

Lo que se hace público para general conocimiento, para su posible recusación y/o abstención, y en cumplimiento de lo dispuesto en la Base 7.2 de las reguladoras de dicha convocatoria, aprobadas por Decreto de esta Alcaldía nº 518/2011, de fecha 22 de septiembre, y publicadas íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife nº 168, de fecha 7 de octubre de 2011.

En Fasnía, a 4 de junio de 2012.

El Alcalde-Presidente, Damián Pérez Viera.

GRANADILLA DE ABONA

ANUNCIO

7727

7641

Ángelo Guidolin Franco, solicitó Licencia Municipal de Instalación para la actividad de cafetería restaurante, ubicado en C/ La Graciosa, edificio Marinada L-11-12, en El Médano.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo establecido, en el art. 20, de la Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades Clasificadas y Espectáculos Públicos, para que quienes pudieran resultar afectados por la mencionada actividad, puedan formular las observaciones que estimen procedentes en este Ayuntamiento durante el plazo de veinte días contados a partir del día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Granadilla de Abona, a 23 de mayo de 2012.

El Concejal Delegado, José Manuel García Mendoza.

GUÍA DE ISORA

ANUNCIO

7728

7476

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario inicial aprobado de fecha 04 de abril de 2012, de la modificación de la Ordenanza reguladora de Edificación y Urbanización, cuyo texto íntegro, una vez incorporadas las modificaciones aprobadas, se hace público para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Ordenanza Municipal de Edificación y Urbanización Guía de Isora.

Título primero. Disposiciones generales.

Art. 1.0.1. Objeto de la ordenanza.

1. El objeto de la presente Ordenanza es la regulación, en el ámbito de las competencias de esta enti-

dad local de conformidad con el artículo 40 del Texto Refundido de la Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, de todas las condiciones exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación así como de todos los aspectos relativos a la proyección, ejecución, recepción y mantenimiento de obras y los servicios de urbanización.

Art. 1.0.2. Ámbito de aplicación.

1. El ámbito territorial de las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza será el comprendido en el término municipal de Guía de Isora.

Título segundo. Intervención municipal en la edificación y uso del suelo.

Capítulo 1. Disposiciones generales.

Art. 2.1.1. Competencia municipal y formas de intervención.

1. La competencia municipal en materia de intervención en el uso y edificación del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones respecto a lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial, y en el planeamiento general del municipio, territorial y comarcal; así como restablecer, en su caso, la correcta ejecución de la ordenación urbanística y la legalidad infringida.

2. La intervención municipal en el uso y edificación del suelo se ejercerá mediante los procedimientos legalmente establecidos y de acuerdo a las determinaciones y condiciones establecidas en estas Ordenanzas y en la legislación urbanística. Dicha intervención, básicamente, se realizará a través de las siguientes formas de intervención:

a. Concesión de licencias urbanísticas y de edificación, construcción o instalación, y autorizaciones pertinentes para obtener las anteriores y para realizar las actividades o usos en el suelo y en las edificaciones.

b. Suspensión de obras o de usos sin licencia.

c. Órdenes de ejecución de obras o de usos.

d. Expedientes de declaración de ruina.

e. Recepción de obras de urbanización.

Art. 2.1.2. Consultas Urbanísticas.

Todo administrado tendrá derecho a que la Administración municipal le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar desde la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca, solar o inmueble, así como sobre la aplicación de las presentes Ordenanzas y Normas Urbanísticas vigentes a un caso

concreto, previo pago, en su caso, de las tasas correspondientes. Las peticiones deberán venir acompañadas de un plano de emplazamiento de la finca, solar o inmueble referido a la normativa vigente.

Art. 2.1.3. Cédula Urbanística.

La Cédula Urbanística, que constituye una de las manifestaciones del derecho a la información de los administrados, se configura como documentos acreditativo del régimen y circunstancia urbanística a que está sujeta una finca, parcela o solar del término municipal.

El ámbito territorial a la que hará referencia la información contenida en la Cédula Urbanística, será el de cada finca, solar o parcela, en base a los datos aportados por el solicitante y los que la propia Administración posea.

La información contenida en la Cédula Urbanística comprenderá, además de las determinaciones de la legislación vigente, las alteraciones que puedan afectarle y que se encuentren en tramitación.

Según la finca esté o no edificada, la Cédula Urbanística podrá ser de terreno o edificio, sin otra diferencia que la relativa al propio contenido de la información.

En cuanto documento informativo que es, la Cédula Urbanística no altera los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento. Su valor acreditativo se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviese.

La Cédula Urbanística deberá solicitarse, en todo caso, con carácter previo a la solicitud de licencia urbanística para obras mayores.

La Cédula Urbanística contendrá la información que resulte necesaria para llevar a cabo la actuación urbanística de que se trate e incluirá, entre otras, las siguientes circunstancias urbanísticas:

Instrumento urbanístico por cuyas determinaciones se encuentra afectada la finca o edificación.

Clase y categoría de suelo en la que se halla enclavada.

Unidad Actuación, polígono o sector de que se trate.

Uso, tipología e intensidad que tenga atribuida por el planeamiento en vigor.

Sistema de actuación aplicable al polígono, sector o unidad de actuación.

Otra información urbanística que resulte necesaria para cometer actuaciones urbanísticas determinadas.

Las Cédulas Urbanísticas serán solicitadas por los administrados mediante presentación del correspondiente impreso normalizado en el que se hará constar necesariamente lo siguiente:

Identificación de la finca.

Plano de situación sobre cartografía oficial a escala 1-2000 o 1-10000, dependiendo de la clasificación del suelo.

Actuación urbanística que se pretende efectuar.

La Administración municipal, a través de los órganos que tengan encomendada la información urbanística, tramitará las peticiones de Cédulas que deberán ser contestadas en el plazo de un mes desde su entrada en el Registro General del Ayuntamiento.

La expedición de Cédulas Urbanísticas estará sujeta al pago de tasas conforme establezca la correspondiente Ordenanza de Exacciones Fiscales.

La información contenida en la Cédula Urbanística se refiere al momento de su expedición y se apoyará en los datos facilitados por el peticionario y en los antecedentes que cuente la propia Administración.

Dicha información tendrá vigencia en tanto no se modifiquen las figuras de planeamiento o instrumentos de ejecución que afecten a la finca, parcela, solar o edificación.

Capítulo 2. Condiciones generales de las licencias.

Art. 2.2.1. Concesión de licencias.

La concesión de licencias se ajustará a lo dispuesto en las legislaciones urbanística, administrativa y sectorial que sea de aplicación.

Art. 2.2.2. Actos sujetos a licencia.

1. Estarán sujetos a licencia previa, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes, los actos que señale la legislación urbanística aplicable, y en general aquellos que deriven de lo contenido en estas Ordenanzas.

2. La sujeción a licencia previa alcanzará a los actos referidos incluso cuando, por razón de competencias específicas, resulten necesarias autorizaciones de otro organismo de la Administración Pública en cualquiera de sus ámbitos o niveles, sin perjuicio de las salvedades expresadas legalmente.

Art. 2.2.3. Contenido y alcance de la licencia.

1. Cuanto se dispone en las presentes Ordenanzas respecto al régimen urbanístico y a las condiciones urbanísticas, técnicas y estéticas, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia, que deberá tener en todo caso el contenido mínimo establecido legal y reglamentariamente.

2. Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas y, además, el contenido implícito, que es el definido por estas Ordenanzas en su documentación técnica y normativa, según el destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

3. En ningún caso se entenderá adquiridas por silencio administrativo o por insuficiencia del contenido de la licencia, facultades en contra de las prescripciones y espíritu de estas Ordenanzas así como de las Normas Urbanísticas vigentes. El propietario, el promotor, o el técnico director de las obras, podrán dirigirse a la Administración municipal en solicitud de información o aclaración, que deberá facilitarse en el plazo máximo de un mes, sin perjuicio de los recursos administrativos legalmente previstos.

4. El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable. Asimismo la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con la normativa aplicable.

5. Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

6. A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la Corporación, que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

7. Concedida a un propietario la licencia para construir en un solar, no necesitará ninguna otra especial para cualquier otro trabajo que tenga por objeto realizar el proyecto aprobado. Se exceptúa la instalación de grúas-torres, que necesitará licencia correspondiente y las autorizaciones, ocupaciones e intervenciones que fueran necesarias en el dominio público.

Art. 2.2.4. Cumplimiento de las condiciones de la licencia.

1. El propietario se sujetará a las condiciones marcadas en la licencia. En caso contrario, queda obligado a demoler, reformar y efectuar todas las obras necesarias para que la finca quede exactamente en las condiciones marcadas en la licencia.

2. La licencia obliga a su titular, sin perjuicio de los demás deberes señalados en estas Ordenanzas y en las Normas Urbanísticas vigentes o en la propia licencia, a lo siguiente:

a. El pago de las tasas o impuestos consignados en las Ordenanzas correspondientes.

b. Comunicar la proximidad a la obra de instalaciones eléctricas, telefónicas, de conducción de agua u otros servicios generales, para prevenir los perjuicios que pudieran ocasionarse al servicio público.

c. Reparar o abonar los daños que se ocasionen como consecuencia de la misma, así como los daños que se originen en la vía pública, acera, empedrados, paseos, conducciones de agua, faroles, hilos telegráficos, eléctricos, plantaciones y todos los objetos de servicio público que fueren deteriorados.

d. Respetar las demás condiciones que se establezcan en estas Ordenanzas, en las Normas Urbanísticas vigentes y en el contenido específico de la misma.

3. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración Municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar, o de garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de licencia.

Art. 2.2.5. Suspensión de obras sin licencia.

1. Cuando los actos de edificación y uso de suelo, o cualquier otro sujeto a licencia, se efectuasen sin ella o sin orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, el Alcalde o sus Delegados dispondrán la suspensión inmediata de dichos actos, de acuerdo con el procedimiento establecido legalmente.

2. Si un propietario, al haber construido o actuado sin licencia, lo hubiera efectuado en contra de las prescripciones de estas Ordenanzas o de las Normas Urbanísticas de aplicación, la Administración Municipal acordará la incoación del pertinente expediente de restauración del orden jurídico perturbado y de la realidad física alterada, resolviendo -en su caso- la demolición de las obras a costa del interesado e impidiendo definitivamente los usos a que diera lugar, sin perjuicio de la instrucción del correspondiente expediente sancionador en contra del infractor.

Art. 2.2.6. Licencia condicionada a completar la urbanización.

Podrá otorgarse licencia en terrenos que no tengan la condición de solar, de conformidad con lo prevenido en la normativa aplicable, siempre que se cumplan los requisitos, presupuestos y garantías previstas en la legislación urbanística.

Art. 2.2.7. Plazos y caducidad de las licencias.

1. El plazo para solicitar la licencia de edificación en aquellos terrenos que merezcan la condición de solar y no estén incluidos en unidades de actuación o sectores de suelo urbanizable, será el definido en la Normativa vigente.

2. En aquellos otros supuestos de terrenos incluidos en una Unidad de Actuación, o aquellos que pertenezcan a un sector de suelo urbanizable, se estará a los plazos fijados en la fichas correspondientes o en la normativa concreta. En cualquier caso, deberán contar con el instrumento de ordenación específico pertinente y desarrollar el cumplimiento de los deberes de cesión, distribución equitativa y urbanización, salvo en el caso de las licencias condicionadas a completar la urbanización.

En las licencias deberá hacerse constar preceptivamente el plazo para el comienzo y la terminación de las obras, atendiendo a sus características y dimensiones. Dicho plazo podrá ser prorrogado una sola vez y por un plazo no superior a los inicialmente acordados previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos previstos para el comienzo o para la finalización de las obras, siempre que los actos de la licencia urbanística sean conformes en el momento del otorgamiento de la prórroga con la ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística. La no terminación de las obras en los plazos establecidos producirá la caducidad de las licencias, de conformidad con lo dispuesto por la legislación aplicable.

