

**ICOD DE LOS VINOS****Medio Ambiente, Urbanismo y Patrimonio  
Histórico-Artístico****ANUNCIO****14166****11033**

Que por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Icod de los Vinos, de fecha 27 de julio de 2010, se adoptó, entre otros el Acuerdo de aprobar definitivamente la Ordenanza Municipal de Edificación.

Que conforme con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local se procede a publicar el contenido íntegro de dicha ordenanza, que entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

Señalar que contra la presente disposición se podrá interponerse Recurso Contencioso Administrativo ante la Sala de dicho orden jurisdiccional, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en el plazo de 2 meses, a partir del día siguiente a su publicación, haciendo saber que contra la misma, dado su carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa. Todo ello de conformidad con lo previsto en el número 3 del artículo 107 de la ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero y artículo 10.1 b) y 46.1 de la ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativo, parcialmente modificada por la 19/2003, de 23 de diciembre, de modificación de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

Lo que se publica para su general conocimiento.

En la ciudad de Icod de los Vinos, a 30 de julio de 2010.

El Consejero Director, Francisco Javier González Díaz.

**ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN.**

Título primero. Disposiciones generales.

Capítulo primero. Objeto y vigencia.

Artículo 1. Objeto.

El Plan General de Ordenación de Icod de los Vinos, aprobado definitivamente, establece en su normativa de ordenación pormenorizada la siguiente disposición:

OP 1-7. Ordenanzas de edificación.

1. El Ayuntamiento formulará y aprobará las ordenanzas municipales de edificación, para regular los aspectos morfológicos (incluidos los estéticos) y cuantas otras condiciones no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación y de las actividades que pueden desarrollarse en los inmuebles.
2. Las ordenanzas de edificación deben ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con

los instrumentos de ordenación urbanística y las medidas de protección del medio ambiente urbano y el patrimonio arquitectónico e histórico-artístico.

3. En defecto de regulación en ordenanzas municipales de edificación, se cumplirá lo siguiente:

- Los proyectos de edificación preverán la reserva de agua adecuada, que para el uso residencial se establece en 1m<sup>3</sup>/residente.
- Al establecer la ordenación pormenorizada completa de los sectores de suelo urbanizable, los planes parciales de ordenación preverán la reserva de agua adecuada, que para el uso residencial se establece en 1m<sup>3</sup>/residente.

Las presentes Ordenanzas Municipales de Edificación de Icod de los Vinos, constituyen la normativa de edificación que regulan todos los aspectos propios de las actividades de edificación que no contengan regulaciones que definan la edificabilidad o el destino del suelo, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 40 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias y modificaciones posteriores, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y a lo expresado en las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobadas por Ley 19/2003, de 14 de abril, y en concreto a lo dispuesto en las Directrices de Ordenación General números 9.4; 22.4; 23.1.c; 37.3; 42.4; 105.3; 115.3; 116.2.f; 131.2 y en especial a lo contenido en la directriz 116.3, así como lo referenciado en las Directrices de Ordenación del Turismo números 14.8; 15.3 y 17.1.

Estas ordenanzas son complementarias de las determinaciones del Plan General de Ordenación vigente y no pueden contradecir sus determinaciones, siendo de aplicación de manera prioritaria cuando se corresponda a cuestiones no establecidas por el plan general.

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

#### Artículo 2. Vigencia.

Las Ordenanzas de Edificación del municipio de Icod de los Vinos entran en vigor conforme al artículo 70, en relación con el 65.2 de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local. Su vigencia es indefinida.

#### Título segundo. Condiciones generales para la edificación.

##### Capítulo primero. Determinaciones generales.

#### Artículo 3. Definición.

Las condiciones que se expresan en el presente título son aquéllas a las que deben estar sometidas las edificaciones e instalaciones que se realicen en el término municipal de Icod de los Vinos, para conseguir la imagen que se proyecta de la ciudad y a través de esas condiciones establecer la normativa, para su regulación específica de los diferentes parámetros reguladores que intervienen en las definiciones de los diferentes procesos edificatorios.

#### Artículo 4. Capacidad para edificar.

1. La capacidad para edificar en un terreno está condicionada por la clasificación y categorización del área en que se encuentre y su calificación urbanística y está sometida a obtener la oportuna licencia municipal.

2. En el suelo rústico cabrá la edificación que se permita en los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación y en el correspondiente documento de Planeamiento.

3. En suelo urbanizable son edificables los terrenos que cumplan las condiciones fijadas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación y en el documento de desarrollo que le corresponda para esa clase de suelo y cuando estén calificadas como aptas para edificar y cumplan las condiciones de solar.
4. En suelo urbano son edificables las parcelas que cumplan los requisitos establecidos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación y de cualquier otro documento de ordenación que sea de aplicación, y tengan la consideración de solar y satisfagan las condiciones establecidas en las normas particulares de la zona en que se encuentren.
5. No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en los apartados anteriores, aún cuando pudieran satisfacer la condición de solar.

#### Artículo 5. Clases de condiciones.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en el presente capítulo, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:
  - a. Condiciones de parcela.
  - b. Condiciones de ocupación de la parcela.
  - c. Condiciones de edificabilidad.
  - d. Condiciones de calidad e higiene.
  - e. Condiciones de servicios y dotaciones.
  - f. Condiciones de estética.
  - g. Condiciones de los elementos publicitarios y de información.
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 Ordenanzas generales o en la regulación particular zonal. No deberá cumplirlas en los casos de restauración o rehabilitación, ni el caso de las obras menores o de escasa entidad.
3. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones según el uso a que se destine el edificio, los locales o las instalaciones.
4. En suelo urbano, la edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que el Plan General establece para cada zona, o las que establezca el instrumento de planeamiento que lo desarrolle.
5. En suelo urbanizable, la edificación cumplirá, además, las condiciones que señale el Plan Parcial correspondiente.
6. En las distintas categorías de suelo rústico las edificaciones e instalaciones admitidas deberán cumplir además de las determinaciones del PGO y del planeamiento territorial correspondiente las determinaciones específicas en función de la actividad de que se trate.

#### Capítulo segundo. Condiciones de parcela.

#### Artículo 6. Definición.

En todo el contenido de esta Ordenanza, cuando se habla de parcela, se refiere tanto a las parcelas en Suelo Urbano como en Suelo Rústico, incluso las unidades aptas para la edificación. El presente capítulo señala las condiciones que debe cumplir una parcela, apta para la edificación, para poder ser edificable. Las condiciones citadas solo son de aplicación para obras de nueva edificación y se señalan en el régimen correspondiente al uso a que se destina y en la Ordenación Pormenorizada que le corresponda.

#### Artículo 7. Relación entre edificación y parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela o unidad apta para la edificación, 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 edificabilidad que le corresponda, según el Planeamiento, 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 8. Segregación y agregación de parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento o por estas ordenanzas. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

2. No se permitirán segregaciones de parcelas que posean afecciones por viario, zona libre o cualquier otra calificación que proceda de cesión obligatoria y gratuita, si no es para proceder a su cesión al Ayuntamiento haciéndolo constar, así en la correspondiente escritura.

3. Conforme al artículo 82.2 TRLOTENC no se podrán autorizar ni inscribir escrituras de división de terrenos en las que, no se acrediten el otorgamiento de la licencia municipal para esa parcelación o segregación.

4. Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como edificable que se señalan en estas Ordenanzas, y si no existe la posibilidad de reordenación de otras parcelas con ella, por estar consolidada la edificación en las parcelas colindantes.

#### Artículo 9. Delimitación e identificación de las parcelas.

1. Como base para la delimitación de la propiedad y de las parcelas, se tomará como referencia los planos parcelarios y catastrales, que forman parte de la información urbanística del Plan General o, los planos parcelarios catastrales realizados en el último catastro anterior a la aprobación del Plan General o, en caso de discrepancia con la realidad física la que pueda aportarse en documento público anterior a la aprobación del Plan General.

2. Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su código urbanístico. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben y, en su defecto, en los planos catastrales.

#### Artículo 10. Alineaciones.

Son las líneas que definen la delimitación entre dos suelos con regulación normativa, o uso, diferente o bien con gestión urbanística distinta.

Pueden ser:

a) 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 dominio y uso público de las parcelas privadas edificables o no.

b) Alineación interior o privada: Es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de la parcela.

#### Artículo 11. Linderos.

1. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Pueden ser:

a) Lindero frontal: Es aquél que delimita la parcela con la vía o el espacio libre de dominio público al que dé frente. Si existe más de un lindero frontal tendrán la condición de tal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en el que se sitúe el acceso a la misma. Se llama también frente de parcela.

b) Lindero posterior: Es el lindero opuesto al frontal.

c) Linderos laterales: Son los restantes linderos.

2. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos mediante el correspondiente expediente de deslinde.

#### Artículo 12. Edificios colindantes.

Son las construcciones aledañas en el entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.

#### Artículo 13. Dimensiones mínimas de linderos.

Es la establecida por estas Ordenanzas para uno o varios linderos de parcela.

#### Artículo 14. Fondo de parcela.

Es la distancia entre el frente de la parcela y el lindero posterior de la misma. Puede estar limitada por el planeamiento o la ordenanza municipal de manera diferente a la realidad existente.

#### Artículo 15. Rasantes.

Son las cotas de los espacios libres públicos definidos en los planos de Ordenación. Serán de aplicación las que definen las actuales vías, salvo las actuaciones sobre el viario actual propuestas por el planeamiento, que vendrán definidas por medio de un Proyecto de Urbanización o Proyectos de Obras Públicas Ordinarias. Podrán regularizarse o sufrir pequeños ajustes por criterio, de la Oficina Técnica Municipal al levantarse el acta de alineaciones y rasantes oficiales para adaptarlas a la realidad existente en el momento de redactar el Acta.

#### Artículo 16. Superficie de la parcela.

Se entiende por superficie de la parcela o unidad apta para la edificación la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma y que sea compatible con la ordenación pormenorizada vigente.

#### Artículo 17. Parcela o unidad apta para la edificación mínima.

1. Es la superficie mínima por debajo de la cual, la parcela o unidad apta para la edificación no es edificable por condiciones dimensionales. Se puede aplicar a esta definición la excepción realizada en el artículo 8 (Segregación y agregación de parcelas) apartado 4, y siempre que existan edificios colindantes que no permitan una reordenación con las mismas.

2. En función de las tipologías o zonas de ordenación propuestas por el plan general se establecen las siguientes superficies mínimas:

- Residencial continua: para fondos menores o iguales de 12 m será de 80 m<sup>2</sup>. Para fondos mayores de 12 m será de 150 m<sup>2</sup>.
- Residencial aislada: será de 250 m<sup>2</sup>.
- Industrial: será de 500 m<sup>2</sup>.
- Terciario: será 300 m<sup>2</sup>.

#### Artículo 18. Círculo inscribible en una parcela o unidad apta para la edificación.

1. Es la dimensión mínima del círculo que debe poder situarse en el interior de los linderos de una parcela o unidad apta para la edificación. También expresa la dimensión menor de cualquier estrechamiento que puede tener esa parcela, entre dos de sus linderos opuestos medidos en su mínima aproximación. Se puede aplicar en esta definición la excepción realizada en el artículo 8 (Segregación y agregación de parcelas) apartado 4, y siempre que

existan edificios colindantes que no permitan variar en la parcela un estrechamiento menor que el marcado como mínimo en la ordenanza particular correspondiente.

2. En función de las tipologías propuestas por el plan general se establecen las siguientes condiciones:

- Residencial continua: para fondos menores o iguales de 12 m será de 6 m. Para fondos mayores de 12 m será de 10 m.
- Residencial aislada: será de 12 m.
- Industrial: será de 20 m.
- Terciario: será 15 m.

#### Artículo 19. Dimensión mínima de lindero frontal.

El lindero frontal de una parcela edificable o unidad apta para la edificación debe ser igual o mayor de cuatro metros. Es de aplicación para este concepto, la excepción efectuada en el artículo 8 (Segregación y agregación de parcelas) apartado 4.

#### Artículo 20. Parcela o unidad apta para la edificación edificable.

Se entiende por parcela o unidad apta para la edificación la comprendida interiormente dentro de las alineaciones exteriores y sus linderos. Podrá tener las limitaciones derivadas de la normativa específica de aplicación.

#### Artículo 21. Manzana.

Es la superficie de suelo urbano delimitada por alineaciones exteriores y que cuenta con ordenación pormenorizada.

#### Artículo 22. Condiciones para la edificación de una parcela o unidad apta para la edificación.

1. Para que una parcela o unidad apta para la edificación pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

a) Condiciones de planeamiento: deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada con destino a un uso edificable. En suelo urbano si el Plan, no exige determinaciones de planeamientos ulteriores, la parcela podrá ser edificable si cumple el resto de las condiciones que se expresa en este artículo y cumple lo dispuesto en el artículo 23.

b) Condiciones de urbanización: para que una parcela en Suelo Urbano sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:

- Estar emplazada con frente a espacio público ejecutado, a vía o vías urbanas que tengan acceso rodado o peatonal, pavimentación en todas las calzadas y aceras a las que de frente y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.
- Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías de los artículos 190 y 207 y siguientes del Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo anterior.

c) Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la Unidad de Actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d) Condiciones dimensionales: para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el artículo 8 (Segregación y agregación de parcelas) apartado 4, las

condiciones dimensionales fijadas por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

- Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que se pudiera señalar como máxima.
- Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que pudiese señalarse como máxima.
- Forma: Deberá tener unas dimensiones igual o mayores de las fijadas según la descripción del artículo 18 (Círculo inscribible en una parcela) computada de la manera descrita en dicho artículo.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que, sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

3. En el caso de las unidades aptas para la edificación en Suelo Rústico, deberán contar con acceso rodado asfaltado y las instalaciones de suministro de agua y luz, además de resolver el saneamiento por cualquiera de los sistemas previstos en la legislación vigente.

#### Artículo 23. Solar.

Salvo que mediere un instrumento de planeamiento que estableciera condiciones adicionales, tendrán la condición de solar en el suelo urbano las parcelas edificables que satisfagan las condiciones señaladas en el artículo 1.3.1 del Anexo relativo a los conceptos fundamentales utilizados por la TRLOTENC y los descritos en el artículo 22 (Condiciones para la edificación de una parcela) de estas Ordenanzas, y podrán ser edificadas una vez concedida la oportuna licencia municipal de obras.

#### Capítulo tercero. Condiciones de ocupación de la parcela.

#### Artículo 24. Definición.

Las condiciones de ocupación de la parcela son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela y precisa la parte de ella que es susceptible de ser ocupada por la edificación y la que debe quedar libre de construcciones o instalaciones.

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 de ampliación que impliquen modificación de los parámetros de ocupación.

#### Artículo 25. Cerramiento.

1. Son los elementos constructivos que se pueden construir sobre los linderos que delimitan una parcela y en sus alineaciones exteriores.

2. Todos los solares edificables pueden cerrarse con cercas o vallas de carácter permanente, hacia el espacio público. La altura de la valla nunca puede exceder de dos metros con veinte centímetros (2,20 m) y la altura máxima de estructura ciega será igual o inferior a un (1) metro al menos en las dos terceras (2/3) partes de su longitud. Por encima de esta altura, sólo se permitirán cerramientos vegetales (setos, madera, etc.), de cerrajería o celosía. En caso de que las condiciones topográficas del terreno exijan vallas más altas del máximo permitido, el Ayuntamiento podrá aprobar los proyectos que al efecto se le presente siempre que estén debidamente justificados como la mejor solución posible y no representen un incremento de las condiciones de aprovechamiento de la parcela.

3. Todas las vallas que separen propiedades serán levantadas y conservadas en buen estado por los propietarios de la medianería, conjuntamente. Las reparaciones necesarias se ejecutarán con material similar a aquéllos de que está construida la valla. La altura mínima de la estructura ciega será de dos metros (2,00 m) y la máxima de dos metros noventa centímetros (2,90 m) en toda su longitud y en todos los puntos del terreno.

4. Cuando el cincuenta por ciento (50%) de los solares de una manzana estén construidos, el Ayuntamiento tomará las medidas necesarias para vallar el resto de los solares vacíos. Cuando

los solares pertenezcan a propietarios particulares esta obligación se transmite automáticamente a dichos propietarios.

5. Los solares no edificables pueden ser plantados temporalmente por sus respectivos propietarios o por la autoridad municipal, quien en todo caso tiene la obligación de conservarlos en buen estado de limpieza y conservación.

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

#### Artículo 26. Plano de fachada.

Son los planos o planos verticales que, por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del edificio, excepción hecha de los aleros y cornisas de remate de la edificación. En edificación continua y en el lindero frontal se entenderá que el plano de fachada no contiene los elementos volados o salientes permitidos por su ordenanza específica.

#### Artículo 27. Perímetro externo de la edificación subterránea.

Es el conjunto de las caras exteriores de los muros que delimitan las construcciones totalmente subterráneas.

#### Artículo 28. Edificación continua.

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

#### Artículo 29. Edificación adosada.

Es aquélla situación en la edificación aislada en la que puede adosarse la edificación a un lindero que no sea el frontal o bien a dos linderos que no sean opuestos ni tampoco el frontal siendo uno de ellos el posterior para llegar a formar, bien con otra parcela o bien con otras parcelas, un sólo cuerpo edificatorio o, una edificación que posee un único volumen. Siempre habrá de presentarse para esta edificación pareada un proyecto único para todo el volumen que se pretenda construir sin poder fragmentarse el mismo por parcelas independientes.

En el caso de existir una medianera en la parcela colindante que ocupe hasta el jardín delantero, deberá adosarse a la misma y resolver el encuentro con el resto del jardín previsto al menos en tres metros de la alineación frontal.

#### Artículo 30. Edificación en hilera.

Es aquélla situación en la edificación aislada en la que se pretende desarrollar un único proyecto en el que la edificación puede adosarse a dos linderos, que no podrán ser el frontal ni el posterior. Las edificaciones que se ejecuten con esta tipología edificatoria, tendrá que recoger de una sola actuación, o con proyecto único, todas las parcelas que integren una unidad volumétrica. Es decir que en los principios o finales de una edificación en hilera tendrán que separarse de los linderos de las primeras o de las últimas parcelas, la distancia que marque la ordenanza de la zona con respecto a los linderos frontales. En la edificación continua solo podrá desarrollarse en el caso de tratarse de una manzana completa o al menos el frente total de una manzana a calle o espacio libre público.

#### Artículo 31. Edificación aislada.

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

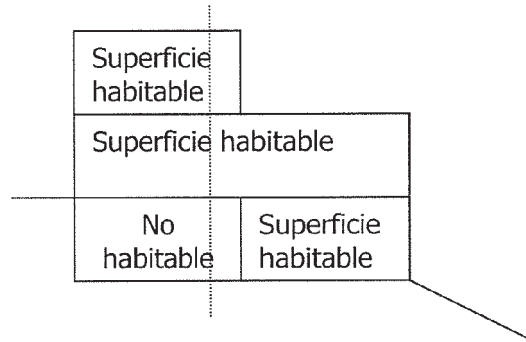


### Artículo 32. Línea de edificación.

Es la intersección del plano de fachada del edificio definido en el artículo 26 (Plano de fachada), con el terreno circundante que forma parte de la parcela donde se ubica la edificación.

### Artículo 33. Adaptación topográfica.

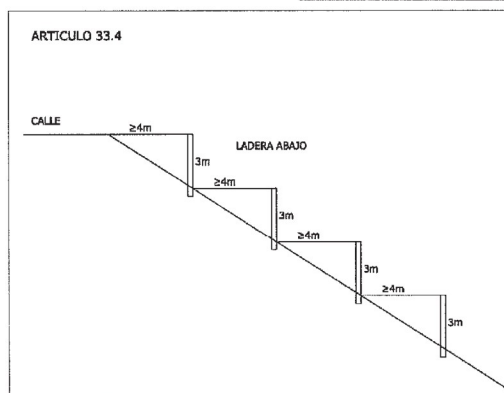
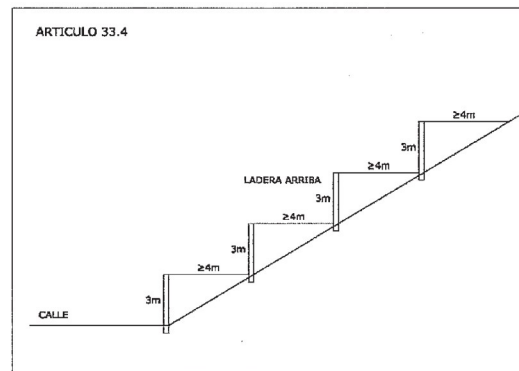
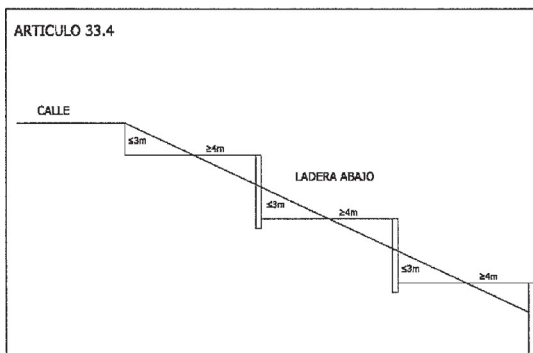
1. Afecta al terreno circundante a la edificación ubicada en la parcela. En los supuestos de este artículo, los proyectos habrán de representar el terreno en su estado natural previo a la actuación de edificación o urbanización.



2. En cualquier caso no podrán existir más plantas que las permitidas destinadas a usos habitables en el mismo plano vertical que corte al edificio, excepto en los muros de contención y elementos estructurales de soporte.

3. En terrenos llanos o de muy escasa pendiente, no se permiten elevaciones artificiales del suelo en relación a las parcelas colindantes ni al sistema viario.

4. En los casos de edificación aislada y terrenos con pendiente ladera abajo o ladera arriba, la cota de la parcela urbanizada, sobre la que se medirá la altura de los edificios proyectados, no podrá estar situada por encima o por debajo de 3,00 metros del perfil de la rasante de la vía, o del terreno natural o ya urbanizado en parcelas colindantes en el caso de la alineación interior, que define la parcela de actuación, no permitiéndose por tanto rellenos o desmontes que superen dichas alturas. Los planos horizontales resultantes deberán tener como mínimo 4 metros de ancho.



5. En casos excepcionales se podrán autorizar movimientos del terreno natural superiores a lo definido en los dos apartados anteriores, mediante la elaboración y aprobación de un Estudio de Detalle que comprenda las propiedades que puedan estar afectadas por el movimiento de tierras, definiendo las variaciones del terreno y las causas que intervienen en la modificación, expresando las variaciones del terreno que se proponen y los espacios en los que se superan las determinaciones de los dos apartados anteriores y demostrando en todo momento que esos mayores movimientos no causen perjuicio a los predios colindantes.

6. Como base para considerar el terreno natural se tomará la cartografía existente en el Municipio o bien, en caso de discrepancia de la misma con la realidad existente, habrá de demostrarse por medio de un levantamiento topográfico, realizado por técnico competente y visado en el Colegio Oficial correspondiente, que el terreno en su descripción corresponde al terreno natural, sin sufrir alteraciones que no hayan dispuesto de la correspondiente licencia municipal.

7. No podrán autorizarse movimientos del terreno natural sin saber cuál va a ser el destino final de la parcela y presentar el proyecto a construir sobre la misma.

8. En edificación continua el terreno circundante queda definido por las rasantes de las alineaciones oficiales de las vías públicas a las que dé frente la parcela. En el caso de espacios libres privados se estará a lo dispuesto en los puntos anteriores de este artículo.

#### Artículo 34. Medianería.

Es el lindero de edificación que es común con una construcción colindante, o que está en contacto con ella, o en edificaciones pareadas, o en hilera el que separa una parcela de su colindante.

