

ANUNCIO**190**

Que transcurrido el período de exposición pública del acuerdo de aprobación inicial de la “ORDENANZA DE EDIFICACIÓN DE YAIZA”, según Anuncio inserto en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, número 132, en fecha 1 de noviembre de 2023, no habiéndose presentado alegaciones, y conforme con el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y del acuerdo adoptado por el Pleno, en sesión celebrada el día 11 de octubre de 2023, se entiende aprobada definitivamente dicha Ordenanza, insertándose a continuación el contenido íntegro y definitivo de la misma:

"ORDENANZA DE EDIFICACIÓN DE YAIZA

ÍNDICE:

Exposición de motivos.

Título I. Determinaciones generales.

Artículo 1. Objeto.

Artículo 2. Ámbito territorial de aplicación.

Artículo 3. Efectos.

Artículo 4. Interpretación y aplicación.

Capítulo I. Sobre los proyectos.

Artículo 5. Alcance de los Proyectos edificatorios.

Artículo 6. Proyectos de explotación agropecuaria.

Capítulo II. Residuos de la construcción.

Artículo 7. Concepto de Residuo y Productor.

Artículo 8. Vertido de residuos.

Artículo 9. Responsabilidades y Obligaciones del Productor de residuos.

Artículo 10. Función inspectora.

Artículo 11. Responsabilidad administrativa y régimen sancionador.

Título II. Condiciones generales de la edificación en el medio urbano.

Artículo 12. Ámbito del medio Urbano.

Capítulo I. Determinaciones generales.

Artículo 13. Linderos.

Artículo 14. Separación entre edificios.

Capítulo II. Elementos constructivos.

Artículo 15. Patrimonio arquitectónico.

Artículo 16. Construcción con madera.

Sección 1ª. Espacios No Construidos.

Artículo 17. Espacio libre de parcela.

Artículo 18. Cerramiento de parcela frontales o que dan a espacios públicos.

Artículo 19. Cerramiento de parcela en linderos no frontales ni a espacio público.

Artículo 20. Condiciones comunes a todos los cerramientos de parcela.

Artículo 21. Muros de contención.

Artículo 22. Cerramientos provisionales de parcelas y solares.

Artículo 23. Espacio de retranqueo.

Artículo 24. Muros interiores de parcela.

Artículo 25. Superficies ajardinadas.

Artículo 26. Arbolado y vegetación.

Artículo 27. Aparcamientos en superficie libre de parcela.

Artículo 28. Depósitos subterráneos.

Artículo 29. Patios interiores de parcela.

Artículo 30. Patio de sótano.

Sección 2ª. Construcciones vinculadas a la edificación principal.

Artículo 31. Construcciones auxiliares: Delimitación.

Artículo 32. Construcciones auxiliares: Criterios generales.

Artículo 33. Garajes.

Artículo 34. Pabellones de invitados.

Artículo 35. Pérgolas.

Artículo 36. Porches.

Artículo 37. Cuartos de basura.

Artículo 38. Armarios de acometidas o instalaciones.

Sección 3ª. Elementos Constructivos Particulares.

Artículo 39. Cuerpos salientes.

Artículo 40. Elementos salientes.

Artículo 41. Marquesinas.

Sección 4ª. Cubiertas.

Artículo 42. Cubiertas admitidas.

Artículo 43. Cubiertas inclinadas.

Artículo 44. Cubiertas planas.

Artículo 45. Construcciones por encima de la altura máxima permitida.

Artículo 46. Chimeneas de evacuación de humos y vahos.

Artículo 47. Instalaciones de captación.

Artículo 48. Instalación de antenas y alarmas.

Capítulo III. Condiciones estéticas.

Artículo 49. Tratamiento de fachadas.

Artículo 50. Carpintería exterior en las edificaciones.

Artículo 51. Portales, escaparates y vitrinas.

Artículo 52. Tendederos y similares.

Artículo 53. Jardineras en plantas superiores.

Título III. Condiciones generales de la edificación en el medio rural.

Artículo 54. Ámbito del medio Rural.

Capítulo I. Condiciones generales.

Artículo 55. Determinaciones comunes.

Artículo 56. Unidad de explotación o de producción agropecuaria.

Artículo 57. Proyectos de explotación.

Artículo 58. Vinculación a la actividad agropecuaria.

Artículo 59. Características físicas de las fincas.

Capítulo II. Condiciones particulares.

Artículo 60. Aplicación.

Artículo 61. Cerramientos de fincas.

Sección 1ª. Edificaciones e instalaciones vinculadas a la actividad agropecuaria.

Artículo 62. Aljibes.

Artículo 63. Cuartos de aperos de labranza.

Artículo 64. Establos de animales

Artículo 65. Almacén agrícola.

Artículo 66. Industria agropecuaria.

Artículo 67. Invernaderos.

Sección 2ª. Edificaciones e instalaciones vinculadas al uso turístico.

Sección 3ª. Edificación de equipamientos públicos y privados.

Título IV. Elementos de identificación y publicidad exterior en la edificación

Capítulo I. Disposiciones generales

Artículo 68. Objeto y ámbito de aplicación

Artículo 69. Tipos de elementos de identificación o de publicidad autorizables

Artículo 70. Actividad de identificación. Condiciones generales

Artículo 71. Actividad de publicidad. Condiciones generales

Artículo 72. Condiciones comunes de los elementos de identificación y de publicidad.

Capítulo II. Disposiciones específicas

Sección 1ª. Elementos de identificación de actividades y establecimientos.

Artículo 73. Rótulo

Artículo 74. Banderín.

Artículo 75. Placas.

Artículo 76. Rótulo en edificio exclusivo

Sección 2ª. Elementos de publicidad de actividades y establecimientos

Artículo 77. Monolitos.

Artículo 78. Carteles.

Artículo 79. Pancartas, banderolas o similares.

Artículo 80. Rótulos, banderines o similares.

Título V. Edificaciones y uso existentes en situación de disconformidad con la ordenación establecida.

Título VI. Disposiciones complementarias.

Disposición adicional. Acopio de materiales.

Disposiciones transitorias.

Primera. Procedimientos en trámite.

Segunda. Medios de presentación de documentos.

Disposición derogatoria.

Única. Ordenanza de la Edificación 2018.

Disposiciones finales.

Primera. Vinculación y modificación de los Anexos.

Segunda. Criterios de interpretación de la presente Ordenanza.

Tercera. Entrada en vigor y vigencia.

Anexo. Glosario.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El 29 de julio de 2014 la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias acordó aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Supletorio de Yaiza (Expediente 2010/1542), acuerdo que fue publicado en el BOC número 198 de 13 de octubre de 2014 por Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio el 1 de octubre de 2014.

Las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación Supletorio de Yaiza en vigor, en su Disposición Adicional Primera, especifican:

"En el plazo de SEIS MESES desde la entrada en vigor de este Plan General se deberán formular y tramitar las Ordenanzas de Edificación y Urbanización para abordar todos los aspectos señalados en el artículo 40 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias."

El artículo 153 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, (BOC número 138 de 19 de julio de 2017), regula la finalidad y contenido de las Ordenanzas Municipales de Edificación de la siguiente manera:

"2. Las ordenanzas municipales de edificación tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción y edificación, incluidas las actividades susceptibles de autorización en los inmuebles. Estas ordenanzas deberán ajustarse a las disposiciones relativas a la seguridad, habitabilidad, salubridad, accesibilidad y calidad de las construcciones y edificaciones y ser compatibles con los instrumentos de Planeamiento de Ordenación Urbanística y las Medidas de Eficiencia Energética, Protección del Medioambiente y del Paisaje Urbano y el Patrimonio Arquitectónico e Histórico-Artístico.

3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán establecer determinaciones propias de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, remitiéndose a las mismas, de forma genérica o específica.

4. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización se aprobarán y modificarán de acuerdo con la Legislación de Régimen Local. El acuerdo municipal de aprobación, acompañado del texto íntegro de las ordenanzas, deberá comunicarse al Cabildo Insular correspondiente y a la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con carácter previo a su publicación."

Es por esto que el Ayuntamiento de Yaiza, en virtud de las competencias atribuidas por la Legislación de Régimen Local y de acuerdo con la normativa urbanística vigente, redacta y aprueba la "Ordenanza de Edificación de Yaiza", publicada en el B.O.P. de Las Palmas número 128, de fecha 24 de octubre de 2018, para completar el corpus normativo urbanístico en su Término Municipal y complementar, según los criterios y necesidades del Municipio, la Normativa Urbanística que deberá cumplir cualquier actuación de esta índole.

El presente texto adapta y modifica la mencionada Ordenanza de Edificación de Yaiza de 2018, con el fin de aclarar, concretar, añadir y modificar conceptos y determinaciones que se creen oportunos.

Como la anterior, esta Ordenanza de Edificación de Yaiza se estructuran principalmente en dos grandes Títulos (Condiciones generales de la edificación en el medio urbano y en el medio rural, respectivamente) los cuales incluyen la regulación de los elementos y criterios formales, morfológicos y estéticos que se deberán cumplir en cualquier actuación edificatoria en el Término Municipal de Yaiza.

Estas determinaciones, no obstante, son complementarias a las Normas Urbanísticas Vigentes, las cuales ya incluyen una abundante y amplia regulación, y en todo caso entran en detalle en algunos aspectos que las Normas Urbanísticas, sólo tratan de manera generalista.

Aunque es difícil abarcar la totalidad de elementos que forman parte del complejo proceso de configuración de la imagen de lo construido de un municipio, se ha tratado de englobar el máximo de elementos y criterios

de cara a guiar y facilitar a los proyectistas la elaboración de documentos que satisfagan la voluntad y necesidades del Ayuntamiento de Yaiza en la creación de un conjunto ordenado, con construcciones coherentes, ambientalmente sostenible y primordialmente enfocado a la calidad de vida de las personas y el respeto por el paisaje urbano y en concordancia con el entorno natural del Municipio.

Este Capítulo va íntimamente vinculado al Anexo, en el cual se incluye un glosario de conceptos para mejorar la comprensión y delimitar el alcance de todo aquello que se regula.

El Título IV de Publicidad Exterior y Elementos de Identificación en la Edificación, tiene por objeto establecer los parámetros básicos para el ejercicio de la actividad publicitaria privada, visible desde la vía pública, y ejercida por cualquier persona física o jurídica, de manera que se la protección de los valores del paisaje y medioambiente urbano, así como la imagen del municipio de Yaiza.

Los Capítulos I y II de dicho Título, contienen normas de carácter general en las que se determina el objeto de la Ordenanza, los medios de expresión publicitaria no permitidos, y las condiciones específicas de los elementos de identificación o publicidad en relación con la protección del entorno y del patrimonio del municipio.

TÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 1. Objeto.

1. La presente Ordenanza tiene por objeto la regulación de ciertos conceptos urbanísticos, morfológicos, constructivos y estéticos complementarios a aquellos aspectos que se encuentren ya regulados en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación de Yaiza.

2. Las determinaciones de la presente Ordenanza son de aplicación conjunta con el resto de normas municipales que directa o indirectamente regulen o tengan incidencia en los actos de construcción, edificación e instalaciones ya sea para elementos de carácter temporal o indefinido.

Artículo 2. Ámbito territorial de aplicación.

La presente Ordenanza es de aplicación en todo el Término Municipal de Yaiza.

Artículo 3. Efectos.

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

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

2. La publicidad de su contenido, teniendo cualquier persona derecho de consulta e Información sobre la misma.

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

Artículo 4. Interpretación y aplicación.

1. Sobre la presente Ordenanza, prevalecen las determinaciones específicas contenidas en las correspondientes fichas del área de que se trate.

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

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

4. A los efectos de la interpretación y aplicación de esta Ordenanza, los conceptos y términos utilizados tienen el significado y el alcance que para cada uno de ellos se precisa en el propio articulado, estando para el resto al significado del Glosario de definiciones recogido en el Anexo 2 de la propia Ordenanza.

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

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

7. En las intervenciones que se lleven a cabo en edificios protegidos, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable además de lo especificado en la presente Ordenanza.

Capítulo I. Sobre los proyectos.

Artículo 5. Alcance de los proyectos edificatorios.

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

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

3. En los casos en que resulte preceptiva la aportación de un proyecto de ejecución, el otorgamiento de la licencia municipal conllevará el deber por parte del promotor de presentar en el Ayuntamiento de Yaiza un certificado final de obra, suscrito por la dirección facultativa competente, en el que quede constancia de la completa ejecución de las actuaciones y de su adecuación a las condiciones de la licencia otorgada. Dicho certificado deberá ser aportado en el plazo máximo de UN MES contado a partir del día en que finalice el plazo concedido para la ejecución de las obras, incluida su posible prórroga. La omisión de este deber será considerado como un incumplimiento de las condiciones de la licencia.

4. El trámite previsto en el apartado 3 de este artículo, hace referencia al trámite recogido en el artículo 33 del D.182/2018 de Comunicación para la primera ocupación de edificaciones e instalaciones ejecutadas en virtud de título habilitante.

Artículo 6. Proyectos de explotación agropecuaria.

1. Estos proyectos deberán cumplir y justificar las determinaciones recogidas en el Artículo 54 del Título Tercero de las presentes Ordenanzas.

Capítulo II. Residuos de la construcción.

En cualquiera de las obras que se realicen en el Término Municipal de Yaiza será de aplicación lo recogido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, así como el Programa de Prevención de Residuos y Plan Director de Residuos de Lanzarote y La Graciosa (se encuentra en tramitación), sin detrimento de cumplir, las determinaciones recogidas en esta Sección.

La Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial del Gobierno de Canarias, es el órgano sectorial competente para la elaboración de cualquier informe preceptivo o de consulta previa sobre la gestión de residuos de la construcción.

Artículo 7. Concepto de residuo y productor.

1. A efectos de esta Ordenanza, se entiende por residuo de construcción y demolición cualquier sustancia u objeto que se genere en una obra de construcción o demolición y del cual su poseedor se desprenda o del que tenga la intención u obligación de desprenderse.

