que habrán de diseñarse de forma que no queden afectados por pendientes longitudinales o transversales superiores a las toleradas para personas con movilidad reducida.

2. Los destinados específicamente a la supresión de barreras arquitectónicas en los itinerarios peatonales deberán diseñarse de manera que los niveles a comunicar se enlacen por un plano inclinado de pendiente longitudinal y transversal adecuada a personas con movilidad reducida. La unión del vado con la calzada estará totalmente enrasada, evitando que exista un reborde que sobresalga y que pueda dar origen a tropiezos. Su anchura deberá ser como mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.

c) Pasos de peatones: En los pasos de peatones se salvará el desnivel entre la acera y la calzada con un vado de las características indicadas en el punto anterior.

- Si en el recorrido del paso de peatones es preciso atravesar una isleta intermedia a las calzadas rodadas, ésta se recortará rebajándola al mismo nivel de las calzadas en un ancho igual al del paso de peatones.

- Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos con parada intermedia, la isleta tendrá una longitud mínima que permita a un transeúnte en silla de ruedas permanecer a resguardo de la circulación rodada.

d) Escaleras: Las escaleras se realizarán con acabado en material antideslizante y de forma que tengan una dimensión confortable de huella con un mínimo de treinta y dos (32) centímetros y una contrahuella máxima de catorce (14) centímetros, que facilite su utilización por personas con movilidad reducida, ancianos y niños.

- En escaleras de directriz no recta, se mantendrá la huella mínima en cualquier punto.

- Los puntos de descanso tendrán una dimensión mínima de ciento veinticinco (125) centímetros.
- Su anchura libre permitirá el paso simultáneo de dos personas.
- Se dotarán de pasamanos a ambos lados, siempre que fuese posible.

e) Parques, Jardines, Plazas y Espacios Libres Públicos: Los itinerarios peatonales en parques, jardines, plazas y espacios libres públicos, se ajustarán a los criterios señalados precedentemente para itinerarios peatonales.

f) Aparcamientos: Todos los espacios libres de uso dotacional que cuenten con zonas de estacionamiento de vehículos reservarán plazas especiales de aparcamiento junto a los accesos para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

g) Mobiliario Urbano: Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualquier otro elemento vertical de señalización que deban colocarse en un itinerario o espacio de acceso peatonal, se dispondrán de forma que no constituyan un obstáculo.

Los elementos urbanos de uso público tales como cabinas telefónicas, papeleras, bancos, etc., se diseñarán para las necesidades de niños, ancianos y minusválidos y se ubicarán en proporción y modo que no suponga discriminación para ellos.

h) Protección y señalización de las obras en la vía pública: Los andamiajes, zanjas o cualquier otro tipo de obras en la vía pública deberán señalizarse y protegerse de modo que pueda detectarse a tiempo la existencia de un obstáculo

Artículo 176. Condiciones generales de las redes de abastecimiento y de suministro de energía.-

1. Las redes de los servicios de abastecimiento de agua potable y saneamiento serán subterráneas.
2. Las redes de energía eléctrica en baja tensión y telefonía en los Asentamientos Rurales serán subterráneas.

Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones, se dispondrán bajo cubierto en un edificio debidamente protegido, aislado y adecuado a las condiciones de estética fijadas para el resto de la edificación del Asentamiento.

Artículo 177. Condiciones generales de diseño de los espacios públicos.

El sistema de espacios públicos se diseñará atendiendo tanto a su función estructurante y ambiental como a la previsión de medios y costes de mantenimiento, a la facilidad de maniobra de los vehículos de servicio, a su economicidad y a su funcionalidad generales.

El diseño de los espacios públicos se hará de forma que éstos resulten accesibles para las personas con limitaciones, movilidad o comunicación reducida, debiendo cumplir con lo exigido en el Decreto 227/1.997 del Reglamento de la Ley 8/1995 de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación de la Comunidad Autónoma Canaria y cuantas Normas lo sustituyan o amplíen.

La divisoria entre lo público y lo privado será siempre clara, y se evitarán los espacios fraccionarios de costosa ejecución y difícil mantenimiento.

Se evitará siempre el peldañado cuando pueda sustituirse por rampas.