1. En las paredes medianeras podrán abrirse patios comunes de ventilación o iluminación del edificio, o huecos, cuando previamente haya sido acordada con los propietarios vecinos y se recoja en un proyecto común o en una escritura pública en la que se establezcan las condiciones de mancomunidad.

2. En el caso de ser colindante con edificios protegidos deberá respetarse un retranqueo de 3,00 metros en aquellas paredes medianeras en las que existen huecos originales, aunque tal retranqueo no se desprenda de los planos de ordenación.

3. Si la diferencia de alturas entre edificaciones colindantes obedece a la normativa de aplicación, y no fuera menor de 2,50 metros, el plano del lindero que sobresalga se retranqueará del lindero 3,00 metros como mínimo y se tratará como fachada, con apertura de huecos.

#### Artículo 35. Posición de la edificación con respecto a la alineación.

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

a) Alineada: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación exterior.

b) Retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación exterior.

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

#### Artículo 36. Jardines delanteros.

1. En el caso de que la alineación de fachada no coincida con la alineación exterior, la superficie existente entre una y otra será destinada a jardín delantero del edificio.

2. En los jardines delanteros no se permite ninguna edificación o instalación, debiendo estar ajardinados o con tratamiento de terraza y contar con cerramiento en la alineación exterior. Solo se admite la ocupación por escaleras o rampas en una superficie no mayor del 50% del jardín delantero y para uso de aparcamiento en plantas de sótano en el caso de la tipología de edificación continua.

#### Artículo 37. Separación a linderos.

1. La separación a los linderos es la distancia en cada punto del plano de fachada entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste último. En los casos de discontinuidad de cualquiera de los elementos entre los que se efectúa la medida, la separación a los linderos supondrá la mínima distancia entre ellos.
2. En aquellos casos en que las Ordenanzas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al frontal, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.
3. Las construcciones situadas por debajo del terreno circundante enteramente subterráneas, excepto los vasos de las piscinas y las construcciones destinadas a sótanos, en el caso de residencial continua, no podrán ocupar el subsuelo de los espacios correspondientes a la separación a linderos.

#### Artículo 38. Retranqueo.

1. Es la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior o pública. Puede darse como valor fijo obligado o como mínimo. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.
2. Las construcciones situadas por debajo del terreno circundante enteramente subterráneas no podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos.

#### Artículo 39. Espacios libres privados de la edificación aislada.

1. Las superficies de parcela no ocupadas por las edificaciones deberán diseñarse de modo que permitan un fácil acceso de los servicios de protección civil a cualquier punto de aquéllas y se respeten las condiciones aplicables establecidas por la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas.
2. Estos espacios libres privados deberán destinarse a jardines o terraza, piscinas y lugares de estancia o juegos, o a aparcamientos de vehículos al aire libre, no pudiendo superar éstos últimos un tercio de la totalidad de los espacios libres que existan en la parcela.

#### Artículo 40. Separación entre edificios.

1. La separación entre edificios es la dimensión que separa sus fachadas. Cuando se estableciese en la Ordenación Pormenorizada habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.
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.
3. Se entiende que un inmueble es un sólo edificio cuando funcional, espacial, volumétrica y constructivamente forma una sola entidad, refiriendo estos parámetros, siempre a la construcción existente por encima del terreno no ocupado de la parcela que le da soporte.
4. En los casos de edificación aislada la separación entre edificios independientes en una misma parcela será de al menos seis (6) metros o la mitad de la mayor altura de cualquiera de los edificios.

#### Artículo 41. Fondo edificable.

Es el parámetro que se establece en el planeamiento y que señala, cuantitativa y no gráficamente, la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta. En las tipologías de edificación continua el fondo máximo será de

25 m desde la alineación exterior. En los casos de edificación aislada no se establece un fondo máximo.

#### Artículo 42. Área de movimiento.

Es el área dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar condiciones de ocupación y de retranqueos o alineaciones interiores.

#### Artículo 43. Ocupación o superficie ocupada.

1. Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
2. En las zonas en que se admitan patios de parcela si estos llegan hasta el nivel inferior del terreno circundante, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.
3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable fijados en el Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

#### Artículo 44. Superficie ocupable.

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 ocupación, 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. Las construcciones enteramente subterráneas no podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, excepto en el caso de la tipología continua.

#### Artículo 45. Coeficiente de ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.
2. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela edificable, bien como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada.
3. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

#### Artículo 46. Superficie libre de parcela.

Es el área resultante en la que no se puede edificar por aplicación de la condición de ocupación de la parcela, salvo que la normativa de la zona señale las excepciones pertinentes.

### Capítulo cuarto. Condiciones de edificabilidad.

#### Artículo 47. Definición.

Las condiciones de edificabilidad son aquellas que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela y definen la organización de los volúmenes y formas de las construcciones que sobre ellas se realicen.

Artículo 48. Superficie edificada por planta.

1. La superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas del edificio que no estén totalmente enterrados y que sean habitables.
2. Se entiende por límite exterior de cada planta los planos reales o virtuales, verticales o inclinados que configuren el espacio cubierto, cerrado y habitable de un edificio.
3. Se entiende que un espacio cubierto, o parte de él, es cerrado cuando esté delimitado por paramentos reales, verticales o inclinados, por tres (3) de sus lados.
4. Respecto a las plantas situadas por debajo de la baja, se computará como superficie edificada toda aquella que se encuentre a una distancia inferior a 12,00 metros de cualquier fachada en la que exista o se pueda crear un hueco al exterior de 0,80 metros de altura y será posible desarrollar usos habitables (viviendas, comercios, oficinas, etc.) cumpliendo las condiciones de habitabilidad exigibles para cada uso. El resto de la superficie tendrá la condición de sótano y no se computará como superficie edificable. Por lo tanto, los únicos usos permitidos en estas superficies no computables serán los admitidos para los sótanos.

Artículo 49. Superficie edificada total.

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

Artículo 50. Superficie útil.

1. Se entiende por superficie útil de un recinto, la comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los recintos que lo integran.
2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados y para aquellos espacios que posean más de un metro cincuenta centímetros (1,50) de altura libre.

Artículo 51. Superficie edificable.

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o un área, en su caso.
2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:
  - a) La conjunción de las determinaciones de ocupación y edificabilidad sobre la parcela.
  - b) El coeficiente de edificabilidad.

Artículo 52. Coeficiente de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia. Será de aplicación el establecido en la normativa de ordenación pormenorizada del plan general para las diferentes sub-zonas propuestas.
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, 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 excluyendo los espacios libres privados, calificados como tales en los planos de ordenación si los hubiere, o unidad de actuación, o en su caso la superficie de la zona de la que se ha deducido la superficie de espacios libres, y de comunicaciones o de dotaciones públicas. Si no se dice expresamente el coeficiente de edificabilidad que se cita en las zonas siempre es el neto.

3. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima. Si de la conjunción de estos parámetros con otros derivados de las condiciones de ocupación y edificación, se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

Artículo 53. Altura del edificio.

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno circundante según queda definido este último en el artículo 33.
2. Su medición se efectuará en unidades métricas o en número de plantas del edificio.
3. La medición de la altura se realizará en la línea de edificación definida en estas ordenanzas.
4. La medición en número de plantas o por unidades métricas de la altura se referirá a la dimensión vertical existente entre el terreno circundante en la línea de edificación y el borde inferior del último forjado, bien estén estas dos líneas en un mismo plano o planos diferentes. En este último caso se proyectarán en horizontal las dos líneas sobre un mismo plano y ésta será la altura de la edificación, excepto en el caso de edificación continua previsto en el artículo 61.

Artículo 54. Altura mínima permitida.

1. Se permite reducir en una planta la altura máxima de edificación establecida, cuando las paredes medianeras de las fincas colindantes no resulten al descubierto en más de una planta.
2. Se podrá autorizar la ejecución por fases de la edificación, siempre que en la primera de ellas se complete totalmente la fachada hasta la altura mínima establecida en el número anterior.

Artículo 55. Planta superior.

1. Excepcionalmente, en las plantas de piso o superiores a la baja se permitirán mayores alturas de las establecidas en estas Ordenanzas cuando se trate de construcciones en entornos de edificaciones precatalogadas o incluidas en el Catálogo de Protección, y se considere óptimo que las alturas de los pisos y la máxima se igualen o acerquen a las de las construcciones existentes. Salvo en este supuesto, el incremento de la altura máxima se contabilizará como una planta más.
2. El uso residencial en los altillos resultantes de la inclinación de la cubierta, sólo se permitirá si se garantizan las adecuadas condiciones de habitabilidad, y computándose como una planta de altura.

Artículo 56. Altura en número de plantas.

Es el número de plantas por encima del terreno urbanizado o de la rasante, incluida la planta baja.

Artículo 57. Altura máxima de edificación.

Es el número de plantas permitidas en una parcela neta y que viene determinado en los planos de ordenación, de usos pormenorizados del suelo urbano o en los planos de desarrollo del Plan General. En los casos de Ordenanzas Particulares de las zonas, las alturas máximas podrán regularse por la correspondiente ordenanza particular en su zona.

Artículo 58. Correspondencia entre alturas en número de plantas y unidades métricas.

La correspondencia entre la altura en unidades métricas y el número de plantas viene establecida en función de las alturas de cada una de las plantas y las diferentes variables que intervienen en su medición definidas en los artículos siguientes. En general la altura en número de plantas se corresponde con la de metros según la siguiente escala:

Número de plantas	Altura máxima en unidades métricas
1	4,00
2	7,50
3	11,00
4	14,50
5	18,00
6	21,50
7	24,00
n	4,00 + 3,50 (n-1)

**Artículo 59. Altura máxima de plantas.**

Es la distancia vertical entre la cara superior de dos forjados consecutivos. Para la planta baja queda definido en cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m) y para planta de pisos queda definida en tres metros cincuenta centímetros (3,50 m).

**Artículo 60. Altura mínima libre de las plantas.**

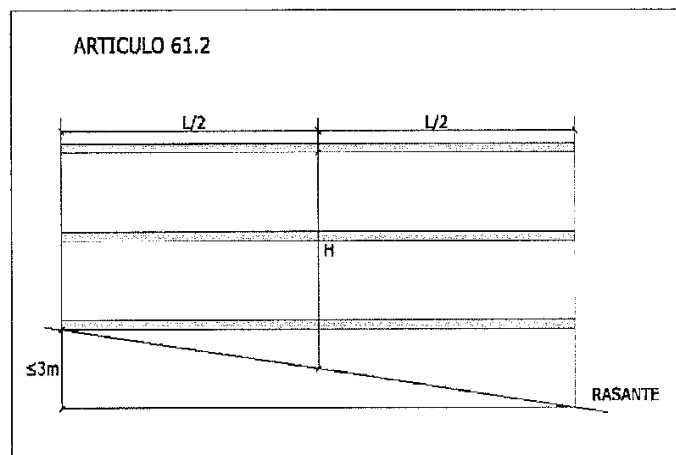
Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento acabado y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiera.

Queda definido para todas las plantas en dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) En espacios complementarios del uso principal, como zonas de aseos, pasillos de comunicaciones y zonas de servicios la altura mínima podrá ser de dos metros veinte centímetros (2,20 m).

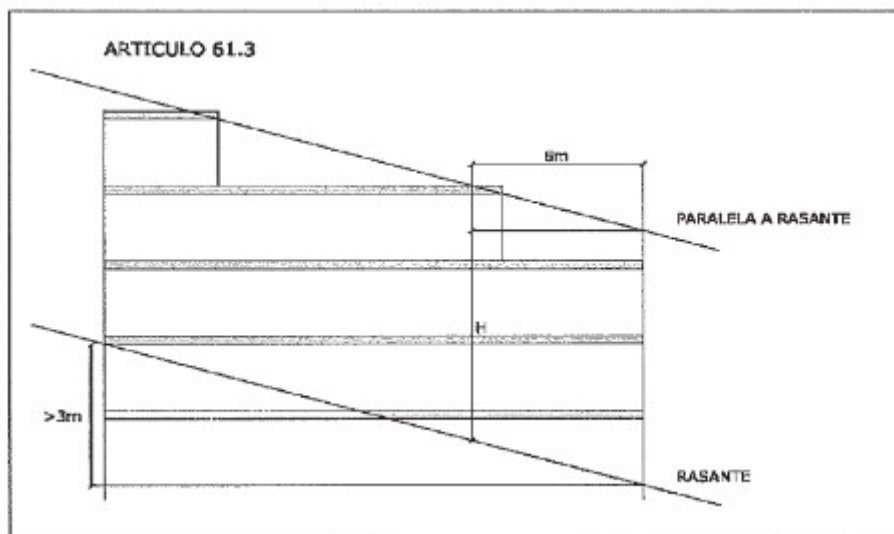
**Artículo 61. Medición de la altura en edificación continua.**

La altura máxima que se permite en edificación continua se medirá con los siguientes criterios:

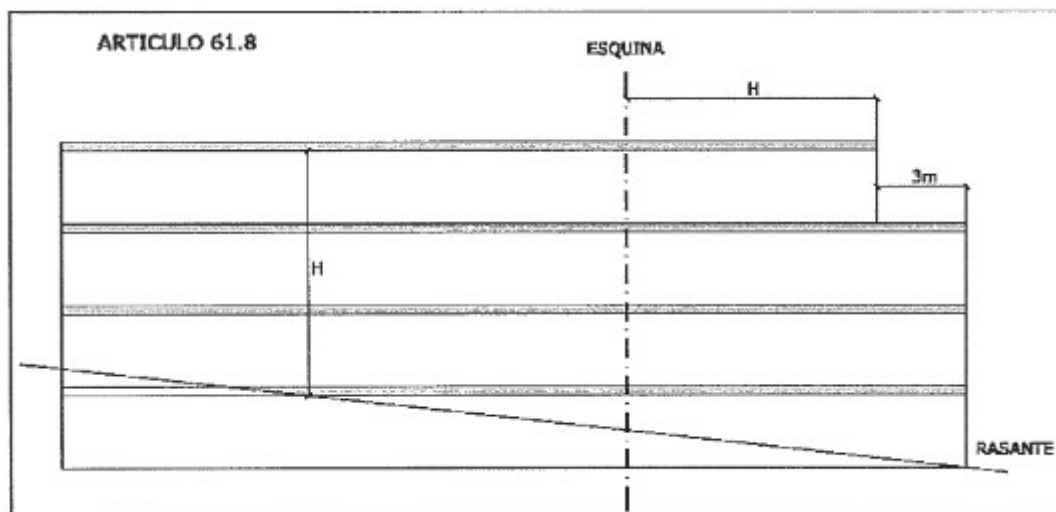
1. En el cómputo de la altura se considerarán las plantas retranqueadas y abuhardilladas (aprovechando el espacio existente bajo cubierta inclinada).
2. La altura se medirá en el centro de la fachada cuando entre los extremos de la misma, no exista una diferencia de rasante superior a tres (3) metros.



3. Si la diferencia de rasante fuera superior a tres (3) metros, la altura se medirá a seis (6) metros del punto más bajo y la edificación (la cara inferior del último forjado) se encontrará por debajo de una paralela a la rasante trazada desde la vertical correspondiente a la altura que resulte en el punto más bajo del solar.



4. En el escalonamiento que se produjera como consecuencia de esta ordenanza será obligatorio abrir huecos y tratarlos como fachada.
5. Para tramos largos de fachada podrá el Ayuntamiento, o los particulares, proponer Estudios de Detalle que sin producir un aumento global del aprovechamiento puedan resultar alturas puntualmente diferentes de las aquí reguladas, siempre en casos en los que se persiga exclusivamente una mejor ordenación del volumen resultante.
6. La regulación de la altura afecta hasta la mitad de la manzana, por lo que los solares que den a dos calles tendrán distinta regulación por cada una de ellas. Del mismo modo un solar, que posea más fondo que la mitad del ancho de la manzana, puede poseer distintas regulaciones de altura.
7. La altura en número de plantas para recinto o pieza será la que figure expresamente en los planos de ordenación.
8. Cuando un solar se encuentre en una esquina, se permitirá que la altura correspondiente a la calle que la tuviera mayor se mantenga en la otra en una distancia, a contar desde la esquina, igual a dicha altura reguladora máxima. Si debido a ello se produjera una diferencia superior a una planta respecto de la permitida en la finca colindante, dicho paramento se retranqueará a tres (3) metros del lindero y se tratará como una fachada, con apertura de huecos. Si el salto se produce dentro del propio solar, éste estará como mínimo a tres (3) metros del lindero e igualmente se tratará como fachada. Este retranqueo mínimo de tres (3) metros se mantendrá en una profundidad igual o mayor a la mencionada altura reguladora máxima. En la esquina, cada fachada se mide de manera independiente en función de sus condiciones y posteriormente se superpone la condición de prolongación en la esquina. El edificio resultante debe quedar por debajo de la envolvente de las distintas maneras de medir en cada tramo de fachada.



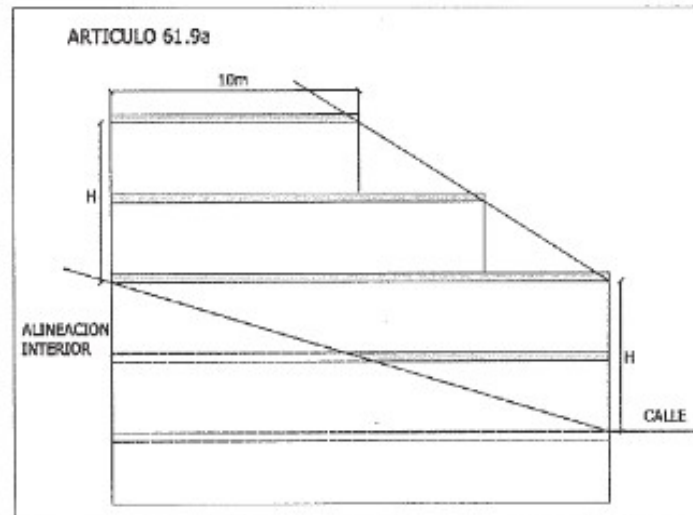
9. Casos de calle a media ladera. Sólo se aplicará cuando el solar tenga una fachada a una calle o dos pero contrapuestas. Cuando la vía o calle a que da frente el solar transcurre a media ladera, la altura reguladora se medirá como sigue:
  - a) Terrenos ladera arriba de la calle:
 

La fachada que da frente a la vía, se medirá por la norma general de medición de altura. En el sentido de la profundidad el volumen resultante se encontrará por debajo de la línea determinada por la:

    - Vertical equivalente a la altura máxima situada en el plano de fachada, unida con la vertical equivalente a la altura reguladora máxima, prolongada en horizontal en su punto más alto 10 m, situada sobre el terreno según los casos en:
      - La alineación interior de la manzana si viniera definida en los planos de ordenación.
      - La línea central de la manzana cuando no se hubieren señalado alineaciones interiores y aquella tuviera menos de cincuenta (50) metros de ancho.
      - La línea situada a veinticinco (25) metros de la alineación exterior si no hay marcada alineación interior o si la hubiera definida en planos; cuando el ancho de la manzana es igual o mayor de cincuenta metros.



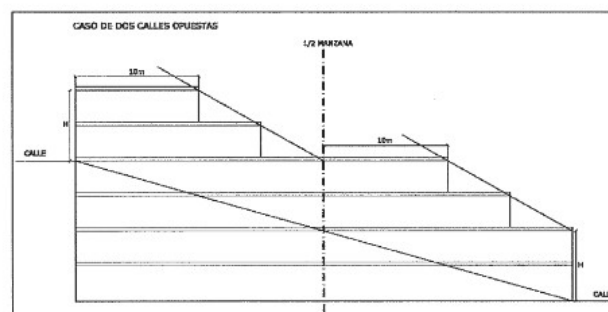
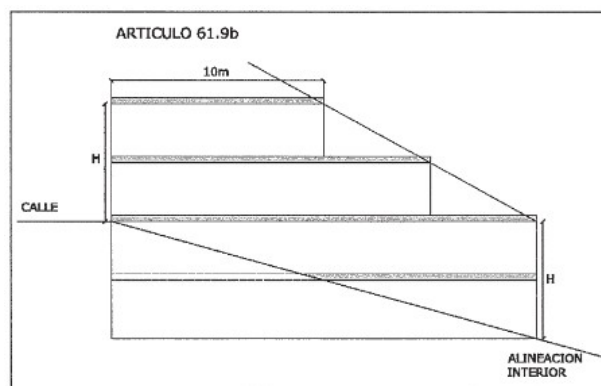
- A tres metros del límite de la propiedad en los supuestos de borde con el suelo rústico y salto de la edificación en medianerías.
- No podrán realizarse desmontes de una altura superior a tres (3) metros. La distancia entre dos muros no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.



b) Terrenos ladera abajo de la calle:

La fachada que tiene frente a la vía se medirá por la norma general de medición de altura. En el sentido de la profundidad el volumen resultante se encontrará por debajo de la línea recta determinada por la:

- Vertical equivalente a la altura reguladora máxima situada sobre el terreno, según casos en:
  - La alineación interior de la manzana si viniera definida en los planos de ordenación.
  - La línea central de la manzana cuando no se hubieren señalado alineaciones interiores y aquella tuviera menos de cincuenta (50) metros de ancho.
  - La línea situada a veinte (25) metros de la alineación exterior cuando el menor ancho de la manzana es mayor de cincuenta (50) metros.
  - A tres metros del límite de la propiedad en los supuestos de borde con el suelo rústico y salto de la edificación en medianerías.
- Línea recta que une la vertical anterior con la línea recta horizontal de 10 metros de ancho trazada desde la alineación de la calle.



10. Cuando una parcela tenga asignada por la normativa una altura superior que su colindante, todas las plantas de exceso habrán de retranquearse del lindero de contigüidad tres (3) metros como mínimo, y constituir fachada lateral.

11. Cuando una parcela tenga asignada una altura inferior en dos o más plantas a la de un edificio colindante existente, y donde no se hubiere producido el retranqueo de las plantas de exceso, vendrá obligada aquella a elevar el parapeto de cubierta con una pérgola o falsa fachada de forma que se disminuya visualmente la diferencia.

#### Artículo 62. Medición de la altura en edificación aislada.

1. En cualquiera de las sub-zonas de tipología en edificación aislada 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 destinados a garaje el exceso puntual resultante de la normativa de aplicación a dichos accesos solamente en el ancho ocupado por los mismos.
  - b) Medirse al pie de la vertical del plano de fachada de que se trate entre la rasante o en la rasante de parcela y la cara inferior del forjado de la última planta.
2. En el cómputo de la altura se considerarán las plantas retranqueadas y abuhardilladas en las que se utilice con fines habitables el espacio existente bajo la cubierta inclinada.
3. En ningún caso, de los criterios de medición de la altura se podrá dar lugar a un aprovechamiento superior al derivado de la altura establecida, sin que puedan permitirse un número mayor de plantas habitables superpuestas al de las permitidas en cualquier sección que se efectúe. Los núcleos de escalera se excluyen de esta condición.
4. A los efectos de cumplimentar los dos apartados anteriores todos los proyectos de edificación deberán presentar un esquema con todos los planos de fachadas proyectadas en el que se demuestre el cumplimiento del presente artículo y si procediese, el análisis de la descomposición teórica en bloques con el grafismo suficiente para identificar la forma de medir la altura según se describe en este artículo.