2. Tendrá la condición de Productor de residuos de construcción y demolición la persona física o jurídica titular de la licencia o comunicado de obras en cualquier obra de construcción o demolición de las incluidas en estas Ordenanzas; en aquellas obras que no precisen de licencia o comunicado, tendrá la consideración de productor del residuo la persona física o jurídica titular del bien inmueble objeto de una obra de construcción o demolición.

3. Tendrá la condición de Poseedor de residuos de construcción y demolición la persona física que tiene físicamente los residuos.

Artículo 8. Vertido de residuos.

1. Está terminantemente prohibido el desprenderse y verter o depositar los residuos de construcción y

demolición en cualquier espacio que no esté especialmente autorizado para ello.

2. Los únicos espacios autorizados para el vertido de residuos de la construcción y demolición en Yaiza, sean de titularidad pública o privada, serán los Puntos Limpios y los gestores autorizados para este uso.

3. No está permitido el uso de papeleras, contenedores de basura o contenedores de reciclaje ubicados en la vía pública para el vertido de residuos de la construcción.

4. No está permitido el verter o abandonar ningún tipo de residuo de la construcción ni en la vía pública ni en solares, fincas o terrenos sea cual sea su titularidad, propia del Productor o ajena, pública o privada.

5. No está permitido el utilizar los residuos de la construcción para relleno o nivelación de terrenos en todo el Término Municipal.

6. En la vía pública sólo se pondrán depositar temporalmente residuos de construcción o demolición dentro de sacos o contenedores homologados para este fin, a través de empresa especializada, y previa tramitación de la autorización municipal pertinente.

Artículo 9. Responsabilidades y obligaciones del productor de residuos.

1. El Productor de los residuos será el responsable que los residuos de construcción y demolición sean trasladados y vertidos en los gestores autorizados o los Puntos Limpios existentes en Lanzarote.

2. El responsable, a efectos de las sanciones y actuaciones administrativas que resultasen de aplicación, de los residuos de la construcción que se encuentren vertidos de manera inadecuada en cualquier de los sitios no autorizados en el Término Municipal de Yaiza, de acuerdo con el Artículo anterior, será en cualquier caso el Poseedor de los mismos.

3. Será obligación del Productor de los residuos el presentar, junto con la solicitud de licencia de obra, una Declaración Responsable conforme cumplirá con todas las responsabilidades y obligaciones que le competen de acuerdo con este Capítulo.

4. De acuerdo con la Disposición Adicional primera del Real Decreto 105/2008, las obligaciones y requisitos recogidos en este Capítulo son los establecidos también para los productores o poseedores de residuos de la

construcción y demolición en obras menores de construcción o reparación domiciliaria de Tipo 11 descritos en esta Ordenanza.

Artículo 10. Función inspectora.

La Policía Local, en cooperación con los técnicos municipales, velará para que los residuos de la construcción no sean vertidos en espacios no autorizados y para que los Productores cumplan con la declaración responsable sobre la gestión de los residuos de la construcción que habrán presentado junto a la solicitud de licencia o comunicado de obras.

Artículo 11. Responsabilidad administrativa y régimen sancionador.

La apreciación por parte del Ayuntamiento del incumplimiento o engaño por parte del Productor respecto a lo declarado en la declaración responsable que habrá suscrito sobre el vertido de residuos de la construcción, así como el incumplimiento de cualquiera de las otras obligaciones establecidas en este Capítulo por parte del Productor de los residuos dará lugar a la aplicación del régimen sancionador previsto en la legislación vigente en materia de Gestión de Residuos.

TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN EL MEDIO URBANO.

Artículo 12. Ámbito del medio urbano.

A efectos de la presente Ordenanza, el medio urbano será aquel definido por el instrumento urbanístico como el “Conjunto de suelos que, no estando preservados por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, se hallan integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población o pueden llegar a estarlo de forma inmediata mediante las actuaciones de gestión y urbanización legalmente establecidas”.

Capítulo I. Determinaciones generales.

Artículo 13. Linderos.

1. Lindero es la línea perimetral que delimita una parcela y la distingue de sus colindantes y de los espacios públicos.

2. A los efectos de esta Ordenanza se diferencian los siguientes tipos de linderos:

a) Lindero frontal o frente de parcela: es el lindero que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público, tendrán la consideración de linderos frontales todos los que tengan tal característica.

b) Lindero lateral: es el lindero de la parcela que no tiene consideración de lindero frontal y confluye con éste en un mismo punto.

c) Lindero posterior o testero: es el lindero que no tiene consideración de lindero frontal ni de lindero lateral.

Artículo 14. Separación entre edificios.

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

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

3. Cuando se construyan en un mismo solar más de un edificio, sin considerar como tales las construcciones técnicas o diáfanas, la separación entre ellos no será menor que la semisuma de sus alturas, respetándose siempre un mínimo de tres metros (3,00 m).

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

5. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 4.2.8 de la ordenación Pormenorizada.

Capítulo II. Elementos constructivos.

Artículo 15. Patrimonio arquitectónico.

1. En los edificios protegidos, sea cual sea su nivel de protección patrimonial, el contenido de este Capítulo

estará supeditado a lo recogido en el Capítulo 2, del Título Tercero, de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de Yaiza.

2. El Inventario Arquitectónico municipal incluido en el P.G.O supletoria de Yaiza (2014), así como las Disposiciones Transitoria 1ª y 2ª, ha sido anulado por Sentencia 187/2020 del TSJ, Sala de lo Contencioso Administrativo de Las Palmas, de fecha 7 de julio de 2020.

Si bien, los inmuebles recogidos en dicho Inventario, pese a estar anulado, y aunque no estuvieran recogidos en otro instrumento de protección, se tratarán como patrimonio cultural de Canarias, definido en el artículo 2 de la Ley 11/2019, de 25 abril, de Patrimonio Cultural de Canarias: “2.El patrimonio cultural de Canarias está constituido por los bienes muebles, inmuebles, manifestaciones inmateriales de las poblaciones aborígenes de Canarias, de la cultura popular y tradicional, que tengan valor histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, etnográfico, bibliográfico, documental, lingüístico, paisajístico, industrial, científico, técnico o de cualquier otra naturaleza cultural, cualquiera que sea su titularidad y régimen jurídico.”

Por lo que, en cumplimiento del deber recogido en el artículo 5 de la Ley 11/2019, que establece que “2.Cualquier persona física o jurídica, pública o privada, está obligada a proteger el patrimonio cultural de Canarias, a actuar con la diligencia debida en su uso y a cumplir los deberes establecidos en esta ley”, los inmuebles, muebles y elementos existentes a la fecha de publicación de la presente Ordenanza que se encuentren recogidos en el Inventario anulado, requerirán , en el expediente de otorgamiento de título habilitante, la emisión de informe del Servicio de Patrimonio municipal o insular, según corresponda.

Artículo 16. Construcción con madera.

1. Se prohíbe, en todo el T.M. de Yaiza, la construcción de edificaciones o construcciones auxiliares en madera, salvo las destinadas a trasteros con un máximo de 6,00 m2, fácilmente desmontables.

2. Se admiten las construcciones en madera las pérgolas y templetes diáfanos, así como los invernaderos, instalaciones deportivas, áreas de juego y piscinas con cerramientos traslúcidos.

3. Las construcciones en madera, salvo las establecidas en el apartado 1 de este artículo, deberán tener una estética exterior similar a la de las viviendas del entorno, por lo que no podrán tener acabados de madera en la fachada, que no sean los propios de las carpinterías, pérgolas o barandillas, salvo en los edificios protegidos, en que prevalecerán las determinaciones del artículo 3.2.4 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de Yaiza. En el interior, se permite cualquier tipo de acabado.

4. Al presente artículo le será de aplicación la excepción prevista en el artículo 49.2 de esta Ordenanza.

SECCIÓN 1ª. ESPACIOS NO CONSTRUIDOS.

Artículo 17. Espacio libre de parcela.

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

2. Parte de este espacio deberá estar ajardinado de acuerdo con los porcentajes aplicables, según el tipo de edificación definido por el Planeamiento para la parcela, que se recogen en los Capítulos 4 a 7 del Título Cuarto de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

Artículo 18. Cerramiento frontal de parcela.

1. La altura de los cerramientos frontales de parcela, o en los que den a espacio público no podrá ser en ningún caso superior a 2,20 m ni inferior a 0,50 m, medidos desde la rasante de la acera o espacio público en cada punto.

2. Se admitirá, cuando se trate de muros, una parte ciega que tendrá como máximo una altura de 1,70 m, completándose el resto, hasta la altura máxima permitida, con elementos vegetales o protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, tales como celosías o cierres calados y rejas.

Se admite como elemento diáfano además el uso del vidrio, que deberá cumplir toda aquella normativa de aplicación en cuanto a fabricación y seguridad, especialmente las UNE-EN ISO 12543 de vidrios para la edificación.

En el caso de cierres calados y rejas, deberán cumplir lo indicado en el artículo 50 de esta Ordenanza en cuanto a materiales y colores.

Se admite aumentar la altura máxima a 2,50 en los accesos a la parcela, mediante portones tradicionales o elementos verticales definidores de los accesos principales, siempre que la cota inferior del dintel no supere los 3,00 m de altura.

3. La parte opaca de los muros de cerramiento será como mínimo de 0,25 m de espesor. En el caso de muros de piedra, será de 0,40 m.

Ésta podrá ser de obra con revestimiento continuo, o pintado con los mismos criterios cromáticos y nivel de acabado que las fachadas, o con piedra natural del lugar.

4. Estarán prohibidos los acabados con aplacados de piedra sobre muros de obra, así como pintar sobre cualquier otro elemento que no sea sobre el revestimiento del muro.

5. En los cerramientos de parcela respecto al espacio público se buscará la máxima transparencia y se resolverán preferentemente con elementos vegetales.

6. En el lindero frontal o de frente de parcela, el cerramiento se situará en la alineación exterior.

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

8. Se permitirán también los cerramientos de parcela frontales inclinados, que sigan el trazado de la rasante de la calle, fijando así una altura constante en todo su recorrido.

9. En el caso de actuaciones sobre cerramientos frontales de parcela en régimen de división horizontal (parcela de conjunto), que consistan en el recrecido o modificación del existente, además de cumplir lo establecido en esta Ordenanza deberá venir determinado en los estatutos de la comunidad de propietarios, con el fin de que todas las intervenciones que se realicen en la parcela mantengan unas condiciones de estética y disposición similar.

Artículo 19. Cerramiento de parcela en linderos no frontales.

1. Los cerramientos de parcela en los linderos que no sean frontales tendrán como máximo 2,20 m de altura medidos desde el terreno urbanizado o cota de suelo.

2. Estos cerramientos podrán resolverse con elementos ciegos en toda su altura, o con una solución mixta entre parte ciega y diáfana o vegetal.

3. Los acabados y características de las partes ciegas y diáfnas, en cualquier caso, serán los mismos que los descritos en los en el artículo anterior para los muros de cerramiento frontales.

Artículo 20. Condiciones comunes a todos los cerramientos de parcela.

1. En cualquier de los casos, se prohíbe expresamente para la parte diáfana el uso de plásticos o encañizados y similares.

2. Se prohíben los elementos prefabricados de hormigón, tipo celosía o balaustrada. Estas últimas se permiten con carácter excepcional en el área de Puerto Calero y Cortijo Viejo, puesto que la gran mayoría de viviendas existentes tiene este tipo de cerramiento.

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

4. Los cerramientos originales vinculados a los espacios libres de edificios protegidos no podrán ser modificados en su diseño y características. Se admiten obras de reconstrucción de elementos de ornamentación desaparecidos, respetando el emplazamiento, diseño y material originales.

Si se produjesen ampliaciones, reconstrucciones o adecuaciones de estos muros, éstas se adecuarán en su trazado, sistema constructivo, características y acabados a las del resto de muro original.

Artículo 21. Muros de contención.

1. Cuando en las alineaciones exteriores y linderos se dispusieran muros de contención, estos deberán cumplir con los requerimientos recogidos en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada para cada tipología.

2. La coronación del muro de contención no podrá rebasar en más de 1,10 m la cota de suelo del terreno contenido. Se podrá aumentar su altura, hasta las establecidas en los artículos 18 y 19 según su ubicación, con elementos no macizos similares a los de los artículos mencionados.

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

Artículo 22. Cerramientos provisionales de parcelas y solares.

1. Los solares y parcelas vacantes podrán cerrarse provisionalmente con muros de hasta 1,10 m de altura, de bloques de hormigón encofrados y pintados en blanco, o de piedra del lugar.

2. El cerramiento provisional se situará sobre la alineación exterior y será obligatorio cuando sea necesario por motivos de seguridad, salubridad u ornato.

Artículo 23. Espacio de retranqueo.

1. El espacio de retranqueo es la franja de suelo adyacente al lindero, de ancho constante e igual al retranqueo que se haya establecido respecto de dicho lindero cuando así lo permitan las Normas Urbanísticas para cada tipo de suelo y uso.

Podrá ser frontal, lateral o posterior, según cuál sea el retranqueo al que se halle referido.

2. Será de aplicación para toda construcción que invada los espacios de retranqueo, lo establecido en esta Ordenanza y en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada para cada tipología.

Artículo 24. Muros interiores de parcela

1. Son aquellos muros que no cumplen la condición de cerramiento de parcela, pudiendo desarrollarse en los espacios de retranqueo.

2. Tendrán como finalidad generar espacios para el cumplimiento del programa de necesidades de la edificación, como por ejemplo el de tendedero o patio, así como servir de división interior de las diferentes zonas de una misma parcela.

3. Cuando éstos no invadan espacios de retranqueo tendrán una altura máxima de 2,20m.

4. En el caso de invadir espacios de retranqueo su altura máxima será de 1,70m.

5. Los acabados y características de estos muros, en cualquier caso, serán los mismos que los descritos para los muros de cerramiento de parcela.

Artículo 25. Superficies ajardinadas.

1. Para que una superficie o espacio libre de parcela se considere ajardinado tendrá que tener una capa de tierra vegetal de altura no inferior a 0,35 m.

Dicha altura mínima se reduce a 0,30 m cuando se trate de ajardinar cubiertas de sótanos. Cuando se disponga arbolado, la profundidad de la capa de tierra vegetal no será inferior a 0,80 m y el ancho de la superficie ajardinada será igual o superior a 1,50 m.