4. La caducidad de una licencia no obsta el derecho del titular del terreno de que se trate a solicitar nueva licencia ajustada a la ordenación urbanística que esté en vigor, para la realización de las obras o la continuidad de la ejecución de las mismas.

Art. 2.2.8. Transmisión de licencias.

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

Art. 2.2.9. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

Todo administrado deberá solicitar a la Administración Municipal informe de alineaciones y rasantes correspondiente a una finca determinada, siendo

obligatorio como acto previo para solicitar licencia de edificación.

La solicitud para el informe de alineaciones y rasantes, deberá ir acompañada de un plano de situación de la finca, a escala como mínimo, 1:1.000 en el que se refleje la posición de la misma respecto a las vías públicas que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada, y en el que se consignen las cotas correspondientes a los distintos linderos de la finca, así como las distancias a las esquinas de las calles inmediatas. Excepcionalmente, si fuere necesario, la Administración Municipal podrá exigir la presentación de plano a escala mayor.

3. En ningún caso se tramitará el expediente de concesión de licencia con anterioridad a la solicitud y obtención del informe de alineaciones y rasantes, debiendo unirse ambos expedientes. Este requisito también será necesario para las obras públicas.

Tras el otorgamiento de la licencia urbanística correspondiente, y antes del comienzo de las obras, el titular de la licencia deberá solicitar el Acta de alineaciones y rasantes, una vez replanteada la edificación.

a. La Administración Municipal fijará el día y hora en que haya de tener efecto el acto y citará con la antelación necesaria al solicitante. Dicha citación deberá producirse dentro del mes siguiente a la fecha de la solicitud.

b. El solicitante deberá designar por escrito, antes del acto, a un técnico para que lo represente en él, quien deberá asistir al mismo con el funcionario o técnico municipal encargado de efectuarlo. Si no comparece el técnico designado por el solicitante, se declarará desierto el acto, con pérdida de los derechos correspondientes.

c. El funcionario o técnico municipal procederá a formalizar el acta correspondiente, y a determinar las alineaciones y las rasantes, que firmará junto con el técnico de la propiedad.

Capítulo 3. Instrumentos de ejecución.

Art. 2.3.1. Clases de Proyectos.

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

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

Art. 2.3.2. Condiciones generales de los Proyectos Técnicos.

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

Sin perjuicio de lo determinado en la legislación aplicable, los proyectos se estructuran documentalmente en Memoria descriptiva y justificativa, Planos y Presupuestos, con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes Ordenanzas y en la normativa de aplicación que corresponda. Cuando resulte necesario la obtención de autorizaciones sectoriales se podrá hacer entrega de separatas del proyecto que incluyan la documentación específica necesaria para la concesión de las mismas.

3. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes para la realización de las actuaciones proyectadas. El Ayuntamiento podrá requerir la justificación de la capacidad de los técnicos redactores para realizar el proyecto de que se trate.

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

Art. 2.3.3. Proyectos de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por la Normativa de aplicación y, en su caso, por los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

2. Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector del suelo urbanizable, de un ámbito de planeamiento o de una Unidad de Actuación en suelo urbano, así como cualquier otra actuación urbanizadora de carácter integral y la apertura o reforma del viario.

3. Los restantes proyectos de urbanización se considerarán parciales y se denominarán por su objeto u

objetos específicos. A título enunciativo se expresan los siguientes:

- a. Excavaciones y movimientos de tierras.
- b. Pavimentación de viario.
- c. Red de riego e hidratantes.
- d. Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- e. Red de distribución de agua.
- f. Red de distribución de energía eléctrica.
- g. Canalizaciones de telecomunicación.
- h. Galerías de servicios.
- i. Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- j. Alumbrado público.
- k. Aparcamientos subterráneos.
- l. Señalizaciones y marcas.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos resulten con la suficiente dotación o capacidad.

5. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos que establezca la legislación aplicable y la normativa reglamentaria o sectorial de aplicación, con el detalle y complementos que requiera la completa definición para la ejecución de las obras que comprendan. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

a. Plano sobre cartografía oficial municipal a escala mínima 1:500, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talar o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para la edificación privada.

b. Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiere.

6. En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirán un capítulo independiente con to-

da la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

Capítulo 4. Condiciones particulares de las clases de licencias.

Art. 2.4.1. Clases de licencias.

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales reguladas en el Título II de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación y de las particulares contenidas en este título, las licencias se dividen en las siguientes clases o tipos, atendiendo a su objeto y entidad:

- a. De obra.
- b. De cambio de uso.
- c. De primera ocupación.
- d. De parcelación y segregación.
- e. De otras actuaciones urbanísticas.
- f. De actividades o instalación.

Art. 2.4.2. Definición de Obras mayores.

Tendrán la consideración de obras mayores las que con tal carácter se relacionan a continuación:

- a. Las obras de construcción de edificación e instalaciones de todas clases de planta nueva.
- b. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases.
- c. Las de modificación, reforma, restauración o rehabilitación que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases.
- d. Las de modificación de la fachada de los edificios e instalaciones de todas clases.
- e. Las de movimiento de tierras.
- f. Las de demolición.
- g. Cerramientos o vallados que no tengan la consideración de obras menores conforme a lo establecido en la presente ordenanza.
- h. Las de consolidación o refuerzo de la estructura de los edificios.
- i. Las obras de urbanización.

Art. 2.4.3 Contenido genérico de la solicitud de licencia de obras mayores.

1. Las solicitudes se formularán mediante instancia dirigida a la Alcaldía y suscrita por el interesado o por la persona que lo represente, con las siguientes indicaciones:

Datos personales.

En caso de representación deberá presentarse los documentos de poderamiento oportunos.

En el caso de sociedades deberá acompañarse la escritura de constitución de dicha entidad mercantil.

Situación y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que solicite licencia.

d. Las demás circunstancias que, según el objeto de las licencias solicitadas, se establecen en los artículos siguientes.

e. Lugar, fecha y firma.

2. El Ayuntamiento podrá establecer un Modelo de instancia para facilitar la elaboración de la solicitud.

Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos o proyectos redactados por los técnicos competentes, visados por el colegio profesional correspondiente y con la dirección facultativa del técnico o técnicos que deban intervenir en los mismos. En cualquier caso, deberán cumplirse los contenidos mínimos exigidos por la legislación aplicable.

Art. 2.4.4. Documentación de la solicitud de licencia para movimiento de tierras.

Con la solicitud de licencia de movimiento de tierras se presentará el correspondiente proyecto visado con las correspondientes direcciones de obra, suscrito por técnico o técnicos competentes.

2. El proyecto de movimiento de tierras constará, como mínimo, de la siguiente documentación:

a. Plano de emplazamiento a escala 1:2.000 sobre cartografía oficial.

b. Plano topográfico sobre cartografía oficial de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala 1:100, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existente y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que pueden ser afectadas por el desmonte o terraplén.

c. Planos de perfiles, con relación al estado actual al terreno, que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a reali-

zar, muros de contención, así como los de detalle precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación con la propia obra, vía pública o fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.

d. Presupuesto de ejecución de las obras, con el beneficio industrial.

e. El Ayuntamiento, de considerarlo necesario, podrá eximir la presentación de un estudio geotécnico del terreno solar.

Art. 2.4.5. Documentación de solicitud de licencia de demolición.

1. Con la solicitud de licencia de demolición se presentará el correspondiente proyecto de demolición visado con las correspondientes direcciones de obra, suscrito por técnico o técnicos competentes.

2. El proyecto de demolición constará, como mínimo, de la siguiente documentación:

a. Plano de emplazamiento a escala 1:2.000, como mínimo, sobre cartografía oficial.

b. Fotografías de la fachada del edificio.

c. Memoria justificativa del derribo y Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos a efectuar, con indicación expresa de las precauciones a tomar en relación con la protección.

d. En el caso de que ésta se efectúe en las vías de especial protección, será necesario presentar planos como mínimo a escala 1:100 de las plantas, alzados y secciones que permitan apreciar el derribo a efectuar.

e. Presupuesto de ejecución de las obras con el beneficio industrial.

f. Póliza de seguro, en su caso, con cobertura suficiente por responsabilidad civil.

g. Comunicación de la aceptación del facultativo designado director de las obras.

3. Cuando se trate de demoler edificios colindantes a otros, y en especial precatalogados o incluidos en el Catálogo de Protección, se adjuntará además una memoria que justifique las técnicas empleadas, así como las precauciones adoptadas con la finalidad de no dañar o afectar la estructura portante ni los elementos arquitectónicos de dichos edificios.

4. Cuando se trate de demoliciones parciales en edificios precatalogados o catalogados, además de seguirse las directrices específicas que se establecen en este Plan, se presentará una memoria explicativa de la técnica a emplear, reseñando expresamente las pre-

cauciones adoptadas para no dañar o afectar el resto de la edificación. Asimismo, deberá asegurarse una fianza mediante depósito o aval bancario que cubra parte del edificio a conservar, en su caso.

Tratándose de edificios precatalogados o que se incluyan en el Catálogo de Protección, cuando se lleven a cabo medidas de conservación, de restauración, de consolidación, de rehabilitación o de remodelación amparadas por la normativa urbanística de aplicación que requieran la demolición total o parcial de las mismas, no se podrá otorgar licencia de demolición sin la simultánea concesión de licencia edificatoria.

Art. 2.4.6. Documentación de solicitud de licencia de edificación.

Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

a. Proyecto técnico visado por duplicado ejemplar y sus correspondientes direcciones de obra. En el caso de requerirse informes o autorizaciones sectoriales se entregarán ejemplares adicionales del proyecto para su remisión a las administraciones competentes.

b. Copia del documento oficial acreditativo de haberse efectuado el informe de alineaciones y rasantés.

c. Cédula urbanística acreditativa de las circunstancias urbanísticas del terreno o de la edificación, o fotocopia del documento oficial de contestación a las consultas efectuadas previamente.

d. En el supuesto de promociones plurifamiliares el proyecto deberá incluir las siguientes menciones:

Denominación del edificio.

Número de policía según el callejero municipal.

Identificación del portal, en su caso.

Numeración interior de las viviendas de acuerdo con lo establecido en las presentes ordenanzas.

Cualquier otra subdivisión realizada.

d. Plano de emplazamiento de la edificación en la parcela sobre cartografía oficial y en su caso, en soporte digital referido a la Normativa vigente.

e. Además, deberán presentarse, en su caso, las autorizaciones sectoriales necesarias para la obtención de licencia.

La numeración interior de los edificios se llevará a cabo de conformidad con el siguiente criterio:

En las plantas bajas se denominarán B.1, B.2, B.3, etc.

En las plantas primeras se denominarán 1.1, 1.2, 1.3, etc.

En las plantas segundas se denominarán 2.1, 2.2, 2.3, etc.

Y así sucesivamente...

Art. 2.4.7. Documentación de licencia de grúa torre.

Con la solicitud de licencia de grúa torre se presentará el correspondiente proyecto de instalación visado con las correspondientes direcciones de obra, suscrito por técnico o técnicos competentes.

2. El proyecto de grúa torre constará, como mínimo, de la siguiente documentación:

a. Plano de situación o emplazamiento a escala 1:2.000 referido a la cartografía oficial.

b. Plano de ubicación de la grúa con relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su altura máxima, posición del contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho. Si tuviera que instalarse en terreno vial, se indicará así mismo el espacio máximo a ocupar por la base de apoyo.

c. Certificación de la casa instaladora acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de asumir la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación, deberán hacerse constar las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa, en los distintos supuestos de utilización que se prevean.

d. Póliza de seguros con cobertura de responsabilidad civil ilimitada que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

Una vez concedida licencia e instalada la grúa-torre, y previa a la utilización de la misma, deberá presentarse en el ayuntamiento el certificado de instalación firmado por técnico competente.