#### Artículo 63. Construcciones por encima de la altura máxima permitida.

1. Se prohíbe toda construcción por encima de la altura máxima, salvo la formación de las cubiertas, los petos y barandillas de coronación, los elementos ornamentales de la fachada, los remates de escaleras y cuartos de ascensores, cuartos lavaderos, chimeneas, placas fotovoltaicas o solares, depósitos reguladores y antenas técnicas para el normal uso del edificio.
2. La altura total de la edificación no podrá ser superior a tres metros cincuenta centímetros (3,50) sobre la altura máxima.
3. La situación de los cuartos de ascensores, lavaderos, chimeneas y antenas técnicas tendrán que estar separados como mínimo tres (3) metros de las alineaciones exteriores del edificio.
4. Los depósitos reguladores serán siempre bajo cubierta, cuando se ubiquen en la última planta.
5. Las placas solares o fotovoltaicas estarán integradas en el diseño de la cubierta y su solución deberá suponer en lo posible su separación de la línea de fachada.
6. En el caso de que se pretendan edificar cuartos lavaderos o trasteros sobre el forjado de la última planta permitida tendrán que disponerse obligatoriamente con las siguientes condiciones:
  - a) Lado máximo de cada cuarto un metro sesenta centímetros (1,60).
  - b) Altura máxima interior en cada punto del cuarto dos metros veinte centímetros (2,20).
  - c) Su número no podrá ser superior a uno por vivienda del inmueble.
  - d) Sólo se permiten en edificios que tengan uso residencial, en la cuantía del apartado anterior, prohibiéndose en los restantes usos.

#### Artículo 64. Sótanos y semisótanos.

1. Se entiende por sótano aquella planta en la que no es posible realizar aberturas al exterior en todo su perímetro, ni tenga huecos practicables directamente a un patio que pueda estar

situado sobre él. Por lo tanto toda planta sótano tendrá la cota inferior en su techo a un nivel inferior al terreno urbanizado colindante con ella.

2. Se entiende por semisótano aquella planta en la que la cota de su suelo se encuentra a un nivel inferior al terreno urbanizado y la cota inferior de su techo a un nivel superior al terreno urbanizado colindante. Para que sea considerada una planta como semisótano la abertura mayor que se pueda practicar será de 0,80 metros. en vertical y computada desde el nivel inferior del techo hacia el suelo excepto si una ordenanza particular no autoriza otras dimensiones.

3. El pavimento de los semisótanos no podrá estar a una cota inferior a dos metros cincuenta centímetros (2,50) en cada punto por debajo del terreno circundante colindante.

4. La altura libre mínima de los sótanos y semisótanos no podrá ser inferior a dos metros cincuenta centímetros (2,50) si no existe otra normativa de uso que demande más altura.

5. El número total de plantas bajo rasante, incluidos los semisótanos será libre, dependiendo de las circunstancias concretas de cada parcela. Para aquellas parcelas que sean colindantes con inmuebles protegidos en cualquiera de los grados de protección establecidos en la legislación vigente las plantas de sótano y semisótanos admisibles será de dos plantas, debiendo de adoptar las medidas adecuadas para preservar el inmueble protegido.

6. Los sótanos o semisótanos en ningún caso podrán ocupar la zona dedicada a espacios libres de parcela, retranqueos o separación a linderos en la edificación que por normativa sea obligatoria, salvo en el caso de la edificación continua. Los sótanos o semisótanos que no estén dedicados a garaje, depósitos de agua y cuartos de instalaciones, que no pueden ocupar el subsuelo de los espacios libres de parcela, retranqueos, separación a linderos ni de los patios de la edificación aislada, no podrán asimismo sobrepasar la superficie ocupada exigida para la edificación en su correspondiente ordenanza.

7. En los accesos a sótanos y semisótanos se admite que no computen a los efectos de alturas máximas y superficies habitables.

#### Artículo 65. Entreplantas.

1. Las entreplantas son aquellas construcciones habitables en las que su piso se encuentra formando parte funcional y dependiente de la planta sobre la que se sitúa.

2. Solamente se podrán realizar entreplantas, en la planta más cercana a la rasante de la acera o del terreno circundante, siempre que éstas no se dediquen a viviendas o portales.

3. La superficie construida de la entreplanta no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida del local al cual esté vinculada.

4. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior dos metros veinte centímetros (2,20) para usos complementarios o de servicio del uso principal. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente debiéndose realizar las obras de demolición oportunas en su caso.

5. La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja donde se desarrolla.

#### Artículo 66. Elementos volados.

1. Tendrán la consideración de elementos volados, aquellas superficies que, en edificación continua sobresalen de la alineación de fachada y son habitables. En otro tipo de edificación los elementos constructivos que comporten movimientos de fachada tendrán la consideración de superficie integrante del interior del inmueble y no de volados, por lo que el plano de fachada según la definición de estas ordenanzas los incluirá dentro del edificio a considerar.

2. Se definen como cuerpos volados cerrados, aquellos salientes habitables, cuyos parámetros ya sean de fábrica o acristalados estén cerrados totalmente por todos, o más de dos de sus cuatro lados a una altura superior a un metro veinte centímetros (1,20). En general supondrá un aumento de la superficie del local al que pertenece.

3. Se definen como cuerpos volados abiertos, aquellos salientes transitables cuyos cerramientos están constituidos por el del local al cual pertenecen y por barandillas de protección de altura máxima de un metro veinte centímetros (1,20), medidos desde el pavimento del cuerpo volado.

4. Se define como balcón, la superficie plana horizontal que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga hacia el exterior en un forjado, volando desde la fachada,

que atiende a un hueco, está protegida por barandillas no opacas y está cubierto. El volado máximo es de un metro (1,00).

5. Se define como balconada el saliente común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirve, está dotada de barandilla corrida y está cubierta. El volado máximo es de ciento veinte (120) centímetros.

#### Artículo 67. Cuerpos y elementos volados salientes.

1. Las condiciones que deben cumplir los cuerpos salientes, son las siguientes:
  - a) Sólo se permiten cuerpos salientes a partir del techo de la planta baja.
  - b) La altura mínima de un cuerpo sobre la acera será de 3,50 metros en cualquier punto en que se mida. Esto será de aplicación a las remontas de los edificios protegidos, por lo que si el techo de la planta baja no alcanzara esta altura, no será posible desarrollar cuerpos volados.
  - c) A efectos del cómputo total de la superficie correspondiente a cuerpos salientes se aplicarán los siguientes criterios:
    - En las calles con anchura inferior a seis metros sólo se permiten aleros y cornisas. Se exceptúa de lo anterior a los edificios con jardín delantero.
    - En el resto de las calles, la profundidad máxima de vuelo será igual al 10% del ancho de la calle, y siempre menor de 1,00 metro.
    - Los cuerpos salientes se separan como mínimo 0,80 metros de cualquier lindero.
    - Los cuerpos salientes hacia los jardines interiores se permiten con las mismas condiciones y limitaciones establecidas anteriormente con respecto a los espacios públicos exteriores. En ningún caso se permiten cuando la distancia entre fachadas sea inferior a 8,00 metros, se sitúen a menos de 3,00 metros del lindero o reduzcan los parámetros mínimos de habitabilidad.
2. Se permitirán elementos salientes en los siguientes supuestos y condiciones:
  - a) En calles de menos de 10 metros entre fachadas: 0,40 metros, como máximo.
  - b) En calles iguales o mayores de 10 metros: 0,60 metros, como máximo.

#### Artículo 68. Vuelos a patios.

Los vuelos a patios de parcela o patios traseros se regirán por la misma normativa que la que le corresponde a la fachada a la calle, teniendo en cuenta que el ancho de la calle será el ancho del patio. No se admiten los vuelos a patios cerrados o interiores de la edificación.

### Capítulo quinto. Condiciones de calidad e higiene.

#### Artículo 69. Calidad y habitabilidad de las construcciones.

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.
2. En aplicación del contenido de estas Ordenanzas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respecto al contenido de las determinaciones urbanísticas, como por una mejora de la calidad constructiva, y, en consecuencia de la calidad de vida del vecindario.
3. En cuanto a las condiciones de habitabilidad se estará a lo dispuesto en el Decreto 117/2006 de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

#### Artículo 70. Local.

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

#### Artículo 71. Local exterior.

1. Se entiende que un local es exterior si todas o alguna de sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:
  - a) Dar frente a una vía pública, calle o plaza.

- b) Tener fachada sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
  - c) Dar frente a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de un ancho mínimo de cuatro metros (4,00) y de un frente mínimo de cuatro metros (4,00) a espacio o vía pública.
2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

#### Artículo 72. 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.
2. Toda pieza habitable deberá satisfacer las condiciones que se señalan en estas ordenanzas. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

#### Artículo 73. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano.

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables salvo en el caso de viviendas unifamiliares cuando se justifique en el proyecto de ejecución.
2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

#### Artículo 74. Oscurecimiento de las piezas habitables.

Todas las piezas habitables destinadas a estancia y descanso de personas dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurecimiento temporal frente a la luz exterior.

#### Artículo 75. Patios.

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por los planos de fachada de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes de su longitud total.
2. Según sus características se distinguirán las siguientes clases:
  - a) Patio de parcela: es aquél que está situado en el interior de la edificación, o en su perímetro si se trata de un patio abierto.
  - b) Patio trasero: es el patio de parcela situado en el lindero posterior de la parcela ocupando la totalidad de la longitud del mismo.
  - c) Patio inglés: es el patio en fachada que tiene su cota de pavimento por debajo de la rasante de la acera o de la parcela urbanizada.
3. Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con una embocadura abierta en toda la altura del patio a la vía pública o a un espacio libre.
4. En la edificación continua, se prohíben los patios ingleses. No se admiten los patios abiertos salvo que ocupen más de la mitad de la longitud de fachada y no generen medianeras vistas en las parcelas colindantes.

#### Artículo 76. 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 las incrementen.
3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes o volados.

#### Artículo 77. Medición de la altura de los patios.

La altura de patio se medirá a la coronación del más alto de los paramentos de la edificación a la que sirva, teniendo en cuenta todo el perímetro del patio tomando la mayor de las alturas que resulten de considerar las del piso de los locales de cota más baja que tengan huecos de luz y ventilación al mismo.

Artículo 78. Nivel 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 en contacto con él desde los que abran huecos.

Artículo 79. Dimensiones de los patios de parcela cerrados.

La dimensión de los patios deberá establecerse de acuerdo a lo dispuesto para los elementos de los sistemas de ventilación del Código Técnico de la Edificación, parte II, DB HS Salubridad, Sección HS3, Salubridad, y de las condiciones de habitabilidad de la legislación autonómica (Decreto 117/2006).

Artículo 80. Dimensión de los patios de parcela abiertos.

1. Se consideran patios abiertos aquéllos cuya relación de forma sea  $P \leq F$ , siendo P su profundidad, medida desde el plano de fachada, y F el ancho de la embocadura. En otro caso se considerarán patios de parcela cerrados.
2. Para que tengan carácter de patio abierto, el valor de P, en cualquier punto, debe ser mayor o igual a dos (2) metros.
3. La embocadura del patio tendrá un ancho mayor de la mitad de la longitud de la fachada, con un mínimo igual a la profundidad, P, cuando ésta sea superior a tres (3) metros.

Artículo 81. Dimensiones de los patios traseros.

1. Los patios traseros tendrán una anchura o dimensión mínima en cualquier punto con respecto al lindero posterior de la parcela igual o mayor a dos metros (2,00).

Artículo 82. Dimensiones de los patios ingleses.

1. Los patios ingleses cumplirán las dimensiones de los patios de parcela cerrados. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. No podrán situarse en la fachada que esté enfrente a las alineaciones de calle, salvo en el caso de edificios de vivienda unifamiliar.
2. No podrán ejecutarse en el caso de edificación cerrada.

Artículo 83. Acceso a los patios.

Cualquier tipo de patio contará con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligatoria limpieza y mantenimiento de los mismos, salvo que el patio sea de uso privativa de alguna otra finca, constituyéndose entonces la correspondiente servidumbre de acceso.

Artículo 84. Construcciones en los patios.

1. No se permite ningún tipo de construcción en los patios que suponga alteración dimensional o funcional en ninguna de las características definidas por la presente normativa, excepto los muros de separación entre fincas independientes y el paso de las instalaciones comunes del edificio.
2. Los linderos de las parcelas en la zona colindante con los patios podrán cerrarse en el patio con muros de fábrica de una altura máxima de tres (3) metros, computándose las dimensiones del patio a la cara interior de dicho muro.

Artículo 85. Patios mancomunados.

1. Son patios mancomunados los de parcela que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas de patio.
2. La mancomunidad habrá de establecerse constituyendo en escritura pública un derecho real de servidumbre sobre los solares y deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad. No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsistan las condiciones de dependencia entre los patios que han constituido la mancomunidad.
3. Se permite la separación, a nivel de los accesos al patio en la división de las parcelas, con un muro de una altura máxima de dos metros veinte centímetros (2,20).

#### Artículo 86. Cubiertas en patios.

En los patios de parcela exteriores no se permite realizar la cubrición de los mismos con ningún tipo de claraboya, abierta o cerrada o sistema similar de ventilación e iluminación. Pero en los patios cerrados interiores y cuando su altura sea igual o menor a cuatro plantas se admite la cubrición con claraboya de elementos ligeros siempre que se garantice su ventilación con los elementos abatibles que sean necesarios.

#### Capítulo sexto. Condiciones de servicios y dotaciones.

#### Artículo 87. Contenido.

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

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. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento exigirá el cumplimiento de las instrucciones contenidas en el Código Técnico de la Edificación.

#### Artículo 88. Dotación de aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales, en los que así lo tenga previsto estas Ordenanzas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa propia del uso.
2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos en el entorno inmediato.
3. El Ayuntamiento, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen 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, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.
4. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, o por razones derivadas de la accesibilidad, la disposición de la dotación de las plazas de aparcamiento reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.
5. Las construcciones que se realicen con fachada única a una vía de tráfico rodado cuyo frente sea menor de doce (12) metros y que no disponga de ensanchamientos internos que permitan la ordenación de un garaje o en los que la superficie sea menor de 240 m<sup>2</sup>, quedan exceptuadas de cumplir con la dotación de aparcamientos.
6. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie construida del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, computando los espacios destinados a almacenaje y elementos de distribución, pero no para los cuartos de instalaciones de servicios y semejantes.
7. Para implantaciones de usos especiales o para aquéllos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe vinculante de los servicios técnicos municipales.
8. El Ayuntamiento podrá denegar o en otros casos obligar a su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, adoptándose las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.
9. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, como dotación que son de los diferentes usos, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos figurarán así y se vincularán a los mismos en la correspondiente licencia municipal.

10. En toda edificación que se construya, reconstruya o en la que se lleve a cabo una alteración o adición sustancial, se habrá de prever y reservar en la planta o plantas bajas de semisótanos, o de sótanos de dicho edificio, o dentro de los límites de la parcela o solar, el número de plazas de aparcamientos que determinen las Ordenanzas Particulares, para coches o vehículos de cualquier otro tipo, para uso de los ocupantes o visitantes del edificio. Cuando el número de plazas de aparcamiento venga determinado en función de la superficie, se tomará para el cálculo de ésta el total de la edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma. El espacio necesario para aparcamientos de vehículos y para carga y descarga se debe proporcionar con total independencia de la zona viaria de uso público y de modo que se cause la menor obstrucción posible al tráfico rodado y peatonal.

11. En los casos de licencias de construcción emitidas con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de estas Ordenanzas y relativas a edificios cuya construcción esté aún pendiente, se reconsiderará la cuantía de los aparcamientos del proyecto al que se concedió la licencia. En los casos, en que fuera posible y de mutuo acuerdo con el promotor, la autoridad podrá solicitar el cumplimiento para tales construcciones de las presentes Ordenanzas. Cuando se aumente la intensidad de uso de un edificio mediante la adición de superficie edificada o de su capacidad de habitantes o de actividad, o mediante el aumento de otras unidades de medida, para las que se requieran aparcamientos en áreas de carga y descarga, se exigirán estos servicios de acuerdo con dichos aumentos de intensidad y las presentes Ordenanzas.

12. Se autorizarán aparcamientos comunes para varios edificios siempre que las distancias entre estos y los edificios no sean superiores a doscientos (200) metros y que el número total de plazas no sea menor que la suma de los aparcamientos parciales exigidos a cada edificio. En este caso se exigirá para la licencia de edificación un Estudio de Detalle de la parcela edificable correspondiente al conjunto de edificios, en el que se resuelvan dichos aparcamientos.

13. Los servicios de aparcamiento y de carga y descarga para categorías de edificios no especificados serán consideradas en cada caso en atención a sus circunstancias. En todo caso, las necesidades de aparcamiento serán de una plaza por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie construida.

14. En los casos en que los edificios tengan varios usos, esto es, usos mixtos, las plazas de aparcamiento exigidas corresponderán a la suma de los usos individuales.

#### Artículo 89. Plaza de aparcamiento.

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

2. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y calles de acceso de los vehículos. Las dimensiones deberán establecerse de acuerdo a lo dispuesto en las condiciones contenidas en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, de la Comunidad Autónoma de Canarias.

3. Toda la zona de aparcamiento se mantendrá despejada y libre de obstáculos y no podrá ser utilizada para carga, venta, almacenamiento o separación de ninguna clase de mercancías.

4. También podrán disponerse plazas de aparcamientos para vehículos de dos ruedas con dimensiones de dos metros cincuenta centímetros (2,5 m) de longitud por un metro cincuenta centímetros (1,50 m) de ancho, que no podrán tenerse en cuenta en el número de plazas exigidas en los estándares de las correspondientes ordenanzas.

#### Artículo 90. Garaje.

Se entiende por garaje el espacio edificado destinado al aparcamiento de vehículos. Podrá autorizarse la utilización como garaje de los locales emplazados en las siguientes situaciones:

- a) En las plantas de pisos, en las bajas o en las de bajo rasante de los edificios.
- b) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- c) En edificios exclusivos.

Se deberá cumplir lo establecido en el Código Técnico de la Edificación para estos usos.

#### Artículo 91. Accesos a los garajes.



1. Se deberán cumplir condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación para estos espacios y además las siguientes.
2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:
  - a) A una distancia menor de quince (15) metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros u otros lugares de baja visibilidad.
  - b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
  - c) Con su eje a menos de quince (15) metros de distancia del eje de otro acceso.
  - d) Cuando las aceras públicas tengan un ancho superior a seis (6,00) metros o se trate de calles ya peatonales cuando se vaya a realizar la nueva construcción.
3. Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.
4. La superficie de garaje se medirá como suma de la superficie construida de todas las plantas dedicadas a garajes en los inmuebles que dispongan del mismo acceso de vehículos.
5. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada cincuenta (50) plazas o fracción superior a diez (10,00) metros y su ancho no será inferior a tres (3,00) metros. Habrá de disponerse obligatoriamente un sistema de abastecimiento de energía de emergencia que permita en todo momento el funcionamiento de al menos un montacoches desde el último garaje hasta la vía pública. Deberá disponer de una zona de espera de al menos cuatro metros cincuenta centímetros (4,50) en la parcela para que no afecte a la vía pública.
6. Se autoriza la mancomunidad de garajes.
7. 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 92. Altura libre de garajes.

1. La altura libre en los garajes será, como mínimo de dos metros veinte centímetros (2,20 m) medidos en cualquier punto de su superficie y de las rampas de acceso, incluso en las instalaciones de cualquier tipo que se sitúen en el garaje.
2. En la zona del garaje correspondiente a las plazas de estacionamiento, la altura mínima de la plaza de garaje se establece en dos (2) metros de altura y en la misma no debe existir construcción o instalaciones de cualquier tipo, salvo que sean horizontales, adosadas a una pared y situadas a una altura superior a un metro con setenta centímetros (1,70 m) de altura.

#### Artículo 93. Aparcamiento en los espacios libres.

1. No podrá utilizarse para aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela más superficie que la correspondientes al cuarenta por ciento (40%) de espacios libres.
2. No se podrá construir aparcamientos en las zonas libres privadas ni en superficie, ni subterráneas, salvo en el caso de la edificación continua.
3. En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.
4. Cuando se realicen sobre parte de la parcela no ocupada en superficie, y fuera de la zona de retranqueos, los garajes subterráneos estarán cubiertos de modo que sea posible aportar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de cuarenta (40) centímetros de espesor, cuyo nivel superior deberá quedar por debajo de la rasante del terreno circundante.

#### Artículo 94. Utilización de los garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia de vehículos y la de trasteros con exclusión de cualquier otra actividad, excepto los usos complementarios de la explotación y mantenimiento del mismo.

#### Artículo 95. Desagües.

En los garajes se instalará una red de sumideros que dará servicio a las distintas plantas y previamente a su acometida a la red de saneamiento o a la general, se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

#### Artículo 96. Carga de batería.

Se permiten instalaciones para la carga de baterías siempre que el local donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente.

#### Artículo 97. Aseos.

1. Los garajes-aparcamientos de seiscientos (600) a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de un inodoro con lavabo.
2. Los de más de dos mil (2.000) a seis mil (6.000) metros cuadrados dispondrán de dos inodoros con dos lavabos.
3. Los de más de seis mil (6.000) metros cuadrados dispondrán de un inodoro con lavabo más por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de exceso o fracción.
4. Cuando exista más de un servicio higiénico se instalará con entera independencia para señoras y caballeros.

#### Artículo 98. Instalaciones de acondicionamiento de aire.

Deberán cumplir las condiciones contenidas en el Decreto 117/2006, de 1 de Agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, de la Comunidad Autónoma de Canarias, así como lo establecido en los correspondiente documentos básicos (DB) del Código Técnico de la Edificación.

#### Artículo 99. Aparatos elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.
2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los doce metros (12,00) respecto de la rasante de la vía pública en su acceso peatonal y cuando un solo itinerario con escaleras de acceso a más de 12 viviendas por encima o por debajo de la rasante de la vía de acceso. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios. En cualquier caso de deberá cumplir lo establecido en el Decreto de Habitabilidad y en el Código Técnico de la Edificación.
3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.
4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio, todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja estará a nivel respecto a la rasante en la entrada del edificio o establecerá la solución arquitectónica adecuada para ser accesible de acuerdo a la legislación vigente.
5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.
6. Los ascensores podrán llegar a la planta de cubierta siempre que el cuarto de máquinas quede integrado dentro de la misma planta de cubierta formando un conjunto armónico.
7. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.
8. Será obligatoria la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.
9. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.
10. En cualquiera que sea de aplicación se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

#### Artículo 100. Evacuación de aguas pluviales.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogidas, que, por bajantes independientes de las residuales, las haga llegar a conductos que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.
2. En caso de que no exista red separativa a la que conectar se dispondrá en el final del recorrido y lo más próxima posible de la alineación de la calle o vía exterior de una arqueta de unión entre ambos sistemas para permitir la posterior conexión cuando se ejecute la red de manera separada.

#### Artículo 101. Evacuación de aguas residuales.

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la legislación vigente correspondiente o por la compañía de servicios públicos de carácter municipal o comarcal, en su caso.
2. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado. En caso de no existir red general se deberá implantar un sistema de evacuación compatible con las determinaciones establecidas por el Consejo Insular de Aguas.
3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.
4. Para aguas residuales industriales, el sistema de depuración necesitará la aprobación previa de los organismos competentes.