2. A efectos del cómputo de ajardinamiento que se exija para cada tipología en la normativa particular, no se considerarán los alcorques y jardines que se dispongan de forma aislada y presenten superficies inferiores a 4,00 m², salvo que las reducidas dimensiones de espacio libre impidan alcanzar esa superficie mínima.

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

4. Los espacios libres destinados a jardín deberán orientarse hacia las especies autóctonas o de uso frecuente en la localidad o en la Isla.

5. El proyecto de jardinería que se solicita de acuerdo con las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, en el caso de viviendas unifamiliares podrá ser sustituido por un plano de jardinería y la inclusión en la memoria del proyecto de ejecución del sistema de regadío, en su caso.

Artículo 26. Arbolado y vegetación.

1. A la hora de elegir el tipo de vegetación a plantar en las superficies ajardinadas se priorizará la flora autóctona y aquella cuyo cuidado resulte más sostenible por estar adaptadas al clima y a la pluviosidad del lugar,

y aquellas que ayuden a marcar una identidad singular en el paisaje.

2. Todos los árboles existentes deberán de ser respetados. Pudiendo ser reubicados en la misma parcela.

Artículo 27. Aparcamientos en superficie libre de parcela.

1. Los aparcamientos destinados a más de tres vehículos que se sitúen en la superficie libre de parcela estarán dotados de barrera vegetal arbolada y umbráculos que minimicen su impacto ambiental.

2. Excepto en parcelas de uso residencial unifamiliar, los aparcamientos que se establezcan en los espacios libres deberán presentar señalización horizontal sobre el pavimento.

Artículo 28. Depósitos subterráneos.

1. Se admitirá la colocación de depósitos subterráneos en los espacios libres de parcela edificada, siempre y cuando se considere que forma parte de las instalaciones de la propia edificación.

2. No serán susceptibles de aprovechamiento urbanístico ni de uso ni de ocupación y deberá compatibilizarse su colocación con el tratamiento vegetal del espacio libre, de acuerdo con los Artículos 25 y 26 de esta Ordenanza.

3. Podrán ocupar los espacios de retranqueo, dejando siempre como mínimo la distancia de 1,00 m de separación con el correspondiente lindero, para evitar en la medida de lo posible la afección de fugas o averías a los colindantes.

Artículo 29. Patios interiores de parcela.

1. A efectos de estas Ordenanzas, los patios interiores de parcela tienen la misma consideración que los patios de luces definidos en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

2. Es aquel espacio exterior diáfano vinculado a la edificación y limitado por cuerpos de la misma, destinado principalmente a aportar luz solar, evasión visual y ventilación.

3. La superficie de los patios interiores de parcela no computará a efectos de la superficie computable por planta cuando no estén cubiertos.

Artículo 30. Patio de sótano.

1. A efectos de esta Ordenanza, el patio de sótano (o patio "inglés") es aquel que sirve de acceso, ventilación o iluminación a aquellas edificaciones enterradas.

2. Deberán estar ubicados siempre en el interior de la parcela y no podrán invadir los espacios de retranqueo.

3. No podrán estar cubiertos ni su proyección en planta podrá estar invadida totalmente por la proyección de cuerpos volados en la fachada, salvo los aleros de la cubierta.

4. Su dimensión será inferior a 2,00 m de ancho desde la fachada a la que sirve y su longitud no podrá superar los 3,00 metros, siendo el total de la sumatoria de los mismos si existieran varios en una misma fachada no superior al 50% de la longitud total de la fachada.

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

6. Los patios de sótano no computarán a efectos de ocupación.

Sección 2ª. Construcciones vinculadas a la edificación principal.

Artículo 31. Definiciones.

1. Las construcciones vinculadas a la edificación principal son aquellas edificaciones de poca entidad adosadas o independientes de la edificación principal pero no necesarias para el cumplimiento del programa funcional mínimo, ubicadas en el espacio libre de parcela no ocupado por la edificación principal a la cual complementan y cuyo uso es compatible con las determinaciones del planeamiento en dicha parcela.

2. A efectos de estas Ordenanzas, se consideran construcciones independientes a la edificación principal las siguientes:

2.1. Se consideran construcciones auxiliares, definidas en el Anexo, las siguientes:

- a) Garajes.
- b) Pabellones de invitados.
- c) Piscinas.
- d) Cuartos de aseo.
- e) Lavaderos, bodegas, casetas de jardín, trasteros y salas de juego.
- f) Invernaderos.
- g) Canchas deportivas o espacios deportivos.
- h) Áreas de juego.
- i) Cuartos de maquinaria de piscinas y jardín.

2.2. Se consideran construcciones diáfanas aquellas definidas en el Anexo, que estén abiertas lateralmente:

- j) Las pérgolas, templete y porches.

2.3. Se consideran construcciones técnicas aquellas definidas en el Anexo, y que se enuncian a modo de ejemplo y sin carácter excluyente, las siguientes:

k) Cuartos de instalaciones técnicas de edificios, de contadores y de basuras.

- l) Aljibes.

2.4. Se consideran elementos auxiliares:

m) Barbacoas, fuentes, elementos ornamentales, ...

Artículo 32. Criterios generales.

1. Las construcciones definidas en el artículo anterior, que sean computables en cuanto a ocupación y edificabilidad, tanto sobre rasante como en el subsuelo, nunca podrán situarse en los espacios de retranqueo, salvo en los supuestos en los que expresamente se permita el adosamiento en las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

2. Dichas construcciones estarán destinadas a usos auxiliares al servicio de los edificios principales y, por

tanto, nunca podrán constituir establecimientos independientes.

3. Las construcciones auxiliares tipo lavaderos, bodegas, cuartos de herramientas, trasteros, salas de juego y cuartos de aseo, tendrán como máximo una superficie construida de 15,00 m² y en caso de que estén comunicadas directamente con la vivienda, no darán a ninguna pieza principal de la misma. En el caso de generar un cuerpo independiente a la edificación principal adosando varias de estas construcciones auxiliares, nunca podrán suponer una superficie computable mayor a 50,00 m².

4. Las construcciones auxiliares cerradas y cubiertas de garajes, pabellones de invitados, cuartos de aseos, trasteros, lavaderos, bodegas, casetas de jardín, canchas deportivas, piscinas y salas de juego computarán en su totalidad como superficie ocupada y superficie edificada.

5. Respecto al cómputo de superficie edificada, según el apartado 3 del artículo 4.3.1. de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación Supletorio de Yaiza, "Asimismo se excluirán del cómputo las construcciones auxiliares destinadas a instalaciones técnicas del edificio, las pérgolas y templete diáfanos, y las instalaciones deportivas, áreas de juego, invernaderos y piscinas con cerramientos traslúcidos."

6. Sólo los cerramientos verticales traslúcidos de construcciones auxiliares en planta baja de canchas deportivas, áreas de juego y piscinas, que no invadan espacios de retranqueo podrán superar la altura máxima definida en el punto anterior, hasta un máximo de 3,70 m, incluida la cubierta en caso de que la tengan.

7. Los paramentos exteriores de las construcciones auxiliares cubiertas y cerradas, salvo que sea con cerramientos traslúcidos, deberán tratarse como el resto de los paramentos de la edificación principal en cuanto a calidad de acabado, materiales y cromatismo.

8. Las construcciones auxiliares descubiertas de piscinas y canchas o espacios deportivos, así como las construcciones técnicas bajo rasante, podrán situarse en los espacios de retranqueo siempre que se respete la distancia mínima al lindero correspondiente de 1,00 m, siguiendo el mismo criterio que el apartado 3 del artículo 28 de esta Ordenanza.

9. Las construcciones auxiliares solo podrán estar ubicadas en planta baja.

Artículo 33. Garajes.

1. La altura libre del garaje en cualquier punto de su superficie será de 2,20 m como mínimo.

2. Los garajes deberán estar dotados de una red de desagües que, antes de conectar con la red general o de saneamiento del edificio, dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

3. La superficie máxima computable para garaje, como construcción auxiliar a la vivienda unifamiliar, cuando no esté conectado con esta, será de 50,00 m² construidos.

4. El espacio de trastero que, por condiciones de habitabilidad de acuerdo con la Normativa sectorial vigente, sea perceptivo disponer en una vivienda, podrá situarse en el garaje siempre que cumpla con las dimensiones y condiciones establecidas.

Artículo 34. Pabellones de invitados.

1. Se admiten construcciones adicionales en concepto de pabellones de invitados, teniendo en cuenta lo establecido en el apartado 1 del artículo 4.6.1. de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación Supletorio de Yaiza "Ciudad Jardín aislada: es la formada por una o varias edificaciones que conforman una vivienda unifamiliar en el interior de una parcela, con jardín privado perimetral. Se diferencian dos grados de intensidad edificatoria.", por lo que la existencia de estas construcciones auxiliares no podrán en ningún caso constituir viviendas independientes.

2. Se permite más de un pabellón de invitados por unidad de vivienda.

Artículo 35. Pérgolas.

1. Elemento estructural ligero, situado en el exterior de las edificaciones, sin capacidad portante y con una cubrición que podrá ser de material textil, material de ligero calado en una proporción no superior al 50% de su superficie, o elementos vegetales naturales. Estructura de carácter ornamental sobre zonas de

tránsito, estancia o aparcamiento, o que sirve de apoyo al crecimiento de plantas trepadoras o para proporcionar zonas sombreadas y sin cerramientos perimetrales.

2. Las pérgolas se podrán adosar a los linderos sin que sobresalgan de la altura del muro lindero y que no tengan una dimensión o una longitud total de adosamiento mayor de 10,00 m. De estos 10,00 m. se permitirán adosar al lindero frontal una dimensión no mayor de 3,00 m., y siempre que su uso sea exclusivo de paso o aparcamiento, dejando los 7,00 m. restantes para su adosamiento en lindero lateral.

3. Con carácter general las pérgolas no podrán ocupar suelos de dominio de uso público, salvo aquellos casos, en los que se autorice la ocupación de espacio público para la prolongación del desarrollo de una actividad, conforme a la Ordenanza Municipal que lo regule, y se autorice su montaje por licencia municipal.

En tal caso, éstas deberán cumplir las siguientes características constructivas:

- La estructura será de color blanco.
- Su cubrición únicamente estará permitida con material textil en tonos blanco y beige.
- Ocuparán, como máximo, el vuelo coincidente con la ocupación autorizada del suelo público como prolongación de la actividad.
- Su fijación al suelo deberá realizarse mediante elementos que no obstaculicen el paso ni la visibilidad.
- Queda prohibido su cierre vertical perimetral.

Artículo 36. Porches.

1. Queda prohibida la ejecución de porches en fachadas situadas sobre la alineación exterior o pública de la parcela. En el resto de los casos se permitirá la ejecución de los mismos siempre que no invadan espacios de retranqueo o dominio público.

2. Los porches serán cubiertos y podrán ser abiertos o cerrados. Los porches cerrados son los que, de acuerdo con las determinaciones del siguiente punto, no sean abiertos.

3. Se considera que un porche es abierto cuando de manera simultánea se cumpla:

a) Que al menos la mitad de sus lados, cuando su proyección en planta sea poligonal, no tenga cerramientos de ningún tipo, incluidas celosías o cortavientos. En caso de porches con formas curvas, cada sección de arco de distinto radio se considerará como un lado.

b) Que al menos el 50% de la longitud de su perímetro no tenga cerramiento de ningún tipo.

4. Los porches cerrados computarán como superficie edificable y como ocupación en su totalidad.

5. Los porches abiertos computarán como superficie edificable y como ocupación al 50% de su superficie.

6. La altura libre del porche, cuando se ubique en planta baja, en cualquier punto será igual o superior a la altura libre de la planta baja a la que se adosan, sin sobrepasar los 3,70 m de altura con ningún elemento del porche.

7. En los núcleos de Yaiza y Uga, así como en los Asentamientos Rurales, podrán situarse porches en la planta alta de las viviendas unifamiliares siempre que la totalidad de éste se encuentre dentro del perímetro que delimita el porcentaje del 60% de edificación en la planta alta sobre la planta baja y que no sobrepasen la altura máxima de edificación autorizada.

8. En los porches abiertos se podrán situar muros de protección y/o cortavientos en los lados libres, sin superar la altura de 1,70 m.

Artículo 37. Cuartos de basura.

1. Serán aquellas construcciones destinadas a albergar los contenedores de basura exigibles de acuerdo con el CTE y con cualquier otra normativa específica de aplicación. Deberán tener una superficie no superior en más de un 20% a la superficie mínima exigida por el Código Técnico de la Edificación, RD 314/2006, y en concreto el Documento Básico HS Salubridad, Sección HS 2: Recogida y evacuación de residuos.

2. No podrán tener una altura inferior a 2,20 m, y deberán estar alicatados al menos hasta una altura de 2,00 metros, deberán contar con punto de luz, agua para limpieza, y sumidero para la evacuación de aguas, deberán guardar cierta calidad estética y en armonía

con el entorno, cumpliendo lo establecido en esta Ordenanza en cuanto a condiciones de acabado, y deberán disponer de ventilación natural o forzada, a través de las puertas, cubiertas o patio interior.

3. Deberán cumplir todos los aspectos establecidos por la normativa vigente en lo referente a la gestión de residuos.

4. En edificación abierta, podrán situarse en el interior de la parcela privada con acceso libre desde la vía pública, excepto en los casos de nuevas edificaciones, para lo que se estará a lo previsto en el apartado siguiente.

5. Los nuevos establecimientos turísticos deberán prever en el interior de la propia parcela la reserva de espacio necesario para la maniobra de vehículos y acceso rodado a las construcciones o lugares destinados a depósito de contenedores de los residuos sólidos urbanos, actividades y maniobras que se resolverán en el interior de la propiedad y nunca desde la calle o espacio público.

6. En aquellas edificaciones existentes, que no cuentan con la reserva de espacio descrita en el apartado anterior, se permite la construcción de un cuarto de basura adosado al lindero frontal para este uso y con la capacidad necesaria para cumplir el apartado 1, siempre que se justifique que no cuenta con el espacio de reserva.

Artículo 38. Armarios de acometidas o instalaciones.