Art. 2.4.8. Requisitos para la solicitud de licencia en edificios protegidos.

En edificios precatalogados o incluidos en el Catálogo de Protección y para todos los niveles previstos en éste, se presentarán, además de la documentación exigida en las Normas vigentes, los siguientes documentos:

a. Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad de la obra a realizar, así como la explicación

pormenorizada de las operaciones a ejecutar según el nivel de protección y el tipo de obra permitida.

b. Alzado del tramo o tramos de la calle a que dé fachada el edificio, así como la documentación fotográfica precisa para la justificación de la solución propuesta.

c. Levantamiento del edificio en su estado actual a escala no inferior a 1:100 detallando usos actuales y estado de los elementos constructivos y estructurales.

d. Descripción fotográfica del edificio existente exterior e interiormente.

e. Los requisitos establecidos en el Catálogo de las Viviendas Protegidas.

Art. 2.4.9. Definición de Obras menores.

Tendrán la consideración de obras menores las que no afecten a la estructura del edificio y no estén incluidas en los artículos anteriores. Se clasifican según los siguientes tipos:

Tipo A: Las realizadas en la vía pública.

Tipo B: Las obras auxiliares de la construcción.

Tipo C: Las obras de mejora o reparación de edificio.

Art. 2.4.10. Documentación de la solicitud de licencias de obras menores.

1. Con la solicitud de licencia de obras menores se presentará una Memoria Técnica detallada de las actuaciones, señalando los materiales a emplear, y en su caso, medios auxiliares a emplear; presupuesto detallado por capítulos, incluyendo materiales y mano de obra; plano de situación del inmueble; fotografía de la fachada o frente de la parcela y de las fachadas, cubiertas y/o zonas objeto de las actuaciones; y planos descriptivos de las actuaciones (plantas, alzados y/o secciones)."

2. Además de lo dispuesto en el número anterior, y según los diferentes tipos de obras a realizar, la documentación necesaria para la solicitud de licencia de obras menores deberá constar, en su caso, de la responsabilidad de la Empresa Instaladora (Documento acreditativo de la responsabilidad de la empresa instaladora sobre la seguridad y estética de las obras de instalación). Dicho documento se requerirá únicamente en aquellos casos especificados en los artículos siguientes con la siguiente abreviación (EI).

Art. 2.4.11. Obras menores tipo A: realizadas en la vía pública.

Construcción, reparación o supresión de vado en las aceras.

Construcción de barracones o Kioscos de exposición y/o venta.

Colocación de rótulos, banderas y anuncios en edificios no protegidos. (EI).

Colocación de rótulos y anuncios en edificios protegidos. (EI).

Colocación de toldos en las plantas bajas de fachadas en vía pública de los edificios no sometidos a protección. (EI)

Cerramiento de solares en suelo urbano (EI).

Vallados en suelo rústico que no estén sometidos a procedimiento de Calificación Territorial (EI).

Ejecución de infraestructuras de acometidas a los servicios de abastecimiento, saneamiento, baja tensión, etc... siempre y cuando conecten a un solo abonado y se realicen en suelo urbano consolidado (EI)."

Art. 2.4.12. Obras menores tipo B: obras auxiliares de la construcción.

Establecimientos de vallas o cercas de protección de obras.

Construcción de puentes y andamios y similares.

Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando aún no se hubiera otorgado licencia de obras.

Construcción o instalación de barracas provisionales de obra. (EI).

Limpieza y desbroce de solares.

Limpieza y desbroce de terrenos en suelo rústico para su destino a usos agrícolas.

Art. 2.4.13. Obras menores tipo C: obras de mejora o reparación de edificio.

a. Reparación de cubiertas de azoteas.

b. Pintura y reparación de fachada. (EI).

c. Colocación de puertas, ventanas y persianas en fachada (sin modificación de hueco). (EI).

d. Reparación de balcones, repisas o elementos salientes.

e. Construcción y modificación de escaparates.

f. Ejecución o modificación de aberturas interiores que no afecten a elementos estructurales.

g. Colocación de elementos mecánicos de instalaciones en cubiertas.

h. Colocación o sustitución de ascensores (EI).

i. Modificación, construcción o reparación de aseos en locales. (EI).

j. Reparación o reposición de infraestructuras (red de saneamiento, fontanería, eléctrica, telecomunicaciones, etc.).

k. Reposición de pavimentos. (EI).

l. Pintura y reparación de revestimientos interiores de edificaciones. (EI)".

Art. 2.4.14. Licencia de parcelación o segregación.

1. Con la solicitud de licencia de parcelación o segregación se acompañarán, además de los expresados legalmente y los señalados en estas Ordenanzas, los siguientes documentos mínimos:

a. Memoria en la que se haga referencia al documento urbanístico que establezca las condiciones de la parcelación, se describa la finca a parcelar, se justifique jurídicamente y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de su superficie, localización y linderos.

b. Certificado de dominio y estado de cargas de la finca o fincas objeto de parcelación expedido por el registro de la Propiedad correspondiente. Si la finca o fincas no constaran registradas se indicará tal circunstancia, que acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.

c. Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000, sobre cartografía oficial y en soporte digital.

d. Plano topográfico de información a escala 1:500 en el que se sitúen los lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planos de ordenación vinculantes; todo ello sobre cartografía oficial.

e. Planos de parcelación a la misma escala anterior, y sobre cartografía oficial donde se indique de forma separada e independiente la finca matriz y la finca o fincas resultantes.

2. La memoria y los planos a que se refiere el apartado anterior, se presentarán por duplicado, en soporte papel, sin perjuicio de los soportes informáticos mencionados.

3. La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento diferido y de gestión urbanística que incluyen una propuesta de parcelación vinculante, hará innecesaria la obtención de licencia de parcelación. En otro caso, la inclusión de un terreno en el ámbito de una unidad de actuación o en sectores de suelo urbanizable, supone la imposibilidad de conceder licencia de segregación o parcelación, salvo para segregar la parte del mismo que quede fuera de la unidad.

Art. 2.4.15. Licencia o autorización de cambio de uso.

1. Con la solicitud de licencia para la modificación del uso del edificio, siempre que ésta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:

a. Memoria justificativa pormenorizada del nuevo uso, con indicación de si se halla autorizado por el planeamiento vigente. Cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades en talleres artesanales, deberán consignarse, además, las características y situación de las mismas.

b. Plano de emplazamiento sobre cartografía oficial a escala 1:1.000 o en su defecto 1:2.000, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada. En este plano se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del jardín interior de la manzana, caso de que la haya y se resaltará si el edificio existente se ajusta o no a las indicadas alineaciones y rasantes.

c. Plano de plantas y fachadas con las secciones necesarias para su completa interpretación.

d. Documentación que justifique la legalidad de la edificación sobre la que se pretende realizar el cambio de uso.

e. Certificación expedida por técnico competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función del mismo y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de admisibilidad, compatibilidad, estabilidad y de seguridad estructural.

2. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio, lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse, además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

3. No se autorizarán cambios de uso cuando la edificación en la que se va a desarrollar el nuevo uso no cumpla con lo determinado para la actividad de que se trate en la legislación sobre accesibilidad y su-

presión de barreras físicas y en su desarrollo reglamentario.

Art. 2.4.16. Licencia de apertura de actividades e instalaciones.

1. Los proyectos de instalaciones de actividades comprenden las siguientes clases.

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

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

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

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

4. La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Ordenanzas, en las Normas vigentes y de la reglamentación técnica y sectorial que sea de aplicación. En aquellas actividades concretas en que sea preciso, la obtención de la licencia estará supeditada a la existencia de informe favorable emitido por los organismos sectoriales competentes.

5. Las licencias de actividades e instalaciones podrán imponer medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad e instalación. En tal caso, la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

Art. 2.4.17. Primera utilización y ocupación.

La primera utilización y ocupación de edificaciones e instalaciones en general deberán ser precedidas por una declaración responsable presentada por el titular del derecho en el ayuntamiento, que deberá adjuntar un certificado de finalización de obra firmado por técnico competente, en el que se acredite la adecuación de la actividad o instalación al proyecto presentado conforme a la normativa urbanística.

ca, ordenanzas municipales, a la legislación sectorial aplicable y, en particular, cuando se trate de viviendas, a la adecuación de las condiciones de habitabilidad establecidas para el proyecto edificatorio.

Art. 2.4.18. Licencias de instalaciones y actividades publicitarias o informativas.

1. Será necesario la obtención de la previa licencia municipal para la colocación de elementos publicitarios o informativos, según lo dispuesto en la legislación urbanística.

2. No necesitarán licencia municipal, excepto cuando ésta sea obligatoria por aplicación de otra normativa o legislación sectorial, las siguientes actividades:

a. Las placas y escudos indicativos de dependencias o sedes públicas u oficiales, hospitales, clínicas y dispensarios, actividades profesionales y similares, colocadas en las posiciones admitidas por esta Ordenanza.

Las banderas, banderolas o estandartes y elementos similares representativos de los diferentes países, estados, organismos oficiales, centros culturales, religiosos, deportivos, políticos, colegios profesionales y centros con actividades similares, siempre que cumplan con las limitaciones y condiciones establecidas en estas Ordenanzas.

Los anuncios colocados en el interior de puertas, vitrinas o escaparates de establecimientos comerciales, que se limiten a indicar los horarios en que permanecen abiertos al público, precios de los artículos en venta, los motivos de un posible cierre temporal, o de traslado, siempre con carácter circunstancial.

d. Los que se limiten a indicar las situaciones de venta o alquiler de un inmueble de nueva construcción, colocados en éste durante un año, a contar desde la finalización de las obras.

3. La solicitud de licencias para las instalaciones y actividades publicitarias deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

a. La documentación gráfica y escrita que exprese claramente el emplazamiento y el lugar de colocación, relacionándolo con la alineación de vía, perímetro de la finca y situación de ella; descripción del entorno dentro del cual se implanta; el tamaño, forma, materiales, colores y otras características del soporte publicitario, así como el contenido del mensaje o información que pretenda difundir.

b. Dos fotografías de formato mínimo 10x15 centímetros del lugar y entorno donde se quieren instalar los soportes publicitarios. En ellas se deberá apreciar claramente el conjunto y que la instalación no impide la visión de árboles o áreas ajardinadas públicas o privadas, perspectivas urbanas típicas, tra-

dicionales o de interés, y edificios o conjuntos arquitectónicos protegidos. Sobre una de las fotografías se señalarán mediante el adecuado montaje, la situación y ocupación de los carteles o rótulos y sus elementos complementarios.

4. Las licencias de actividades publicitarias o informativas tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:

a. En las licencias se expresará siempre el plazo para el que se otorga.

b. En el caso de soportes en situaciones transitorias o de publicidad temporal, el plazo de la licencia nunca podrá ser mayor que el previsto para la duración de dicha situación.

c. Se hará constar expresamente la obligación de los titulares de las mismas de mantener la instalación y sus elementos de sustentación en perfecto estado de seguridad, conservación y limpieza.

d. El Ayuntamiento podrá exigir, para la concesión de licencias de las actividades publicitarias que a juicio de los servicios técnicos municipales presenten algún riesgo o peligro, la formalización previa de un seguro de responsabilidad civil que cubra los daños a terceros que pudieran causarse, con una duración que coincida con la actividad que se desarrollará.

e. Asimismo, podrá exigirse el depósito de una fianza o aval que garantice la reposición o restauración de los elementos de la urbanización que a juicio de los servicios técnicos municipales pudiesen quedar afectados, o bien para cubrir los gastos de limpieza subsidiaria de la vía y espacios públicos, cuando se trate de determinadas actividades publicitarias que puedan causar daños en ellos. La cancelación de la garantía se efectuará una vez que haya finalizado la actividad y se hayan retirado completamente todos los elementos.

