

Por medio de la presente se eleva, por si procediera su consideración en Pleno, previos los oportunos trámites el **BORRADOR INICIAL DE LA ORDENANZA PROVISIONAL MUNICIPAL DE REGULACIÓN (ZONIFICACIÓN Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS) DE SUELO URBANO EN RELACIÓN A LA PARCELA MUNICIPAL, CON REFERENCIA CATASTRAL 4838701BS1743N0001PG, DE CONFORMIDAD AL ARTÍCULO 154 DE LA LEY 4/2017 DE 13 DE JULIO DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS.**

Tal y como establece la propia Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, la protección, ordenación y uso del suelo requiere de normas y reglas que lo aseguren y que ordenen el conjunto de intereses legítimos, tanto públicos como privados, que confluyen sobre el mismo, de un modo racional y sostenible. Por todo ello la regulación del suelo es necesaria e imprescindible.

Visto el Anuncio de Presidencia de Gobierno (BOC Nº 30 de 13 de febrero de 2017) que señala: “ *Secretaría General.- Resolución de 1 de febrero de 2017, por la que se dispone la publicación del Acuerdo que aprueba la Estrategia de Modernización de la Administración de Justicia de Canarias 2017-2019. Adoptado por el Gobierno de Canarias, en sesión de 30 de enero de 2017, el acuerdo por el que se aprueba la Estrategia de Modernización de la Administración de Justicia de Canarias 2017-2019, y de conformidad con el apartado segundo del citado Acuerdo, R E S U E L V O: Disponer la publicación del Acuerdo por el que se aprueba la Estrategia de Modernización de la Administración de Justicia en Canarias 2017-2019, que figura como anexo.*”

La Estrategia de Modernización de la Administración de Justicia en Canarias 2017-2019 responde al cumplimiento de un mandato normativo contenido en el artículo 4 del Decreto 40/2014 y al objetivo del Gobierno de Canarias de avanzar hacia una dirección pública profesionalizada y orientada a resultados.

El objetivo es disponer de una herramienta de planificación que determine los objetivos y las líneas a desarrollar para alcanzar un servicio público de justicia transparente y abierta a la ciudadanía, que actúe con agilidad, eficacia, eficiencia y calidad, con métodos modernos y procedimientos normalizados.

La elaboración de la Estrategia compete a la Dirección General de Relaciones con la Administración de Justicia (DGRAJ), órgano encargado de la organización y gestión de los medios personales y materiales al servicio de la Administración de Justicia.

Visto que entre otros objetivos establece la necesidad de Aprobar el Plan de Infraestructuras Judiciales 2016-2023. “*La implantación de la nueva estructura organizativa requiere espacios físicos adecuados. Por ello, en los edificios en que no sea posible la adaptación a las necesidades de la nueva oficina judicial y fiscal, se ha de contemplar la construcción de nuevas sedes. No es objeto de la Estrategia desarrollar detalladamente el contenido de lo que ha de ser el Plan*”

de Infraestructuras Judiciales para la construcción de esos edificios, pero sí recoger las necesidades de los partidos judiciales donde se tendrá que implantar el nuevo modelo organizativo a medida que sus instalaciones sean adecuadas.”

Visto el programa de necesidades presentado por la Consejería de Presidencia, Justicia e Igualdad, de la Dirección General de Relaciones con la Administración de Justicia para los órganos judiciales a ubicar en el nuevo edificio de juzgados de Los Llanos de Aridane En la que se requiere, en principio, de una parcela (Parcela necesaria: 2.200/2.500 m²) dado que el nuevo edificio acogería la totalidad de los órganos judiciales y fiscales, así como servicios, existentes en el partido judicial cuya sede actual se encuentra saturada, dificultando la adaptación a la Nueva Oficina Judicial.