1. Los armarios de acometidas en las urbanizaciones, se tratará prioritariamente que queden incluidos en las fachadas de las edificaciones que se realicen de nueva planta o en aquellas existentes en las que se lleven a cabo obras de rehabilitación integral.

2. Cuando no sea posible lo descrito en el punto anterior, los armarios de acometidas o instalaciones podrán situarse adosados a cualquier lindero de la parcela, cuando lo permitan las compañías, siempre que no superen en altura la parte ciega del cerramiento. Cuando se dispongan en el lindero frontal no podrán ocupar, aislada o acumuladamente, más de 3,00 m de frente.

3. Cuando lo exijan las compañías suministradoras, los armarios de contadores o acometida de instalaciones para las edificaciones que cuenten con jardines delanteros, se colocarán empotrados en los cerramientos,

quedando integrado en los mismos y rematados con los mismos materiales.

Sección 3ª. Elementos constructivos particulares.

Artículo 39. Cuerpos salientes.

1. A efectos de estas Ordenanzas, se entiende por cuerpos salientes todos aquellos espacios utilizables que sobresalen de la fachada del edificio en planta primera y superiores, tales como escaleras, pasillos, balcones y terrazas. Su descripción completa, así como la de los términos aquí usados, es la recogida en el artículo 4.3.9 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de Yaiza.

2. Las condiciones generales que regularán los cuerpos salientes en edificación alineada, son las recogidas en el artículo 4.4.12 de la Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

3. Los cuerpos salientes cerrados y cubiertos computarán en la totalidad de la superficie construida cerrada y cubierta a efectos de superficie edificable.

4. Los cuerpos salientes abiertos y cubiertos computarán como superficie edificable al 50% de su superficie construida cubierta salvo los pasillos y escaleras que computarán al 100%.

5. Los tramos abiertos de los cuerpos salientes deberán estar limitados por antepechos o barandillas, o una combinación de ambos, de máximo 1,10 m de altura respecto el nivel de acabado del suelo. Esta altura podrá aumentarse hasta 1,80 m de alto cuando este elemento separe balcones colindantes de unidades residenciales o registrales distintas.

6. Para los acabados de las barandillas, se prohíben expresamente las balaustradas. Como excepción a este punto y considerando el entorno, se autorizarán éstas en las áreas de Puerto Calero y Cortijo viejo.

7. Se prohíben las terrazas salientes tipo bañera, limitándose en la edificación aislada o abierta la dimensión longitudinal máxima al 30% de la dimensión de la fachada.

8. Los cuerpos salientes como balcones y miradores, seguirán el tipo y construcción tradicional.

Artículo 40. Elementos salientes.

1. Son elementos salientes los vuelos de fachada que no pueden ser ocupados ni habilitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada, tales como aleros, pilastras, zócalos, gárgolas, marquesinas, cornisas o similares.

2. Con carácter general, en las fachadas situadas sobre la alineación exterior de la parcela se permitirán los elementos salientes en las siguientes condiciones:

1. Sólo se autorizarán en calles o espacios libres públicos con anchura igual o superior a 6,00 m.

2. En planta baja no podrán sobresalir más de 0,30 m del plano de fachada.

3. Los que se sitúen a una altura superior a 3,00 m con respecto a la rasante de la acera o espacio peatonal podrán sobresalir hasta 0,60 m.

3. En las fachadas no alineadas a espacio público se permiten elementos salientes con un máximo de vuelo de 0,60 m.

4. Las gárgolas para la evacuación de aguas pluviales podrán realizarse en madera o piedra del lugar, y podrán sobresalir de la línea de fachada en las mismas condiciones establecidas en los apartados anteriores.

5. Las condiciones establecidas en el punto 2 del presente artículo no serán aplicables a las marquesinas, que se regirán por las determinaciones que para las mismas se hallan contenidas en el siguiente artículo.

Artículo 41. Marquesinas.

1. En edificaciones alineadas, se admitirán las marquesinas cuando se cumplan las siguientes condiciones:

1. Se deberá elaborar, previo a su autorización, un proyecto global de armonización de la fachada, la marquesina y su relación con el espacio público inmediato.

2. No podrá ocupar más que el hueco arquitectónico de la entrada, más 100 centímetros por cada lado.

3. Estará diseñada como un elemento laminar, sin más espesor que lo que técnicamente requieran los materiales, realizado con estructura ligera.

4. No interferirán el uso normal de la vía pública, y tienen que estar en relación directa con el perfil de la vía, anchura de la calle y, en su caso, las aceras.

5. La instalación de las marquesinas será en todo caso volada, no permitiéndose en ningún caso la colocación de patas, pilares u otros elementos para sustentar la marquesina, que no sean los propios elementos de sujeción situados en el plano de fachada.

6. Su punto más bajo, tendrá una altura libre mínima de 3,00 metros desde la superficie de la acera.

7. El vuelo total de la marquesina no podrá superar 1,50 metros desde la línea de fachada, y la distancia en horizontal desde la proyección del punto de máximo saliente y el canto del bordillo de la acera, no podrá ser inferior a 50 centímetros.

2. En edificaciones aisladas se admitirá las marquesinas dentro del espacio de ocupación de la parcela sin invadir retranqueos. No podrá ocupar más que el hueco arquitectónico de la entrada, más 100 centímetros por cada lado y estará diseñada como un elemento laminar, sin más espesor que lo que técnicamente requieran los materiales, realizado con estructura ligera.

3. A efectos de superficie computable y ocupación, las marquesinas no serán computables cuando se ajusten a las condiciones anteriores.

Sección 4ª. Cubiertas.

Artículo 42. Cubiertas admitidas.

1. Se admitirán, como criterio general, cubiertas planas transitables o no y cubiertas inclinadas simétricas.

2. En edificios protegidos, sea cual sea su nivel de protección, se estará a lo establecido en el catálogo.

Artículo 43. Cubiertas inclinadas vistas.

1. Las cubiertas inclinadas vistas deberán ser a dos o cuatro aguas, de forma simétrica y con una pendiente inferior al 60%.

2. Serán pintadas en blanco, excluyéndose cualquier otro color. No podrán utilizarse materiales en cubierta como teja, pizarra o similar.

3. El vuelo del alero de remate de cubiertas inclinadas vistas nunca será superior a 30 cm.

4. La cumbrera de la cubierta en ningún caso superará la altura de 3,00 m medida desde el arranque de la misma.

5. La superficie bajo cubierta inclinada que tenga una altura interior libre inferior a 1,90 m no computará a efectos de superficie edificada computable; el resto sí lo hará.

6. En los remates de escaleras permitidos en las normas de ordenación pormenorizada por encima de la altura máxima permitida, se admite su cubrición a un agua.

Artículo 44. Cubiertas planas.

1. Los elementos constructivos que conformen cubiertas planas (faldones, aislantes, impermeabilizantes, pavimentos, etc.), no podrán sobresalir más de 0,60 m por encima de la cara superior del forjado.

2. El cerramiento de los límites de la cubierta, cuando es transitable, deberá realizarse mediante un antepecho o barandilla, cuya altura en ningún caso podrá sobrepasar 1,00 metro la altura máxima autorizada para la edificación. En ningún caso podrán tener una altura mayor a 1,70 metros sobre la cota de piso terminado de la cubierta.

3. El vuelo del alero de remate de cubiertas horizontales nunca será superior a 60 cm.

4. Sólo se admitirán en las azoteas las construcciones e instalaciones descritas en el artículo 45 de esta Ordenanza y que cumplan los criterios allí especificados.

Artículo 45. Construcciones por encima de la altura máxima permitida.

1. Por encima de la altura máxima permitida para la edificación sólo podrán existir las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta cuando es inclinada, de acuerdo con las determinaciones del artículo 43 de la presente Ordenanza.

b) Los elementos constructivos que conformen cubiertas planas

c) Los remates de cajas de escaleras y casetas de ascensores en aquellas tipologías en las que expresamente se contemple.

d) Las construcciones para albergar instalaciones técnicas tales como cuartos para calderas, acumuladores, depósitos de agua o equipos de telecomunicaciones...

e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos y acondicionamiento de aire con las alturas que, en orden a su correcto funcionamiento, fije la normativa técnica y sectorial.

f) Las instalaciones de energías renovables.

g) Las antenas.

h) Además de las anteriores, se podrá admitir la construcción de barandillas y antepechos de azoteas, de acuerdo con lo especificado en el artículo 44 de esta Ordenanza.

2. Las construcciones descritas en el punto anterior, deberán cumplir, en cualquier caso:

1. No podrán superar los 3,00 m de altura, medidos desde la cara superior del forjado de la cubierta hasta la coronación de los parapetos o cumbrera, salvo las casetas de ascensores cuya altura, debidamente justificada, vendrá definida por los requerimientos técnicos de la instalación.

2. No podrán sobresalir del plano teórico trazado a 45 grados sexagesimales desde el borde exterior de la cara superior del antepecho o barandilla, y la intersección con el plano de fachada.

3. Las construcciones e instalaciones descritas en este artículo no computarán a efectos de superficie edificada.

4. Las condiciones estéticas y de acabado de todos los elementos descritos en este artículo como mínimo tendrán el mismo nivel y calidad de acabados que las fachadas, se tratarán de manera armonizada al resto del edificio.

5. En los edificios protegidos no se permiten construcciones auxiliares sobre la cubierta.

Artículo 46. Chimeneas de evacuación de humos y vahos.

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

2. No se permitirán aberturas para la salida libre de humos o gases en fachadas, patios, medianeras, ni huecos.

3. La evacuación de humos de los edificios sólo se autorizará a través de la cubierta de los mismos, para lo que se dispondrán conductos de extracción independientes de los de ventilación. Dichos conductos discurrirán, en su recorrido vertical, por patinillos comunes habilitados al efecto y su boca de expulsión deberá cumplir la normativa técnica aplicable, y como mínimo superar las siguientes alturas en función de su ubicación:

a) La altura de cualquier obstáculo o elemento, incluidas medianeras, que esté a una distancia comprendida entre 2,00 m y 10,00 m.

b) 1,00 m por encima de la altura de cualquier obstáculo o elemento que esté a una distancia inferior a 2,00 m.

c) 2,00 m en cubiertas transitables, medidos desde el suelo definitivo de la cubierta hasta la parte inferior de la boca de expulsión.

d) 1,00 m por encima de la parte más alta de cubiertas inclinadas o azoteas no transitables cuando las chimeneas discurran por patios de parcela cerrados.

4. En las edificaciones existentes que no cuenten con patinillos para los conductos de extracción, el paso de los mismos hasta la cubierta podrá realizarse a través de los patios interiores cerrados siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. Se adosarán a los cerramientos perimetrales y no ocuparán, en planta, una superficie superior al 5% de la superficie del patio.

2. Se ubicarán preferentemente en los rincones y, en todo caso, se distanciarán al menos 1,00 m de cualquier hueco.

3. Estarán provistos de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar la transmisión de calor a los

recintos contiguos y la generación de molestias por ruidos o vibraciones.

4. No mermarán las condiciones de habitabilidad, iluminación, ventilación o confortabilidad de los locales a los que sirva directamente el patio o sean contiguos a él.

5. Excepcionalmente, en edificios existentes en los que no sea posible el paso de conductos de extracción a través de patinillos o patios, se permitirá que éstos discurren por la fachada siempre que se integren compositiva y materialmente en las mismas. A tal efecto deberá elaborarse un proyecto que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y justifique que los conductos de extracción cumplen los siguientes requisitos:

1. Respetarán las condiciones generales de los elementos salientes establecidas en el artículo 40 de esta Ordenanza.

2. Se distanciarán al menos 1,00 m de cualquier hueco o cuerpo saliente.

3. Estarán provistos de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar la transmisión de calor a los recintos contiguos y la generación de molestias por ruidos o vibraciones.

4. No mermarán las condiciones de habitabilidad, iluminación, ventilación o confortabilidad de los locales contiguos a él.

6. En edificaciones protegidos, se estará a lo dispuesto en el Catálogo y en esta Ordenanza.

Artículo 47. Instalaciones de aire acondicionado y de captadores de energía solar.

1. En los proyectos de construcción de edificios de nueva planta y de rehabilitación integral se preverá la preinstalación de aire acondicionado y de captadores de energía solar, individuales o colectivos, definiendo la ubicación y la dimensión de los conductos de reparto, de las entradas y salidas de aire y de la maquinaria, y en general de todos los elementos necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación según el volumen del local o edificio.

2. Estas instalaciones tendrán que situarse en las cubiertas, garantizando la menor percepción posible desde la vía pública, en las condiciones establecidas

en esta Ordenanza, Normas comunes a los Conjuntos Históricos, y Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, cuando sea preceptivo.

3. No se permitirá la instalación de equipos de climatización adosado sobre la fachada o en los huecos de las ventanas.

4. Asimismo, no se permitirá el paso de ningún tipo de tubería o elemento auxiliar por las fachadas del edificio.

5. Todo ello salvo en el caso de locales en planta baja de edificios existentes por causa justificada, la instalación o preinstalación de equipos de climatización en locales en planta baja tendrá que atenerse a los siguientes criterios de repercusión en fachada:

n) La solución debe ser la misma para todos los huecos arquitectónicos de un mismo edificio.

o) El aparato de salida al exterior de la instalación se integrará en la carpintería, sin sobresalir de su plano vertical, y se adaptará a ésta en su diseño, material y color mediante rejillas y similares.

p) La salida de aire al exterior se dirigirá siempre hacia arriba. Deberán respetarse los huecos inmediatos que pudieran verse afectados por la instalación.

q) Se definirán las condiciones acústicas, velocidades, caudales de aire y temperatura en la desembocadura en fachada. Igualmente se hará referencia a los huecos inmediatos que pudieran verse afectados por la instalación.

r) La instalación ha de contar con sistema de apagado automático que garantice que esté fuera de servicio diariamente en el periodo de cierre de la actividad.

s) En ningún caso será autorizable la perforación de la fachada para la colocación de estos aparatos o conductos, ni adosarlos a ella. En ningún caso, el desagüe de los mismos será directo a la vía pública.

Artículo 48. Instalación de antenas y alarmas.