5. Las actividades publicitarias en o desde los edificios, vías instalaciones u otras propiedades de dominio público y sobre o desde elementos de mobiliario urbano, solamente se podrán autorizar mediante una concesión o autorización administrativa, según el caso, sometida a las disposiciones sobre utilización de bienes de dominio público y a los Pliegos de condiciones que la rijan, que deberán elaborarse de conformidad con lo establecido en estas Ordenanzas. Cuando se realicen en elementos de mobiliario urbano deberán integrarse en programas, planes o proyectos que lo unifique.

Capítulo 5. Ejecución de las obras e instalaciones.

Art. 2.5.1. Prescripciones generales para la ejecución de obras.

Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

a. Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones para la acera.

b. Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados existentes así como la acera correspondiente a la finca.

c. Mantener en estado de buena conservación la valla u otros elementos de precaución.

d. Observar las normas establecidas sobre horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

Art. 2.5.2. Vallado de obra.

1. En toda obra de nueva planta, de reforma de fachada, y en los derribos, reparaciones, e instalación de portada, se colocará una valla de dos metros de altura, por lo menos, de madera, bloques u otro material que constituya una superficie continua y permita una conservación decorosa y a la distancia de dos metros de los paramentos exteriores de los muros, como norma general. En el caso de que la calle de que se trate tenga una acera cuyo ancho no permita el paso de peatones a partir de los dos metros que ocupe la valla, será obligatorio poner ésta en una línea que quede a 0,60 metros por dentro de la línea del bordillo. Si con la aplicación de esta regla quedara un ancho inferior a un metro de la valla, o cuando, a petición del interesado, por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de las normas anteriores, el técnico municipal fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que se terminen los trabajos indispensables en la planta baja y continuando las obras en las plantas superiores, previa colocación de un andamio volado.

2. La altura mínima del andamio volado sobre la acera será de tres metros y el saliente o vuelo máximo será de un metro.

3. En casos especiales en que por la Oficina Técnica Municipal se considere indispensable, podrá proponerse la supresión en la calle del tránsito de vehículos en una o en las dos direcciones.

4. Queda terminantemente prohibido depositar material en la vía pública, fuera del espacio acotado por la valla.

Art. 2.5.3. Dirección técnica de las obras.

Todo técnico redactor o director de un proyecto, obra o instalación declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Ordenanzas y demás normativa aplicable, aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

2. Los Técnicos Directores de las obras son responsables mancomunadamente con los propietarios, de las infracciones de estas Ordenanzas así como de las derivadas de la normativa aplicable, siempre que al advertir cualquier circunstancia por la que se aparten de las condiciones en que se concedan las licencias, no lo comuniquen por escrito al Ayuntamiento.

3. Cualquier técnico director en una obra o instalación que dejara de actuar en la misma, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento dentro del plazo de tres días desde la renuncia o el cese de dicha dirección, mediante escrito visado por el Colegio respectivo en el que se exprese la causa de la renuncia. El promotor de las obras nombrará nuevo técnico director y lo notificará al Ayuntamiento, dentro del término de los tres días siguientes a producirse el nombramiento.

4. Cuando la renuncia o el cese del técnico se refiera a obras que afectaren a la estructura del edificio, el propietario o promotor de las mismas vendrá obligado a sustituirlo de inmediato y a paralizar las obras, excepto aquéllas que sean precisas para garantizar la seguridad, y no podrá reanudar los trabajos mientras no notifique debidamente al Ayuntamiento la designación y aceptación del nuevo técnico.

Art. 2.5.4. La empresa constructora.

1. El promotor o propietario deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento el nombre y los datos de identificación fiscal de la empresa constructora o instaladora, dentro de los 15 días siguientes al inicio de los trabajos.

2. Si cambia la empresa encargada de la realización de la obra, el promotor -dentro del término de seis días- deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la Administración Municipal, mediante escrito en el que junto con el enterado del técnico director, se consigne el nombre, domicilio y datos de identificación fiscal de la nueva empresa.

Art. 2.5.5. Modificaciones del proyecto.

Si en el transcurso de una obra fuera necesario introducir alguna modificación del proyecto, se distinguirá si las modificaciones son sustanciales o se trata de variaciones de detalle.

2. En el caso de tratarse de modificaciones sustanciales se solicitará nueva licencia con los documentos necesarios para apreciar las modificaciones introducidas, no siendo preciso el señalamiento de alineaciones y rasantes.

3. Si a juicio de la dirección facultativa, se tratara de variaciones de detalle, podrán continuarse los trabajos bajo la responsabilidad del titular de la licencia. Se deberá presentar la documentación necesaria para apreciar el carácter de las variaciones y la

Oficina Técnica Municipal podrá autorizar provisionalmente la continuación de las obras y ejecución de las variaciones de detalle y dará constancia al interesado mediante la entrega de un ejemplar autorizado, el cual se hará constar en el libro de órdenes de la obra.

4. Con la solicitud de la licencia de primera ocupación deberá presentarse la documentación correspondiente a las variaciones de detalle, las cuales deberán estar autorizadas de forma previa a la concesión de aquella.

Art. 2.5.6. Documentación disponible en las obras.

1. En el lugar de toda obra o instalación se tendrá a disposición de la inspección municipal:

a. El documento acreditativo de la concesión de licencia.

b. Un ejemplar del proyecto aprobado, debidamente diligenciado por el ayuntamiento.

c. Copia del Acta de alineaciones y rasantes.

2. Además, en lugar visible desde la vía pública habrá de colocarse un cartel con un formato aproximado de 50x60 cm., y que deberá necesariamente indicar el nº de licencia y el plazo de finalización de la obra. El Ayuntamiento podrá establecer un diseño concreto del citado cartel, en cuyo caso deberá colocarse éste.

3. Durante la ejecución de toda clase de obras o instalaciones sujetas a licencia, la inspección municipal podrá examinar los trabajos siempre que lo juzgue conveniente o lo ordene la autoridad competente. La inspección comprenderá cuantos actos estime oportunos el funcionario actuante, con relación al objeto de comprobación.

Art. 2.5.7. Abandono o paralización de las obras.

1. Las obras o instalaciones deberán terminarse dentro del plazo establecido en la licencia. En ningún caso se permitirá que las obras una vez iniciadas, queden sin concluir, o en forma que afeen el paisaje urbano o desmerezcan de las condiciones estéticas del paraje o perturben la normal utilización del inmueble, ordenándose la ejecución de las obras necesarias para evitarlo.

2. En el supuesto de que las obras quedaran abandonadas o paralizadas, sin perjuicio de que la autoridad municipal pueda ordenar la ejecución de los trabajos que estimen necesarios para evitar los efectos determinados en el punto anterior, la dirección comunicará tal circunstancia al servicio municipal competente a los efectos oportunos.

Art. 2.5.8. Conclusión de las obras.

1. Concluidas las obras, el propietario deberá retirar los andamios, vallas y materiales sobrantes así como reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos elementos urbanísticos hubieran resultado afectados. Deberá asimismo colocarse la denominación y numeración correspondiente a la edificación según el modelo establecido por la presentes ordenanzas y el rótulo de la calle en caso de fincas situadas en los extremos de cualquier tramo de calle.

2. En el caso de incumplimiento de las anteriores condiciones el Ayuntamiento dictará la ejecución subsidiaria de las acciones oportunas para remediar las deficiencias, pudiendo ordenar con cargo al propietario la ejecución de los trabajos necesarios.

Capítulo 6. Conservación y ruina de las edificaciones.

Art. 2.6.1. Deber de conservación.

1. Los propietarios de los edificios o construcciones, tanto de titularidad privada como pública, tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, según lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

2. Se consideran contenidas en el deber de conservación, sin perjuicio de la regulación legal al respecto, las siguientes actuaciones:

a. Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que les sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b. Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento legalmente establecido, lo doten de las condiciones óptimas de seguridad, salubridad y ornato público, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad y garanticen el mantenimiento de sus condiciones básicas de buen uso.

3. El Ayuntamiento podrá acordar órdenes de ejecución de obras para garantizar la conservación de las edificaciones y construcciones en las condiciones exigibles, de acuerdo a lo establecido en estas Ordenanzas y en la legislación aplicable.

Art. 2.6.2. Órdenes de ejecución.

1. Para compeler a los propietarios a la terminación de obras inacabadas, de acuerdo al planeamiento, el Ayuntamiento podrá dictar una Orden de ejecución de las obras que resten por realizar, al menos en las fachadas o espacios visibles desde la vía pública. En el caso de las fachadas podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada, o la decoración de la misma.

2. El Ayuntamiento también podrá dictar órdenes para la ejecución de las obras necesarias para la conservación de los terrenos, las edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

3. Así mismo, también podrá dictar órdenes de ejecución de obras de conservación y reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, por motivos de interés turístico, cultural o estético, ya sea por mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.

4. La orden de ejecución establecerá el plazo máximo para el cumplimiento de la misma por el propietario y concretará las obras a ejecutar. De no llevarse a cabo la ejecución por el propietario en el plazo máximo que indique la orden, las obras se ejecutarán subsidiariamente por el Ayuntamiento, corriendo por cuenta del propietario el costo de las mismas, según lo dispuesto en la legislación urbanística y en el artículo 98 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

5. En el anterior supuesto, el Ayuntamiento podrá ejecutar las citadas obras con personal propio o contratado al efecto. Si para tal ejecución de obras, hubiera de accederse a domicilio particular se estará a lo dispuesto en el artículo 18.2 de la Constitución con relación a la necesidad de autorización judicial. El importe de los gastos, daños y perjuicios -una vez valorados- se exigirá al propietario a través del correspondiente procedimiento administrativo recaudatorio.

Art. 2.6.3. Expediente sobre estado de ruina.

1. La iniciación de expediente sobre estado ruinoso de las edificaciones se iniciará por la Administración Municipal, como consecuencia del correspondiente informe emitido por los servicios técnicos o como resultado de las comprobaciones efectuadas en virtud de denuncia formulada, o a instancia de los interesados.

2. La tramitación del expediente sobre declaración de ruina tendrá carácter contradictorio. Por tanto, una

vez iniciado, se notificará al propietario, a los moradores y a los titulares de derechos reales sobre el inmueble, dándoles traslado de las actuaciones en trámite de audiencia, para que en el plazo de quince días hábiles desde la notificación practicada, presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos. En cualquier caso, el procedimiento administrativo se ajustará a lo establecido legal o reglamentariamente para este supuesto.

3. Los servicios técnicos municipales emitirán dictamen pericial, previa inspección del inmueble en el plazo de diez días, sin perjuicio de la inspección técnica que procediera cuando el informe técnico presentado por el interesado alegue la existencia de peligro inmediato.

4. A la vista de los antecedentes del expediente, los servicios jurídicos municipales elevarán propuesta de resolución en el plazo de diez días a la Alcaldía, con todo lo actuado.

5. La resolución del expediente se ajustará a lo establecido legalmente y deberá ser notificada a todos los que hubieren sido parte en el citado expediente.

6. La resolución que ponga fin al expediente fijará, en su caso, el término de ejecución de las obras necesarias o de demolición, con advertencia expresa de que de no hacerlo en plazo o de no llevarse a cabo las obras a ritmo normal, el Ayuntamiento las ejecutará subsidiariamente, siendo el costo de las mismas por cuenta del obligado a hacerlas. También se señalará plazo de desalojo, en el caso de peligro o riesgo inminente para personas o bienes, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

Art. 2.6.4. Ruina inminente.