#### Artículo 102. Evacuación de humos.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, salvo las rejillas de ventilación de las cocinas.
2. Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio.
3. Todos los locales de más de 100 m<sup>2</sup>, o en los que se prevea la instalación de una actividad de hostelería independientemente de su superficie, deberán incorporar un conducto o chimenea de al menos 0,25 m<sup>2</sup> de sección por cada 100 m<sup>2</sup> útiles, que 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 perjuicio a terceros.
4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores.
5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de agua caliente y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicio al vecindario.
7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

#### Artículo 103. Evacuación de residuos sólidos.

1. Las condiciones de diseño y dimensionado del sistema de almacenamiento y traslado de residuos deberá establecerse de acuerdo a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, parte II, DB HS Salubridad, Sección HS2, Recogida y evacuación de residuos.
2. En edificación aislada se permite la construcción de un cuarto de basura adosado al lindero frontal para este uso y con la capacidad necesaria para cumplir el apartado anterior de este artículo y cuya altura no puede superar a dos (2) metros.
3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

#### Artículo 104. 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. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria equivalente a trescientos (300) litros por habitante.
2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.
3. Se deberá garantizar en todos los proyectos de edificación una reserva de agua equivalente a una dotación de quinientos litros por vivienda (500 l/viv) en edificios residenciales o turísticos y de tres litros por metro cuadrado (3 l/m<sup>2</sup>) en otros usos, en la forma que estime más conveniente el proyectista. Si esta reserva se realiza en depósitos al exterior, estos deberán quedar protegidos de vistas, tanto desde los laterales como desde la parte superior debiendo, por lo tanto, estar protegidos por una cubierta de la misma forma que establece la ordenanza para el resto de las cubiertas generales del edificio.
4. La compañía suministradora podrá establecer otras condiciones en función de la capacidad de servicio existente.

#### Artículo 105. Dotación de agua caliente.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica por el sistema que se establezca en el proyecto y de acuerdo a la normativa sectorial que le corresponda.

#### Artículo 106. Energía eléctrica.

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general.
2. En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente necesarias para las instalaciones que se dispusieran.
3. Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.) así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las instrucciones y reglamentos específicos.

#### Artículo 107. Instalación de transformación.

1. Cuando se prevea la instalación de centros de transformación en un edificio, no podrán situarse por debajo de la planta en contacto con la rasante de la vía o del terreno circundante y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberá ajustarse a las normas de protección de medio ambiente que les sean aplicables.
2. Deberá tener acceso independiente desde el exterior del inmueble para garantizar un fácil acceso al mismo.
3. No podrá ocuparse la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público y sea imprescindible colocarlo en la zona pública.

#### Artículo 108. Gas energético.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por reglamentación específica, por las Ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

#### Artículo 109. Combustibles líquidos.

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles, deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.
2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

#### Artículo 110. Energías alternativas.

De acuerdo a lo previsto en la reglamentación al efecto y concretamente a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, las edificaciones de nueva construcción preverán espacio y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de las instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, adecuadas a las necesidades domésticas y las de servicios propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial salvaguarda ambiental.

#### Artículo 111. Telecomunicación.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones de telecomunicación, con independencia de que se realice o no la conexión con los servicios de este tipo, de acuerdo a la reglamentación vigente.
2. Cuando el elemento a instalar sea un 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.
3. Las antenas de recepción de radio para uso de radioaficionados deberán cumplir lo dispuesto en el apartado anterior.

#### Artículo 112. Servicios postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos, en la zona del vestíbulo o en fachada directa a la calle en la edificación continua y en la zona exterior, valla de cerramiento o jardines en los casos de edificación aislada.

### Capítulo séptimo. Condiciones de estética.

#### Artículo 113. Definición.

Condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad. Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son 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 las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

#### Artículo 114. Salvaguarda de la estética urbana.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjunto o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que, al respecto establezca.
2. El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte, y, en general a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad, todo ello de manera motivada y con la correspondiente audiencia al promotor.
3. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominante del ambiente que hayan de emplazarse. A tal fin, se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisas, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales y color. 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 los análisis de la admisibilidad sobre el medio en que se localicen, con utilización de documentos gráficos del conjunto de las

calles o plazas a que aquéllas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieran su vista.

4. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios de admisibilidad sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas 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, y se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
- b) 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.
- c) 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.

#### Artículo 115. Protección de los ambientes urbanos.

1. Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Ordenanzas.

2. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio.

3. Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

4. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

5. En obras de reestructuración las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores o espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

#### Artículo 116. Fachadas.

1. Se cuidará la elección de los materiales de fachada con el objeto de garantizar la durabilidad y buen aspecto de las edificaciones, tanto en las plantas principales como en los elementos de cubierta y construcciones auxiliares sobre ella.

2. El empleo de colores en fachada, será objeto de un estudio específico en el que se demuestra que armonizan con las calidades paisajísticas, siendo preceptivo la presentación de muestra de color junto con el proyecto de edificación para su conformidad por el Ayuntamiento previo informe de la Oficina Técnica Municipal al respecto de manera razonada.

3. Se permitirá la utilización de cuerpos volados abiertos en las condiciones de vuelo, dimensiones, ubicación y materiales que se determinen en las Ordenanzas Particulares.

4. La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona.

5. No se permite la utilización de aplacados cerámicos, así como pinturas brillantes que ocupen paños o planos completos, admitiéndose solo si trata de pequeñas superficies según la composición proyectada.
6. Cuando se produzcan, como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable y aparezcan medianerías al descubierto, éstas deberán acabarse con los mismos materiales, color, textura y tratamiento que la fachada del edificio.
7. En las zonas en que se produjere una unión de edificación aislada con edificación continua, se deberá disponer la edificación aislada adosándola a la medianería cerrada si ésta última ya existiera. Si no existiera y se tratase de efectuar la edificación continua, deberá retranquearse del lindero que tenga edificación aislada un mínimo de tres (3) metros en el caso de que se dispusieran huecos a fachadas. Si no existen huecos y se dispusiese una edificación continua adosada al lindero, este paramento se deberá tratar como una fachada más de la edificación.
8. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

#### Artículo 117. 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. En el caso de edificios catalogados se estará a lo dispuesto en la legislación de patrimonio y en el planeamiento específico en el caso del Conjunto Histórico.
2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que cumpla las condiciones de los vuelos para la zona en la que esté situada, y que deberá ser presentado por la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes a los propietarios o comunidades afectadas.
3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario o bien eliminar los cerramientos realizados.
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 y se realice un único proyecto.

#### Artículo 118. Fachadas ciegas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso característico residencial, se prohíben las fachadas ciegas en su totalidad en la calle o espacio público por la que tenga su acceso principal, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada o fachadas.

#### Artículo 119. Instalaciones en las fachadas.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir en ningún punto del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma, cumpliéndose en cuanto lo dispuesto en estas ordenanzas.
2. La instalación de aparatos de aire acondicionado visibles desde la vía pública, requerirá un estudio de la fachada del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen a la estética de la fachada y sin romper su cerramiento a través de un proyecto único de la modificación de la fachada.

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 y cumplirán lo dispuesto en estas ordenanzas.

#### Artículo 120. Cubiertas.

Será obligatoria la utilización de cubiertas planas, horizontales o inclinadas, terrazas ajardinadas o cubiertas intransitables teniéndose en cuenta las siguientes condiciones:

1. Se cuidarán especialmente el tratamiento y usos de las cubiertas, debiéndose considerar como una fachada más del edificio y especialmente cuando se dispongan construcciones auxiliares en la cubierta.
2. Se han de utilizar para la formación de las cubiertas de tejas, en color natural preferentemente, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreiras, remates, laterales, etc.
3. Las cubiertas abarcarán la superficie del edificio de forma integral, con zonas de tejas compuestas como unidades de cubiertas, de una a cuatro aguas con sus faldones simétricos respecto de las cumbreiras, no permitiéndose la utilización de tejas para cubrir cualquier elemento constructivo que no constituya un tejado entero.
4. Las pendientes de los faldones estarán comprendidos respecto a la horizontal de la línea de cornisa más el grueso del forjado y la cubierta entre veinte y treinta (20° y 30°) grados sexagesimales. Las partes inferiores de la cubierta y aleros podrán tener pendientes inferiores. En los faldones de la cubierta y en los espacios restantes horizontales de la misma, e integrados con la composición de toda ella, se podrán ubicar las instalaciones de captación de energía que sean necesarias para el correcto uso del edificio o construcción.
5. La altura de las cumbreiras será, como máximo de tres metros con ochenta centímetros (3,80 m), medida en la vertical del forjado y sobre su cara superior y cara superior de teja cumbreira.
6. En los faldones de la cubierta con caída hacia las medianeras, deberán colocarse canalones o cualquier otro sistema de recogida de aguas que garantice la estanqueidad evitando humedades en las edificaciones propias y colindantes. No se permiten canalones en fachada que resulten visibles desde la misma.
7. Cuando se elija una cubierta de teja como mínimo el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la cubierta será de teja, o de cubierta ajardinada, en las condiciones definidas en los apartados anteriores. Para el caso de que se elija una cubierta plana no transitable se podrán disponer cubiertas no transitables de acabado de picón de color oscuro, o cualquier otro árido similar, en las que sólo se podrán ubicar las instalaciones que se deban instalar en cubierta y su acceso debe estar limitado al mantenimiento de las mismas, estando prohibida toda construcción destinada a cuartos lavaderos, tendederos o similares.
8. En los tejados que den a fachada, la teja podrá volar a calle o quedar recogida detrás del remate del cerramiento de fachada. Cuando la teja quede recogida en el cerramiento de la fachada, la altura de éste no sobrepasará los cien (100) centímetros por encima del forjado, incluidas las posibles cornisas de remates.
9. En las zonas de la cubierta plana, no realizadas con teja, se podrán disponer tendederos, siempre que la superficie que ocupen no sea aparente hacia el exterior y siempre deberá retranqueado de cualquier plano de fachada un mínimo de tres (3) metros. Se deberá procurar que los planos de la cubierta los protejan visualmente aunque puedan estar convenientemente soleados. Si fuera necesario para protegerlos visualmente se colocarán elementos de celosías u otros similares para evitar su visión desde los puntos que puedan ser dominantes de la cubierta. La superficie máxima de tendedero que se autoriza por vivienda es de cinco (5) metros cuadrados útiles.
10. Para las terrazas ajardinadas se establece una superficie mínima de ajardinamiento del setenta y cinco por ciento (75%) de la cubierta con resistencia prevista para cuarenta (40) centímetros de tierra, pudiéndose disponer las dependencias de mantenimiento de la terraza jardín con un máximo del cinco por ciento (5%) de la superficie de la terraza con las condiciones ya establecidas y sin que ninguna dependencia pueda tener en una dirección una longitud máxima de ciento ochenta (180) centímetros. Cuando exista terraza jardín la altura de coronación podrá superar en estos cuarenta (40) centímetros la prevista en estas ordenanzas.



11. Cuando se realicen cubiertas planas en su totalidad y se dispongan cuartos lavaderos, o de maquinaria al servicio del edificio, deberán cumplir las condiciones dimensionales establecidas en estas ordenanzas y deberán ser tratadas como el resto de las fachadas del edificio no admitiéndose materiales diferentes a las mismas.

#### Artículo 121. Aleros.

En los supuestos en que la teja no quede recogida en el cerramiento de fachada, se permite la construcción de aleros y cornisas con las siguientes condiciones:

- a) Los aleros podrán ser de madera con canecillos, piedra natural o artificial, hormigón visto (prefabricado o “in situ”) o losa de hormigón enfoscada y pintada. Salvo en el caso de ejecución de madera, el resto de los materiales que se pueden utilizar en las cornisas y aleros deberán corresponderse con los empleados en zócalos, remates de medianera, etc., del edificio.
- b) El vuelo máximo de cornisas será de cuarenta y cinco (45) centímetros y su canto no sobrepasará los doce (12) centímetros y su remate será de teja simple. Las cornisas tendrán la limitación lógica de su diseño y no podrán exceder de la longitud de los aleros.

#### Artículo 122. Carpintería.

1. Las carpinterías pueden ser de madera, perfiles metálicos pintados, aluminio en color o PVC.
2. No se admite la madera clara en su color natural, debiendo ser tintada, pintada o barnizada en mate. No se admiten ni barnices ni pinturas brillantes.
3. Las carpinterías de aluminio tendrán que ser anodizadas en color o lacadas o en su color natural.

#### Artículo 123. Marquesinas.

1. A efectos de esta Ordenanza se entiende por marquesina un elemento estructural cubierto y sin cerramientos laterales, volado o apoyado en un máximo de dos pilares, que tiene por finalidad exclusiva la protección del acceso a una edificación desde la vía pública hasta el portal de la misma.
2. Quedan prohibidas las construcciones de las marquesinas en edificación continua salvo que disponga de jardín delantero, trasero o lateral, prohibiéndose la construcción sobre el espacio público en todos los casos.
3. En edificación aislada se permiten dentro de la zona de retranqueo, con una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros y una anchura que no sobrepase cincuenta (50) centímetros a ambos lados del portal a cubrir, exigiéndose que el desarrollo del trazado de la marquesina sea el de recorrido más corto.
4. Con la solicitud de la licencia del proyecto de marquesina, habrá de presentarse fotografías de la fachada existentes y su entorno, a fin de garantizar que la instalación de la marquesina no cause lesión al ambiente urbano ni al arbolado.
5. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

#### Artículo 124. Pérgolas.

1. A los efectos de las presentes Ordenanzas se considera como pérgola al elemento estructural, desmontable, sin cubrición y sin cerramientos laterales, ejecutado en carpintería de madera que tiene una finalidad ornamental.
2. Quedan prohibidas las construcciones de pérgolas en edificación continua salvo que disponga de jardín delantero, trasero o lateral, prohibiéndose la construcción sobre el espacio público en todos los casos.
3. En el resto de las tipologías edificatorias se autorizan en las zonas de retranqueos privadas y sólo en planta baja.  
Se autorizan, igualmente en zonas libres públicas cuando se trate de iniciativa municipal.
4. Habrán de someterse a un tratamiento de protección con barnices o pinturas mates que garantice un buen estado de conservación a lo largo del tiempo.

#### Artículo 125. Toldos.

1. Se permite la utilización de toldos en planta baja con una anchura igual a la del hueco en el que están ubicados, pudiendo sobresalir como máximo diez centímetros de los mismos.
2. En cualquier caso, su cara exterior será paralela a la línea de fachada y sus laterales perpendiculares a la misma.
3. Su vuelo será como máximo de cuarenta (40) centímetros menor que el ancho de la acera y en ningún caso podrá sobrepasar ciento cincuenta (150) centímetros y se respetará en todo caso el arbolado existente.
4. Se dejará una altura libre mínima desde la rasante del terreno o acera hasta la parte más baja del toldo, incluidos, flecos, de doscientos cincuenta (250) centímetros.
5. En las edificaciones que tengan balcones en planta primera, los toldos deberán tener separados, como mínimo (50) centímetros de aquéllos.
6. En todo caso la estructura de los toldos será ligera, desmontable e independiente de la estructura del edificio.
7. Se prohíbe la instalación de toldos en calles menores de seis (6) metros de ancho.
8. En las calles calificadas como peatonales los toldos serán enrollables de lona.
9. En la tipología de edificación aislada se podrán disponer toldos en otras plantas que no sea la baja siempre que se sitúen en cuerpos volados abiertos, que no sobresalgan del plano de fachada, con estructura ligera y se presenten como solución única, en formato, textura y color para toda la edificación o respondan a un Proyecto integral de tratamiento estético de todas las fachadas de una edificación o construcción.

#### Artículo 126. 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 mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
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 cuando su ancho sea mayor de 12 metros, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y accesos al edificio.
4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, el Ayuntamiento podrá exigir su mantenimiento y se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar origen. La sustitución se hará por especies dominantes en la hilera o agrupación del arbolado.
7. No se podrá proceder al derribo o extracción de ningún elemento arbóreo, con altura superior a los cinco (5) metros sin previo conocimiento y autorización del Ayuntamiento.
8. El Ayuntamiento llevará a cabo la confección de un inventario arbóreo tanto público como privado, poniendo de manifiesto aquellos elementos de mayor importancia.

#### Artículo 127. Consideración del entorno.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno; la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales; el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y

ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. Se procurará en la disposición de los edificios evitar que constituyan pantallas o barreras de las vistas al mar para los que estén situados detrás de ellos. en este sentido, se procurará orientarlos lo más perpendicular posible a la costa.

3. El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

4. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrán abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión de la población de la zona.

5. El Ayuntamiento podrá, asimismo, establecer criterios para determinar 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.

6. El Ayuntamiento podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las coloraciones admisibles a través del correspondiente documento urbanística y de su participación pública.

#### Artículo 128. Publicidad en carreteras.

En aplicación de la legislación sectorial vigente, se prohíbe toda publicidad exterior en el ámbito del suelo rústico.

#### Título tercero. Condiciones particulares de los usos. Capítulo primero. Determinaciones generales.

#### Artículo 129. Definición.

Las condiciones particulares de los usos son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el Plan General o el Planeamiento que lo desarrolle.

#### Artículo 130. Aplicación.

1. Las condiciones generales de los usos edificables serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece en el Plan General de Ordenación de Icod de los Vinos, siendo estas Ordenanzas un complemento de las citadas determinaciones a las que no puede contradecir.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantos se deriven de la regulación que corresponde a la zona en que se encuentre.

3. No serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afectaran a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que, de manera razonada a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

4. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

#### Artículo 131. Clasificación de los usos.

1. Los espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:

- a) Residencial.
- b) Turístico.
- c) Industrial.
- d) Terciarios.
- e) Dotacional y Equipamientos.
- f) Usos primarios en suelo rústico.

2. Los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes usos:

- a) Transporte y comunicaciones.

- b) Espacios libres y zonas verdes.
- c) Infraestructuras.

#### Artículo 132. Usos permitidos.

Son aquellos usos que son característicos de las diferentes áreas de planeamiento o son compatibles con ellas y que expresamente se relacionan en las presentes ordenanzas.

#### Artículo 133. Usos prohibidos.

Los usos que no se citan expresamente como característicos o como compatibles y que se especifiquen como prohibidos, no se podrán ubicar en el ámbito de cada una de las áreas en las que se ordene el suelo según el Plan General o documento de desarrollo en su caso.

#### Artículo 134. Ventilación e iluminación.

Salvo que las condiciones técnicas de la actividad lo exijan, no se dispondrá ningún lugar de estancia o de trabajo a más de doce (12) metros de distancia de los huecos de ventilación e iluminación natural que, cuando así se estime conveniente, la iluminación y ventilación que aportan deberá ser suplementada por medios artificiales.

#### Artículo 135. Locales en sótano.

1. Ninguna actividad, que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, podrá establecerse en planta inferior a la baja salvo que esté vinculada a un local situado en esta planta al que deberá estar unido, al menos, por una zona de contacto de superficie mínima de diez (10) metros cuadrados, excluida la superficie en la que se ubiquen las escaleras o comunicaciones verticales que se establezcan entre las plantas que se conectan.
2. A los efectos de aplicación del apartado anterior, se entenderá por zona de contacto la superficie común de la proyección horizontal de dos plantas separadas por un sólo forjado de piso.

#### Artículo 136. Accesos desde la vía pública.

1. El acceso a los locales en construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración total que dispusieren locales destinados a usos no residenciales, situados en zonas de uso característico residencial, habrá de realizarse de manera independiente desde la vía pública, desde el espacio privado de la parcela o desde un zaguán, sin utilizar para ello ni escaleras ni ascensores de uso para acceso a las viviendas.
2. Cuando las previsiones de afluencia de vehículos automóviles generada por el uso, pudiera dar origen a concentraciones de éstos, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, podrá exigirse la disposición de espacios de carga, descarga y espera de vehículos en la parcela del edificio, y fuera, por tanto, del espacio público pudiendo llegarse a denegar la autorización de la actividad en caso de que no sea posible resolver el problema en las condiciones señaladas.
3. Del mismo modo se procederá en los casos en que se prevean concentraciones de personas, disponiendo de ensanchamientos de las aceras dentro de las parcelas privadas y con las mismas consecuencias en caso de imposible cumplimiento.
4. En el caso de los usos residenciales en vivienda unifamiliar, se admiten los despachos profesionales con el mismo acceso que el resto de la vivienda.

#### Artículo 137. Actividades permisibles.

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la Ley 1/1998, de 8 de Enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas y en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplan las normas de la Ordenanza General de Seguridad y Salud, debiendo satisfacer, en todo caso las condiciones que se establecen en estas Ordenanzas.

### Capítulo segundo. Uso residencial.

#### Artículo 138. Definición y clases.

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.
2. A los efectos de su clasificación en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:
  - a) Vivienda: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.  
Según su organización en la parcela se distinguen dos tipos:
    - Vivienda unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.
    - Agrupación de viviendas unifamiliares: cuando en la unidad parcelaria se edifican viviendas adosadas o en hilera o en colonia como agrupación de viviendas con espacios comunes.
    - Vivienda colectiva: cuando en la unidad parcelaria se edifica más de una vivienda, agrupadas con acceso común o directo desde la vía pública, en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.
  - b) Residencia comunitaria: cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran un núcleo que pudiera ser considerado como familia, como son los colegios mayores, residencias de estudiantes y residencias de trabajadores con exclusión expresa de los usos turísticos.

#### Artículo 139. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación a los espacios que resulten de llevar a cabo obras de acondicionamiento, de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva edificación. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.
2. Las viviendas de protección oficial estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que las regulen desde el Estado o la Comunidad Autónoma de Canarias, que serán, en todo caso, de aplicación para cuanto no hubiese quedado previsto en estas Ordenanzas para cualquier otra clase de edificación residencial.

#### Artículo 140. Viviendas en sótanos o semisótanos.

No se autoriza el uso residencial en sótano ni en semisótano, excepto los espacios complementarios de las viviendas unifamiliares, que no podrán disponer de zonas habitables conforme a lo dispuesto en estas ordenanzas.

#### Artículo 141. Vivienda exterior-interior.

1. Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones que se establecen en estas Ordenanzas y al menos dispondrán de una fachada, en un nivel o varios niveles, con longitud mayor o igual a cuatro (4) metros que deberá recaer sobre calle, o sobre el espacio libre público, o espacio libre privado en contacto con la vía pública o patio abierto a la vía pública cuyas dimensiones cumplan lo establecido en estas ordenanzas.
2. En el caso de edificios de altura menor a tres plantas (9 metros) se admiten las viviendas interiores que no cumplan las condiciones del apartado anterior pero el espacio libre privado al que den fachada deberá tener como mínimo una distancia de cuatro metros en todas sus dimensiones y un frente mínimo de fachada también de cuatro (4) metros.
3. Ninguna vivienda en edificación colectiva de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella. A estos efectos, los desmontes necesarios cumplirán las mismas condiciones de separación de la construcción que se imponen a los patios.

#### Artículo 142. Vivienda mínima.

Se entiende como vivienda mínima, la que está compuesta por una estancia-comedor-cocina-dormitorio, un cuarto de aseo independiente y un armario ropero, en cualquier caso deberá cumplir la normativa vigente sobre condiciones de Habitabilidad.

#### Artículo 143. Dotación de aparcamientos.

1. Se deberá disponer una plaza de aparcamiento por vivienda en la parcela donde se ubica el edificio, pudiendo estar en planta baja y sótanos, pero también en el resto de la parcela al aire libre.
2. Para viviendas de más de 260 m<sup>2</sup> construidos, será necesaria una plaza de garaje por cada 100 m<sup>2</sup>.
3. Para solares menores de 240 m<sup>2</sup> y 12 metros de frente, no será de aplicación este artículo.

#### Capítulo tercero. Uso turístico.

##### Artículo 144. Definición y clases.

1. El uso turístico es el que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia, así como de otros servicios complementarios a dichos alojamientos turísticos. Los espacios de uso turístico, sean de alojamiento o de servicios complementarios, han de contar con la pertinente autorización y calificación oficial concedida por la Administración competente.
2. Se consideran incluidos en este uso las construcciones y edificaciones que están en régimen de explotación turística conforme a su reglamentación específica sectorial. Toda unidad de alojamiento que esté por debajo de la vivienda mínima descrita en estas ordenanzas y no sea alguno de los usos de residencia comunitaria descritos en los artículos anteriores tendrá que cumplir lo dispuesto por la reglamentación sectorial para el uso turístico.
3. A efectos de su clasificación se establecen las siguientes categorías en el uso turístico:
  - a) Hotel de ciudad.
  - b) Turismo rural: casas rurales y hoteles rurales.
4. En las categorías enumeradas en el apartado anterior se cumplirán las determinaciones dispuestas en su normativa específica.