1. La instalación de todo tipo de antenas y sus elementos auxiliares de conexión al exterior tienen que someterse a esta Ordenanza. Se incluyen tanto las antenas de recepción como de emisión de ondas electromagnéticas de radiodifusión, televisión, telecomunicaciones u otras y en cualquiera de sus formas posibles.

2. En los proyectos de construcción de edificios de nueva planta y de rehabilitación integral se preverá la instalación de antenas, definiendo su ubicación. Necesariamente tendrán que situarse en las cubiertas o cubiertas inclinadas, garantizar la menor percepción posible desde la vía pública y no perjudicar la imagen histórica de los edificios incluidos en el catálogo de Patrimonio Histórico o de los Conjuntos Históricos. Todo ello enmarcado en las condiciones establecidas en esta Ordenanza, en la ley de Patrimonio Histórico de Canarias, en las Directrices específicas al respecto de las Telecomunicaciones, y en el "Código de Buenas Prácticas para la instalación de infraestructuras de telefonía móvil" de la FEMP.

3. No se podrán instalar en las aperturas, ventanas, balcones, fachadas y paramentos perimetrales de los edificios, salvo que sea posible protegerlas de ser vistas desde cualquier vía o espacio de uso público o carácter comunitario mediante los adecuados elementos constructivos permanentes.

4. Preferentemente se permitirá la instalación de aparatos de alarma integradas en la carpintería o en las jambas interiores de los huecos arquitectónicos, nunca sobre la fachada.

Capítulo III. Condiciones estéticas.

Artículo 49. Tratamiento de fachadas.

1. Los materiales serán los propios del lugar con el diseño y forma del mismo, especialmente en su presentación exterior rechazándose todos aquellos de rápido envejecimiento que estropee el aspecto general de la edificación. Quedan prohibidos aquellos materiales que no cumplan con los parámetros de sostenibilidad y calidad.

Tanto las actuaciones de rehabilitación y reforma como las de nueva construcción deberán ajustarse, en la medida de lo posible, a los materiales comúnmente utilizados en el ámbito donde se localiza el inmueble.

En todo caso, deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Piedra natural, enfoscado y pintado.

Con carácter general, todas las fachadas serán de piedra natural, aplacado en piedra y/o enfoscadas pintadas de blanco. No se pintará nunca sobre la piedra natural.

Se permite también el uso de técnicas del tipo estuco de cal y el uso de morteros monocapas, o incluso materiales constructivos de alta densidad y algún material térmico comercial incorporado, orientados a la sostenibilidad ambiental, siempre con acabados acordes y en los colores tradicionales del entorno.

2. Aplacados.

Se permiten los aplacados de piedra natural lisos, y en ningún caso pulimentadas o con acabados brillantes. El Ayuntamiento podrá instar a la modificación de acabados, calidades, despieces o composiciones inadecuadas al entorno.

3. Panelados.

En los edificios singulares de equipamientos y en establecimientos hoteleros de las zonas costeras turísticas, se permite el uso de otros acabados exteriores tales como panel fenólico en color madera y/o panel metálico en blanco, siempre que el porcentaje de fachada ocupado por estos materiales se encuentre dentro del porcentaje marcado por el apartado 2 de este artículo.

4. Vidrio.

Cuando el uso del vidrio sea para conformar fachada y no exclusivo de la carpintería, el uso del mismo se hará en un porcentaje de fachada mínimo de piedra y/o enfoscado frente a vidrio dentro de los límites marcados por el apartado 2 de este artículo.

5. Hormigón visto

De forma general se permitirá el empleo constructivo y/o decorativo de hormigón visto en fachadas, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado 2 de este artículo.

6. Otros materiales.

De forma general no se permitirá ningún otro material en fachada. Excepcionalmente podrán utilizarse otros materiales, salvo los expresamente prohibidos en el apartado g), siempre y cuando se justifique en la memoria del proyecto su adecuación a la composición y al entorno. Deberán además cumplir en todo caso lo establecido en el apartado 2 de este artículo.

7. Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales y acabados en toda la fachada.

t) Los revestimientos de plaqueta decorativa, gresite, ladrillos, ladrillos vidriados, fibrocemento y chapa metálica.

u) Los acabados rugosos tipo gotelé, cotegrán, tirolesa y vidrio machacado.

v) Los muros cortina y sistemas análogos, como solución única para toda la fachada.

8. Medianeras.

El tratamiento de las medianeras, cuando éstas sean vistas, consistirá en un enfoscado y pintado de blanco, prohibiéndose en cualquier caso su permanencia sin enfoscar ni pintar, aun cuando en un futuro se prevea la construcción de un edificio adosado.

2. La combinación de los distintos materiales autorizados deberá ajustarse a las siguientes proporciones:

w) El porcentaje respecto del total de cada paño de fachada, de forma independiente, donde se utilice piedra natural y/o enfoscado y pintado en blanco, añadiendo los huecos de iluminación o ventilación (estos huecos no deben conformar cerramiento), no será inferior al 75%.

x) En el 25% restante se pueden utilizar los materiales autorizados en apartado anterior de este artículo.

Artículo 50. Carpintería exterior de la edificación.

1. La carpintería exterior de la edificación será de madera barnizada y pintada de color verde, autorizándose el azul y el blanco en las zonas costeras. También se admite la carpintería en otros materiales, en los colores especificados anteriormente.

Se seguirán para cada color las siguientes pautas de colores RAL permitidos, debiendo ser similares:

- Verde: RAL 6001, RAL 6002, RAL 6010, RAL 6035, RAL 6037 y RAL 6038.

- Marrón: RAL 8002, RAL 8003, RAL 8007, RAL 8011, RAL 8016, RAL 8017 y RAL 8028

- Azul: RAL 5000, RAL 5002, RAL 5003, RAL 5010, RAL 5013, RAL 5017, RAL 5019, RAL 5022 y RAL 5026.

En las edificaciones de arquitectura tradicional local, se recomienda la utilización de carpintería de madera o similar, con secciones, color y composición acordes con el entorno.

2. En los edificios singulares de equipamientos y en establecimientos hoteleros de las zonas costeras turísticas se permite utilizar además el color negro o grafito, siempre y cuando su integración en la composición y en el entorno quede justificada en la memoria del proyecto.

3. No se admite la utilización de vidrios reflectantes en las carpinterías en ningún caso.

4. Cuando se tengan que modificar las carpinterías exteriores en fachada y/o los cierres por razones de uso, se deberán tener en cuenta los aspectos siguientes:

1. Cuando la carpintería y el cierre de un local o portal en planta baja sean los originarios prevalecerá su conservación.

2. Cuando la carpintería y el cierre de un local o portal hayan sido sustituidos en actuaciones anteriores, se tenderá a la restitución en cuanto a los cromatismos originarios.

3. La carpintería y los cierres de toda la planta baja de un mismo edificio tienen que ser coherentes.

4. Se ha de posibilitar la correcta ubicación de los elementos regulados por esta normativa

5. La carpintería y cierres de los huecos arquitectónicos de locales (puertas o escaparates), ha de cumplir las siguientes condiciones:

1. No puede rebasar la alineación oficial con saliente alguno.

2. Estar libres de elementos superpuestos.

3. Los cierres de seguridad deberán ser de tal forma que plegados queden totalmente ocultos en la fachada, así como de características diáfanos, formados con elementos modulares tipo arandelas o similar, salvo en comercios que acrediten que deban tener especiales medidas de seguridad.

6. En edificaciones singulares se requerirá el estudio de viabilidad presentado por el promotor y aprobado por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Artículo 51. Portadas, escaparates y vitrinas, en uso terciario.

1. La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a cinco (5) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor de ciento cincuenta (150) centímetros, no será permitido saliente alguno con respecto a la alineación oficial.

2. El saliente de decoraciones de planta baja, no podrá rebasar la cota de la cara superior del forjado de suelo de la primera planta.

3. En cuanto a carpintería de seguridad, sólo se permiten las puertas metálicas forradas de madera y ventanas con tapaluces con el mismo acabado, no permitiéndose en ningún caso rejas en fachada, tanto en puertas como en ventanas.

Artículo 52. Tendederos y similares.

1. Las instalaciones de tendederos y similares no se realizarán en balcones ni ventanas, salvo que sea posible protegerlas de ser vistas desde cualquier vía o espacio de uso público o carácter comunitario, mediante los adecuados elementos constructivos permanentes.

2. En edificaciones preexistentes en las que no existan azoteas ni patios interiores ni solanas o espacio interior alguno que pudiera cumplir para esta función, excepcionalmente se podrá disponer de elementos embellecedores en la fachada, que oculten, dichos tendederos; para lo cual se realizará previamente un proyecto unitario que recoja el tratamiento global de la fachada.

3. En caso de que se disponga de un espacio cerrado pero descubierto para la colocación de tendederos, sus muros deberán cumplir lo establecido en el artículo 24 de esta Ordenanza.

Artículo 53. Jardineras en planta superior.

1. Se admitirá la colocación de jardineras y macetas con plantación vegetal en los elementos previstos para tal fin en el proyecto arquitectónico.

2. También se admitirá en los balcones y terrazas, siempre y cuando esta instalación no dañe los elementos constructivos o compositivos de la fachada ni suponga riesgo para la seguridad de personas y bienes.

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN EN EL MEDIO RURAL.

Artículo 54. Ámbito del medio rural.

1. En el presente Título se establecen las condiciones generales y particulares a las que, según sus características y su relación con el entorno, han de sujetarse las construcciones y edificaciones en suelo rústico no categorizado como asentamiento rural, así como en suelo clasificado como urbanizable no sectorizado hasta que se establezca su sectorización.

2. Será de aplicación, en cualquier caso y en todo aquello no específicamente regulado en este Título, todas las condiciones recogidas en el Título Quinto. Régimen del Suelo Rústico de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación de Yaiza y en concreto las determinaciones del Capítulo 3 de dicho Título; así como lo dispuesto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

Capítulo I. Condiciones generales.

Artículo 55. Determinaciones comunes.

1. Todas las edificaciones deben presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, estando prohibidos especialmente los materiales aplacados cerámicos y metálicos en fachada y los acabados reflectantes, y no admitiéndose paredes sin materiales de acabado.

2. Las medianeras habrán de ser de piedra o forradas en piedra.

3. Las obras de rehabilitación y restauración de las edificaciones e instalaciones que se incluyen en el Catálogo de Protección, cumplirán las condiciones que se determinan en dicho instrumento, así como las que se establecen en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación y en las presentes Ordenanzas.

Artículo 56. Unidad de explotación o de producción agropecuaria.

1. Las construcciones o instalaciones admitidas quedarán necesariamente vinculadas a las unidades definidas, es decir a las fincas, mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad de la afección de la finca a la instalación o construcción autorizada.

2. Tales unidades de explotación han de estar inscritas en los registros oficiales sectoriales, en caso de que existan.

3. De la licencia urbanística que las autorice se dará oportuno traslado al Registro de la Propiedad a fin de que tenga constancia de la vinculación de dichas construcciones, edificaciones y/o instalaciones a las fincas constitutivas de la explotación agropecuaria.

Artículo 57. Proyectos de explotación

1. La implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a la actividad agrícola, ganadera o piscícola, requerirá la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente proyecto de explotación suscrito por técnico competente.

2. Los proyectos de explotación cumplirán las siguientes condiciones:

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

2. Definirán con precisión y presupuestarán las actuaciones de su objeto.

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

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

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

3. El proyecto de explotación será también obligatorio para actuaciones que estén sujetas a evaluación de impacto ecológico o ambiental en virtud de lo establecido en la legislación o reglamentación aplicable.

Artículo 58. Vinculación a la actividad agropecuaria.

Las actuaciones vinculadas a la actividad agrícola o ganadera de la finca sobre la que se autoricen podrán quedar sometidas a un plan de seguimiento, con las inspecciones que el Ayuntamiento considere adecuadas, a los efectos de comprobar el mantenimiento fehaciente de las condiciones técnico-económicas de la actividad agropecuaria.

Artículo 59. Características físicas de las fincas.

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

Capítulo II. Condiciones particulares.

Artículo 60. Aplicación.

Las condiciones particulares que se establecen en el presente capítulo serán de obligado cumplimiento en todas las actuaciones y obras de nueva edificación, así como a las obras que se lleven a cabo sobre las edificaciones y construcciones existentes y que modifiquen los parámetros y condiciones que se regulan en los siguientes artículos.

Artículo 61. Cerramientos de fincas.

1. Las condiciones que regulan los cerramientos de fincas en suelo rústico, serán en lo general y para los distintos usos, las recogidas en el artículo 5.1.6 apartados 2.i) y 2.j) de las Normas Urbanísticas Generales, siempre que estas no sean contrarias a lo dispuesto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

2. Deberán cumplir además las siguientes condiciones:

1. Se situarán, exclusivamente, sobre los linderos de las fincas, quedando expresamente prohibida la ejecución de cerramientos en el interior de las mismas.

2. Podrán escalonarse para ser adaptados a la pendiente que, en su caso, presente la rasante o el suelo exterior circundante, de modo que las limitaciones de altura se cumplan en el centro de cada escalonamiento, pudiendo ser incrementadas en 0,50 m para las partes opacas en los extremos de mayor altura. Con la

limitación de que no se podrán ejecutar cerramientos en fincas, o en la parte de la finca, cuya pendiente natural supere el 50%.

3. Se permitirán también los cerramientos de parcela inclinados, que sigan el trazado del terreno natural, siempre que su pendiente no sea superior al 50%, fijando así una altura constante en todo su recorrido.

3. Los cerramientos y contenciones preexistentes de mampostería de piedra sólo podrán ser reparados o sustituidos por otros del mismo material. Sobre ellos se permite colocar la parte no opaca del cerramiento, sin que en ningún caso se pueda superar la altura máxima de dos metros 2,00 m.

Sección 1ª. Edificaciones e instalaciones vinculadas a la actividad agropecuaria.

Artículo 62. Aljibes.

Se registrarán por lo recogido en el artículo 5.3.3.2 de las Normas Urbanísticas Generales.

Artículo 63. Cuartos de aperos de labranza.