Cuando la ruina es inminente, existiendo urgencia y peligro para la seguridad de las personas o la conservación del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico se dispondrán las medidas necesarias respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes, apuntalamiento y cuantas otras resulten precisas. Todo ello de acuerdo a lo establecido legal o reglamentariamente.

Art. 2.6.5. Apeo de finca contigua.

1. Cuando por derribo u obras de una casa, sea necesario apear las contiguas, habrá de expresarse en la solicitud de licencia por los propietarios de aquellas, expresando en una memoria, realizada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que van a ejecutarse, con los documentos y planimetría que fuesen necesarios.

2. En caso de urgencia, cuando por hundimiento de una casa se produzcan resentimientos en las in-

mediatas, podrán hacerse en el acto, por los directores facultativos, los apeos convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta a la Alcaldía antes de cuarenta y ocho horas.

Título tercero. Ordenanzas de urbanización.

Capítulo 1. Condiciones específicas del planeamiento de desarrollo de los sectores turísticos.

Art. 3.1.1. Condiciones de la trama urbana en los sectores turísticos.

1. La trama urbana de un sector turístico de nuevo desarrollo, constituida por los trazados viarios –rodados y peatonales– y los espacios libres públicos que delimiten y den acceso a las manzanas y parcelas turísticas y complementarias, se diseñará formando una red autónoma en el interior del recinto urbanizado que tendrá sólo los enlaces estrictamente necesarios con los viarios de la red general o urbana colindante.

2. En el diseño de la trama de un sector turístico de nuevo desarrollo o de las áreas turísticas ya existentes, en el supuesto de promoverse una nueva ordenación de la misma o su reforma o ampliación, se respetarán los siguientes criterios:

a) La estructura de la red viaria fomentará la fácil orientación del usuario y la diversidad y riqueza perceptual de los recorridos, a la vez que una integración de los distintos usos existentes en el área.

b) Los viarios de tráfico rodado se diseñarán minimizando las interferencias funcionales y ambientales sobre los usos alojativos y de ocio. En la medida de lo posible, las calles serán de sentido único, para las velocidades máximas de 40 Km/h, evitando trazados u otros factores que induzcan a superar este límite.

c) Se primará el uso peatonal de los viarios y, en la medida de lo posible, se diseñará una red específica independiente de la rodada. Se facilitará el recorrido peatonal entre los distintos usos (especialmente los de mayor atractivo) del área turística, garantizando mediante el diseño y la dotación de equipamiento y vegetación que tales itinerarios no queden infrutilizados o se tornen inseguros, respetando en cualquier caso las normas contenidas en la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y su desarrollo reglamentario.

d) La red viaria se integrará funcional y paisajísticamente con los espacios libres del área urbana, así como con los elementos naturales (montañas, barrancos) que se dispongan en su interior. Su diseño potenciará aperturas visuales hacia el entorno natural, el mar y los edificios o usos más representativos del área.

e) En las áreas turísticas litorales se evitará el trazado de vías rodadas paralelas a la costa a menos de 300

metros de ésta. Los itinerarios en esta franja serán mayoritariamente peatonales, garantizándose especialmente la continuidad de un paseo litoral abierto hacia el mar (sin edificaciones) y la perspectiva libre hacia el horizonte de los viarios transversales a la costa.

3. Los ejes de conexión entre el recinto urbanizado y los viarios exteriores deberán diseñarse de forma adecuada a su funcionalidad de acceso a un entorno vacacional y de ocio, con los siguientes requisitos:

a) Un eje que vaya a dar acceso a un área turística nueva no podrá atravesar otra área urbana desde su origen en un viario de la red territorial.

b) Sus dimensiones y condiciones geométricas y técnicas se determinarán a partir de la capacidad máxima del área turística (contando tanto las plazas alojativas como los visitantes de las instalaciones recreativas que pudieran existir) y en base a una velocidad moderada de circulación (no superior a 60 Km/h).

c) El trazado discurrirá lo más ajustado posible a la topografía natural de los terrenos no urbanizados circundantes, en pendientes inferiores al 12%. El diseño viario deberá favorecer la limitación de la velocidad de circulación, evitando tramos rectos largos, carriles excesivamente anchos, y propiciando la máxima relación visual con el paisaje (recorrido paisajístico, miradores, hitos de referencia focal, etc.).

d) En todo su trazado longitudinal, entre la conexión con el eje territorial del que parta y el punto de entrada a la urbanización turística, este viario de acceso no dará servicio a ningún uso o edificación, salvo aquellos que sean estrictamente necesarios para el servicio y funcionalidad de la vía.

e) A efectos de lo anterior, el viario incluirá dos franjas paralelas en sus márgenes con ancho no inferior a 10 metros (medidos desde la arista exterior de explanación) que deberán ser tratadas con la ejecución del viario (y mantenidas posteriormente) de tal modo que se logre la mejor imagen paisajística de la carretera (vegetación, etc.) y, al mismo tiempo, se impida su aprovechamiento como acceso a otros usos.

f) En la medida de lo posible el viario de acceso discurrirá aprovechando trazados de caminos preexistentes y que sean definidores de la estructura catastral básica del territorio, de modo tal que - una vez ejecutado y adaptado a su funcionalidad turística - no distorsione excesivamente la red de caminos rústicos del entorno.

4. Siempre que sea razonablemente posible se dispondrán carriles para circulación de bicicletas, con pavimento diferenciado y ancho mínimo de 1,50 metros y recomendable de 2,00 metros. Donde esta modalidad de desplazamiento y entretenimiento tenga posibilidades de desarrollarse será potenciada con aparcamientos para bicicletas reservados en sitios

preferentes. Cuando se disponga de una pista propia para bicicletas, separada de la calzada, su ancho mínimo será de 1,80 metros. No se admitirá la circulación de bicicletas en los Paseos del Litoral o en las franjas peatonales que no dispongan de espacio reservado.

Art. 3.1.2. Condiciones de las infraestructuras y servicios en los sectores turísticos.

Los Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización de los sectores o ámbitos turísticos, deberán garantizar y justificar las siguientes condiciones para el abastecimiento de agua sanitaria, la red de riego e incendios, red de saneamiento, energía eléctrica y residuos:

a. Abastecimiento de agua:

- La red será independiente de la de riego para posibilitar en ésta la utilización de agua reciclada con independencia de su disponibilidad o no en el momento de la urbanización.

- Si el suministro no es municipal, se requerirán certificados de aforo y sanidad.

- Se garantizará un caudal mínimo de 150 litros habitante y día.

- La capacidad mínima de reserva será la equivalente al-consumo máximo de dos días.

- La red interna de distribución se ejecutará normalmente en malla.

- La canalización por aceras o cunetas irá como mínimo a 50 cms de profundidad y por encima del alcantarillado a 30 cm de distancia mínima.

b. Red de incendio y riego:

- Se exigirá a los edificios el cumplimiento de la Norma Básica en vigor.

- Dispondrán de hidrantes los edificios de alojamiento de más de 60 plazas, los establecimientos de espectáculos o reunión de más de 500 m² o aforo superior a 300 personas, los comerciales de superficie superior a 1.500 m², los aparcamientos de superficie superior a 1.000 m², los almacenes o industrias de superficie superior a 1.000 m² si son de riesgo bajo o de cualquier superficie si son de riesgo medio o alto.

- Las redes de la urbanización garantizarán la satisfacción adecuada de estas necesidades.

- La distancia máxima entre hidrantes en la vía pública será de 200 metros.

- El caudal mínimo a garantizar será de 1.000 litros por minuto durante dos horas con presión mínima

de 1 Kg/c m², en la hipótesis de funcionamiento simultáneo de los dos hidrantes más próximos a cualquier posible foco de incendio.

- Para la red de riego, se dispondrán de sistemas automatizados de bajo consumo, además de bocas de toma para riego manual y limpieza.

c. Red de Saneamiento.

- Los colectores se dispondrán bajo las aceras o calzadas según criterio municipal.

- Se utilizará sistema separativo para depuración colectiva.

- Las tuberías serán de diámetro mínimo de 300. Para acometidas a la red de diámetro de 200.

- Las acometidas particulares tendrán pendiente mínima del 1%.

- Se dispondrán pozos de registro en los cambios de rasante y dirección, en los encuentros entre diferentes diámetros y cada 50 metros, sumideros en puntos bajos, a distancia que recojan 5 a 10 litros/segundo y cámaras de descarga adosadas al primer pozo de registro, con sifón de descarga de 20 litros/segundo.

- Los colectores se dimensionarán para un caudal de 200 litros/habitantes/día y previsión pluviométrica según zonas, o en su defecto para 100 litros/Ha/segundo.

- No se tratarán aguas industriales.

- No se admitirá el vertido a barrancos, ni siquiera de aguas depuradas.

d. Suministro de energía eléctrica.

- No se admitirán tendidos aéreos en el interior de la urbanización turística ni en sus inmediaciones.

- Las estaciones y subestaciones de transformación se diseñarán de modo que no sean visibles desde el espacio turístico ni desde sus accesos. Dispondrán de una zona ajardinada perimetral de anchura no inferior a 10 metros.

- No se admitirán en la urbanización turística casetas de transformación, de bombeo o en general de servicio de las infraestructuras, ni siquiera bajo la apariencia de pequeños chalets. Estas instalaciones serán subterráneas e integradas en áreas de jardín.

- Sólo se admitirán en superficie cuando su diseño pueda calificarse de excelente y enriquecedor de la estética general de la urbanización.

e. Recogida de residuos:

- Se detallarán en los planos de urbanización los espacios reservados a contenedores clasificados. Para la aprobación del Proyecto de Urbanización se requerirá informe del servicio de recogida justificando el número y colocación de los contenedores por relación al número de habitantes o superficie construable de otros usos y a la frecuencia de recogida.

- Se minimizará su impacto visual procurando su integración en franjas de jardín colindante a la acera.

- Los establecimientos productores de grandes cantidades de residuos deberán disponer de espacios propios para conservar los contenedores homologados en el interior de su parcela hasta los horarios señalados para la recogida.

Art. 3.1.3. Recepción de obras de urbanización.

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde siempre al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

2. La recepción de las obras requiere la presencia de un técnico municipal designado al efecto, del técnico encargado de la dirección de las obras y de la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de ejecución aplicado asistido, si lo estima oportuno, de facultativo.

3. Si las obras se encuentran en buen estado y con arreglo a las prescripciones previstas, el técnico designado por el Ayuntamiento las dará por recibidas levantándose la correspondiente Acta y comenzando entonces el plazo de garantía que será de un año. Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas, se hará constar así en el Acta y el director de las mismas deberá señalar los defectos observados y detallar las instrucciones precisas para remediarlos y para lo cual fijará el plazo que corresponda. Pueden ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obras susceptibles de ser ejecutadas por fases, que puedan ser entregadas para uso público, según lo establecido en el correspondiente instrumento de planeamiento.

Capítulo 2. Espacios y elementos urbanos protegidos.

Art. 3.2.1. Protección del medio ambiente urbano.

1. Las construcciones, instalaciones y usos, cualquiera que sea la actividad que alberguen, no podrán suponer agresiones al medio ambiente urbano, debiendo cumplirse las condiciones estéticas establecidas en estas Ordenanzas así como en las Normas

vigentes, y en lo dispuesto en la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas.

2. En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada, prohibiéndose la instalación de antenas individuales, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.

3. Tanto en el caso anterior como si se tratare de una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menos impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

4. En suelo urbano no podrán instalarse antenas de telecomunicación.

Art. 3.2.2. Protección del arbolado.