“El nuevo edificio judicial de Los Llanos de Aridane, que albergará la totalidad de órganos judiciales y servicios del partido, se plantea funcionalmente bajo las siguientes premisas fundamentales:

- 1. La concentración en plantas baja y primera de las oficinas, servicios y dependencias comunes en las que confluye mayor cantidad de público y profesionales jurídicos, con el fin de evitar su desplazamiento a las plantas donde se sitúan los órganos judiciales y fiscales propiamente dichos, a las que sólo se accederá para gestiones profesionales y comparecencias regladas. Las circulaciones en estas plantas serán horizontales, pudiendo accederse en cada planta a las diferentes dependencias previstas a través de circuitos públicos y restringidos, según sea el caso.*
- 2. La previsión de los crecimientos de la Jurisdicción Mixta actualmente existente (Primera Instancia e Instrucción) al objeto de no distorsionar en el futuro el funcionamiento integral del conjunto. Se tendrán en cuenta las interacciones de los diferentes órganos con los Servicios Generales previstos.*
- 3. La previsión de los crecimientos propios de los Servicios Comunes (General y de Ejecución) dentro de la zona asignada y sus interacciones.*
- 4. La inexcusable existencia de anillos perimetrales de circulación diferenciada para usuarios del edificio por un lado (Personal de la Administración de Justicia: Magistrados, Jueces, Fiscales, Letrados, Funcionarios), que constituyen la plantilla del mismo, y profesionales/público por otro (abogados, procuradores, graduados sociales, justiciables, etc.), siendo el primero restringido y con barreras de acceso, ya que será igualmente utilizado para circulaciones de Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, detenidos, menores, testigos protegidos, etc.*
- 5. La flexibilidad en el diseño interno de la oficina judicial tipo con vistas a que permita su remodelación rápida ante la eventualidad de cambios*

legislativos en la materia (potenciación de servicios comunes, reducción de la oficina de apoyo, etc.), lo que no impedirá una fijación standard de los puestos de trabajo que en cada momento impida reacondicionamientos particulares de los mismos no permitíais (utilización de suelos técnicos," panelados, mamparas," etc.).

Por lo que respecta al equipamiento, debe tenerse en cuenta que se prevén diseños standard de mesas compactas en "L", con formación de islas de 2, 4 u 8 funcionarios, según órgano o servicio. Cada puesto llevará igualmente un armario que puede ser utilizado como separador en una concepción de oficina paisaje o, preferiblemente, mampara armariada.

6. La atención personalizada en los diferentes órganos y servicios a través de mostrador, evitando la entrada indiscriminada, tanto de público como de profesionales jurídicos, en las oficinas judiciales /fiscales."

Considerando que el Excmo. Ayuntamiento **ha suscrito o pretende suscribir** un Convenio de planeamiento con la Consejería de Presidencia, Justicia e Igualdad, a los fines de llevar a puro efecto esta infraestructura en el municipio, por ser de interés para el mismo y para toda la isla, conforme a lo dispuesto en el artículo 288 y siguientes de la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Considerando que el objeto del Convenio es:

*El establecimiento de las condiciones en las que se habrá de llevar a cabo la introducción en la actual Modificación Sustancial Plena y adaptación a la Ley 4/2017 de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO, para este convenio, en el ámbito de la zona de aparecimientos de la Calle Ramón Pol, terrenos de propiedad municipal, en orden a incluir en el mismo un cambio del uso de esta parcela, actualmente destinada a viales, a fin de darle un uso de equipamiento para la futura construcción del **NUEVO EDIFICIO JUDICIAL**, por ser esta parcela la que permite una mejor acometida del proyecto que se pretende por la Consejería de Justicia del Gobierno de Canarias, dentro del proyecto que supone la sustitución de la actual ubicación de los juzgados de Los Llanos de Aridane para permitir su integración en la nueva ubicación dada la imposibilidad de rehabilitación de este edificio a fin de que cuente con las condiciones técnicas y de accesibilidad que requiere. Dicho objetivo responde al interés público municipal que debe velar por una ordenación coherente que permita el desarrollo urbanístico de la zona en cuestión, siendo la parcela objeto del Convenio la única que permita su desarrollo y la materialización del aprovechamiento edificatorio que correspondería a dicha parcela para la ejecución del proyecto del **NUEVO EDIFICIO JUDICIAL** que esta comarca e isla requieren en la actualidad.*