1. Se registrarán por lo recogido en el artículo 5.3.3.4 de las Normas Urbanísticas Generales.

2. Se podrá incluir una instalación sanitaria siempre que cumpla:

y) Su superficie no supere los 5,00 m².

z) Quede incluida dentro del volumen construido del cuarto apero.

aa) La superficie de la instalación sanitaria quede incluida dentro de la superficie máxima autorizada para el cuarto de aperos en cada caso.

Artículo 64. Establos de animales.

Se registrarán por lo recogido en las Normas Urbanísticas Generales y en la normativa sectorial, primando las directrices mínimas de esta última en caso de contradicción.

Artículo 65. Almacenes agrícolas.

1. Se registrarán por lo recogido en el artículo 5.3.3.7 de las Normas Urbanísticas Generales.

2. En estas edificaciones no se permitirán las cubiertas inclinadas.

Artículo 66. Industria agropecuaria.

1. Se registrarán por lo recogido en el artículo 5.3.3.7 de las Normas Urbanísticas Generales.

2. En estas edificaciones se permitirán cubiertas inclinadas cuando quede perfectamente justificada su necesidad, siempre y cuando no presenten pendientes superiores al 20%.

Artículo 67. Invernaderos.

1. Se registrarán por lo recogido en el artículo 5.3.3.5 de las Normas Urbanísticas Generales.

2. Los invernaderos deberán cumplir además las siguientes condiciones:

1. Deberán situarse a una distancia superior a 50,00 m de las edificaciones actuales o futuras de los suelos urbanos, urbanizables y asentamientos rurales delimitados por el Plan General de Ordenación. Los existentes a la entrada en vigor de dicho Plan, podrán mantener su ocupación hasta que se consolide la edificación.

2. Si la superficie cultivada con cubrición supera los 1.000 m², deberán ejecutarse medidas correctoras que minimicen el impacto visual de la instalación, ya sea mediante la creación de franjas de vegetación o cualquier otra medida que resulte óptima a tal fin, las cuales deberán establecerse previamente en el proyecto de explotación, o en un anexo al mismo.

3. Deberán construirse con estructuras fácilmente desmontables, no constituyendo en ningún caso una instalación de carácter definitivo.

Sección 2ª. Edificaciones e instalaciones vinculadas al uso turístico.

Se registrarán por lo recogido en el artículo 5.3.2 de las Normas Urbanísticas Generales.

Sección 3ª. Edificación de equipamientos públicos y privados.

Se registrarán por lo recogido en el artículo 5.3.4 de las Normas Urbanísticas Generales.

TÍTULO IV. ELEMENTOS DE IDENTIFICACIÓN Y PUBLICIDAD EXTERIOR EN LA EDIFICACION

Capítulo I. Disposiciones generales

Artículo 68. Objeto y ámbito de aplicación.

a. El objeto es regular las condiciones a las que habrán de someterse aquellas actuaciones en establecimientos de actividad autorizable, y sean visible desde la vía pública, en el ámbito del medio urbano y rural del término municipal de Yaiza, estableciendo medidas que protejan, mejoren y favorezcan los valores del paisaje y de la imagen del municipio.

b. La regulación que se realiza en el presente título, es de aplicación a dos tipos de actividades que se desarrollan mediante instalaciones fijas en edificaciones o establecimientos privados, sujetas a licencia urbanística o comunicación previa o cualquier otro título exigible, según sea el caso:

a) Actividad de identificación, encaminada a difundir entre el público un establecimiento mercantil en el mismo lugar donde ésta se lleva a cabo, distinguiéndolo de otras actividades.

b) Actividad de publicidad, encaminada a difundir entre el público, el consumo de bienes, muebles o inmuebles y servicios que se ofrecen, en el ejercicio de una actividad, comercial, industrial, artesanal o profesional. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir que se ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas normas.

Artículo 69. Tipos de elementos de identificación o de publicidad autorizables

1. A efectos de aplicación de esta ordenanza, la actividad de identificación o publicidad en los edificios o establecimientos privados, podrá desarrollarse a través de los siguientes elementos definidos en el Anexo-Glosario de esta ordenanza:

1. Cartel: Anuncio impreso por cualquier procedimiento sobre papel, cartulina, cartón, vinilo o similar, de escasa consistencia y corta duración.

2. Monolito y tótem: Elementos prismáticos contruidos con materiales consistentes y duraderos, en los que predomina el desarrollo vertical, que se diferencian por su dimensión.

3. Pancarta, banderola y similares: elementos de carácter efímero, realizados sobre telas, lonas, plásticos o paneles.

4. Rótulo, banderín o similar: Elementos fijos paralelos o perpendiculares al plano de fachada del local, de carácter fijo, realizados con materiales como pintura, azulejos, vidrio, metal, piedra natural o cualquier otro que asegure su larga duración.

2. Y en relación a su instalación, se distinguen entre:

a. Elementos fijos: además de los soportes regulados en esta Ordenanza, se entiende por fijos los soportes que para su montaje o utilización precisen de la realización de obras en el terreno o paramento sobre el que se instalen.

b. Elementos móviles: los que para su montaje o utilización precisen instalaciones o estructuras eventuales, desmontables o portátiles.

Artículo 70. Actividad de identificación. Condiciones generales

1. El elemento identificador, no podrá contar con publicidad comercial distinta a aquella que haga referencia a la actividad desarrollada en el local, de acuerdo con la denominación social de las personas jurídicas, o la actividad mercantil, industrial, profesional o de servicios, a la que se dedique.

2. Con carácter general, se permitirá un identificador en cada paramento fachada de planta baja, que cuente el establecimiento con frente a calle y se diseñará según las condiciones específicas establecidas en el artículo 73a), utilizando materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona y en el valor arquitectónico del edificio. Se admitirá la disposición de identificación del establecimiento en los huecos o escaparates siempre que cumpla con las condiciones establecidas en el artículo 73b)

3. Su colocación será tal, que no podrán quedar restringidos, disminuidos ni perjudicados, la iluminación, la ventilación, la seguridad contra incendios ni el acceso a los locales, debiendo en este caso reducirse las dimensiones. En ningún caso se ocultarán aquellos elementos arquitectónicos o decorativos y elementos estructurales singulares que la fachada contenga. Se respetará asimismo el arbolado existente. En el caso de entorpecer la visión vial no podrán ser colocados.

Si se instalan en calles peatonales deberán ser corregidas las dimensiones en función del acceso de los vehículos de emergencia.

4. El diseño del identificador en el caso de incorporar un sistema de iluminación, éste se adaptará a las condiciones específicas reguladas en los apartados 3 y 4 del artículo 72 de esta ordenanza. No admitiéndose los rótulos luminosos tipo cajón, salvo los realizados mediante logotipos y/o letras sueltas o enlazadas, que se ajusten a las condiciones específicas reguladas en el apartado 2 del artículo 73

5. Se admiten logotipos o marcas comerciales no propias como actividades de identificación, sólo en el supuesto de que correspondan al único producto objeto de la actividad.

6. Se admite la actividad de identificación en los espacios libres de edificios exclusivos dentro de la alineación oficial, en soporte de tipo monolito. Se podrá instalar un solo monolito por fachada y su altura será como máxima la permitida según tipología edificatoria. En el caso de identificar varias actividades que se ejerzan en el mismo edificio tendrán la denominación de directorio

7. Quedan excluidos del cumplimiento de esta ordenanza:

a. Los identificadores situados en el interior de galerías y centros comerciales

b. Los identificadores o de señalización direccional con logotipos, nombres comerciales o de establecimientos en vía pública.

c. Los identificadores situados en bienes de dominio público

i. Los carteles informativos, indicativos o de señalización direccional, sin mensaje publicitario.

Artículo 71. Actividad de publicidad. Condiciones generales

1. Se admite en los huecos de fachada en planta baja de edificio, la instalación de publicidad en las condiciones siguientes:

a) Se podrán colocar en puertas acristaladas, ventanas o escaparates ocupando una superficie efectiva total por hueco del 30 %. El resto del escaparate o hueco

donde se instale deberá permanecer con sus características iniciales a fin de no restringir o disminuir su iluminación. Se admitirá también los rótulos que anuncien la venta o el alquiler de los locales situados en el mismo edificio.

b) No se admitirá publicidad de acuerdo con el apartado anterior en aquellos casos en los que se dispongan rótulos identificadores dentro del mismo hueco.

c) En edificios residenciales en cuyas plantas inferiores exista un centro comercial con varias actividades se admitirá la colocación de publicidad de acuerdo con el apartado a) siempre que corresponda al establecimiento.

2. Se admite en las plantas superiores, únicamente la instalación de publicidad que anuncie la venta o alquiler de inmuebles situados en el edificio, en las condiciones siguientes:

a) La instalación de un único rótulo por vivienda o unidad de local a cada fachada a la que dé frente.

b) Se situará en el interior de las ventanas correspondientes al piso o local de que se trate.

c) En el mensaje no puede constar otra información que la identificación del vendedor, el objeto del anuncio y los medios de contacto.

3. Se admite publicitar actividades temporales en los espacios libres de edificios exclusivos dentro de la alineación oficial, en soporte de carácter efímero, realizados sobre telas, lonas, plásticos o paneles, cumpliendo las siguientes condiciones:

a. Que estén realizados en un material lo suficientemente rígido como para permitir que durante el tiempo que dure su colocación no se produzcan deterioros ni desperfectos.

b. Que se sitúen a una altura mínima sobre la rasante de la acera de dos con cincuenta (2,50) metros, no pudiendo ser en ningún caso objeto de peligrosidad para personas o bienes.

c. Esta actividad publicitaria está sujeta a un plazo, según el período solicitado, que quedará establecido en el título habilitante que la autorice.

4. Quedan excluidos de la aplicación de la presente ordenanza:

a. Todas las actividades que carezcan de naturaleza publicitaria de conformidad con la legislación vigente en materia de publicidad.

b. Todas las actividades de naturaleza publicitaria, distinta a la de mostrar la información de la existencia de una actividad o su denominación comercial en el mismo edificio donde ésta se lleva a cabo, que se regulan en su ordenanza correspondiente.

c. La publicidad situada en el interior de galerías y centros comerciales

d. La publicidad de establecimientos, en elementos ubicados en dominio público de uso y/o servicio público, que estará sujeta a la correspondiente contratación administrativa

e. La publicidad en edificios en construcción, que estará sujeta a ordenanza específica de aplicación

Artículo 72. Condiciones comunes de los elementos de identificación y de publicidad.

1. Los soportes y todos sus elementos deberán reunir las suficientes condiciones de seguridad, salubridad, calidad y durabilidad.

2. La superficie autorizable en cada emplazamiento dependerá del tipo de soporte, lugar de ubicación y tipología edificatoria.

3. Los soportes iluminados o retroiluminados de forma indirecta o por proyección, o aquellos parcialmente luminosos, no deberán producir deslumbramiento, fatiga o molestias visuales ni inducir a confusión con señales luminosas de tráfico, debiendo cumplir con la normativa sobre balizamiento para la navegación aérea, así como con las condiciones legalmente previstas en cuanto a contaminación lumínica y eficiencia energética.

4. En el caso de iluminación proyectada, la línea de proyectores situada en la parte superior del soporte no podrá sobresalir más de sesenta centímetros (60 cm.) de la fachada del local. En todo caso será iluminación no intermitente o destellante sin mensajes luminosos en movimiento

5. No se permiten, los rótulos luminosos en forma de cajón, contruidos con materiales translúcidos, acrílicos, plásticos o similares con iluminación en su interior. Ni se permiten aquellos rótulos luminosos con mensaje móvil o variable.

6. No se permite la colocación de elementos de identificación o de publicidad en las jambas de los huecos de la fachada excepto las placas de identificación, no permitiéndose repeticiones de mensajes. Cuando se dispongan varias placas deberán situarse de manera ordenada sobre soporte unitario y dimensiones idénticas, aportando proyecto unitario que justifique la adecuada integración en la fachada

7. La medición de la altura se realizará desde la rasante de la acera o terreno del solar o parcela. En el caso de vías con pendiente se medirá desde el punto más bajo del soporte publicitario.

Capítulo II. Disposiciones específicas

Sección 1. Elementos de identificación de actividades y establecimientos. Disposiciones específicas

Artículo 73. Rótulo

1. Aquel elemento paralelo al plano de fachada del local, situado en planta baja de los edificios, que identifica la actividad y establecimiento, en forma de logotipo y/o texto con letras sueltas o entrelazadas en dos filas máximo, en relieve, pintado, grabado, impreso o calado en cualquiera de los materiales permitidos, o grafiado directamente en el revoco o en aquellos elementos que conforman la fachada, siempre que cumpla con las condiciones siguientes:

a) Rótulo en el macizo de fachada. Sólo podrán ser de dos tipos:

Tipo 1. Rótulo localizado horizontalmente sobre el vano de acceso en la planta baja de los inmuebles, sin ocultar o alterar los elementos decorativos de la edificación, en caso de que los hubiera y comprendidos en el espacio imaginario resultante de dejar libres 0,15 m como mínimo, a la línea superior del vano y sin superar la línea imaginaria coincidente con el forjado de la planta primera. El eje vertical del rótulo deberá coincidir con el eje de un vano. El rectángulo que circunscriba los textos, no superará los 0,50 m de altura con una longitud de 1/3 del ancho de fachada del local. El vuelo máximo será de 0,10 m

Tipo 2. Rótulo localizado en el espacio ciego entre huecos en la planta baja de las edificaciones, y comprendido dentro de la superficie imaginaria resultante de dejar franjas laterales libres de, como mínimo, un quinto del ancho del macizo de fábrica, que en ningún caso serán menores que 0,20 m, sin superar la línea imaginaria que une el arranque del dintel superior de los vanos, sin ocultar o alterar los elementos decorativos de la edificación, en caso de que los hubiera. No podrán sobresalir del paño de fachada, salvo un espesor mínimo de 5 cm.

b) Rótulo en el interior de hueco de fachada.

1. Rótulo localizado horizontalmente bajo el vano de puertas o ventanas en planta baja y comprendidos dentro de la superficie imaginaria resultante de dejar franjas laterales y horizontales libres de, como mínimo, 0,5m. No podrán sobresalir del paño de fachada.