El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad. Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

Art. 3.2.3. Ubicación de contenedores de residuos.

1. La ubicación de contenedores de residuos en los espacios y vías públicas se realizará de tal manera que causen el menor impacto posible en la percepción visual de los espacios urbanos, prohibiéndose su ubicación delante de las fachadas de los edificios incluidos en el Catálogo de Protección y en los lugares inmediatamente contiguos, con el fin de permitir una óptima visión del objeto protegido.

2. Así mismo, se prohíbe la ubicación de tales contenedores en los espacios urbanos de uso público incluidos en el Catálogo de Protección, debiendo ubicarse -de ser estos necesarios- en un lugar próximo y, en todo caso, sin impedir el óptimo disfrute del ambiente urbano que se protege. Como excepción a esta regla, se admiten contenedores de entidad menor (papeleras), cuyo diseño y ubicación deberá ser estudiado de tal manera que no afecte a la percepción y disfrute del espacio urbano en el que se instale.

Art. 3.2.4. Supresión de tendidos aéreos, de electricidad y de telefonía.

1. Los tendidos aéreos de las redes de electricidad, telefonía y televisión por cable están prohibidos. Los

tendidos existentes deberán suprimirse y sustituirse por tendidos enterrados a través de las correspondientes canalizaciones, dentro de los cuatro años a partir de la entrada en vigor de estas Ordenanzas. Para ello, el Ayuntamiento realizará las acciones y gestiones necesarias con las empresas suministradoras para que la mencionada supresión se produzca en su totalidad en dicho plazo.

2. Tales obras de supresión de tendidos aéreos deberán coordinarse, en su caso, con las de urbanización que se realicen, con el fin de unificar esfuerzos y producir las menores molestias posibles a la población residente.

Título cuarto. Ordenanzas de edificación.

Capítulo 1. Condiciones de edificabilidad, aprovechamiento, volumen y forma.

Art. 4.1.1. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las que acotan la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela, y vendrán establecidas en la Normativa Vigente.

Art. 4.1.2. Altura de plantas.

1. La altura libre mínima y máxima entre piso y techo de la planta baja será de 3,00 y 3,50 metros, respectivamente, cuando se destine a usos públicos o comerciales. En relación a la altura máxima, se permitirán excesos puntuales cuando vengán condicionados por la rasante de la vía. Las instalaciones necesarias que hayan de disponerse en falsos techos o pavimentos flotantes, habrán de permitir una altura libre mínima de 3,00 metros. La altura libre mínima será la misma que en el apartado siguiente cuando se destine a otros usos.

2. La altura libre mínima y máxima entre piso y techo de las plantas superiores será de 2,50 y 3,00 metros, respectivamente, admitiéndose en los locales destinados a oficinas no abiertas al público su reducción por falso techo de instalaciones hasta 2,25 metros.

3. En edificios de uso exclusivo comercial, de servicios o de infraestructuras, se podrá alcanzar 3,50 metros de altura libre máxima en cualquiera de las plantas.

Art. 4.1.3. Construcciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima de edificación autorizada, conforme a su definición en los artículos anteriores, se podrán admitir las siguientes construcciones:

a) Los antepechos, barandillas y remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de 1,50 metros la altura máxima.

b) Las cubiertas inclinadas, en las que la altura de la cumbrera no podrá sobrepasar en más de 3,50 metros desde la cara superior del último forjado o línea de cornisa o alero, y deberán encontrarse bajo un plano que forme un ángulo menor o igual a 30° del plano trazado desde la cara superior del último forjado. Su vuelo no podrá superar el de los aleros.

c) Los elementos de la cubierta plana (forjado, cámara de aire, pavimento, etc.).

d) Las construcciones técnicas o auxiliares, tales como placas fotovoltaicas, depósitos de agua, cajas de escaleras, lavaderos, chimeneas de ventilación y cuartos de máquinas etc. Todas estas construcciones se encontrarán por debajo de un plano inclinado que forme 30° con la horizontal y trazado desde las fachadas a 1,50 metros sobre la altura máxima.

Se considerará como fachada, a estos efectos, la línea divisoria de cambios de altura por diferencias entre las rasantes en el caso de construcciones escalonadas, así como las alineaciones a jardines interiores y servidumbres.

e) En cualquier caso, las cajas de escalera, cuartos de máquinas, lavaderos y placas fotovoltaicas no podrán tener una altura superior a 2,50 metros, medidos a cara inferior de forjado, sobre el plano de la cubierta. La altura máxima de la caja del ascensor podrá incrementarse hasta 1,20 m cuando se pretenda con el mismo acceder al nivel de cubierta y siempre que se garantice un resultado homogénea con el resto de los elementos.

f) El conjunto de las construcciones auxiliares no podrán ocupar más del 20% de la superficie de la cubierta.

g) Los depósitos de agua quedarán protegidos de las vistas mediante las correspondientes obras de fábrica o cerrajería, debiendo cumplirse las condiciones estéticas contenidas en estas Normas.

h) No se permiten las divisiones interiores en la cubierta.

i) Queda expresamente prohibida cualquier construcción no contemplada en los apartados anteriores, así como el uso residencial.

Capítulo 2. Condiciones de calidad, seguridad e higiene de los edificios.

Art. 4.2.1. Calidad, seguridad e higiene de las edificaciones.

1. Las edificaciones contendrán -en sus soluciones de proyecto- la mejor estabilidad, durabilidad, resis-

tencia y seguridad de los materiales empleados y de sus sistemas de montaje, fabricación en obra o colocación. En cualquier caso, deberán observarse las terminaciones contenidas en las normativas sectoriales que sean de aplicación.

2. Las viviendas deberán cumplir las condiciones higiénico-sanitarias y de estabilidad establecidas por la normativa reguladora de tales aspectos aplicable en Canarias, además de lo establecido en estas Ordenanzas.

Art. 4.2.2. Local o pieza habitable.

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

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

- a) Dar a una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas en esta Ordenanza.
- d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

3. Además, deberán cumplir las condiciones sobre superficie de huecos y ventilación que se establecen en estas Ordenanzas y en la normativa sectorial aplicable.

Art. 4.2.3. Frente mínimo de fachada de las viviendas.

1. Toda vivienda dispondrá de un frente mínimo de fachada no inferior a cuatro (4,00) metros.

2. Se consideran frente de fachada, además de las calles y espacios libres públicos, el suelo rústico o urbanizable y aquellos espacios privados no edificables que tengan un fondo mínimo igual o mayor que la altura de la fachada en cuestión y siempre mayor a 5,00 metros y a una superficie mínima de 50 m², y su interior resulte accesible directamente, mediante un paso libre con ancho mínimo de 2 m, para permitir el paso a los servicios de Protección Civil.

3. Cuando la vivienda se desarrolle en dos o más niveles el frente de la vivienda será el frente de cada planta.

Art. 4.2.4. Portales.

Las edificaciones en las que pueda existir un solo acceso para más de una vivienda o local, dispondrán siempre de un portal de superficie horizontal y dimensión libre mínima de 2,20 por 2,00 metros, salvo que por el uso y las características que concurren se deba disponer de una dimensión mayor según la normativa sectorial de aplicación.

Art. 4.2.5. Escaleras.

1. Las escaleras deberán cumplir con las dimensiones mínimas en la normativa que regula las condiciones de habitabilidad de las viviendas, con independencia del uso concreto a que se destinen.

2. En edificaciones de uso único comercial o de oficinas, podrá prescindirse de la iluminación y ventilación naturales de las escaleras, siempre que cumplan las disposiciones vigentes en materia de protección contra incendios y cualquier otra normativa sectorial que sea de aplicación.

Art. 4.2.6. Clases de Patios.

Según sus características se distinguirán las siguientes clases de patios:

Patio de luces y ventilación: es aquel que está situado en el interior de la edificación, o de su perímetro.

b) Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela, conformando -por sí solo o junto con los de las parcelas colindantes- un espacio único no edificable o edificado conforme a su regulación específica.

Art. 4.2.7. Patios de Luces y Ventilación.

1. Los patios que ventilen e iluminen dependencias habitables habrán de cumplir con las condiciones mínimas establecidas en la normativa que regula las condiciones de habitabilidad de las viviendas, con independencia del uso concreto a que se destinen.

2. La ventilación de cuartos de aseos y otras dependencias se hará con arreglo a la Norma Tecnológica aplicable y normativa sectorial del uso correspondiente.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrá de conductos independientes para su ventilación.

4. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos volados, salvo que lo permita expresamente la normativa particular.

5. El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a 1 metro por encima del de cual-

quiera de los locales que abran huecos a él, o 0,40 metros si se trata de viviendas.

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

Art. 4.2.8. Patios de manzana.

1. En las manzanas de uso característico residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación, en su caso, que ocupen los patios de manzana, salvo en las circunstancias en las que expresamente lo permitan estas Ordenanzas.

Los patios de manzana deberán ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie. Si estuvieran divididos en diferentes propiedades, dichos porcentaje será de aplicación a la superficie de cada una de ellas.

Art. 4.2.9. Accesibilidad y supresión de barreras físicas.

La construcción de obra nueva, ampliación, rehabilitación y reforma total o parcial de todo edificio o local de titularidad pública o privada cuyo uso implique la concurrencia de público en todo o en parte, deberá garantizar el acceso y la utilización del mismo, de forma autónoma, por las personas con limitación, o con movilidad o comunicación reducida, con cumplimiento estricto de lo contenido en el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

En la memoria y documentación gráfica correspondiente a los proyectos de construcción, ampliación, rehabilitación y reforma, se justificará la idoneidad de las soluciones adoptadas mediante la elaboración de una ficha técnica de accesibilidad obligatoria que se confeccionará conforme a las determinaciones que se especifican en el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación.

Los edificios que se desarrollen en parcelas cuya altura máxima permitida sea igual o superior a tres plantas deberán contener las disposiciones técnicas y de diseño que hagan posible la instalación de un ascensor practicable así como su conexión con un itinerario practicable comunitario aún cuando no se tenga previsto construir parte del mismo.

Art. 4.2.10. Prevención de las caídas.

1. Los huecos en los edificios abiertos directamente al exterior estarán a una altura sobre el suelo superior a 0,50 metros y los resaltos del pavimento esta-

rán protegidos por un antepecho de 0,95 metros o una barandilla de 1,00 metro. Para alturas sobre el suelo superiores a 20'00 metros las dimensiones de antepechos y barandillas serán, respectivamente, de 1,05 y 1,10 metros. Con igual sistema y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión mayor de 0,10 metros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a 0,95 metros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre éstos no será superior a doce (12) centímetros.

Capítulo 3. Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.

Art. 4.3.1. Normas básicas para dotaciones, servicios e instalaciones.

Las instalaciones deberán ajustarse, en todo caso, a las normativas y disposiciones generales y sectoriales de obligado cumplimiento y a lo dispuesto en diferentes Ordenanzas Municipales.

2. Toda edificación deberá cumplir con las dotaciones, servicios e instalaciones que determine la normativa sectorial aplicable en razón del uso.

Art. 4.3.2. Dotación de agua potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua potable con la dotación suficiente para las necesidades propias de su uso. Las viviendas dispondrán de una dotación mínima de 125 litros por habitante, al día.

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

Art. 4.3.3. Evacuación de humos.

En ningún edificio se permitirá instalar salida libre de humos de combustión por fachada, balcones o ventanas, debiendo conducirse por chimeneas apropiadas a la instalación de que se trate y cumpliendo la normativa sectorial de aplicación a la misma.

Todo edificio de nueva construcción en el que se contemple locales en planta baja deberá disponer en su estructura de un hueco de dimensiones mínimas de 30 x 30 centímetros hasta la cubierta del edificio.