##### Artículo 145. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso turístico son de aplicación a los locales que resulten de llevar a cabo obras de acondicionamiento, de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva edificación. Serán asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

##### Artículo 146. Condiciones dimensionales.

La reglamentación específica del uso turístico queda definida en la normativa sectorial que le es de aplicación y en la que se concreta y establece las superficies mínimas a tener en cuenta en este uso.

#### Capítulo cuarto. Uso industrial.

##### Artículo 147. Definición y clases.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación:
  - a) Producción industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.
  - b) Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básica de producción, oficina o despacho al público.

- c) Reparación y tratamientos de productos de consumo, que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Están incluidos en estas características la reparación de vehículos automóviles, motocicletas, bicicletas y artículos de consumo similares.
2. A los efectos de su clasificación se distinguen las siguientes categorías:
- 1ª Industria en general, no compatible con el uso residencial ni el turístico.  
Se incluye en estas categorías las siguientes actividades:
    - a) Captación y transformación de minerales y productos derivados, industria química, captación y depuración de agua, siderurgia; fabricación de tubos de acero; fabricación de cementos; cales y yesos; fabricación de materiales de construcción en hormigón, cemento, yeso, escayola y otros; industrias de la piedra natural; fabricación del vidrio; fabricación de elementos cerámicos y fabricación de productos químicos.
    - b) Industrias transformadoras de los metales, como son las fundiciones; forja, estampado, embutición, troquelado, corte y repulsado; tratamiento y recubrimiento de los metales; fabricación de productos metálicos estructurales (carpintería metálica), construcción de depósitos y calderería gruesa; fabricación de herramientas, y talleres mecánicos; construcción de máquinas para trabajar los metales y para la industria construcción de máquinas de oficina y ordenadores y material eléctrico y electrónico y talleres de reparación; construcción de vehículos automóviles, construcción naval y de otro material de transporte y talleres de reparación de los mismos.
    - c) Otras industrias manufactureras como son la fabricación de aceites y grasas; mataderos; preparación y conservas de carne; industrias lácteas; fabricación de productos de molinería; pastas alimenticias; industrias de azúcar; industria de productos para la alimentación animal; elaboración de alcoholes etílicos de fermentación, industria vinícola; fabricación de cerveza y malta cervecera; industria de las aguas minerales, aguas gaseosas y otras bebidas alcohólicas, industria del trabajo; industrias de la lana y sus mezclas; industria de la seda natural y de fibras artificiales sintéticas; industria del cuero; fabricación en serie de calzado y prendas de vestir industria peletera; aserrado industrial de la madera; fabricación de productos semi-elaborados de madera; fabricación en serie de piezas de carpintería; fabricación de pasta papelera; fabricación de papel y cartón; industrias de transformación del caucho y materias plásticas; industrias del corcho; fabricación de juguetes y artículos de deporte y producción de películas cinematográficas y aquéllas que cumplieran funciones similares.

Esta categoría industrial deberá realizarse en edificio exclusivo en el cuál sólo podrá compatibilizarse con otro uso solamente industrial.

- 2ª Industria compatible con el uso residencial. Se incluye en esta categoría las siguientes actividades: Elaboración de helados y similares; elaboración de productos de panadería, galletas y pasteleros; elaboración de masas fritas; talleres de reparación de calzado; talleres de cordaje y soga; talleres de prendas de vestir a pequeña escala; sastrería, guantería y sombrerería; servicios de lavado y planchado, limpieza y teñido; talleres de tapizado y decoración; talleres de muebles de mimbre y junco; talleres de accesorios de muebles; fabricación de pinceles, escobas y cepillos; talleres de encuadernación; estudios y laboratorios fotográficos; talleres de ferretería; talleres de relojería; talleres de joyería y platería, bisutería; talleres de instrumentos de música; talleres de juguetes; artículos de deporte; talleres de papelería y aquéllos que cumplan funciones similares.

Esta categoría podrá situarse en edificio exclusivo, compatibilizada con otro uso diferente del turístico y residencial o en edificio en el que existan usos residenciales, debiendo limitarse en este último caso a una superficie del treinta por ciento (30%) de la superficie total construida, ubicarse en plantas baja, semisótano o sótanos y deberán garantizar especialmente las prescripciones y limitaciones ambientales definidas en el Capítulo 9 del Título Tercero de estas Ordenanzas, así como la reglamentación

específica de la Ley 1/1998, de 8 de Enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas y en el Reglamento de Actividades vigente.

- 3ª Almacenes.
  - a) Se entiende como almacén el espacio destinado a la guarda, conservación y distribución de productos naturales o manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes, y distribuidores, sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas. Cuando en la misma parcela de una industria o fábrica se halle un almacén de productos, se considerará como incorporado a la categoría de la industria de la que es dependiente.
  - b) Los almacenes se deberán ubicar en edificio exclusivo o en edificio que se dedique a un uso que no sea residencial ni turístico.
- 4ª Artesanía.
  - a) Comprende las actividades artesanales de escasa magnitud y explotación familiar o con reducido número de trabajadores (talleres domésticos), los servicios personales o vecinales de nivel local, las actividades de artes y oficios y, en general, las actividades con maquinarias o instalaciones para la elaboración, transformación o acabado de productos al por menor que no generan molestias a los usos residenciales o similares próximos, limitando la potencia de los motores a cinco mil (5.000) vatios.
  - b) El uso de artesanía se podrá ubicar en edificio exclusivo o en edificio exclusivo en el que se ubique otro uso diferente del residencial, o turístico, debiendo limitarse en éste último caso el uso de artesanía al sesenta por ciento (60%) de la superficie total construida.
- 5ª Talleres domésticos son aquéllos en que la actividad industrial o artesanal desarrollada por los titulares de la vivienda sea de escasa entidad y se ubique en el interior de la misma utilizando algunas de sus piezas. Deberán ser actividades no clasificadas o aquéllas que no causen molestias de ningún tipo a las viviendas contiguas, no deberán sobrepasar cincuenta (50) metros cuadrados construidos ni el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la vivienda, ni disponer de más de 5 kw para elementos electromotrices y trifásicos.

#### Artículo 148. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración o acondicionamiento. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma.
2. Las presentes Ordenanzas, así como las demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

#### Artículo 149. Aislamiento de las construcciones.

En zonas de uso principal distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá obligatoriamente del aislamiento conveniente para garantizar las menores molestias posibles al resto de edificaciones colindantes.

#### Artículo 150. Condiciones dimensionales.

1. La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajos industriales, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución.
2. Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie, por cada uno de ellos de dos (2) metros cuadrados y un volumen de diez (10) metros cúbicos.



3. Es obligatorio la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un quinceavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.
4. Las escaleras tendrán la anchura determinada por el Código Técnico de la Edificación y en todo caso no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando su capacidad sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.
5. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

#### Artículo 151. Condiciones de las instalaciones.

1. Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, las debidas condiciones para su vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que cumplan las condiciones que señala la Ley 1/1998, de 8 de Enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas y en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás disposiciones vigentes sobre la materia y lo dispuesto en estas ordenanzas.
2. Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el servicio de limpieza domiciliaria, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad de acuerdo a lo establecido en estas Ordenanzas.
3. La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, productos de combustión o de actividades, se realizará de acuerdo a lo dispuesto en estas ordenanzas, a través de adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará un (1) metro la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de ocho (8) metros y específicamente para los correspondientes a generadores de calor cuya potencia sea superior a cincuenta mil (50.000) Kcal.
4. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de acuerdo a la legislación vigente: Código Técnico de la Edificación.

#### Artículo 152. Servicios de aseo.

Para todos los locales de uso industrial excepto el de categoría 5ª se dispondrá inodoro, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

#### Artículo 153. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de taller.

#### Artículo 154. Ordenación de la carga y descarga.

1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1,00) metro.
2. Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenajes.
3. En áreas de uso principal residencial o turístico, entre las veintidós (22) horas y las ocho (8) horas sólo se permitirá la carga y descarga de furgonetas con capacidad máxima de tres mil quinientos (3.500) kilogramos y siempre dentro del local cerrado.

Artículo 155. Condiciones de los talleres domésticos.

Serán de aplicación a los talleres domésticos, las condiciones de la vivienda a la que estén anexos.

Artículo 156. Espacios libres interiores de parcela.

1. El espacio libre no edificado resultante de los retranqueos sólo podrá dedicarse a vía de acceso y seguridad, a aparcamiento de vehículos, jardín o muelles de carga, salvo las excepciones contempladas en los números siguientes y con las condiciones que en ellos se determinan. Podrán disponerse escaleras de incendio con acceso desde el espacio libre no edificado interior de la parcela.
2. En el espacio libre de parcela, entre la fachada o la alineación exterior, podrá construirse una caseta de portería o control de accesos, con una superficie máxima en planta de 4,00 m<sup>2</sup> y con una altura máxima de tres metros.
3. El espacio libre de parcela contiguo a la fachada trasera podrá utilizarse para el almacenaje al aire libre de productos, siempre que las características de éstos lo permitan según la legislación sectorial aplicable y la Ordenación Ambiental y de Actividades Clasificadas.
4. Los depósitos de combustible destinados al uso de la industria o cualquier otra actividad auxiliar que contenga productos peligrosos, de permitirlo la legislación sectorial aplicable, sólo podrán ubicarse en los espacios libres de la parcela que no sean colindantes con la vía pública. En caso de que pudieran ser visibles desde vías o espacios públicos, deberán ocultarse a la vista mediante pantallas de arbolado u otras medidas que establezca la Ordenanza Ambiental. Para depósitos de cierta entidad, se estudiará la posibilidad de ubicarlos en el subsuelo a fin de garantizar la seguridad del entorno.
5. La ubicación de los elementos y construcciones permitidos en el espacio libre de parcela resultante de los retranqueos, deberá realizarse atendiendo a las condiciones de estética establecidas para los mismos, y estará siempre supeditada a la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 157. Adaptación topográfica.

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen la ordenación pormenorizada de los sectores de suelo urbanizable industrial habrán de analizar la forma óptima de implantación de la edificación en terrenos con pendientes, de existir éstos.

Artículo 158. Altura de las plantas.

La altura mínima de las plantas se fija en 2,50 metros. La altura máxima será la necesaria para el correcto funcionamiento de la actividad, con el límite de la altura máxima reguladora de la edificación en el caso de existir una sola planta. Se permiten expresamente las entreplantas interiores, con una altura libre mínima de 2,50 metros entre piso y techo.

Artículo 159. Condiciones particulares de seguridad.

1. La construcción de edificaciones para industrias que realicen una actividad productiva con posibilidad de emitir productos contaminantes o de almacenarlos, dejará en su perímetro una vía interior, o banda pavimentada, de cuatro (4) metros de ancho como mínimo, que permita el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios o de ambulancia.
2. En las parcelas que se destinen a talleres, almacenamiento de productos no peligrosos o nocivos, o a servicios, deberá existir en uno de sus laterales una vía pavimentada perimetral de al menos tres (3) metros de ancho, salvo en los casos de adosamiento.
3. El acceso desde la vía pública a esta vía pavimentada mencionada en los números anteriores, tendrá una embocadura de tres (3) metros de ancho como mínimo, que deberá ser de fácil apertura en caso de contar con elementos de cierre.
4. Dicha vía pavimentada perimetral de la parcela deberá mantenerse libre de obstáculos, no pudiendo ocuparse por aparcamientos, construcciones auxiliares ni destinarse a espacio de almacenaje.
5. No será preceptivo que la banda o vía de seguridad circunde completamente la edificación, cuando por su posición y diseño cumpla suficientemente y de forma correcta la

función de permitir la accesibilidad y actuación de los servicios de extinción de incendios y de socorro sanitario, de forma que facilite sus labores.

6. Además de lo expresado en los números anteriores, deberán cumplirse las determinaciones y condiciones de las normativas sectoriales generales y específicas que sean de aplicación según la actividad, y lo que se contenga, en su caso, en la Ordenanza Ambiental y de Actividades Clasificadas o en cualquier otra ordenanza municipal que resulte aplicable.

#### Artículo 160. Condiciones estéticas particulares.

Además de las condiciones generales de estética contenidas en estas Ordenanzas y en las que puedan determinarse en las ordenanzas que las desarrollan, en la tipología de Edificación Industrial deberán contemplarse las siguientes condiciones particulares:

- a) En los supuestos de construcciones adosadas en una linde medianera, la diferencia de alturas entre los edificios en el plano medianero no podrá exceder de 3,00 metros medidos en la vertical de la medianera entre las líneas de coronación respectivas.  
Si alguno de los edificios colindantes precisa mayor altura, deberá alcanzarla gradualmente dentro del plano de cuarenta y cinco (45) grados, trazados desde la linde medianera por la horizontal correspondiente al límite anterior.
- b) En el espacio libre de parcela resultante de los retranqueos, deberá realizarse la plantación de una hilera de arbolado inmediata al cerramiento de la parcela. La plantación referida anteriormente se realizará con separaciones adecuadas a la especie arbórea elegida, con el fin de facilitar su correcto crecimiento. Si se prevé aparcamiento en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en la retícula adecuada a la disposición de las plazas de aparcamiento.

#### Capítulo quinto. Uso de servicios terciarios.

##### Artículo 161. Definición y clases.

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y para el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

- a) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Se entiende que comprende el comercio al por menor y cuantas actividades cumplieren funciones similares. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:
  - 1ª. Comercial en edificio exclusivo.
  - 2ª. Comercial en edificio con más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida destinada a este uso y sus complementarios. los otros usos no podrán ser residenciales.
  - 3ª. Comercial en edificio con superficie construida igual o inferior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida situada obligatoriamente en planta sótano o semisótano y baja o baja y primera.
  - 4ª. Locales comerciales, sólo en planta baja o semisótano, con tolerancia de almacén en semisótano o sótano.
  - 5ª. Instalaciones comerciales al aire libre, como quioscos de prensa, de venta de productos varios, etc.
- b) Oficinas: cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Asimismo

se incluyen oficinas de carácter público, como las de la Administración Central, Autonómica o Local y sus Organismos Autónomos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

A los efectos de su ubicación espacial y el establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes categorías:

- 1ª. Edificios de uso exclusivo de oficinas con una superficie construida mayor de dos mil (2.000) metros cuadrados.
  - 2ª. Edificios de uso exclusivo de oficinas con superficie construida igual o inferior a dos mil (2.000) metros cuadrados.
  - 3ª. Edificio de más de sesenta por ciento (60%) de superficie construida dedicada a oficinas y el resto, a otros usos. en esta categoría no podrá tener la superficie de oficinas más de dos mil (2.000) metros cuadrados construidos.
  - 4ª. Locales de oficinas con superficie construida menor del sesenta por ciento (60%) de la superficie total de edificio, y que deben disponerse en planta baja o primera del edificio.
  - 5ª. Despachos profesionales domésticos en plantas de viviendas anexas o no a la vivienda del titular.
- c) Salas de reunión: cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como teatros cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar, restaurantes, bares, cafeterías.

Se establece la siguiente clasificación en diferentes categorías:

- 1ª. Salas de espectáculos, teatros, cafés conciertos, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, cines, bingos y juegos de azar, espectáculos taurinos, polideportivos cubiertos, etc.

Se establecen los siguientes grupos:

- a) Locales cerrados con capacidad superior a las trescientas (300) plazas.
  - b) Locales cerrados con capacidad igual o inferior a trescientas (300) plazas.
  - c) Locales al aire libre con capacidad superior a cincuenta (50) personas.
  - d) Locales al aire libre con capacidad igual o inferior a cincuenta (50) personas.
- 2ª. Recintos dedicados a zoológicos, parques de atracciones, ferias, etc., normalmente ubicados al aire libre con algún pabellón cubierto accesorio.

Se distinguen los siguientes grupos:

- a) Instalaciones permanentes.
  - b) Instalaciones provisionales.
- 3ª. Restaurantes, bares, cafeterías y similares. Se distinguen los siguientes grupos:
    - a) Locales cerrados.
    - b) Locales al aire libre con instalaciones permanentes cerradas.
    - c) Locales al aire libre con instalaciones provisionales.

#### Artículo 162. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de reestructuración, acondicionamiento o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no representen desviación importante de los objetivos de la misma.

#### Sección Primera. Condiciones del comercio.

#### Artículo 163. Condiciones de los establecimientos comerciales y de hostelería.

1. Los establecimientos destinados a los usos comerciales o de hostelería deberán cumplir las condiciones propias de las tipologías en las que se desarrollan, de acuerdo a lo establecido en la Normativa Vigente, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones contenidas en la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y en la reguladora de las actividades clasificadas, en su caso. En cualquier caso, deberán cumplirse las determinaciones

del Código Técnico de la Edificación y como mínimo las exigencias establecidas a continuación.

2. La superficie mínima de venta de un establecimiento de uso comercial y de hostelería será de seis metros cuadrados y la superficie máxima será la establecida en la legislación sectorial aplicable.

3. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de acceso, escaleras y ascensores independientes.

4. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, cajas de escalera ni portal si no es a través de un vestíbulo previo construido de acuerdo a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación.

5. Se establecen las siguientes condiciones para los aseos en los establecimientos comerciales y de hostelería, salvo que la legislación sectorial aplicable establezca mayores exigencias:

- Todo local comercial deberá disponer, al menos, de un servicio de inodoro y lavabo con ventilación natural o forzada de probada garantía, de dimensión no inferior a 80 centímetros de lado, y con 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 75 clientes o fracción, debiendo cumplir con la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas.
- En locales de dimensión inferior a 50 m<sup>2</sup> podrá dispensarse la condición de duplicar los servicios.
- En el caso de galerías comerciales se admite la concentración de aseos y el uso comunitario con acceso desde zonas comunes.

6. Los locales y/o edificaciones en los que se ubiquen actividades clasificadas según la legislación sectorial vigente, además de cumplir con las determinaciones contenidas en dicha legislación que le sean aplicables, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) El comercio de mercancías de fácil descomposición implicará la necesidad de disponer de frigoríficos de características y capacidad adecuada.
- b) Las actividades molestas por generación de humos, gases nocivos, olores, polvo, etc., requerirán inexcusablemente para ser autorizadas disponer de mecanismos eficaces de extracción y expulsión por encima de la cubierta o al exterior trasero del edificio, sin posibilidad de que se produzca retorno o depósito, o se causen molestias a los colindantes o viandantes.
- c) En el caso de actividades generadores de ruido, sin perjuicio de que su horario pueda ser reglamentado, no se admitirán aquellos que produzcan en el medio urbano o transmitan a los locales contiguos un nivel de ruido superior a 40 db.

7. Los kioscos, terrazas o puestos de venta deberán cumplir las siguientes condiciones:

- En caso de instalarse en espacios libres públicos, mediante concesión municipal por un período de tiempo, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal, deberán contar con saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable cuando se dediquen a la venta o servicio de bebidas y/o comidas.
- La superficie construida máxima de los kioscos no podrá ser superior a 30 m<sup>2</sup> ni ocupar más del 5% de la superficie de espacio libre de uso público donde se ubique.
- Su instalación exigirá un proyecto técnico y su diseño deberá realizarse de forma que se integre en el entorno del lugar en el que se vaya a instalar.

#### Artículo 164. Aparcamientos.

Para locales de más de 1.500 m<sup>2</sup> de superficie útil se deberá disponer de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial.

#### Artículo 165. Ordenación de la carga y descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los mil (1.000) metros cuadrados o los quinientos (500) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local, de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción superior a doscientos cincuenta (250); las

dársenas tendrán de dimensiones mínimas siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de anchura, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

#### Artículo 166. Grandes superficies comerciales.

1. Cuando la superficie comercial a instalar supere los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados, la concesión de la licencia podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato así como en otros puntos que se puedan ver previsiblemente afectados.
2. En estos casos habrá de presentarse la documentación adecuada que garantice la ejecución de las medidas oportunas para demostrar la no existencia de los problemas anteriormente descritos.

#### Artículo 167. Medidas de seguridad.

Los locales dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad de acuerdo a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones.

#### Artículo 168. Vinculación de plantas de sótanos o semisótanos.

Los locales comerciales que se establezcan en sótano o semisótano deberán guardar las siguientes prescripciones:

1. El sótano que se dedique a uso comercial solamente podrá ser el situado en primer lugar por debajo del piso de acceso al inmueble.
2. En el piso del local superior o donde estuviere situado deberá dejarse una abertura de comunicación con el sótano, ligado física y funcionalmente a él, con una superficie superior al quince (15%) por ciento de la zona destinada al público en este sótano. Este quince (15%) por ciento podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. La superficie de al menos una de las aberturas no podrá ser inferior a quince (15) metros cuadrados.
3. Los locales de categoría 3ª no podrán situarse independientemente en planta sótano o semisótano o primera sino que deberán tener vinculación física, en las condiciones establecidas por el apartado anterior, con la planta baja o la que posee el acceso directo desde el exterior del inmueble.
4. Si los locales comerciales se establecieran en agrupación o pasillos con acceso común a todos ellos, sólo podrán situarse con su acceso en planta baja o semisótano. El pasaje tendrá acceso al público al menos por dos sitios diferentes y ubicados de manera opuesta o en ambos extremos y dispondrá de un ancho igual o superior a tres (3) metros. Queda prohibido disponer de accesos a zonas de uso residencial o turístico por estos pasajes.

#### Sección segunda. Condiciones de las oficinas.

#### Artículo 169. Condiciones particulares de los locales de oficinas.

Los locales de oficinas deberán cumplir las condiciones propias de las tipologías en las que se desarrollan, de acuerdo a lo establecido en la Normativa Vigente, sin perjuicio de la aplicación de las condiciones contenidas en la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas. En cualquier caso, deberán cumplirse como mínimo las siguientes condiciones:

- Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 100 m<sup>2</sup>, un inodoro y un lavabo, por cada 200 m<sup>2</sup>, más o fracción superior a 100, se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos.
- En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
- En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.

#### Artículo 170. Aparcamientos.

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (150) metros cuadrados de superficie de oficina.

#### Artículo 171. Vinculación de las plantas de semisótano.

Las oficinas que se ubiquen en planta semisótano deberán guardar las siguientes prescripciones:

1. El semisótano que se dedique a uso terciario deberá tener vinculación con un local en planta baja con el que deberá tener una comunicación como mínimo de escalera cumpliendo las condiciones del artículo 4.5.19. La superficie de superposición de locales será como mínimo de quince (15) metros cuadrados medidos en proyección horizontal de la planta superior sobre la inferior.
2. El acceso a las oficinas en semisótano no podrá realizarse directamente desde el exterior sino que tendrá que ser a través de la planta baja o a nivel de rasante exterior.
3. Está prohibida la ubicación de locales de uso de oficinas en las plantas de sótano y solamente podrán ubicarse en estas plantas las zonas de almacén, archivos o similares de las mismas, siempre que se garantice su independencia física a través de los vestíbulos previos construidos según lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación.

#### Artículo 172. Condiciones de los despachos profesionales domésticos.

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos, las condiciones generales de las oficinas, excepto en lo dispuesto en el artículo 136 relativo a accesos interiores.