Considerando que con la entrada en vigor de la mencionada Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y en aras de dar solución a la concreta actuación que se presenta para este municipio se

redacta la presente ordenanza provisional, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 154 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

Considerando que los compromisos voluntariamente adquiridos en dicho convenio son:

1. *La modificación del PGOU en el sentido expuesto.*
2. *La tramitación de expediente de permuta con la Consejería de Justicia del Gobierno de Canarias del actual edificio de juzgados de esta localidad con el solar, una vez este tenga la ordenación urbanística que permita la ejecución del proyecto del Palacio de Justicia; permuta (ocupación del edificio permutado por ayto), que será efectiva en el momento de entrar en servicio la nueva sede judicial.*
3. *El ayuntamiento inicia la redacción y tramitación de una Ordenanza Provisional Municipal en consideración a que quedan debidamente justificados el cumplimiento de lo establecido en el art. 154 de la ley 4/2017, así se cumplen todos los requisitos que exige este artículo:*
 - *Se redactan y tramitan en caso de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido, que requiera de una modificación de la ordenación urbanística y a la que no se pueda responder en plazo por el procedimiento ordinario de modificación menor del planeamiento.*
 - *Se trata de una modificación menor en atención a lo que los artículos 163 y 164 de la ley 4/2017 citada que establecen qué se considera modificación sustancial y modificación menor.*
 - *Se pueden aprobar con carácter provisional de oficio, bien por propia iniciativa, bien a petición de personas o entidades que ostenten intereses legítimos representativos, por el procedimiento de aprobación de estas normas reglamentarias de acuerdo con la legislación de régimen local, con los mismos efectos que tendrían los instrumentos de planeamiento a los que, transitoriamente, reemplacen.*
 - *No se reclasifica suelo, se modifica el uso que el PGO´87 establece para dicho solar, en cuanto pasa a ser de viaria a equipamiento para la construcción del Palacio de Justicia, atendiendo a los mismos parámetros de ordenación existentes en la zona, con específicas modificaciones (requisitos y estándares) en atención a la propia finalidad y necesidades de la futura edificación.*
 - *Tendrán vigencia hasta tanto se adapte el plan general de este municipio, que actualmente se tramita, en un plazo máximo de dos años, debiendo limitarse a establecer aquellos requisitos y estándares mínimos que legitime la actividad correspondiente, y no condiciona el modelo que establecerá el futuro planeamiento.*

En su virtud, a propuesta del Ayuntamiento de Los Llanos de Aridane, se PROPONE la elaboración de la presente Ordenanza Municipal Provisional cuyo contenido normativo se constriñe a la parcela municipal señala, su zonificación y fijación de parámetros urbanísticos que se desarrollan en el siguiente **ANEXO**.

**NORMAS DE ORDENACIÓN PARA LOS TERRENOS
OBJETO DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

Las ordenanzas reguladoras en el Suelo Urbano correspondiente la presente Ordenación Propuesta, serán las ya previstas en el Plan General de Ordenación Urbana vigente, con las modificaciones y límites que constan expresamente, para estos terrenos, en la normativa que a continuación se detalla, en doble subrayado. Significando que a partir del artículo 49 hasta el artículo 60 del plan general vigente y para esta actuación no es necesaria ninguna modificación de la normativa urbanística que regula la edificación cerrada.

EQUIPAMIENTO

Art. 84. Zona urbana de equipo (Z.U.E.)

a) Condiciones de Volumen.

1. Tipo de edificación. Las condiciones de volumen corresponden al tipo de edificación cerrada, conforme los artículos 48 y siguientes, en las condiciones para la Z.U.R.I., contenidas en el artículo 75.
2. Altura. La altura máxima de la edificación es de 4 plantas y 14,00 metros.

b) Condiciones de uso.