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

Art. 4.3.4. Instalación de clima artificial.

1. Siempre que sea posible se procurará compatibilizar los sistemas de clima artificial con la iluminación y ventilación naturales, cumpliendo las condiciones establecidas al respecto para cada uso y buscando la solución de diseño que conduzca a un menor consumo energético y a la mejor integración de las fachadas en el paisaje urbano.

2. Las instalaciones de ventilación se justificarán por su capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida en aquéllos donde se prevea la acumulación de gases tóxicos y a las condiciones higiénicas que implica la renovación del aire.

3. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y las instrucciones que para su aplicación puedan emitir los departamentos municipales competentes en la materia.

4. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo conducirse mediante chimenea hasta la cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor de tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias sobre dicho espacio público.

Art. 4.3.5. Garajes. Definición y condiciones.

1. 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 planta de sótano de los edificios, salvo en los supuestos prohibidos en la normativa particular.
- b) En edificaciones autorizadas bajo el viario o los espacios libres públicos.
- c) En edificios exclusivos, cuando así lo determine expresamente el planeamiento.

2. Los garajes deberán cumplir con las normativas sectoriales que sean de aplicación.

3. Los accesos habrán de cumplir con las dimensiones mínimas establecidas en la normativa que regula las condiciones de habitabilidad de las viviendas y de accesibilidad a las mismas, con independencia del uso concreto a que se destine la edificación.

4. La altura libre de los garajes será como mínimo de 2,20 metros medidos en cualquier punto de su superficie, con tolerancia hasta 2,00 metros en puntos localizados de paso de instalaciones.

Capítulo 4. Condiciones estéticas de las edificaciones.

Art. 4.4.1. Definición y aplicación de las condiciones estéticas.

Condiciones estéticas son las que se establecen para las edificaciones y cualquier otro acto o intervención con incidencia en el terreno en el que se producen, con el propósito de que las transformaciones de los terrenos previstas o permitidas por el planeamiento se realicen con el debido cuidado y respeto al paisaje urbano o rústico.

Las condiciones estéticas que se establecen en este capítulo y las que puedan contener, en su caso, la normativa del Catálogo de Protección, y los Planes Especiales de Protección, son de aplicación a todas las obras, actuaciones o intervenciones sujetas a licencia o autorización municipal.

3. En los edificios y espacios incluidos en el Catálogo de Protección y en los ámbitos de protección que se determinan, serán de aplicación las disposiciones que se contengan en la normativa del propio Catálogo, además de las específicas contenidas en estas Ordenanzas y en los respectivos Planes Especiales.

Art. 4.4.2. Disposiciones generales de estética urbana.

1. El cuidado del paisaje, urbano y rural, así como el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios —en conjunto o individualmente— como a los terrenos o espacios no edificados, es uno de los objetivos prioritarios de estas Ordenanzas. Por lo tanto, cualquier actuación o intervención que pudiera afectar a la percepción de la imagen del paisaje deberá contar con la pertinente licencia o autorización municipal.

2. Las nuevas construcciones y cualquier modificación del exterior de las existentes, incluida las cubiertas, los patios y las fachadas traseras, deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa particular que pueda ser de aplicación, se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, coronación, posición de forjados,

ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, colores y tonalidades.

3. A los efectos de garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse para la concesión de la pertinente licencia que el proyecto incluya un análisis sobre el medio en que se localiza la edificación a construir o modificar, con utilización de perspectivas axonométricas o montajes fotográficos u otros documentos gráficos en relación al conjunto de las calles o plazas y espacios libres a los que aquélla da frente, o respecto a los lugares que permitan su vista.

4. El Ayuntamiento podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos o rústicos la ejecución de las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Ordenanzas, mediante los procedimientos establecidos legalmente.

Art. 4.4.3. Condiciones generales de las fachadas.

1. A los efectos de lo dispuesto en este capítulo se consideran como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública o desde otros edificios. En particular, cuando como consecuencia de las diferentes alturas de la edificación, o por otra causa, queden medianeras al descubierto será obligatorio tratarlas con los mismos materiales, textura y color que los de la fachada principal.

2. El tratamiento de las plantas bajas, la coronación de los edificios y la composición, proporciones y tamaños de los huecos deberán responder fundamentalmente a las características morfológicas generales del entorno donde se emplacen. A este respecto, la composición de huecos no podrá obedecer a la transposición simple del uso interior a la fachada, evitando en especial la expresión exterior directa de las dependencias de servicio.

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

Las actuaciones de reforma en fachada deberán comprender su totalidad con el fin de preservar el aspecto unitario de la misma.

5. Se prohíben los entrantes en fachada a excepción de los accesos a garajes cuando sea expresamente necesario, siempre y cuando se justifique con un informe técnico razonado por el técnico competente.

Art. 4.4.4. Tratamiento de plantas bajas.

1. El tratamiento de las plantas bajas se someterá a las determinaciones siguientes:

a) Obras mayores de nueva planta.

Las plantas bajas tendrán un tratamiento similar al resto del edificio, con expresión clara y precisa de los huecos y macizos que la componen, quedando su tratamiento definido en el proyecto de edificación.

No se admitirán fachadas incompletas, en las que aparezcan exclusivamente los elementos estructurales, sin una definición precisa del tratamiento de la planta baja. El diseño, carácter compositivo y tratamiento de las plantas bajas guardará relación y coherencia con el resto del edificio, evitando la superposición de calidades manifiestamente diferentes en un mismo edificio.

b) Obras menores de reforma.

Las obras menores de reforma que se realicen en las plantas bajas se ajustarán a los criterios expresados en el punto anterior, relativos al tratamiento unitario de toda la edificación, para lo cual se aportará documentación gráfica y fotográfica suficiente. Además, también se aportará similar documentación de los edificios colindantes al que es objeto de la reforma, cuando éstos se encuentren catalogados.

Art. 4.4.5. Mantenimiento de fachadas.

Las operaciones de limpieza, pintado y/o conservación de la fachada deberán comprender a su totalidad, con el fin de preservar el aspecto unitario de la misma.

Art. 4.4.6. Instalaciones en fachada.

1. En las fachadas se prohíben, con carácter general, todas las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, cajeros automáticos, vitrinas, antenas, etc. Sólo se permitirán las cajas de registros de luz, agua y teléfonos cuando por exigencias de la normativa sectorial correspondiente sea imposible una localización alternativa.

2. Se prohíben expresamente los tendidos aéreos de electricidad, telefonía o cualquier otro. Además, deberán resolverse las situaciones existentes en los supuestos previstos y de acuerdo a lo establecido en estas Ordenanzas y en la Normativa Vigente.

3. Las instalaciones de elementos o soportes publicitarios o de información se regirán por lo dispuesto en el Título Quinto de estas Ordenanzas.

4. Con carácter excepcional, y sólo en el caso de locales emplazados en edificios que no dispongan de huecos verticales habilitados expresamente al efecto, se permitirá que el trazado de las chimeneas de extracción de humos y olores y/o los conductos de renovación de aire viciado o clima artificial discurra a través de fachada (interior o exterior) hasta la cu-

bierta siempre y cuando se cumplan las condiciones siguientes:

a. El conducto tendrá unos recubrimientos y/o acabados tales que permitan mimetizarlo completamente con la fachada de manera que no exista menoscabo de las adecuadas condiciones de seguridad. El proyecto técnico que se presente para la autorización o comunicación previa de la actividad, según proceda, incluirá un plano, a escala adecuada, de la fachada del edificio con la ubicación del conducto y los detalles constructivos de la solución a adoptar (fijaciones, recubrimientos, materiales, pinturas,...).

b. Se presentará el correspondiente acuerdo de la comunidad de propietarios del edificio, en caso de estar constituida, acreditativo de la autorización de paso del conducto en cuestión por fachada, en el que se manifiesten de forma explícita las condiciones estéticas convenidas. Si no existe comunidad de propietarios, se hará entrega de una relación de autorizaciones individuales de todos y cada uno de los propietarios afectados.

En el caso de comunicación previa al inicio de actividades, la presentación de la documentación expuesta en los apartados a) y b) anteriores será requisito imprescindible para la aceptación a trámite de dicha comunicación.

5. En caso de no disponer de hueco interior en la edificación y de no obtener autorización, por parte de los propietarios afectados, para disponer el conducto de extracción de humos y olores a través de fachada interior o exterior, podrá optarse por implantar un sistema de filtración con recirculación del aire tratado al interior del propio establecimiento. Esta solución debe estar convenientemente descrita en el proyecto, justificándose expresamente que no se contraviene ningún reglamento técnico de aplicación (estándares de calidad del aire interior, confort,...).

En el caso de comunicación previa al inicio de actividades, será requisito imprescindible para la aceptación a trámite de dicha comunicación la presentación de una declaración jurada del titular de la actividad manifestando que no existen huecos en la edificación y que no dispone de los permisos de paso para diseñar un trazado del conducto de extracción a través de fachada interior o exterior.

Art. 4.4.7. 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 que garantice un resultado homogéneo y respetuoso con el conjunto arquitectónico.

2. En edificios en que se hubiesen realizado cerramientos desordenados de terrazas o balcones, el Ayuntamiento podrá requerir -previo los informes y el pro-

cedimiento administrativo pertinente- la adecuación de la fachada a la situación original u ordenar, en su caso, las obras necesarias para alcanzar la uniformidad de la misma, siempre que en uno u otro caso se consiga al propio tiempo un resultado conforme a lo dispuesto en estas Ordenanzas o en la Normativa Vigente.

3. La adecuación como fachada de una pared medianera existente deberá realizarse de forma conjunta en todo el edificio. Cuando en dicha pared medianera existiera un patio, deberá solucionarse la adecuación mencionada mediante una falsa fachada que guarde relación con el conjunto.

Art. 4.4.8. Condiciones generales de las cubiertas.

1. Los elementos de las cubiertas de los edificios deberán tener el mismo tratamiento que sus fachadas verticales, cuidando el resultado formal y visual de las mismas. Debido a ello, las cajas de escaleras, chimenea de ventilación y cuarto lavadero y de instalaciones, serán tratados con el mismo nivel de calidad que las fachadas verticales. No se permiten ubicar bidones para almacenamiento de agua en las cubiertas si no se encuentran protegidos de vistas y contenido en un volumen diseñado para acogerlos y ocultarlos visualmente.

2. La disposición de las cubiertas de tejas o inclinadas será de tal manera que no se produzcan encuentros extraños con otros volúmenes de la edificación, ni se originen mordeduras para conseguir terrazas o azoteas. Todo ello con el fin de conseguir que el resultado formal sea limpio, homogéneo y cuya figura se asemeje al máximo a cuerpos geométricos simples, sin añadidos o recortes.

3. Las cubiertas inclinadas de tejas se rematarán:

a. Mediante cornisas constituidas por dos o tres capas de tejas embutidas o por una pieza pétrea con remate, adaptado a lo establecido en estas Ordenanzas sobre vuelo máximo de dicho elementos.

b. Mediante un parámetro vertical, en cuyo caso el final del faldón deberá acusarse en fachada mediante una cornisa pétrea artificial o natural o de madera con remate adaptado a lo establecido en estas Ordenanzas y cuyo vuelo máximo será igual a 1,5 veces el canto de dicho elemento de remate.

4. No se dispondrán canales de recogida de aguas en los aleros de las cubiertas inclinadas que den frente a calle o espacio público exterior, salvo que existieran en la fachada original de un edificio protegido.

Las instalaciones de energía solar o las antenas receptoras de telecomunicación, en su caso, que se sitúen en la cubierta no podrán ser visibles desde la vía pública.