#### Sección Tercera. Condiciones de las salas de reunión.

#### Artículo 173. Ubicación de la actividad.

Todos los edificios y locales cubiertos destinados a salas de reunión, se construirán con fachada y salida a espacios de uso y dominio públicos aptos para la circulación peatonal o rodada que aparte de cumplir los requisitos del Código Técnico de la edificación deberán cumplir las siguientes especificaciones:

1. Si la capacidad del local es inferior a trescientas (300) personas deberá tener fachada y salidas a una vía pública de una anchura mínima de seis (6) metros.
2. Si la capacidad del local está comprendida entre trescientas (300) y setecientas (700) personas, deberá tener fachada y salida a una vía pública de una anchura mínima de doce metros (12).
3. Si la capacidad del local es superior a las setecientas (700) personas e inferior a mil quinientas (1.500), deberá tener fachada y salida a dos vías pública diferentes, cuya anchura mínima sea siete (7) metros cada una y la suma de las dos anchuras no sea inferior a treinta (30) metros.
4. Si la capacidad del local es igual o superior a las mil quinientas (1.500) personas, deberá tener fachada y salida a dos vías públicas diferentes, cuya anchura mínima sea de doce metros (12) y la suma de sus anchuras no será inferior al resultado de sumar a treinta (30) metros un (1) metro más por cada cien (100) personas de más de mil quinientas (1.500) que posea el local.
5. En todo caso, el conjunto de las salidas del edificio o local se distribuirá entre las distintas vías públicas o espacios abiertos, de manera que el número y dimensiones de aquéllas den acceso a cada una de dichas vías o espacios sea directamente proporcional a la anchura de éstos.
6. El número de salidas del edificio o local con salida directa a la vía pública y su anchura, las características de los pasillos, escaleras y demás elementos de comunicación y de evacuación así como los materiales de las estructuras, cubiertas y entreplantas, los tabiques divisorios y antepechos, serán los adecuados para esta clase de edificios y cumplirán lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación.

#### Artículo 174. Altura mínima libre.

1. La altura mínima de las salas de reunión no será inferior a trescientos (300) centímetros. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto, la altura libre no será

menor de doscientos cincuenta (250) centímetros. En este caso la altura libre se medirá desde el piso de la sala al techo o falso techo si existiera.

2. La capacidad de los locales destinados a los espectadores o asistentes, como normal general, no podrá ser inferior a cuatro (4) metros cúbicos por persona, si bien en cada caso esta capacidad se ajustará a las condiciones esenciales de ventilación existentes y a la índole del espectáculo o recreo a que aquéllos se destinen.

#### Artículo 175. Dotación sanitaria.

Siempre que el aforo del local exceda de mil (1.000) o de cien (100) espectadores o asistentes, se dispondrá respectivamente, de una enfermería o botiquín convenientemente dotados para prestar los primeros auxilios en caso de accidente o enfermedad repentina. Su instalación y dotación de personal, medicamentos y materiales estará de acuerdo con las disposiciones sanitarias vigentes.

La dotación de personal, medicamentos y material de enfermería, botiquines y ambulancias serán objeto de regulación específica en los respectivos Reglamentos Especiales, cuando se trate de los espectáculos taurinos y otras actividades recreativas particularmente peligrosas.

#### Artículo 176. Aseos.

1. Las salas de reunión de categoría primera y segunda dispondrán de los siguientes aseos: Se establecerán inodoros, urinarios y lavabos en cada planta a razón de cuatro (4) plazas de urinarios, dos inodoros y dos lavabos para caballeros y seis inodoros y dos lavabos para señoras, por cada quinientos (500) espectadores o fracción, reduciéndose aquellas cifras a la mitad en el caso de que el aforo de cada piso sea inferior a trescientos (300) espectadores.

2. Para los locales de categoría tercera se dispondrán los siguientes aseos:

Una plaza de inodoro, un urinario y un lavabo para caballeros y un inodoro y un lavabo para señoras cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se dispondrá un inodoro, un urinario y un lavabo para caballeros y un inodoro y un lavabo más para señoras.

3. En ningún caso podrá comunicar directamente con el resto del local, para lo cual habrá de instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento en el que no podrá instalarse ninguna pieza sanitaria.

#### Artículo 177. Vestuarios.

1. En los locales en los que se prevean puestos de trabajo deberá disponerse, como mínimo, una superficie tabicada y aislada mediante puerta con vestíbulo, de dos (2) metros cuadrados y un volumen de diez (10) metros cúbicos por cada puesto de trabajo. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de la luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que estas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

2. En los casos en que se disponga más de veinte (20) puestos de trabajo se dispondrán aseos de personal con un lavabo, un inodoro y una ducha para señoras y un lavabo, un inodoro, y un urinario y una ducha para caballeros.

#### Artículo 178. Alumbrado.

1. El alumbrado eléctrico será obligatorio para todos los edificios y locales, pudiendo autorizarse, en casos excepcionales y tratándose de instalaciones de carácter provisional, ferias y verbenas, otros sistemas de alumbrado, previo informe de los servicios técnicos designados por la autoridad municipal, que determinarán las prescripciones a que habrán de ajustarse para lograr la luminosidad adecuada sin peligro para la seguridad de las personas. Las presentes determinaciones son de carácter complementario a lo dispuesto en el REBT y en el CTE-SU.



2. Los locales de pública concurrencia deben tener una iluminación estudiada para que no se produzcan zonas de penumbra y durante todo el tiempo tendrán todos los puntos comprendidos entre el pavimento y un plano de dos metros sobre el mismo, unas iluminaciones mínimas de cinco (5) lux en salas de fiesta y diez (10) lux en cafeterías, bares y similares, pudiendo reducirlas, exclusivamente en los momentos de atracciones, hasta un (1) lux.
3. Los aparatos productores o transformadores de energía eléctrica, cuando los hubiere, se situarán en pabellones aislados o sectores independientes con arreglo a las prescripciones establecidas para esta clase de instalaciones.
4. Los conductores se colocarán en el interior de tubos de materia aislante e incombustible; debiendo tener aquéllos una sección adecuada a la intensidad de la corriente que por ellos haya de circular.
5. Quedan prohibidos los cables volantes pero, si las características del espectáculo o actividad lo exigieran excepcionalmente, deberán ir recubiertos por material aislante incombustible e impermeable.
6. Se prohíbe utilizar, como tierra para el retorno de la corriente, las armaduras de hierro o las canalizaciones.
7. En cada una de las dependencias del edificio se dividirá el alumbrado en varios circuitos independientes, para evitar que puedan quedar a oscuras totalmente cada una de aquéllas por una avería parcial. En el arranque de cada uno de estos circuitos se dispondrán interruptores y cortacircuitos, calibrados en relación con la sección de los conductores.
8. El cuadro de distribución se dispondrá lo más alejado posible del escenario o de la cabina en los cinematógrafos y en todo caso fuera del acceso público.
9. Las resistencias que se utilicen para regular los efectos de la luz, así como las que se instalen en las cabinas de cinematógrafos, linternas de proyección y lámparas de arco, no llevarán ninguna sustancia combustible y se protegerán convenientemente, para evitar que cualquier anomalía en su funcionamiento pueda producir daños.
10. Queda prohibido el uso de aparatos portátiles. Los materiales que se empleen para guarnecer los aparatos de alumbrado deberán ser ignífugos por el empleo de alguna de las sustancias aprobadas al efecto por el Ministerio de Industria y Energía, o la Consejería competente.
11. Independientemente del alumbrado eléctrico ordinario, se establecerá en todos los edificios y locales de espectáculos, un alumbrado de señalización y otro de emergencia que podrá ser eléctrico o de otra naturaleza, quedando excluidos los de líquidos o gases inflamables. El alumbrado de señalización estará constantemente encendido durante el espectáculo y hasta que el local sea totalmente evacuado por el público. El alumbrado de emergencia será de tal índole que, en caso de falta de alumbrado ordinario, de manera automática genere luz suficiente para la salida del público, con indicación de los sitios por donde ésta haya de efectuarse.
12. Las luces de emergencia y señalización se colocarán sobre las puertas que conduzcan a las salidas, en las escaleras, pasillos y vestíbulos. También serán instaladas en las dependencias accesorias de las salas.
13. En cada uno de los escalones del local se instalarán pilotos de señalización, conectados a su vez al alumbrado de emergencia, con la suficiente intensidad para que puedan iluminar su huella, a razón de uno por cada metro lineal o fracción.
14. El alumbrado de emergencia deberá ser alimentado por fuentes propias de energía. Cuando la fuente propia de energía esté constituida por baterías de acumuladores o por aparatos autónomos automáticos, se podrá utilizar un suministro exterior para proceder a su carga. La autonomía de la fuente propia de alimentación será como mínimo de una (1) hora.
15. Se admitirán luces de emergencia y señalización alimentadas por pilas o acumuladores individuales o aislados, cuyo funcionamiento deberá estar debidamente atendido, en las mismas condiciones que el apartado anterior.
16. Caso de emplearse pilas o acumuladores para alimentar algún circuito de alumbrado, se situarán aquéllas en locales especiales bien ventilados y con pavimento no atacable por el electrolito, salvo que se trate de pilas secas.

17. Los ácidos y demás productos químicos que, en su caso, sean necesarios para el funcionamiento estarán encerrados en lugar separado, y las aguas procedentes de los mismos serán convenientemente neutralizadas antes de verterlas al alcantarillado.
18. El alumbrado de señalización deberá funcionar tanto con el suministro ordinario como con el que se genere por la fuente propia de alumbrado de emergencia.
19. En todos los locales destinados a la celebración de espectáculos o recreos públicos, será responsabilidad del empresario la comprobación permanente del estado de aislamiento de las instalaciones eléctricas, a cuyo efecto ordenará las revisiones periódicas que sean necesarias.

Artículo 179. Medidas contra incendios.

1. Serán de aplicación, todas las disposiciones generales contenidas en el Código Técnico de la Edificación, especialmente CTE-SI, y aquélla específica que sea dispuesta por los Servicios Municipales Contra Incendios.
2. A los edificios de las categorías primera y segunda, será de aplicación lo siguiente:
  - a) Los telones, decoraciones, cuerdas, maderas y en general todas las materias susceptibles de arder fácilmente, habrán de ser sometidas a procedimiento de ignifugación de reconocida eficacia, ya ensayados o aprobados por los técnicos correspondientes hasta alcanzar las características especificadas en el Código Técnico de la Edificación; así se hará constar por medio de certificado expedido por laboratorio oficialmente homologado para este fin. En el certificado deberá hacerse constar el período de envejecimiento de las condiciones ignífugas, por referencia a la homologación correspondiente o, en su defecto, a la necesaria acreditación experimental del productor. Transcurrido dicho período, los materiales afectados deberán ser sustituidos o ignifugados nuevamente de forma que se vuelvan a alcanzar o mejorar las condiciones iniciales de ignifugación.
  - b) Se prohíbe en absoluto que en el mismo local del espectáculo o recreo se hagan preparaciones de material pírlico. Las explosiones de petardos se efectuarán en cajas cerradas con una sola cubierta de malla metálica; las luces de bengala se encenderán sobre los platillos, poniendo cerca un recipiente con agua y las antorchas llevadas por los artistas, cuando las actuaciones lo requieran, habrán de estar completamente apagadas antes de entrar en los cuartos o almacenes, en los que deberá disponerse de extintores, para su utilización inmediata en caso de emergencia.
  - c) Todo establecimiento destinado a espectáculos o recreos públicos estará provisto de teléfonos y timbres eléctricos y de un sistema de avisadores de incendios para dar la señal de alarma, o instalación de pulsador de alarma de conformidad con el informe del Servicio Contra Incendios, a la vista de lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación,
  - d) También se proveerán dichos locales de un extintor de incendios, por cada veinticinco (25) metros de recorrido, y como mínimo dos (2) en cada zona diferenciada del local, colocados en la sala a la vista del público, bajo la inspección de los servicios contra incendios y de acuerdo con lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, Estos aparatos serán de las marcas y modelos aprobado por el Ministerio de Industria y Energía, o Consejería competente y se distribuirán en las escaleras, escenarios, fosos, telares, cabinas y demás dependencias, en los sitios que designe la Dirección del Servicio Contra Incendios y con preferencia en las entradas de los sitios de peligro, colocados en la parte exterior.
  - e) Cada edificio o local cubierto destinado a espectáculos o recreos se dotará del número de bocas de incendios con el mangaje necesario para alcanzar a todos los puntos del mismo. Se determinará por la dirección del Servicio Contra Incendios la situación de las bocas, de forma que bajo su acción quede cubierta la totalidad de la superficie debiendo ser la longitud de la manguera, de quince (15) a veinticinco (25) metros para un diámetro de veinticinco (25) milímetros.
  - f) La longitud del mangaje para cada boca de incendio será apta para dominar la zona sobre la que haya de actuarse, y será determinada por la Jefatura del Servicio Contra Incendios.
  - g) En el Servicio de Extinción de Incendios, deberá obrar en todo momento una copia del conjunto de los planos del local y de sus instalaciones y una memoria explicativa de los medios de prevención y extinción de incendios con que cuente.

- h) Será obligatoria la instalación, cuando menos, de un depósito de agua en edificios con altura superior a quince (15) metros y en todo caso si no estuviere garantizado el abastecimiento suficiente de la red pública, en el lugar que se determine por los servicios técnicos, así como los rociadores y columnas secas que estimen oportuno éstos en función de la altura, capacidad del local y uso al que se destine éste. Asimismo dispondrán dichos servicios del número, lugar y condiciones de las escaleras de emergencia exteriores o de otros medios de evacuación especiales de que deban disponer los locales de espectáculos radicados en edificios con destino a este único fin o en plantas superiores a la que pueden tener acceso realmente aquéllos con los medios disponibles, en cada caso cuando los locales radiquen en edificios destinados a viviendas y otros fines.
- i) La entrada de la acometida general, igualmente provista de su correspondiente manómetro, tendrá el mismo tipo de características y estará en las mismas condiciones de trabajo durante toda la representación, lo cual podrá ser observado en cualquier momento.
3. Los edificios de categoría tercera deberán equiparse con las siguientes instalaciones contra incendios:
- a) Instalación de bocas de incendios en los emplazamientos y con las condiciones dispuestas en el Código Técnico de la Edificación. Como mínimo en todo local deberá disponerse una (1) y en los locales mayores de quinientos (500) metros cuadrados dos (2) como mínimo sin perjuicio de las mayores exigencias según el Código Técnico de la Edificación.
- b) Instalación de extintores móviles con las características y particularidades exigidas por el Código Técnico de la Edificación y como mínimo con las siguientes cuantías:
- En cada planta y en zonas generales, uno cada veinticinco (25) metros de recorrido horizontal y dos como mínimo.
  - En la cocina, dos hasta una superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y uno más cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados adicionales o fracción.
  - En almacenes, dos hasta una superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y uno más cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados adicionales o fracción.
  - Se dispondrá un extintor en cada uno de las siguientes dependencias, si existiera: cuarto de basuras, cuarto de contadores, cuarto de transformador, cuarto de grupos de presión, sala de máquinas de aire acondicionado, sala de máquinas de ascensores y local para almacenamiento de combustible.
- Las características de estos extintores serán las específicas en el Código Técnico de la Edificación.
- c) Cuando el local posea más de una planta o tenga dependencias de estancia de público con aislamiento físico de todo el conjunto o posea más de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, habrá de disponerse una instalación de pulsadores de alarma en las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

#### Artículo 180. Condiciones especiales para los espectáculos deportivos y recreos públicos.

1. Las condiciones especificadas anteriormente para estas zonas de reunión serán de obligado cumplimiento si son superiores a las que se especifican en el presente artículo. En caso contrario prevalecerán éstas sobre aquéllas y en todo caso se dispondrá aquella normativa que favorezca más la seguridad y el buen funcionamiento de todo el conjunto.
2. Los campos de deportes y los recintos destinados a espectáculos o recreos públicos deberán emplazarse en lugares de fácil acceso y provistos de las necesarias vías de comunicación con los centros urbanos.  
Su fachada o fachadas han de dar a vías públicas o espacios abiertos actos para la circulación rodada o que permita llegar hasta a ellos los servicios contra incendios y ambulancias.  
Los aforos de los campos o recintos estarán en relación con los anchos de las vías públicas o espacios abiertos colindantes, en la proporción de doscientos (200) espectadores o concurrentes, o fracción, por cada metro de anchura de éstos.
3. Sin perjuicio de lo expresado en el apartado 1 de este artículo habrá de tenerse en cuenta las siguientes normas:

- a) El conjunto de las puertas de acceso a los campos o recintos estará en la proporción de ciento veinte (120) centímetros libres por cuatrocientos (400) espectadores de aforo o fracción y el ancho mínimo de cada uno será de ciento ochenta (180) centímetros libres.
  - b) Si se establecen entradas de vehículos serán independientes de las destinadas a peatones.
  - c) Las graderías dispondrán de amplias salidas con escaleras suaves o rampas de ciento veinte (120) centímetros de ancho por cada doscientos (200) espectadores o fracción y en número proporcional a su aforo.
  - d) Las escaleras para los pisos altos tendrán como mínimo ciento ochenta (180) centímetros de anchura. Por cada cuatrocientos cincuenta (450) espectadores o fracción habrá una escalera que evacuará directamente a la fachada o fachadas o pasillos independientes.
  - e) Los pasos centrales o intermedios de las localidades serán, cuando menos, de ciento veinte (120) centímetros de ancho.
  - f) Las galerías o corredores de circulación serán de ciento ochenta (180) centímetros por cada trescientos (300) espectadores, con un aumento de sesenta (60) centímetros por cada doscientos cincuenta (250) más o fracción, y no podrá ser ocupado durante el espectáculo.
4. Las localidades, en todos los campos o recintos, cualquiera que sea su categoría, serán fijas y numeradas las destinadas a asientos, debiendo ser las filas de ochenta y cinco (85) centímetros de fondo, de los cuales se destinarán cuarenta (40) centímetros al asiento y de los cuarenta y cinco (45) centímetros restantes al paso, con un ancho de cincuenta (50) centímetros cada asiento como mínimo.
  5. Entre dos pasos, el número de asientos de cada fila no podrá ser mayor de dieciocho (18) y por cada doce (12) filas deberá existir un paso con el ancho señalado en el párrafo 3-e.
  6. Se dispondrán las localidades con la pendiente y requisitos necesarios de modo que desde cualquiera de ellas, cuando el lleno sea completo pueda verse la cancha, el terreno de juego o el circuito de carrera en toda su extensión.
  7. Las de terraza, donde el público pueda permanecer de pie, serán aforadas a razón de una persona cada cincuenta (50) decímetros cuadrados, en el frente que da al terreno de juego, cancha o circuito.
  8. Se prohíben los planos inclinados para los espectadores que han de permanecer de pie. A éstos se destinarán graderías de peldaños horizontales que, aún en el caso de que fueran de tierra, tendrán, cuando menos, un borde construido con algún material fijo y suficientemente sólido. Estos peldaños serán de sesenta (60) centímetros de altura y a cada espectador se destinará un ancho de cincuenta (50) centímetros.
  9. En la primera fila y cada seis se dispondrán fuertes barandillas para contención del público. También se dispondrán en lo alto de las graderías y en los pasos de éstas, cuando ofrezcan peligro.
  10. Según la importancia del campo o recinto y la clase de espectáculo o recreo el Ayuntamiento exigirá las dependencias de aseo, gimnasia, cuartos de vestir, botiquín o enfermería, con luz y ventilación directa.
  11. El campo, cancha o recinto deberá estar en comunicación directa con estas dependencias y aislados de los del público.
  12. Las graderías, escaleras y toda clase de dependencias y lugares destinados al público deberán resistir en condiciones normales, además de su propio peso, una sobrecarga de cuatrocientos (400) kilos por metro cuadrado horizontal. El Ayuntamiento dispondrá, en su caso, que se realicen las pruebas de resistencia que juzgue pertinentes, para determinar las condiciones de resistencia y seguridad.
  13. La estructura de todas las construcciones será de materiales resistentes al fuego de acuerdo con las normas vigentes.
  14. Los mismos requisitos y condiciones previstos en los artículos precedentes deberán reunir, en cuanto sea posible, los lugares abiertos acondicionados para deportes o espectáculos náuticos, u otras actividades recreativas al aire libre, donde se instalen graderíos plataformas o tribunas para usos del público o se habiliten instalaciones para uso de los deportistas o actores que tomen parte en tales deportes o espectáculos.

#### Artículo 181. Instalaciones provisionales.

1. Las salas de reunión provisionales o desmontables e instalaciones similares, deberán reunir las condiciones de seguridad, higiene y comodidad necesarias para espectadores o usuarios y para los ejecutantes de espectáculo o actividad recreativa.
2. Con tal objeto, dichos locales o instalaciones se adaptarán a las normas particulares que en su caso contengan los Reglamentos Especiales; se aplicarán en ellos por analogía las establecidas en las presentes Ordenanzas; y se cumplirán, además, los requisitos y condiciones que determine el Ayuntamiento, teniendo en cuenta los dictámenes de los facultativos que designen para inspeccionar su montaje y comprobar su funcionamiento.

#### Capítulo sexto. Uso dotacional.

#### Artículo 182. Definición y clases.

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.
2. A los efectos de su pormenorización en el espacio, y en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:
  - a) Docente: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.
  - b) Deportivo: cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.
  - c) Administrativo: son los que desarrollan las tareas de gestión de los asuntos de las Administraciones Públicas y en los que se atiende a los ciudadanos. Puede albergar también a otros servicios urbanos mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan a las personas y los bienes (policía, bomberos, etc.), se mantienen los espacios públicos (depósitos municipales y similares). Los que se dedican al acuartelamiento o instalaciones de los cuerpos de defensa del Estado, y aquellos otros en los que la Administración, presta un servicio a los ciudadanos, cementerios, etc.
  - d) Cultural: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos...) y la enseñanza y desarrollo de aficiones (música, cerámica, etc.)
  - e) Comercial: mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico como son los mercados de abastos y aquellas reservas efectuadas por el planeamiento en conjuntos comerciales, para abastecer a la población.
  - f) Social: que comprende la prestación de servicios sociales a la población, tanto de carácter sanitario como de otra índole (ocio, asistencia social, religioso, etc.)
  - g) Infraestructura: son los que se destinan a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como depósitos de agua, depuradoras, centros de transformación, centrales telefónicas, u otros similares, e inclusive las de servicio a la atención de las vías de comunicación como son los servicios de surtidores para combustible de vehículos.

#### Artículo 183. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General.
2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.
3. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación - posición, ocupación, volumen y forma sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

#### Artículo 184. Alcance de la calificación dotacional.

La calificación de Usos Pormenorizados en el Suelo Urbano tiene el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaren su alteración, no serán considerado Modificación del Plan General ni del Programa de Actuación, si se conserva el uso dentro de los consignados como dotacionales definidos en estas ordenanzas, excepto para el uso dotacional comercial que no podrá instalarse en espacios calificados para otro tipo de dotación.

#### Artículo 185. Compatibilidad de usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial y turístico, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio, excepto en los usos dotacionales comerciales que sólo podrán albergar una vivienda familiar para las personas encargadas de vigilar la instalación.

#### Artículo 186. Sustitución de los usos dotacionales.

1. Ningún uso dotacional existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
2. Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse por otro uso dotacional cumpliendo las siguientes condiciones:
  - Docente, podrá ser sustituido por cualquier otro equipamiento excepto comercial.
  - Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural, social, administrativo o docente.
  - Social, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento salvo comercial.
  - Administrativo, podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.
  - Deportivo, que no podrá ser sustituido salvo por un parque o jardín público.
  - Ningún uso de infraestructura podrá disponerse en otra calificación que la expresada en el plan sin una autorización del Ayuntamiento y un estudio de impacto que garantice la seguridad del entorno y de los usos que se disponen a su alrededor.

#### Artículo 187. Edificaciones especiales.

Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones específicas para su Ordenanza, podrá relevarse de su cumplimiento, a excepción de las que se refieren a su altura máxima, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, pudiendo ajustarse los elementos reguladores de la edificación a los nuevos exigidos por el equipamiento sin que ello suponga modificación del Plan General.