2. Se podrá admitir la colocación de un identificador, en uno de los paramentos laterales del hueco del acceso al establecimiento, cuando quede demostrado que no existe espacio físico sobre el dintel de los huecos ni en su interior, que en caso de disponer de iluminación será retroiluminado, cuyo diseño será el que mejor se ajuste al espacio disponible en un porcentaje máximo del 50% sin sobrepasar en altura el límite superior del hueco y cuyo espesor máximo será de cinco (5) centímetros.

3. Se podrá admitir la instalación del elemento de identificación, en el cristal interior de los huecos de planta baja y superior mediante grabación, serigrafía, o soporte visible desde el interior; siempre y cuando las dimensiones no superen el 50% de opacidad del cristal, con una altura máxima de 0,50 m para el logotipo y 0,25 m para el texto, ni vulneren los parámetros de iluminación en los huecos

c) Rótulo en marquesina, pérgola o porche. Se podrá adosar a las mismas, con una altura máxima igual al espesor de la misma, con una longitud de 1/3 del frente de la misma y cinco centímetros (5 cm.) de grosor.

d) Rótulo en toldo anclado a fachada, pérgola o porche. Elemento de Identificación permitido en forma de logotipo y/o texto con letras sueltas o entrelazadas en una fila máximo, insertas en los faldones sin que ocupe más de 1/3 de la longitud de la fachada a la que se adosan, ni el mismo porcentaje de longitud de

cada uno de ellos. En el caso de no disponer de faldones, se permitirá en la parte superior del mismo, ocupar un espacio máximo de 0,50 m de altura.

e) Rótulo en los muros de cerramiento de parcela. Elemento de Identificación permitido fuera de las fachadas, con las siguientes condiciones:

1. Se realizarán en fábrica de bloque y como soporte se utilizará una base cerámica donde se insertará el anuncio. Esta fábrica tendrá un recercado de entre 10 y 25 centímetros de piedra del lugar.

2. La iluminación, como en todos los demás casos será indirecta.

3. La altura máxima total será de 1,50 metros.

4. La longitud máxima total será de 2,10 metros.

5. En ningún caso, el cartel invadirá zona pública, debiéndose realizar todo el conjunto dentro de la parcela.

2. Los rótulos que se realicen con letras sueltas, logotipos, marca o texto compuesto con letras sueltas unidas entre sí pudiendo ser luminosos, iluminados o calados sobre superficie opaca, con iluminación interior. La superficie opaca será como mínimo del sesenta por cien (60%) de la superficie total del soporte.

3. En las zonas rurales o de especial protección, solo se permiten aquellos realizados con letras sueltas o entrelazadas, números o logotipos corpóreos sueltos que pueden producir efectos de relieve o pintados sobre los paños de fachada con pintura de acabado mate, únicamente cuando la fachada sea de fábrica revocada o pintada.

Artículo 74. Banderín.

1. Rótulo perpendicular a fachada, localizado a uno de los lados del vano de acceso principal, sobre el muro ciego de fábrica. Se situará a una distancia de 0,15 m como mínimo del borde vertical exterior de los huecos, y preferiblemente separado del plano de fachada al menos 0,15 m. El voladizo máximo permitido es de 0,60 m y en todo caso será inferior al ancho de la acera en 0,50 m o más. La altura mínima desde el borde inferior del rótulo al nivel de la acera será de 3,00 m. El borde superior del banderín, no superará el borde inferior de la línea de forjado inmediatamente superior.

El grueso máximo será de 0,10 m. Se permiten con materiales rígidos o flexibles.

2. Podrán contar con iluminación exterior, proyectándose de arriba hacia abajo sin exceder de los límites de su superficie. En todo caso será iluminación no intermitente o destellante sin mensajes luminosos en movimiento

3. En las zonas rurales o de especial protección, no se permiten; exceptuando aquellos que identifican las oficinas de farmacias mediante cruces de malta o griegas de color verde que deberán cumplir las condiciones señaladas en los apartados anteriores.

Artículo 75. Placas de identificación.

1. Las placas que se sitúen en las jambas de los portales ocuparán la dimensión máxima de un cuadrado de veinticinco centímetros (25 cm.) de lado y dos milímetros (2 mm.) de grosor. En el caso de que existan varias placas se deberán de agrupar en vertical, sobre un soporte común debiendo tener cada una de ellas iguales dimensiones, formando un conjunto armónico.

Artículo 76. Rótulo en edificio exclusivo.

Aquel elemento paralelo al plano de fachada situado en planta baja y/o en el parapeto de la cubierta del edificio, que identifica la actividad y establecimiento, en forma de logotipo y/o texto con letras sueltas o entrelazadas en dos filas máximo, en relieve, pintado, grabado, impreso o calado en cualquiera de los materiales permitidos, o grafiado directamente en el revoco o en aquellos elementos que conforman la fachada, siempre que cumpla con las condiciones siguientes:

1. Cuando se trate de edificios exclusivos destinados a uso hotelero, terciario, industrial dotaciones y equipamiento privados, con actividades de distinta titularidad, se admite solamente la disposición de identificación en las mismas condiciones que las autorizadas en las fachadas de los edificios en planta baja en los términos expresados en esta ordenanza.

2. Cuando el edificio exclusivo esté destinado a un solo uso, que lo ocupa en su totalidad, se permitirá la identificación situada en la planta baja, conforme a lo expresado en esta Ordenanza, y/o la colocación de un identificador en el parapeto de la cubierta del edificio, que se realizará en las siguientes condiciones:

a. El identificador estará realizado en letra suelta, sin fondo, pudiendo contener anagramas o logotipos. Se admitirá igualmente que se disponga de bastidores para el soporte de las letras, que deberá quedar mimetizado con la fachada correspondiente.

b. La altura máxima será de uno con veinte (1,20) metros, de tal modo que siempre se respete una distancia hasta el vierteaguas del parapeto de al menos veinte (20) centímetros y sin afectar a cualquier elemento volado que pudiera disponer la fachada.

c. La longitud será tal que permita dejar espacios laterales hacia las edificaciones colindantes de al menos cincuenta (50) centímetros.

d. Podrá ser iluminado o retroiluminado

3. Cuando el edificio exclusivo esté destinado a una sola actividad que lo ocupa en su totalidad, se permitirá la identificación situada en la planta baja, en la fachada o fachadas en las que existan accesos, en las condiciones de esta Ordenanza. Se permitirá igualmente identificación, en parapeto de la cubierta y en espacio ciego de fachada, en las condiciones señaladas en este mismo artículo, apartados 1 y 2. Si la edificación cuenta con retranqueo se admitirá la disposición de un monolito en las proporciones y estilo que mejor se adecuen a las características arquitectónicas del mismo, situado en el retranqueo, que de hacia vía pública. Se permitirá la instalación de banderas de identificación en este tipo de edificios, situadas en el retranqueo. Será condición para la instalación del elemento que este espacio esté ajardinado o se ajardine al menos en un 50%, (admitiéndose otras superficies inferiores a ésta previa justificación razonada), cuestión que debe formar parte del expediente de la actuación identificadora.

4. No se admite en este tipo de edificios la disposición de banderines.

Sección 2. Elementos de publicidad de actividades y establecimientos. Disposiciones específicas

Límites de su superficie.

Artículo 77. Monolitos.

1. Podrán instalarse soportes con altura máxima igual a la altura máxima permitida según tipología edificatoria. Y resto de dimensiones en proporción, no superando el metro de ancho y 0,50 metros de grosor, no pudiendo invadir en ningún caso el espacio público.

2. En cuanto a las distancias con respecto al espacio público, se establecen las siguientes determinaciones:

a. Distancia desde la línea de perímetro de la base a línea limítrofe de espacio público: 1,20 metros como mínimo.

b. Distancia desde intersecciones viales: 10 metros como mínimo, medidos desde la línea de perímetro de la base.

c. Distancia con respecto de otros sistemas publicitarios auto-portantes independientes de las edificaciones: 25 metros como mínimo, respetando el mobiliario urbano ya existente.

3. Deberán utilizarse materiales adecuados en función de las condiciones técnicas del soporte, quedando expresamente prohibidos los materiales de fibrocemento, PVC o similares. En el caso que se utilicen planchas metálicas, éstas deberán pintarse de un color comprendido dentro de la gama de colores permitidas en esta misma ordenanza, para paramentos o carpinterías de edificaciones, según zonas.

Artículo 78. Carteles.

1. La dimensión no superará los 16 m².

2. Los carteles publicitarios deben instalarse en carteleras, vitrinas, interiores de escaparates o en los soportes públicos habilitados para ello, a salvo de la excepción del apartado siguiente.

3. Con carácter excepcional, el ayuntamiento podrá autorizar su instalación en otros lugares, expresamente previstos en la autorización, siempre que quien solicita asuma la obligación de su retirada en el plazo que señale la administración municipal, que en todo caso no superará los tres meses, y quede debidamente garantizado el estado original del soporte.

4. Aquellos carteles que se limitan a indicar la situación de venta o alquiler de un inmueble deberán ir colocados en el interior del mismo en la parte acristalada. En caso de ser necesaria su colocación en el exterior, deberán ser de materiales que soporten las condiciones atmosféricas sin deteriorarse. Deberán tener una dimensión máxima de 0.50 m², pudiendo colocar un elemento por fachada y frente de calle.

Artículo 79. Pancartas, banderolas o similares.

a) En andamios de obras y durante la ejecución de éstas, se podrá autorizar la instalación de pancartas con imágenes arquitectónicas o expresiones artísticas que tiendan a evitar el impacto de las obras, permitiéndose destinar un máximo del 25% de su superficie a mensajes publicitarios.

b) En el resto de casos, la persona solicitante debe asumir la obligación de su retirada en el plazo que señale la administración municipal, que en todo caso no superará los tres meses, debiendo quedar debidamente garantizado el estado original del soporte.

Artículo 80. Rótulos, banderines o similares.

a) No está permitida su instalación en muros linderos ni medianeras. Tampoco podrán colocarse en las esquinas de las fachadas ni a distancias inferiores a cincuenta (50) centímetros de éstas.

b) Los rótulos con anuncios colocados en las fachadas de los edificios, no está permitidos. Solo se admiten en el interior de los escaparates

c) La instalación de banderines publicitarios, no está permitidos. Solo se admiten aquellos destinados a localizar cajeros automáticos o similares. Estos deberán cumplir con unas dimensiones de saliente máximo total de treinta (30) centímetros. Deberán su parte más baja a una altura superior a dos con cincuenta (2.50) metros de la rasante de la acera y no podrán rebasar en su altura la fachada del paramento en el que estén instalados.

TÍTULO V. EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES EN SITUACIÓN DE DISCONFORMIDAD CON LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA.

Respecto a las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades existentes en el Término Municipal de Yaiza que resultasen disconformes con la ordenación establecida en el propio Plan General de Ordenación y respecto al tipo de obras que en ellos se pueden realizar y alcance de las mismas, les será de aplicación los regímenes en función de la situación legal en que se encuentren descritos en la Disposición Adicional Segunda de las Normas Urbanísticas Generales del citado Plan General, así como lo dispuesto en Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias.

TÍTULO VI. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS.

Disposición adicional. Acopio de materiales.

1. Con carácter general, quedará prohibido el acopio de materiales de construcción, herramientas, útiles o instrumentos en la vía pública.

2. Sólo en casos de justificada imposibilidad física y siempre de manera temporal, el titular de la licencia o comunicado de obras, podrá solicitar al Ayuntamiento una autorización para la ocupación temporal de la vía pública para este fin.

Disposiciones transitorias.

Primera. Procedimientos en trámite.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación para los actos en la edificación que se presenten a trámite a partir de su entrada en vigor. Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de estas ordenanzas se regirán por la normativa vigente a la fecha de inicio del procedimiento de que se trate.

No obstante, el interesado podrá, con anterioridad a la resolución y solicitándolo de forma expresa, optar a la regulación prevista en la presente ordenanza.

Segunda. Medios y lugar de presentación de documentos.

La presentación de solicitudes, escritos, planos, comunicaciones, proyectos y documentación deberá efectuarse en formato digital, admitiéndose también su presentación en papel cuando se trate de personas físicas no obligada a relacionarse con la Administración por medios Telemáticos conforme a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Pueden presentarse las solicitudes en los Registros habilitados para ello, en este caso, el Registro General situado en la Plaza de los Remedios s/n, en el T.M. de Yaiza o el Registro Auxiliar situado en Playa Blanca, o bien accediendo al Registro Electrónico General a través de su sede electrónica

<https://yaiza.sedelectronica.es>

siendo para ello necesario identificarse mediante algunos de los medios aceptados por esta Entidad Local y referidos en el Título IV “Identificación y firma electrónica” de la Ordenanza Reguladora del procedimiento administrativo común electrónico en la administración local.

Disposiciones derogatorias.

Única. Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada.

Con la entrada en vigor de esta ordenanza queda derogada la “Ordenanza de Edificación de Yaiza”, publicada en el B.O.P. de Las Palmas número 128, de fecha 24 de octubre de 2018.

Disposiciones finales.

Primera. Vinculación y modificación de los Anexos.

1. Los distintos Anexos que se adjuntan, se considerarán a todos los efectos parte constituyente e indisoluble de esta Ordenanza de acuerdo con el ámbito y referencias recogidas en el articulado de la misma.

2. La modificación de los Anexos de esta Ordenanza podrá realizarse mediante decreto del alcalde o alcaldesa.

Segunda. Criterios de interpretación de la presente Ordenanza.

En todos aquellos temas recogidos en la presente Ordenanza en que haya dudas de interpretación o contradicción con otras ordenanzas o instrucciones de igual rango, prevalecerá lo determinado en las Normas Urbanísticas Generales y de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación de Yaiza.

Tercera. Entrada en vigor y vigencia.

Esta Ordenanza de Edificación del Ayuntamiento de Yaiza entrarán en vigor, una vez aprobadas por el órgano competente, al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, y estará vigente hasta su expresa derogación y publicación por el mismo órgano que las aprobase, salvo cambios que se pudieran realizar a la misma o imperativo legal posterior

por otras determinaciones de rango superior que la contradigan.

ANEXO. GLOSARIO.