Las dimensiones de los antepechos en los perímetros de las cubiertas transitables serán de 1 metro de alto, pudiendo alcanzar en el plano medianero mayor altura con objeto de preservar la intimidad de las edificaciones contiguas.

7. En los Asentamientos Rurales de Vera de Erques, Chirche, Aripe, El Jaral y Chiguergue, las cubiertas de las edificaciones deberán ser inclinadas y de tejas en su mayor parte, salvo que el correspondiente planeamiento especial de desarrollo disponga otra determinación para determinadas zonas o supuestos.

Art. 4.4.9. Cornisas y Aleros.

1. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de 0,60 metros, salvo mayor limitación en la normativa particular correspondiente.

No se permite el alero de tejas cuando no forme parte de la prolongación de la cubierta.

Art. 4.4.10. Marquesinas.

1. Sólo se permitirán marquesinas cuando estén contenidas en el proyecto de la edificación a la que pertenezcan, siempre que lo permitan estas Ordenanzas para la tipología de que se trate, o cuando lo autorice expresamente el Ayuntamiento en los espacios libres públicos.

2. La altura libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será igual o superior a 3,50 metros. El saliente de la marquesina no excederá la anchura de la acera menos 0,60 metros y, salvo en caso de marquesinas formadas por elementos traslúcidos y con espesor menor de 0,15 metros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de 1,00 metro.

3. Las marquesinas no podrán verter agua 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 techo de la planta baja, en el supuesto de que esté relacionada con una edificación.

Art. 4.4.11. Medianeras.

El ayuntamiento podrá requerir la ejecución de obras de mejora y/o tratamiento de paredes medianeras cuando su estado afecte de forma negativa al paisaje urbano o rural, previo informe técnico justificativo y según el procedimiento legalmente previsto.

Art. 4.4.12. Cerramientos de parcelas, solares o edificaciones.

1. Los solares, parcelas, o terrenos podrán cercarse a petición de sus propietarios o cuando así lo or-

dene el Ayuntamiento por convenir al ornato o policía urbana.

2. En el caso de que el cerramiento de los solares sin edificar se sitúe en la alineación exterior, será de fábrica sólida y rematada con arreglo a la estética de su entorno.

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

4. El cerramiento hacia la vía o espacio público de las parcelas edificadas en tipologías con jardín delantero o edificación aislada que no precise muros de contención de tierras, será total y de características análogas a los tradicionales en la zona; o en su defecto, mediante muro ciego de altura media no superior a 1,20 metros y reja diáfana o transparente sobre el mismo hasta una altura total máxima de 2,20 metros. En parcelas de edificación en ladera que precisen muros de contención con respecto a la vía pública, se autorizará para estos muros hasta 3,00 metros de altura máxima y 2,00 metros de altura media.

5. Los cerramientos divisorios de parcela podrán ser opacos hasta una altura máxima de 2,50 metros medidos desde el nivel del terreno, o cota de suelo, en su caso, salvo en lo dispuesto para las parcelas o fincas de suelo rústico.

Art. 4.4.13. Muros de contención.

Los muros de contención visibles desde el exterior, tanto exteriores como medianeros, deberán tener tratamiento de fachada y su acabado será preferiblemente en textura natural.

Capítulo 5. Condiciones particulares de la edificación alineada a vial.

Art. 4.5.1. Paredes medianeras.

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.

En 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 testero que sobresalga se retranqueará del lindero 3,00 metros como mínimo y se tratará como fachada, con apertura de huecos.

Art. 4.5.2. 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.

Art. 4.5.3. 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 de las cornisas 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.

Art. 4.5.4. 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 y siempre que tales medianeras no pertenezcan a edificaciones en situación de fuera ordenación.

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 y se cumplan las condiciones que estas Ordenanzas establecen para tales supuestos en el Título correspondiente a la intervención municipal en el uso y edificación de suelo.

Art. 4.5.5. Situación del núcleo de comunicación vertical.

El núcleo de comunicación vertical (caja de escaleras y ascensores) deberá situarse a una distancia mayor o igual a 3,00 metros en fachadas de dimensión inferior a 10,00 metros.

Se podrá reducir dicha longitud cuando se justifique mediante un informe técnico. Dicha disminución nunca podrá ser inferior a un mínimo de un metro.

Art. 4.5.6. Cuerpos y elementos volados salientes.

1. Las condiciones que deben cumplir los cuerpos salientes, son las siguientes:

a. Solo 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.

d. 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 0,80 metros.

- La longitud de la fachada (LF) total ocupada por los cuerpos salientes cumplirán como máximo con el siguiente valor $LF = 0,50 \times LE \times (n-1)$. Esta longitud total podrá concentrarse en una sola planta o repartirse en varias. Siendo LE = Longitud total del edificio al espacio público exterior. n = número de plantas del edificio.

- Los cuerpos salientes se separan como mínimo 0,80 metros del 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.

Capítulo 6. Condiciones particulares de la edificación abierta en bloque.**Art. 4.6.1. Configuración y tratamiento de los espacios libres privados.**

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 la

condiciones aplicables establecidas por la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas.

2. Estos espacios libres privados deberán destinarse a jardines o terraza, lugares de estancia o juegos, o a aparcamientos de vehículos, no pudiendo superar éstos últimos un tercio de la totalidad de los espacios libres que existan en la parcela.

Capítulo 7. Condiciones particulares de la edificación en Ciudad Jardín.

Art. 4.7.1. Tratamiento de los espacios libres privados.

1. Las superficies de parcela no ocupadas por las edificaciones deberán diseñarse expresamente de modo que permitan un fácil acceso de los servicios de protección civil a cualquier punto de aquellas.

2. Tales espacios libres privados estarán destinados a jardines o terraza, lugares de estancia y juegos, y a aparcamientos de vehículos, no pudiendo superar estos últimos un tercio de la totalidad de la superficie de dichos espacios no edificadas.

Capítulo 8. Condiciones particulares de la edificación industrial.

Art. 4.8.1. 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 m² 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 Ambien-

tal. 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.

Art. 4.8.2. 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.

Art. 4.8.3. 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 2,20 metros entre piso y techo.

Art. 4.8.4. 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 accesi-

bilidad 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.

Art. 4.8.5. 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 9. Condiciones particulares de los establecimientos comerciales, de hostelería y de oficinas.

Art. 4.9.1. 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 regulación de las actividades clasificadas, en su caso. En

cualquier caso, deberán cumplirse 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 (6) metros cuadrados y la superficie máxima será la establecida en la legislación sectorial aplicable.

3. 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 m² podrá dispensarse la condición de duplicar los servicios.

4. 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 vianantes.

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.

5. 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 municipi-

pal, 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 m² 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.

Art. 4.9.2. 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 m², un inodoro y un lavabo, por cada 200 m², 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.

Título quinto. Instalaciones y elementos publicitarios o de información.

Capítulo 1. Determinaciones generales.

Art. 5.1.1. 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, creando un marco normativo que coayude a compatibilizar dicha finalidad con la necesidad de información de las personas.

Art. 5.1.2. 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 recordados 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 contienen 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.

Art. 5.1.3 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:
 - a. Fachada de planta baja.
 - b. Elementos añadidos a la fachada.
 - c. Interior de edificios de uso y dominio público.
 - d. Edificios Catalogados.
2. En espacios no edificados:
 - a. Vías públicas.
 - b. Zonas privadas de retranqueo de la edificación. Parques, jardines y espacios libres.
3. En situación transitoria:
 - a. Cerramiento de protección de obras.
 - b. Espacios por edificar (interior de solares).

Art. 5.1.4. 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.

4. No se permitirán mensajes publicitarios que anuncien o utilicen como propia de la cultura canaria cualquier manifestación cultural ajena.

Art. 5.1.5. 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.

Art. 5.1.6. Publicidad o información temporal.

1. La publicidad o actividad informativa que se realice durante los períodos electorales se atenderá 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 2. Limitaciones específicas de los soportes.

Art. 5.2.1. Normas generales.

1. Los rótulos de los distintos establecimientos que puedan existir en un mismo edificio deberán tener re-

lación 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, 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.

Art. 5.2.2. Rótulos en el plano de las plantas bajas de las fachadas.

Los rótulos en esta situación tienen las siguientes limitaciones:

- 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.

- 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.

- 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 otro supuesto sólo se admitirán 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.

- 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 el artículo 5.2.1.6. No podrá ser intermitente, destellar, parpadear o cambiar de color.

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.

- 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.

Art. 5.2.3. 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.

Art. 5.2.4. 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.

Art. 5.2.5. 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.

Art. 5.2.6. 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.

Art. 5.2.7. 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.

Art. 5.2.8. 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 transparente, 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 muros 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.

Art. 5.2.9. 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.

Art. 5.2.10. 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 en el artículo 5.2.8.

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.

Art. 5.2.11. 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 podrán 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.

Art. 5.2.12. 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.

Art. 5.2.13. 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.

Art. 5.2.14. 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.

Art. 5.2.15. 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 el artículo 5.1.6 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.

Art. 5.2.16 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.

Art. 5.2.17. 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.

Art. 5.2.18. Objetos y figuras en espacios edificadas 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 estableci-

miento 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.

Art. 5.2.19. 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.

Art. 5.2.20. Elementos arquitectónicos en espacios edificadas.

1. Se admite la utilización de elementos arquitectónicos 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.

Art. 5.2.21. Elementos arquitectónicos en espacios no edificadas.

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.

Art. 5.2.22. 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 noble, prohibiéndose expresamente el neón y 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.

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, ni superponerse a sus elementos de 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.

Contra el presente Acuerdo se podrá interponer por los interesados recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Canarias, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Guía de Isora, a 24 de mayo de 2012.

El Alcalde-Presidente, Pedro M. Martín Domínguez.

GÜÍMAR

EDICTO

7729

7424

Habiéndose intentado sin resultado la notificación de Resolución nº 1729/2012 del Concejal Delegado de Urbanismo, de 8 de mayo, se procede a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Tablón de Edictos de la Corporación, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

“Resolución nº 1729/2012 del Concejal Delegado de Urbanismo.- Visto expediente que se tramita en relación a la solicitud de cambio de titularidad de la licencia municipal de apertura de la actividad de “Bar Cafetería” en Avda. Cristóbal Colón, nº 8, Puertito de Güímar y,

Resultando que con fecha 10 de febrero de 2012, Dª Natalia Lorena Cuffaro solicita, en su calidad de comunera de la empresa C.B. Milevic, el cambio de titularidad de la Licencia Municipal de Apertura de la actividad de “Bar Cafetería” que figuraba a nombre de Mahering, S.L.U., para el local sito en Avenida Cristóbal Colón nº 8, del Puertito de Güímar.

Resultando que la interesada aporta junto con su instancia:

- Copia del cambio de titularidad de la Licencia Municipal de Apertura para la actividad de “Restaurante de un tenedor” a nombre de la entidad Mahering, S.L.U, según Resolución 2861/2007.

- Copia del contrato de arrendamiento del local a nombre de la solicitante, donde el local aparece ubicado en Avenida Cristóbal Colón, nº 6.

- Copia de documento privado de constitución de la Comunidad de Bienes Milevic.

- Copia de la comunicación de apertura o reinicio de actividad, a la Dirección General de Trabajo.

- Copia del C.I.F. de la Comunidad de Bienes Milevic.

- Alta en el Impuesto de Actividades Económicas.

Resultando que con fecha 27 de marzo del año en curso, la interesada presenta nueva solicitud corrigiendo dos errores observados en la anterior: el tipo de actividad (restaurante de un tenedor y no bar cafetería) y la dirección de la misma (número 6 y nº 8).

Resultando que como se ha indicado, la Licencia de Apertura figuraba a nombre de Mahering, S.L.U., siendo su representante D. Ignacio Manuel Escude-