#### Artículo 188. Plazas de aparcamiento carga y descarga.

1. Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:
  - a) En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad, para todos los usos excepto el religioso, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.
  - b) El equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.
  - c) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.
2. Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificio exclusivos contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125).
3. Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán, por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre, mínima de trescientos (300) centímetros y con una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se

dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

4. Los locales destinados a autoescuela contarán con el aparcamiento necesario para la guarda de su parque de vehículos, debiendo justificar su emplazamiento en otra ubicación, y en un lugar habilitado al efecto para ello, cuando no se prevea en el propio local.

Título cuarto. Instalaciones y elementos publicitarios o de información.

Capítulo primero. Determinaciones generales.

Artículo 189. Instalaciones, elementos, y actividades publicitarias o de información.

El presente Título tiene por objeto regular las instalaciones y actividades publicitarias, así como todos los elementos que divulguen o anuncien cualquier tipo de información sobre establecimientos, hechos, productos o servicios, siempre que se ubiquen en el dominio público o sean perceptibles desde él. La finalidad que persigue su contenido es cualificar el espacio sobre el que se actúa, preservando y mejorando las condiciones de observación y disfrute del medio ambiente urbano y rural, creando un marco normativo que ayude a compatibilizar dicha finalidad con la necesidad de información de las personas.

Artículo 190. Soportes publicitarios o informativos.

La publicidad o información, con las limitaciones que se establecen en este Título, podrán desarrollarse mediante los soportes que se definen a continuación:

a) Rótulos:

Soporte patentizado en materiales duraderos y dotados de corporeidad, en el que el mensaje publicitario se expresa a través de las letras o signos recortados y sin fondo, o grafiados, pintados o adheridos de cualquier otra manera a fondos opacos o transparentes.

b) Placas y escudos:

Soporte de características similares al rótulo, pero de dimensiones y espesor más reducidos, realizados en materiales nobles o de larga duración.

c) Vallas:

Soporte destinado a la colocación de carteles o adhesivos, construido por materiales duraderos, definido por marco consistente.

d) Carteles y adhesivos:

Soportes en los que el mensaje se materializa mediante letras y signos grafiados en papel o material similar, para su fijación en algún elemento físico.

e) Banderas y pancartas:

Soportes que contengan letras o signos impresos, pintados o adheridos a material textil o similar, de escasa consistencia.

f) Objetos y figuras:

Soportes en los que el mensaje se materializa mediante figuras u objetos corpóreos de cualquier tipo, con letras y signos o sin ellos.

g) Elementos arquitectónicos:

Soportes en los que el mensaje se realiza a través de relieves o grabados en los materiales utilizados en el revestimiento de fachadas, molduras, barandillas, aleros u otros paramentos o elementos de arquitectura visibles de la edificación.

Artículo 191. Situaciones de los soportes.

Las situaciones se entienden, a estos efectos, como los lugares donde se ubican o instalan los soportes. La actividad publicitaria o informativa se realiza mediante alguno de los soportes indicados, podrá materializarse siempre y cuando así se establezca expresamente y en las condiciones que se indiquen en las situaciones expresadas a continuación:

1. En espacio edificados:

- Fachada de planta baja.
- Elementos añadidos a la fachada.
- Interior de edificios de uso y dominio público.
- Edificios Catalogados.

2. En espacios no edificados:

- Vías públicas.
  - Zonas privadas de retranqueo de la edificación.
  - Parques, jardines y espacios libre.
3. En situación transitoria:
- Cerramiento de protección de obras.
  - Espacios por edificar (interior de solares).

#### Artículo 192. Limitaciones generales.

1. No son autorizables las actividades, instalaciones o elementos publicitarios o informativos, que por sus condiciones, objetivo, forma o contenido sean contrarios a las leyes.
2. En especial, y a título enunciativo, no son autorizables las siguientes actividades, instalaciones o elementos publicitarios o informativos:
  - a) Los contrarios a la legislación sobre tráfico, circulación de vehículos a motor y seguridad vial, y su desarrollo reglamentario;
  - b) Los contrarios a la Ley 16/1985, de Patrimonio histórico-artístico español;
  - c) Los contrarios a la normativa sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios, en relación a la accesibilidad al interior de los mismos;
  - d) Los contrarios a la Ley 7/1995 de Ordenación del Turismo de Canarias;
  - e) Los contrarios a la Ley 8/1995, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación;
  - f) Las pintadas en las aceras, calzadas o bordillos de la vía pública, en los elementos vegetales, en el mobiliario urbano, en las fachadas de los edificios, y en los muros, vallas y cerramientos.
  - g) Los que resulten contrarios a otras legislaciones o normativas vigentes en el momento de la aplicación de estas Ordenanzas.
3. Queda prohibida la instalación de cualquier soporte en las fachadas medianeras, en las plantas superiores a la planta baja, en la cubierta de los edificios y en cerramientos definitivos de fincas o parcelas, salvo en los supuestos que expresamente recojan estas Ordenanzas.

#### Artículo 193. Prohibición genérica de instalación de vallas publicitarias.

1. La instalación de vallas destinadas a la colocación de carteles o adhesivos y definidas por marcos consistentes queda expresamente prohibida.
2. Excepcionalmente, se admitirá la colocación de vallas en el espacio público -salvo en las vías de especial protección cuando estén integradas en elementos de mobiliario urbano cuyo destino no sea exclusivamente publicitario y su diseño admita la existencia en él de dicho soporte. En este caso, las dimensiones serán las propias del espacio del elemento de mobiliario urbano que admita su instalación, y su diseño y dimensiones deberán estar integrados obligatoriamente en programas, planes o proyectos que los unifique, prohibiéndose la iluminación interior del mismo.

#### Artículo 194. Publicidad o información temporal.

1. La publicidad o actividad informativa que se realice durante los períodos electorales se atendrá a la regulación específica vigente en tales momentos.
2. Durante los períodos de fiestas populares, el Alcalde podrá autorizar excepcionalmente la colocación de pancartas, banderolas, banderas, carteles y adhesivos anunciadoras de los festejos, señalando los lugares concretos para ello. En ningún caso se colocarán tales elementos de forma que perturben el paso de peatones o vehículos o puedan producir daños a personas, instalaciones o elementos vegetales o de mobiliario urbano.
3. Lo establecido en los supuestos de los números anteriores no supone en ningún caso eximir de la necesaria autorización o licencia, salvo que la actividad o colocación sea realizada por la propia Administración municipal.

#### Capítulo segundo. Limitaciones específicas de los soportes.

#### Artículo 195. Normas generales.

1. Los rótulos de los distintos establecimientos que puedan existir en un mismo edificio deberán tener relación formal entre ellos y respetarán la composición formal de la fachada, sin



afearla ni desfigurarla, y sin ocultar sus elementos decorativos o artísticos. De existir varios rótulos de un mismo local, deberán guardar relación formal y conceptual entre ellos.

2. El contenido del mensaje se limitará a la denominación del establecimiento, el nombre o razón social de su titular, la actividad comercial, profesional o de cualquier otro tipo que en él se realiza y los signos o logotipos que se hayan adoptado. Los mensajes deberán expresarse siempre en castellano y además se admite cualquier otro idioma como complementario, admitiéndose además términos autóctonos y nombres extranjeros.

3. Además, salvo en los supuestos expresamente prohibidos, se admite el patrocinio de una firma comercial por establecimiento o local, cuyo nombre y logotipo sólo podrá aparecer una vez por rótulo y no podrá ocupar más de un 20% de la superficie total del mismo ni situarse en lugar preferente respecto al mensaje.

4. Excepcionalmente, podrán autorizarse rótulos exclusivos de firmas comerciales y productos cuando el establecimiento realice una actividad de concesionario o representante de los mismos.

5. Los proyectos de ejecución de los edificios de nueva construcción para los que se solicite licencia a partir de la entrada en vigor de estas Ordenanzas, y que admitan usos no residenciales, deberán incorporar las situaciones y posiciones de los soportes publicitarios, estableciendo los lugares en los que éstos deben instalarse en relación a las líneas compositivas de la fachada y de las zonas interiores de tránsito, garantizando el cumplimiento de las determinaciones de estas Ordenanzas.

6. En los supuestos en los que se admite la iluminación exterior de los rótulos, la fuente luminosa podrá ser de cualquier tipo de luminaria y lámpara (exceptuando mercurio a alta presión) siempre que se apaguen a partir de las 24 horas. Podrán permanecer encendidos en establecimientos que continúen abiertos después de esa hora y sólo hasta su cierre.

#### Artículo 196. Rótulos en el plano de las plantas bajas de las fachadas.

Los rótulos en esta situación tienen las siguientes limitaciones:

##### 1. Posición:

Se admite su colocación en los huecos, sobre los dinteles de los mismos y en los parámetros que componen la fachada, siempre que respeten las líneas generales de composición y diseño de la misma.

En ningún caso podrán ocultar, restringir, o disminuir los accesos a los locales o al edificio, ni la ventilación o iluminación del interior de los mismos.

##### 2. Dimensiones:

Cuando se sitúen dentro de los huecos arquitectónicos no podrán sobresalir de los límites del mismo y sus dimensiones no excederán de un 30% de la superficie del hueco. No podrán sobresalir del plano de la fachada y respetarán en todo caso las divisiones de carpintería.

Los rótulos no podrán superar la anchura de los huecos ni abarcar varios de ellos, salvo que exista un elemento de fachada que lo admita compositivamente.

El espesor del elemento que compone el rótulo no deberá sobrepasar los 12 centímetros y su altura máxima será de 50 centímetros en el caso de letras o signos recortados sin fondo, la altura máxima se medirá respecto de los límites ideales inferior o superior en el que se inscribe el conjunto del rótulo.

##### 3. Composición:

Cuando se sitúen sobre los huecos o en los paramentos, se admitirá con fondo si están relacionados con dichos huecos y siguen sus reglas compositivas, sin llegar a los límites laterales de la fachada o a la esquina, en su caso. En cualquier caso se recomiendan las letras o signos recortados sin fondo o con fondo transparente. Excepcionalmente, se admiten rótulos con fondo en parámetros, si sus dimensiones no sobrepasan un cuadrado imaginario de 50x50 centímetros, siempre que el rótulo sea de contornos regulares o figuras geométricas.

##### 4. Iluminación:

La iluminación de los rótulos sólo podrá ser exterior al soporte, salvo la excepción a la que se hace referencia en el punto siguiente y siempre que cumpla lo establecido en estas ordenanzas. La fuente luminosa exterior deberá estar enfocada hacia el soporte, no sobresalir del mismo más de 70 centímetros y en ningún caso podrá producir deslumbramiento al viandante.

#### 5. Excepciones:

Sólo se autorizan rótulos que sobresalgan del plano de la fachada más de los 12 centímetros permitidos, cuando su contenido o mensaje se refiera exclusivamente a establecimientos, actividades o servicios cuyo interés público haga necesario clarificar de todas las formas posibles su ubicación, tales como centros médicos, clínicas, hospitales, farmacias, oficinas de la administración pública, bancos, prohibiéndose el patrocinio de otras firmas ajenas a la actividad.

En este caso, deberán cumplirse las siguientes limitaciones:

- Sólo se autorizarán en calles de tráfico rodado con ancho superior a seis metros y en peatonales con ancho superior a tres metros.
- Deberán separarse del plano de fachada 15 centímetros como mínimo y su vuelo desde dicho plano no podrá superar los 70 cm incluidos sus elementos sustentantes.
- Deberán instalarse a una altura mínima de 350 centímetros sobre la rasante de la acera o espacio colindante.
- El espesor del elemento que compone el rótulo no deberá sobrepasar los 12 cm. y su altura máxima será de 50 cm.
- Sólo se admitirá un rótulo sobresaliente del plano de la fachada por actividad y la separación entre rótulos similares será como mínimo de diez metros.
- La iluminación, en este caso, sólo podrá ser interior y el fondo debe ser opaco con el fin de que la fuente luminosa sólo se refleje en las letras y signos. La iluminación no podrá ser intermitente, destellar, parpadear o cambiar de color y deberá cumplir con lo establecido en el artículo 5.2.1, 6 de estas Ordenanzas.

#### Artículo 197. Rótulos en elementos añadidos a las fachadas de edificio.

1. Sólo se admitirán rótulos en elementos añadidos a las fachadas de los edificios conformados por letras o signos recortados, que cumplan con las Ordenanzas contenidas en el planeamiento urbanístico y siempre que se respeten las limitaciones contenidas en los números siguientes y en el artículo anterior respecto a dimensiones e iluminación.
2. No se admitirá su colocación en las superficies perimetrales de marquesinas, encima o debajo de ellas.
3. En los toldos sólo se admiten letras y signos recortados sin fondo impresos, pintados o adheridos sin relieve en el material del mismo, sin iluminación y situados en su plano frontal. Se autorizará la existencia de rótulos en distintos toldos situados en una misma edificación cuando compositivamente guarden relación formal entre ellos.

#### Artículo 198. Rótulos en zonas de retranqueo de la edificación.

1. Los rótulos instalados en espacios privados no edificados como consecuencia de un retranqueo de la edificación respecto de la vía o espacio público, deberán cumplir con las limitaciones establecidas en el artículo siguiente, salvo lo referente al mensaje que deberá cumplir las normas generales.
2. Para estos casos, deberá presentarse un proyecto de instalaciones publicitarias que abarque la totalidad de la zona de retranqueo, con la finalidad de unificar y agrupar los rótulos.

#### Artículo 199. Rótulos en vías, espacios libres, parques y jardines públicos.

1. Sólo se admitirán rótulos en vías, espacios libres, parques y jardines públicos exclusivamente cuando sea necesaria su instalación con el fin de acoger información institucional, programas de señalización administrativa y turística, e indicaciones de la existencia de establecimientos o servicios de interés público y de sus accesos. Se prohíbe expresamente el patrocinio.
2. Se autorizarán exclusivamente en lugares donde no dificulten el paso de peatones y vehículos, ni oculten vistas ni elementos arquitectónicos o naturales de interés, estén o no incluidos en catálogos de protección, evitando en cualquier caso la saturación del espacio.
3. Su diseño, dimensiones e iluminación deberán estar en consonancia con el entorno en el que se ubiquen y deberán estar integrados en programas, planes o proyectos que los unifiquen.

4. En el supuesto de colocación de rótulos en elementos de mobiliario urbano que lo admitan por su diseño, éstos deberán estar integrados obligatoriamente en programas, planes o proyectos que los unifiquen.
5. Se prohíbe expresamente la instalación de mobiliario urbano cuya finalidad sea de acoger exclusivamente rótulos con fines publicitarios.

#### Artículo 200. Rótulos en cerramientos de protección de obras.

1. Se admite la colocación de rótulos en cerramientos de protección de obras exclusivamente por el plazo de vigencia de la licencia municipal que ampare la ejecución de la obra, y su mensaje esté sólo referido a la empresa u organismo promotor y financiador, a la empresa constructora, a los técnicos autores del proyecto y responsables de la dirección de la obra y a datos referentes a la misma. Este rótulo podrá colocarse además del cartel municipal de información de la licencia de edificación.
2. Se admitirá exclusivamente posicionado sobre el plano del propio cerramiento, con unas dimensiones máximas de dos metros cuadrados de superficie y una altura máxima de dos metros.
3. Se prohíbe expresamente su iluminación.
4. En las mismas condiciones y dimensiones se admiten rótulos cuyo mensaje sea la relación de proveedores de la obra a través de un directorio común que los unifique y ordene, prohibiéndose la instalación de rótulos independientes de las empresas proveedoras.
5. Excepcionalmente, se permitirán los rótulos en el propio cerramiento de la obra o sobre su plano, con la finalidad de mejorar su estética, siempre que el mensaje tenga carácter cultural o lúdico. En este supuesto, se admite el patrocinio de empresas u organismos relacionados con la obra siempre que su nombre y logotipo se muestre en no lugar principal respecto del mensaje y no supere un 20% de la superficie del rótulo.

#### Artículo 201. Rótulos en el interior de solares.

1. Sólo se admitirá un rótulo en el interior de solares cuando el mensaje esté referido a la oferta de venta de la futura edificación a realizar en ellos, prohibiéndose el patrocinio.
2. Se colocarán sobre el plano del cerramiento del solar, sin que en ningún caso puedan sobresalir a la vía pública.
3. Sus elementos estructurales de sostenimiento deberán estar ocultos, prohibiéndose expresamente su iluminación.
4. Las dimensiones máximas serán las establecidas en el punto 2 del artículo anterior.

#### Artículo 202. Placas y escudos en espacios edificados no protegidos.

1. Las placas y los escudos deberán estar conformados por letras y signos sobre fondo opaco o translúcido, y realizadas en materiales nobles y duraderos.
2. Se autorizarán exclusivamente en las plantas bajas de los edificios y en los cerramientos definitivos de fincas o parcelas, con la finalidad de identificar o indicar la ubicación de instituciones públicas y dependencias privadas, denominación del edificio o establecimiento, razón social de una empresa, actividad profesional o cultural que se desarrolle en él, logotipos y anagramas que las representen, así como el carácter histórico y los sucesos conmemorativos relacionados con la edificación. Se prohíbe expresamente el patrocinio.
3. Podrán instalarse exclusivamente en los macizos laterales inmediatos a las jambas de los portales, siempre que su ancho lo permita y no distorsione la composición formal de la fachada ni oculten elementos decorativos o singulares de la misma. También se autorizarán en las caras interiores de los huecos, siempre que existan lugares asignados para su colocación o susceptibles de serlo.
4. Sus dimensiones individuales no podrán exceder de 35 centímetros y su espesor no podrá superar los tres centímetros.
5. Podrán instalarse varias placas o escudos en una misma fachada o cerramiento siempre que no se refieran a la misma actividad o establecimiento, guarden entre ellos una relación armónica de dimensiones y materiales, y su agrupación no sature el paramento en el que se instalen. En estos supuestos, se exigirá la instalación de un directorio que unifique los diferentes soportes en aquellos edificios de nueva construcción cuyos usos hagan previsible la aparición de estos soportes.

6. Se permitirá la iluminación de una placa o escudo cuando no exista otro soporte luminoso en el paramento en el que se instale, y siempre que su fuente luminosa sea exterior y se adecue en el diseño y escala al soporte y a la fachada en la que se ubica.

Artículo 203. Placas y escudos en vías, parques y jardines públicos.

1. Las placas y escudos sólo podrán ubicarse en vías, parques y jardines públicos cuando se instalen en elementos diseñados especialmente para alojarlas, en aquéllos de carácter escultórico o monumental que lo requieran para su identificación, o en elementos de mobiliario urbano cuando esté previsto en ellos su adosamiento, limitándose su utilización por la administración pública y a mensajes de carácter meramente informativo.
2. Sus dimensiones, diseño e iluminación estarán en función del elemento en el que se ubiquen.

Artículo 204. Placas y escudos en zonas de retranqueo.

1. Se admite la instalación de placas y escudos en espacios privados no edificados como consecuencia de un retranqueo de la edificación respecto de la vía o espacio público, cuando se instalen en elementos diseñados especialmente para alojarlas y cumplan las limitaciones dimensionales y sobre el carácter del mensaje establecidas anteriormente.
2. Podrán instalarse varias placas o escudos en una misma zona de retranqueo siempre que no se refieran a la misma actividad o establecimiento, guarden entre ellos una relación armónica de dimensiones y materiales, y su agrupación no sature el espacio en el que se instalen. En estos supuestos, se exigirá la instalación de un directorio que unifique los diferentes soportes.
3. Se permitirá la iluminación de una placa o escudo cuando no exista otro soporte luminoso en la zona de retranqueo, y siempre que su fuente luminosa sea exterior y se adecue en diseño y escala al soporte.

Artículo 205. Carteles y adhesivos en espacios edificados.

1. No se admitirán los carteles y adhesivos pegados directamente o fijados por cualquier medio, en edificios, muros o vallas ni en sus elementos estructurales, con las salvedades que se expresan en los números siguientes.
2. En las plantas bajas de los edificios no protegidos se admite la colocación de carteles y adhesivos en los huecos destinados a escaparate del local, en caso de existir. En este supuesto, la colocación de tal soporte no podrá invadir la superficie del escaparate, limitándose la ocupación a un 30% de éste. Su colocación deberá realizarse mediante criterios ordenados.
3. En las plantas superiores a la planta baja, su uso se limita exclusivamente a los mensajes ocasionales de venta o alquiler del inmueble en el que sitúen, y siempre que su colocación se realice en los huecos de la fachada. En este supuesto se prohíbe la utilización de los colores fosforescentes o estridentes.

Artículo 206. Carteles y adhesivos en vías, espacios libres y parques y jardines públicos.

1. No se admitirán los carteles y adhesivos pegados directamente o fijados por cualquier medio, en las vías o espacios públicos. Excepto cuando su fijación se realice en los espacios reservados a esta finalidad en elementos de mobiliario urbano o especialmente diseñados para acogerlos, evitando en cualquier caso la saturación del espacio.
2. Las dimensiones serán las propias del espacio del elemento de mobiliario urbano que admita su instalación. Los elementos para su fijación deberán estar integrados en programas, planes o proyectos que los unifiquen.
3. La iluminación podrá ser exterior, siempre que el diseño del elemento de mobiliario urbano lo permita.

Artículo 207. Normas generales para la instalación de banderas y pancartas.

1. La utilización de pancartas se admite exclusivamente para mensajes sobre actividades o hechos temporales y que tengan carácter informativo, prohibiéndose aquéllas con fines exclusivamente publicitarios aunque se admite el patrocinio de una o varias firmas, empresas, marcas, productos o instituciones por pancarta siempre que el nombre, logotipo, o anagrama

no ocupen más del 20% de la superficie del soporte y no se sitúen en lugar preferente respecto al mensaje. En cualquier caso, deberá evitarse la saturación del espacio visual.

2. Las banderas con nombres, logotipos o anagramas de empresas, marcas, firmas comerciales y productos quedan expresamente prohibidas.

3. Se admiten exclusivamente las banderas para publicidad puntual de Escuelas Oficiales, Exposiciones, Fiestas y otros actos de carácter público durante el tiempo de realización de la actividad publicitada, debiendo ser retirada una vez finalizada la actividad.

Artículo 208. Banderas y pancartas en espacios edificados no protegidos.

1. En los supuestos admitidos en el artículo anterior, la colocación de pancartas y banderas en las fachadas de las plantas bajas de los edificios no protegidos se podrá realizar siempre que no oculten los elementos arquitectónicos o añadidos a las mismas, ni dificulten la iluminación y ventilación de su interior.

2. En los mismo supuestos, la colocación de estos soportes en las fachadas de las plantas superiores a la planta baja o plantas piso, sólo se admitirá si éstas son de uso dotacional y cumplen las condiciones expresadas en el número anterior.

3. Cuando sobresalgan de la fachada deberán respetar las condiciones establecidas para los rótulos sobresalientes del plano de la fachada.

Artículo 209. Banderas y pancartas en espacios no edificados y sin protección.

1. La colocación de pancartas y banderas en las vías, espacios, parques y jardines públicos queda limitada exclusivamente a los supuestos indicados en los artículos anteriores y deberá cumplir las condiciones expresadas en los números siguientes.

2. La posición de los soportes no podrá dificultar o restringir el paso de personas o de los vehículos autorizados a transitar por dicho espacio. En ningún caso podrán instalarse a menos de tres metros y medio de la rasante de la vía o espacio público. No podrán ocultar o disminuir la percepción de señalizaciones de tráfico vial o informativas, ni elementos y edificios o paisajes urbanos de interés.

3. Las banderas cuya instalación se admite según el primer número de este artículo deberán colocarse en mástiles o elementos similares que garanticen su sustentación.

4. En el mobiliario urbano sólo se admitirá la colocación de banderas y siempre que el elemento esté expresamente diseñado para acogerlas.