A efectos de la presente Ordenanza se consideran las siguientes definiciones, siempre que la legislación de mayor rango y la sectorial aplicable no establezca unas más precisas:

c. Alero: Borde de una cubierta inclinada o losa horizontal que sobresale del plano de fachada, destinado fundamentalmente a evitar la incidencia directa del agua de lluvia.

d. Anuncios luminosos: elementos publicitarios, en general en forma de caja que dispongan de luz propia por llevar en su interior elementos luminosos de cualquier clase.

e. Aparcamiento: Recinto acotado con acceso directo desde la vía pública destinado al estacionamiento temporal de vehículos de motor. Comprende los espacios reservados para el propio estacionamiento (plazas) y, en su caso, las vías de circulación del recinto, incluidas las rampas.

f. Armario de instalaciones: Construcción técnica no ocupable, accesible exclusivamente desde el exterior y de reducidas dimensiones.

g. Ascensor en fachada: Aquel que se adosa a fachada, fuera del perímetro edificable, para dotar al edificio de accesibilidad.

h. Azotea: Cubierta plana transitable con acceso directo para el uso habitual de personas y delimitada por un pretil o barandilla.

i. Balaustrada: El conjunto de balaustres, con forma moldeada en distintos materiales, que soportan la parte superior o pasamanos de balcones y terrazas, o barandas de escaleras.

j. Banderín: Rótulo perpendicular al plano de fachada.

k. Cartel: Anuncio litografiado o impreso por cualquier procedimiento sobre papel, cartulina o cartón y otra materia de escasa consistencia y corta duración

l. Cerramiento de parcela: Elemento constructivo o elemento natural de carácter lineal que se sitúa sobre los linderos de una parcela para separarla de sus contiguas o de los viales o espacios libres públicos.

m. Cierres: Elementos de protección de la carpintería, así como rejas y persianas.

n. Construcción vinculada: Edificación de poca entidad, de carácter permanente y ocupable en una sola planta, situado en la cubierta del edificio o en el exterior del mismo, en este último caso dispuesto directamente sobre la parcela e independizado constructiva y funcionalmente de la edificación principal, y que alberga recintos destinados exclusivamente a instalaciones auxiliares o al uso complementario de aparcamiento.

Se enuncian a modo de ejemplo y sin carácter excluyente, las siguientes: piscinas de uso no colectivo, garajes sobre rasante, casetas prefabricadas, o elementos singulares

Su comunicación con la vivienda no dará a ninguna pieza principal de la misma.

o. Construcción diáfana: Espacio cubierto, ocupable y abierto lateralmente de carácter permanente y de una sola planta, situado en la cubierta del edificio o en el exterior del mismo directamente sobre la parcela, y que se dispone sobre zonas de estancia, tránsito o aparcamiento.

Se enuncian a modo de ejemplo y sin carácter excluyente, las siguientes: templates, cenadores, etc. En ningún caso pueden albergar espacios habitables.

p. Construcción técnica: Recinto no habitable destinado exclusivamente a albergar instalaciones técnicas tales como contadores, registros, centros de transformación, aljibes, depósitos de riego, depósitos de residuos, calderas o acumuladores, equipos de climatización o de telecomunicación, o similares.

q. Contenedores: Recipientes normalizados, especialmente diseñados para su carga y descarga mecánica sobre vehículos de transporte especiales, destinados a depósito de materiales o recogida de tierras o escombros procedentes de obras de construcción o demolición de obras públicas o de edificios.

r. Cornisa: Moldura o pieza lineal que sobresale del plano de fachada y que cumple una finalidad meramente estética o compositiva.

s. Edificación existente: Aquella edificación que se encuentra completamente terminada y están dispuestas para servir al fin o usos previstos sin necesidad de ninguna actuación material posterior

t. Edificio exclusivo: Aquel en el que todos sus establecimientos se destinan al desarrollo de actividades comprendidas en el mismo uso o el que está destinado en su totalidad a una sola actividad. Todo ello debe entenderse sin perjuicio de que puedan existir diversos titulares o propietarios en los distintos establecimientos del edificio, no perdiendo por ello su carácter de exclusividad.

u. Elemento de identificación: Aquel que tiene como fin exclusivo la localización de actividades y establecimientos, sin contar con publicidad comercial distinta a aquella que haga referencia a la actividad que se ejerce, de acuerdo con la denominación social de las personas físicas o jurídicas, o la actividad mercantil, industrial, profesional o de servicios, a la que se dedique.

v. Elemento fácilmente desmontable: Una construcción, instalación o estructura se considera fácilmente desmontable cuando cumple las siguientes condiciones:

- Está constituida por elementos de serie prefabricados, módulos, paneles o similares, sin elaboración de materiales en obra ni empleo de soldaduras.

- Se monta y desmonta mediante procesos secuenciales, pudiendo realizarse su levantamiento o desmantelamiento sin demolición y siendo el conjunto de sus elementos fácilmente transportable.

- Precisa, a lo sumo, obras puntuales de cimentación que, en todo caso, no sobresalen del terreno.

w. Espacio libre de parcela edificada: Área libre de construcciones, resultante de aplicar las condiciones de posición y ocupación sobre la cota de suelo urbanizado de la parcela.

x. Establecimiento: Véase "Local".

y. Explotación agropecuaria individual: Conjunto de bienes localizados en un emplazamiento geográfico determinado, organizados empresarialmente por su titular, persona física o jurídica, en el ejercicio de la actividad agrícola o ganadera, que constituyen en sí mismos una unidad técnico-económica desarrollada en una o varias fincas y que bajo una gestión única utiliza las mismas instalaciones y medios de producción.

z. Explotación agropecuaria colectiva: Agrupación de varias explotaciones agropecuarias, localizadas en fincas independientes, que funcionan bajo unidad de gestión y comparten instalaciones de uso común.

aa. Fachada: Paramentos verticales de una edificación donde se sitúan los huecos y todos los elementos arquitectónicos que los constituyan y que resultan visibles desde el exterior del mismo, bien por dar a la vía pública o a espacio libre privativo.

bb. Finca: Unidad de suelo o edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo.

cc. Finca registral: Finca que conforme a la legislación hipotecaria puede abrir folio en el Registro de la Propiedad.

dd. Garaje: Aparcamiento dispuesto en el interior de un recinto edificado, ya sea integrado con otros usos o conformando un inmueble de uso exclusivo.

ee. Identificador – identificación: Toda acción encaminada a difundir entre el público la información de la existencia de una actividad en el mismo lugar donde ésta se lleva a cabo.

ff. Iluminado: Instalación para iluminar la parte frontal del rótulo, de forma indirecta o por proyección

gg. Luminoso: Instalación para la iluminar desde el interior del rótulo. No admitiéndose los rótulos tipo cajón, salvo los realizados con logotipos o letras sueltas o enlazadas.

hh. Instalación técnica: Conjunto de equipos, dispositivos, medios y recursos técnicos que se disponen en un edificio, local o espacio delimitado, ya sea con carácter permanente o provisional, y que

se destinan a garantizar condiciones de seguridad, los suministros de los servicios y la evacuación de residuos y aguas.

Se diferencian dos tipos de instalaciones técnicas:

bb. Instalaciones técnicas principales: instalaciones de carácter fijo, que se incorporan a la edificación desde su ejecución, y que son imprescindibles para la adecuada utilización y ocupación de los mismos.

cc. Instalaciones técnicas accesorias: instalaciones que complementan o amplían las instalaciones técnicas principales, que se disponen ex profeso para cada actividad concreta, quedando vinculadas al ejercicio de la misma.

ii. Lavadero: Recinto destinado al lavado y secado de la ropa y que contiene el equipo necesario para ello: lavadora, pileta, tendedero, secadora, etc. Puede contener, además, espacios de almacenamiento doméstico.

jj. Local: Conjunto de espacios y recintos contiguos, directamente comunicados entre sí, dedicados al desarrollo y ejercicio de una misma actividad y que conforman una unidad funcional, ya sea formando parte de una edificación o constituyendo un edificio exclusivo.

kk. Marquesina: Elemento saliente de la fachada que en forma de cubierta, de estructura fácilmente desmontable y sin cerramientos laterales ni apoyos, tiene por finalidad exclusiva la protección del acceso a la edificación. También se consideran marquesinas las estructuras de cubierta ligera no cerradas en sus laterales, destinadas exclusivamente a aparcamiento de vehículos en el interior de parcelas y en estaciones de abastecimiento de combustibles.

ll. Medio rural: Conjunto de suelos preservados por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, ya sea con carácter indefinido o permanente.

mm. Medio urbano: Conjunto de suelos que no estando preservados por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, se hallan integrados de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población o pueden llegar a estarlo

de forma inmediata mediante las actuaciones de gestión y urbanización legalmente establecidas.

nn. Monolito: Instalación exenta, de implantación estática, realizada mediante una estructura de acero o similar con predominio de superficie sólida, pudiendo contener información en una o dos caras con predominio vertical u horizontal, y que en el caso de contar con iluminación solamente podrá ser luminoso. Parcela urbana: Unidad de suelo clasificado como urbano o urbanizable sobre la que se aplican las determinaciones y condiciones de ordenación, gestión y ejecución urbanística.

oo. Placas: rótulos de dimensiones reducidas.

pp. Plano de fachada: es el plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos y elementos volados.

qq. Pérgola: Elemento constructivo, situado en el exterior de las edificaciones, de carácter ornamental sobre zonas de tránsito, estancia o aparcamiento, o que sirve de apoyo al crecimiento de plantas trepadoras o para proporcionar zonas sombreadas, realizado generalmente a base de una estructura horizontal o ligeramente inclinada de vigas o pares de madera o metálicos con un ritmo homogéneo.

rr. Pictograma: Actuación en la cual el soporte del mensaje es un grafismo no corpóreo realizado sobre el paramento o carpintería.

ss. Piscina: Instalación formada por un vaso o un conjunto de vasos llenos de agua destinados al baño, al uso recreativo, entrenamiento deportivo o terapéutico, así como las construcciones complementarias y servicios necesarios para garantizar su funcionamiento. Pueden ser descubiertas, cubiertas o mixtas.

Aquellas piscinas abiertas al público o a un grupo definido de usuarios, no destinadas únicamente a la familia e invitados- del propietario u ocupante, con independencia del pago de un precio de entrada podrán ser:

dd) Tipo I. Piscinas donde la actividad relacionada

con el agua es el objetivo principal, como en el caso de piscinas públicas, de ocio, parques acuáticos o spas.

ee) Tipo 2. Piscinas que actúan como servicio suplementario al objetivo principal, como en el caso de piscinas de hoteles, alojamientos turísticos, camping o terapéuticas en centros sanitarios, entre otras.

tt. Plaza de aparcamiento: Espacio delimitado y adaptado, ya sea dispuesto en el interior de un aparcamiento o de forma aislada, accesible para un vehículo y destinado a su estacionamiento temporal.

uu. Porche: Espacio diáfano, adyacente a la fachada de un edificio y abierto perimetralmente, que presenta una cubierta estructural, con o sin apoyos, destinada a dar cobijo y resguardo a zonas exteriores de estancia o circulación.

vv. Publicidad: de conformidad con el artículo 2.1 de la ley General de Publicidad, es toda forma de comunicación realizada por una persona física o jurídica, pública o privada, en el ejercicio de una actividad, comercial, industrial, artesanal o profesional, con el fin de promover de forma directa o indirecta la contratación de bienes muebles o inmuebles, servicios, derechos y obligaciones.

ww. Publicidad exterior: la publicidad que es visible desde las vías y espacios públicos siendo susceptible de atraer la atención de los ciudadanos que en general, permanezcan o discurran por lugares o ámbitos de utilización común.

xx. Recinto: Espacio limitado por cerramientos, particiones o cualquier otro elemento separador.

yy. Recinto habitable: Recinto interior en el que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo con permanencia prolongada de personas y que requieren unas condiciones acústicas, térmicas y de salubridad adecuadas.

zz. Recinto no habitable: Recinto no destinado al uso permanente de personas, cuya ocupación, por ser ocasional o excepcional y por ser bajo el tiempo de estancia, sólo requiere unas condiciones de salubridad adecuadas.

aaa. Retroiluminado: Instalación para iluminar la parte posterior del rótulo, de forma indirecta o por proyección

bbb. Rótulo: Soporte rígido realizado con materiales que aseguran su larga duración.

ccc. Signos recortados sin fondos: Actuación en la que el soporte del mensaje son letras, números o logotipos corpóreos sueltos, que pueden producir efectos de relieve.

ddd. Trastero: Recinto destinado a la guarda o almacenamiento de enseres.

eee. Toldo. Elemento extensible o enrollable con cubierta de material flexible anclado a fachada, muro o pérgola y vuelo sobre la vía pública sin apoyos en el suelo, para protección contra el sol o la lluvia.

fff. Unidad de explotación o de producción agropecuaria. Véase "Explotación agropecuaria".

ggg. Vinculación funcional: Relación que se establece entre dos o más recintos, espacios o dependencias que formando parte de un mismo local o perteneciendo a locales diferentes se comunican directamente y se destinan al mismo uso pormenorizado o actividad.

A tales efectos no se considera comunicación directa aquella que se realice a través de zonas comunes o espacios exteriores.

La vinculación funcional entre un espacio exterior y un local queda establecida cuando el primero, encontrándose perfectamente delimitado, se destina al servicio privativo y exclusivo del segundo y ambos se comunican directamente. A tales efectos no se considera comunicación directa aquella que se realice a través de zonas comunes

hhh. Zonas comunes: Espacios y elementos de un edificio que, con independencia de su titularidad, sirven a dos o más locales diferentes y que por su configuración y funcionalidad son necesarios para asegurar la utilización de dichos locales y/o garantizar el adecuado acceso a los mismos.

Las zonas comunes pueden ser utilizadas por el público en general o exclusivamente por los usuarios

y/o propietarios del inmueble, sin perjuicio de que partes de las mismas puedan quedar desafectadas de su utilización común y puedan ser dedicadas a una utilización privativa o exclusiva."

Lo que se hace público para general conocimiento.

Yaiza, a quince de enero de dos mil veinticuatro.

EL ALCALDE, Óscar Manuel Noda González.

5.952



BOLETÍN OFICIAL
DE LA PROVINCIA DE LAS PALMAS

Franqueo
concertado
23/1