5. La instalación de banderas y pancartas no se admite en las zonas privadas producidas por el retranqueo de la edificación respecto a la vía o espacio público.

6. En cualquier caso, la colocación de pancartas y banderas no podrá realizarse de forma que su sujeción afecte a árboles, elementos naturales, elementos de alumbrado y señales de tráfico o informativas.

Artículo 210. Banderas y pancartas en cerramientos de protección de obras.

1. Con carácter meramente temporal y por el plazo establecido para la ejecución de la obra en la licencia municipal de edificación, se admitirá la instalación de lonas o pancartas de cubrición de obras y construcciones, siempre que cubran la totalidad del frente de la misma a partir de su cerramiento fijo y su posición sea paralela al plano de dicho cerramiento.

2. Se prohíbe la utilización de colores estridentes o fosforescentes y no podrá tener iluminación.

3. La colocación de estas lonas o pancartas sólo se admitirá si responde a un proyecto unitario que implique la ocupación total de la alineación que conforma el cerramiento, de forma que oculten la obra.

4. Su mensaje deberá estar referido exclusivamente a la identificación de la obra, empresa u organismo promotor o financiador, a la empresa constructora, a los técnicos autores del proyecto y responsables de la dirección de la obra y a datos referentes a la misma. Excepcionalmente, con la finalidad de mejorar la estética del cerramiento, se admitirá el mensaje que tenga carácter cultural o lúdico. En este supuesto, se admite el patrocinio de empresas u organismos relacionados con la obra siempre que su nombre y logotipo se muestre en lugar no principal respecto del mensaje y no supere un 20% de la superficie de la lona o pancarta.

Artículo 211. Normas generales de los objetos y figuras.

1. La instalación de objetos y figuras, en el supuesto de que coexistan o estén asociados o relacionados con otro soporte, no podrá producir la redundancia o repetición del mensaje visual y deberán respetar las limitaciones de iluminación correspondientes al soporte con el que se relacionen.
2. Si el objeto o figura forma parte de la composición de un rótulo sus dimensiones no podrán superar las establecidas para éstos en cada una de las situaciones admitidas.

Artículo 212. Objetos y figuras en espacios edificados no protegidos.

1. En las fachadas de las edificaciones no protegidas sólo se admite la instalación de objetos y figuras cuando cumplan las limitaciones y condiciones establecidas para los rótulos, tanto si complementan o están asociados o relacionados con dicho tipo de soporte o bien se instalan como elemento independiente o singular.
2. En el supuesto de que su instalación sea como elemento singular o independiente, deberá estar asociado a la publicidad general del local o establecimiento y sus dimensiones máximas serán de 50 centímetros en cualquiera de sus lados.
3. Su posición en los huecos y paramentos deberá respetar la composición geométrica de los mismos.

Artículo 213. Objetos y figuras en vías, espacios, parques y jardines públicos.

1. En las vías, espacios, parques y jardines públicos se prohíbe expresamente la colocación de mensajes publicitarios en sillas, mesas y sombrillas.
2. Se prohíbe expresamente la instalación de máquinas expendedoras con publicidad en espacios públicos, salvo que estén asociados a elementos de mobiliario urbano y su existencia se admita en planes, proyectos o programas de diseño de dicho mobiliario.

Artículo 214. Elementos arquitectónicos en espacios edificados.

1. Se admite la utilización de elementos arquitectónicos, como muros, pilares, vigas, etc., como soporte de mensajes en la fachada de las plantas bajas de los edificios no protegidos siempre que guarden absoluta relación con la composición del edificio, no oculten vistas ni otros soportes, ni dificulten o restrinjan la iluminación y ventilación interior del mismo.
2. El mensaje deberá estar referido exclusivamente a la denominación del edificio o local, nombre o razón social de la empresa, actividad que se desarrolla y sus anagramas y logotipos, prohibiéndose el patrocinio y la iluminación.

Artículo 215. Elementos arquitectónicos en espacios no edificados.

1. Se admitirán elementos arquitectónicos como soportes de mensajes en las vías, espacios, parques y jardines públicos, exclusivamente cuando estén integrados en planes, proyectos o programas de diseño urbano. En este caso, serán de aplicación las limitaciones contenidas en el artículo anterior.

Artículo 216. Normas específicas de aplicación a los edificios protegidos.

1. Los soportes cuya instalación se admita en los edificios protegidos, según lo establecido en estas Ordenanzas, deberán respetar absolutamente las formas y elementos compositivos y el carácter histórico, artístico o arquitectónico de los mismos, admitiéndose exclusivamente la instalación de soportes que se integren en el edificio. Serán respetados, aunque no cumplan estrictamente con estas Ordenanzas, los soportes instalados desde el origen de la edificación protegida.
2. No podrán ocultar ni distorsionar sus elementos compositivos u ornamentales y el mensaje debe referirse exclusivamente a la denominación del establecimiento, nombre o razón social de su titular, actividad que se realiza y logotipo o anagrama correspondiente, y referencias institucionales.
3. Los materiales a emplear podrán ser exclusivamente madera, hierro forjado, bronce u otros materiales nobles, prohibiéndose expresamente el plástico. Los colores a utilizar deberán ser discretos y en ningún caso se utilizarán colores fosforescentes o estridentes.

4. En los edificios declarados Bienes de Interés Cultural se prohíbe expresamente la colocación de cualquier soporte que no sean los originales de la edificación o aquellos cuya compatibilidad haya sido expresada en la declaración y será necesaria la autorización previa del Cabildo Insular de Tenerife.
5. En los edificios protegidos, salvo en los declarados Bienes de Interés Cultural, sólo se admitirán rótulos conformados por letras y signos recortados sin fondo y que se posicionen dentro de los huecos de la planta baja de la fachada o encima de sus dinteles. En todo caso, deberán respetarse las limitaciones establecidas para los rótulos en este Título.
6. Cuando se sitúen en los huecos de las fachadas no podrán sobresalir de los mismos y deberán integrarse con los elementos que componen la propia carpintería.
7. Cuando se sitúen en los paramentos superiores de los dinteles de los huecos, su anchura no podrá ser superior a la del hueco sobre el que se sitúa, con una altura máxima de 50 centímetros y el perímetro ideal que recuadre visualmente las letras y signos recortados no excederá de un metro cuadrado de superficie.
8. Queda expresamente prohibida la colocación de rótulos con iluminación interior y el patrocinio de firmas comerciales en el mensaje, siendo autorizable un solo rótulo por establecimiento. La iluminación exterior se admitirá siempre que el diseño de la fuente luminosa se integre en la fachada.

#### Disposición adicional primera. Construcciones en suelo rústico.

De acuerdo a lo establecido en la legislación vigente, artículo 63 del TR LOTENC modificado por la Ley 6/2009, se admiten en suelo rústico de protección agraria las siguientes intervenciones, siempre que se realicen con materiales propios del lugar para conseguir la adaptación al paisaje existente:

- Tareas de restauración y rehabilitación de instalaciones agrícolas y agropecuarias existentes.
- Limpieza de terrenos e instalaciones.
- Reparación y construcción de caños, acequias, embalses, gavias, nateros y otras infraestructuras hidráulicas del sistema de regadíos o de aprovechamientos de escorrentías.
- Muros de contención de nueva construcción que con la misma finalidad se levanten con materiales naturales del lugar y no sobrepasen la altura de un metro sobre la cota natural del terreno.
- Depósitos de agua con finalidad agropecuaria que no excedan de un metro sobre la cota natural del terreno y cuya capacidad sea inferior a 1.000 m<sup>3</sup>.
- Cuartos de aperos que no excedan de 25 m<sup>2</sup> ni del uno por ciento de la superficie de la parcela donde se establezcan, exceptuando la superficie ocupada por las instalaciones sanitarias complementarias que sean precisas siempre que esa superficie no supere los 10 m<sup>2</sup>.
- Bodegas en la zona de cultivo vitícola que sean subterráneas o se establezcan en oquedades naturales del terreno.
- Pequeños almacenes, proporcionales a las necesidades acreditadas y a las características de la explotación, cuyas dimensiones no superen los 40 m<sup>2</sup> de superficie ocupada, siempre que la distancia entre el suelo y el techo no sea superior a 2 metros medidos respecto de la cota exterior del terreno.
- Vallados con material transparente de hasta dos metros de altura.
- Muros de hasta un metro de altura siempre que sean de piedra y materiales naturales del lugar.
- Cerramientos mixtos de muros y vallados con material transparente siempre que la altura de los muros no exceda de 1 metro y el vallado de de 1 metro, con una altura total de 2 metros sobre el estado final de terreno.

<b>TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES</b>	pág.1	Artículo 26. Plano de fachada.	pág.12
<b>CAPITULO PRIMERO. OBJETO Y VIGENCIA.</b>	pág.1	Artículo 27. Perímetro externo de la edificación subterránea.	pág.13
Artículo 1. Objeto.	pág.1	Artículo 28. Edificación continua.	pág.13
Artículo 2. Vigencia.	pág.2	Artículo 29. Edificación adosada.	pág.13
		Artículo 30. Edificación en hilera.	pág.13
		Artículo 31. Edificación aislada.	pág.14
		Artículo 32. Línea de edificación.	pág.14
		Artículo 33. Adaptación topográfica.	pág.14
		Artículo 34. Medianería.	pág.16
		Artículo 35. Posición de la edificación con respecto a la alineación.	pág.17
		Artículo 36. Jardines delanteros.	pág.17
<b>TITULO SEGUNDO. CONDICIONES GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN.</b>	pág.3	Artículo 37. Separación a linderos.	pág.17
<b>CAPITULO PRIMERO. DETERMINACIONES GENERALES.</b>	pág.3	Artículo 38. Retranqueo.	pág.18
Artículo 3. Definición.	pág.3	Artículo 39. Espacios libres privados de la edificación aislada.	pág.18
Artículo 4. Capacidad para edificar.	pág.3	Artículo 40. Separación entre edificios.	pág.19
Artículo 5. Clases de condiciones.	pág.4	Artículo 41. Fondo edificable.	pág.19
		Artículo 42. Área de movimiento.	pág.19
		Artículo 43. Ocupación o superficie ocupada.	pág.20
		Artículo 44. Superficie ocupable.	pág.20
		Artículo 45. Coeficiente de ocupación.	pág.20
		Artículo 46. Superficie libre de parcela.	pág.21
		<b>CAPITULO CUARTO. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.</b>	pág.21
Artículo 6. Definición.	pág.5	Artículo 47. Definición	pág.21
Artículo 7. Relación entre edificación y parcela.	pág.5	Artículo 48. Superficie edificada por planta	pág.21
Artículo 8. Segregación y agregación de parcelas.	pág.5	Artículo 49. Superficie edificada total	pág.22
Artículo 9. Delimitación e identificación de las parcelas.	pág.6	Artículo 50. Superficie útil	pág.22
Artículo 10. Alineaciones.	pág.6	Artículo 51. Superficie edificable	pág.22
Artículo 11. Linderos.	pág.7	Artículo 52. Coeficiente de edificabilidad	pág.23
Artículo 12. Edificios colindantes.	pág.7	Artículo 53. Altura del edificio	pág.23
Artículo 13. Dimensiones mínimas de linderos.	pág.7	Artículo 54. Altura mínima permitida	pág.24
Artículo 14. Fondo de parcela.	pág.7	Artículo 55. Planta superior	pág.24
Artículo 15. Rasantes.	pág.7	Artículo 56. Altura en número de plantas.	pág.24
Artículo 16. Superficie de la parcela.	pág.8	Artículo 57. Altura máxima de edificación.	pág.25
Artículo 17. Parcela mínima.	pág.8	Artículo 58. Correspondencia entre alturas en número de plantas y unidades métricas	pág.25
Artículo 18. Círculo inscribible en una parcela.	pág.8	Artículo 59. Altura máxima de plantas	pág.25
Artículo 19. Dimensión mínima de linderos.	pág.9	Artículo 60. Altura mínima libre de las plantas	pág.25
Artículo 20. Parcela edificable.	pág.9	Artículo 61. Medición de la altura en edificación continua.	pág.26
Artículo 21. Manzana.	pág.9	Artículo 62. Medición de la altura en edificación aislada.	pág.30
Artículo 22. Condiciones para la edificación de una parcela.	pág.9	Artículo 63. Construcciones por encima de la altura máxima permitida	pág.31
Artículo 23. Solar.	pág.11	Artículo 64. Sótanos y semisótanos	pág.31
		Artículo 65. Entreplantas	pág.32
		Artículo 66. Elementos volados.	pág.33
<b>CAPITULO TERCERO. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.</b>	pág.11		
Artículo 24. Definición.	pág.11	Artículo 105. Dotación de agua caliente	pág.50
Artículo 25. Cerramiento.	pág.12	Artículo 106. Energía eléctrica	pág.51
		Artículo 107. Instalación de transformación	pág.51
		Artículo 108. Gas energético	pág.51
		Artículo 109. Combustibles líquidos	pág.52
		Artículo 110. Energías alternativas	pág.52
		Artículo 111. Telecomunicación	pág.52
		Artículo 112. Servicios postales	pág.53
Artículo 67. Cuerpos y elementos volados salientes	pág.34	<b>CAPITULO SEPTIMO. CONDICIONES DE ESTÉTICA.</b>	pág.53
Artículo 68. Vuelos a patios	pág.35	Artículo 113. Definición	pág.53
		Artículo 114. Salvaguarda de la estética urbana	pág.53
		Artículo 115. Protección de los ambientes urbanos	pág.54
<b>CAPITULO QUINTO. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.</b>	pág.35	Artículo 116. Fachadas	pág.55
Artículo 69. Calidad y habitabilidad de las construcciones	pág.35	Artículo 117. Modificación de fachadas	pág.56
Artículo 70. Local	pág.35	Artículo 118. Fachadas ciegas	pág.57
Artículo 71. Local exterior	pág.35	Artículo 119. Instalaciones en las fachadas	pág.57
Artículo 72. Pieza habitable	pág.36	Artículo 120. Cubiertas	pág.58
Artículo 73. Piezas habitables en plantas sótano y semisótano	pág.36	Artículo 121. Aleros	pág.59
Artículo 74. Oscuramiento de las piezas habitables	pág.36	Artículo 122. Carpintería	pág.60
Artículo 75. Patio	pág.37	Artículo 123. Marquesinas	pág.60
Artículo 76. Anchura de patios	pág.37	Artículo 124. Pérgolas	pág.61
Artículo 77. Medición de la altura de los patios	pág.37	Artículo 125. Toldos	pág.61
Artículo 78. Nivel de pavimentación	pág.38	Artículo 126. Protección del arbolado.	pág.62
Artículo 79. Dimensiones de los patios de parcela cerrados	pág.38	Artículo 127. Consideración del entorno.	pág.63
Artículo 80. Dimensión de los patios de parcela abiertos	pág.38	Artículo 128. Publicidad en carreteras.	pág.64
Artículo 81. Dimensiones de los patios traseros	pág.38		
Artículo 82. Dimensiones de los patios ingleses	pág.39	<b>TITULO TERCERO. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.</b>	pág.65
Artículo 83. Acceso a los patios	pág.39	<b>CAPITULO PRIMERO. DETERMINACIONES GENERALES.</b>	pág.65
Artículo 84. Construcciones en los patios	pág.39	Artículo 129. Definición	pág.65
Artículo 85. Patios mancomunados	pág.39	Artículo 130. Aplicación	pág.65
Artículo 86. Cubiertas en patios.	pág.40	Artículo 131. Clasificación de los usos	pág.65
		Artículo 132. Usos permitidos	pág.66
		Artículo 133. Usos prohibidos	pág.66
		Artículo 134. Ventilación e Iluminación	pág.66
		Artículo 135. Locales en sótano	pág.66
		Artículo 136. Accesos desde la vía pública	pág.67
		Artículo 137. Actividades permisibles	pág.67
<b>CAPITULO SEXTO. CONDICIONES DE SERVICIOS Y DOTACIONES.</b>	pág.40		
Artículo 87. Contenido	pág.40		
Artículo 88. Dotación de aparcamiento	pág.41		
Artículo 89. Plaza de aparcamiento	pág.43		
Artículo 90. Garaje	pág.43		
Artículo 91. Accesos a los garajes	pág.44		
Artículo 92. Altura libre de garajes	pág.45		
Artículo 93. Aparcamiento en los espacios libres	pág.45		
Artículo 94. Utilización de los garajes	pág.45		
Artículo 95. Desagües	pág.46		
Artículo 96. Carga de batería	pág.46		
Artículo 97. Aseos	pág.46		
Artículo 98. Instalaciones de acondicionamiento de aire	pág.46		
Artículo 99. Aparatos elevadores	pág.46		
Artículo 100. Evacuación de aguas pluviales	pág.48		
Artículo 101. Evacuación de aguas residuales	pág.48		
Artículo 102. Evacuación de humos	pág.49		
Artículo 103. Evacuación de residuos sólidos	pág.49		
Artículo 104. Dotación de agua potable	pág.50		



<b>CAPITULO SEGUNDO. USO RESIDENCIAL.</b>	pág.68	Artículo 166. Grandes superficies comerciales	pág.84
Artículo 138. Definición y clases	pág.68	Artículo 167. Medidas de seguridad	pág.85
Artículo 139. Aplicación	pág.68	Artículo 168. Vinculación de plantas de sótanos o semisótanos	pág.85
Artículo 140. Viviendas en sótanos o semisótanos	pág.69	<b>Sección Segunda. Condiciones de las oficinas</b>	pág.86
Artículo 141. Vivienda exterior-interior	pág.69	Artículo 169. Condiciones particulares de los locales de oficinas	pág.86
Artículo 142. Vivienda mínima	pág.69	Artículo 170. Aparcamientos	pág.86
Artículo 143. Dotación de aparcamientos	pág.70	Artículo 171. Vinculación de las plantas de semisótano	pág.86
<b>CAPITULO TERCERO. USO TURÍSTICO.</b>	pág.70	Artículo 172. Condiciones de los despachos profesionales domésticos	pág.87
Artículo 144. Definición y clases	pág.70	<b>Sección Tercera. Condiciones de las salas de reunión</b>	pág.87
Artículo 145. Aplicación	pág.71	Artículo 173. Ubicación de la actividad	pág.87
Artículo 146. Condiciones dimensionales.	pág.71	Artículo 174. Altura mínima libre	pág.88
<b>CAPITULO CUARTO. USO INDUSTRIAL</b>	pág.71	Artículo 175. Dotación sanitaria	pág.88
Artículo 147. Definición y clases	pág.71	Artículo 176. Aseos	pág.89
Artículo 148. Aplicación	pág.74	Artículo 177. Vestuarios	pág.89
Artículo 149. Aislamiento de las construcciones	pág.74	Artículo 178. Alumbrado.	pág.90
Artículo 150. Condiciones dimensionales	pág.75	Artículo 179. Medidas contra incendios	pág.92
Artículo 151. Condiciones de las instalaciones	pág.75	Artículo 180. Condiciones especiales para los espectáculos deportivos y recreos públicos	pág.95
Artículo 152. Servicios de aseo	pág.76	Artículo 181. Instalaciones provisionales	pág.97
Artículo 153. Dotación de aparcamiento	pág.76	<b>CAPITULO SEXTO. USO DOTACIONAL.</b>	pág.97
Artículo 154. Ordenación de la carga y descarga	pág.76	Artículo 182. Definición y clases	pág.97
Artículo 155. Condiciones de los talleres domésticos	pág.77	Artículo 183. Aplicación	pág.98
Artículo 156. Espacios libres interiores de parcela	pág.77	Artículo 184. Alcance de la calificación dotacional	pág.99
Artículo 157. Adaptación topográfica	pág.78	Artículo 185. Compatibilidad de usos	pág.99
Artículo 158. Altura de las plantas	pág.78	Artículo 186. Sustitución de los usos dotacionales	pág.99
Artículo 159. Condiciones particulares de seguridad	pág.78	Artículo 187. Edificaciones especiales	pág.100
Artículo 160. Condiciones estéticas particulares.	pág.79	Artículo 188. Plazas de aparcamiento carga y descarga	pág.100
<b>CAPITULO QUINTO. USO DE SERVICIOS TERCARIOS.</b>	pág.80	<b>TÍTULO CUARTO. INSTALACIONES Y ELEMENTOS PUBLICITARIOS O DE INFORMACIÓN.</b>	pág.102
Artículo 161. Definición y clases	pág.80	<b>CAPÍTULO PRIMERO. DETERMINACIONES GENERALES</b>	pág.102
Artículo 162. Aplicación	pág.82	Artículo 189. Instalaciones, elementos, y actividades publicitarias o de información	pág.102
<b>Sección Primera. Condiciones del comercio</b>	pág.82		
Artículo 163. Condiciones de los establecimientos comerciales y de hostelería	pág.82		
Artículo 164. Aparcamientos	pág.84		
Artículo 165. Ordenación de la carga y descarga	pág.84		
Artículo 190. Soportes publicitarios o informativos	pág.102		
Artículo 191. Situaciones de los soportes	pág.103		
Artículo 192. Limitaciones generales	pág.104		
Artículo 193. Prohibición genérica de instalación de vallas publicitarias	pág.104		
Artículo 194. Publicidad o información temporal	pág.105		
<b>CAPÍTULO SEGUNDO. LIMITACIONES ESPECÍFICAS DE LOS SOPORTES.</b>	pág.105		
Artículo 195. Normas generales	pág.105		
Artículo 196. Rótulos en el plano de las plantas bajas de las fachadas	pág.106		
Artículo 197. Rótulos en elementos añadidos a las fachadas de edificio	pág.108		
Artículo 198. Rótulos en zonas de retranqueo de la edificación	pág.108		
Artículo 199. Rótulos en vías, espacios libres, parques y jardines públicos	pág.109		
Artículo 200. Rótulos en cerramientos de protección de obras	pág.109		
Artículo 201. Rótulos en el interior de solares	pág.110		
Artículo 202. Placas y escudos en espacios edificados no protegidos	pág.111		
Artículo 203. Placas y escudos en vías, parques y jardines públicos	pág.111		
Artículo 204. Placas y escudos en zonas de retranqueo	pág.112		
Artículo 205. Carteles y adhesivos en espacios edificados	pág.112		
Artículo 206. Carteles y adhesivos en vías, espacios libres y parques y jardines públicos	pág.113		
Artículo 207. Normas generales para la instalación de banderas y pancartas	pág.113		
Artículo 208. Banderas y pancartas en espacios edificados no protegidos	pág.114		
Artículo 209. Banderas y pancartas en espacios no edificados y sin protección	pág.114		
Artículo 210. Banderas y pancartas en cerramientos de protección de obras	pág.115		
Artículo 211. Normas generales de los objetos y figuras	pág.115		
Artículo 212. Objetos y figuras en espacios edificados no protegidos	pág.116		
Artículo 213. Objetos y figuras en vías, espacios, parques y jardines públicos	pág.116		
Artículo 214. Elementos arquitectónicos en espacios edificados	pág.116		
Artículo 215. Elementos arquitectónicos en espacios no edificados	pág.117		
Artículo 216. Normas específicas de aplicación a los edificios protegidos	pág.117		
<b>DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA. CONSTRUCCIONES EN SUELO RÚSTICO.</b>	pág.118		

**...FICA/- Que la presente Ordenanza Municipal de Edificación, que comprende la cantidad de 123 folios útiles (123), es copia, reproducción fiel y exacta del original que se custodia en esta Secretaría de mi cargo**

**Y para que así conste, expido la presente que firmo de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, en la Ciudad de Icod de los Vinos, a seis de agosto de dos mil diez**

**Vº Bº**

**EL ALCALDE-PRESIDENTE**

**Fdo: DIEGO S. AFONSO GUILLERMO**