1. Uso preferente. El uso preferente es, en cada caso, el del equipamiento que da nombre a la zona conforme el plano de ordenación número 4. No obstante, se admiten otros usos de equipo en cuanto ello se justifique oportunamente.
2. Usos compatibles. Como usos compatibles se admiten el de vivienda, oficinas, almacenes y garajes, vinculados al uso principal.
3. Usos complementarios. Se tiene como usos complementarios aquellos que están en relación y son necesarios para el desarrollo, la operatividad y la funcionalidad del equipamiento al que sirve.
4. Uso de equipo. Se admite el uso de equipo de dominio y uso público o privado, relativo a los usos pormenorizados indicados en los apartados a) al d) del artículo 42.5 siempre que se mantengan las condiciones de volumen señaladas para esta zona.
5. Los usos no especificados son incompatibles.

c) Condiciones estéticas.

La composición de las fachadas, el color, calidad y textura de los materiales, estarán en relación con la zona donde se implanten. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas; cuando sea preciso disponer instalaciones funcionales sobre la cubierta se cerrarán con materiales análogos a los de fachada.

d) Condiciones medioambientales.

Los equipamientos que, por su conformación necesitan de grandes superficies de cubierta, contemplarán, valorarán y diseñarán adecuadamente, en su caso, las mismas para un aprovechamiento y/o generación/cogeneración de energía solar y/o cualquier otro sistema de generación energética, tanto para la producción de agua caliente sanitaria como para la producción y aprovechamiento en la equipamiento correspondiente de energía eléctrica fotovoltaica y equipos de ventilación, iluminación y/o aireación.

El diseño de estos equipamientos contemplará la necesaria integración funcional de la cubierta, con la solución estética y de integración ambiental adecuada. Todo ello, para dar cumplimiento a los objetivos que la Directiva de Eficiencia Energética de Edificios (2010/31/EC) señalaba para la implantación de los llamados edificios de consumo de energía casi nulo, llamados nZEB (Nearly Zero EnergyBuildings).

Por otro lado, la Zona Urbana Residencial Intensiva (Z.U.R.I.) a la cual se remite desde el citado art. 84 de las Normas Urbanísticas de Plan General para esta zona objeto de la presente ordenanza, viene regulada en el artículo 75, de la siguiente forma.

Art. 75. Zona urbana residencial intensiva (Z.U.R.I.)

- a) Condiciones de volumen.
 - 1. Las condiciones de volumen son las de la edificación cerrada conforme la normativa establecida en los artículos 48 y siguientes.
- b) Condiciones de uso.
 - 1. Uso preferente. El uso preferente es el de vivienda plurifamiliar, admitiéndose el unifamiliar así como el de turismo, oficinas, comercial y garajes.
 - 2. Uso de industria y almacén. Se admiten las actividades industriales correspondientes a la categoría primera en situación segunda, conforme los artículos 43 y siguientes.
 - 3. Uso de equipo. Se admite el uso de equipo de dominio y uso público o privado, relativo a los usos pormenorizados indicados en los apartados a) al d) del artículo 42.5 siempre que se mantengan las condiciones de volumen señaladas para esta zona.

EDIFICACIÓN CERRADA.

Esta tipología se recoge en el artículo 48 y siguientes del PGOU como sigue:

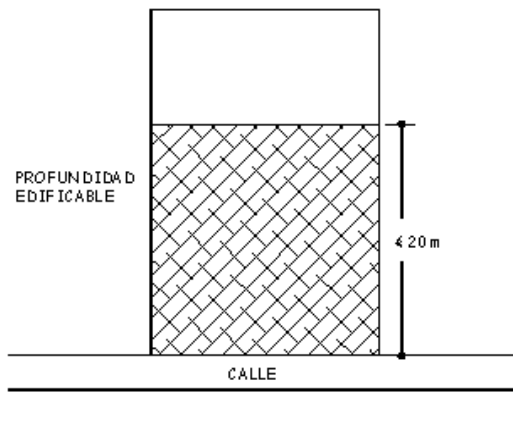
Art. 48. Parcela mínima.

- 1. No se considera, con carácter general, configuración ni dimensiones mínimas a las parcelas para ser edificables, sin perjuicio de que las condiciones requeridas para los distintos usos, conforme el capítulo V de estas Normas condicione su utilización.
- 2. No obstante, y sin perjuicio de otras situaciones de edificación, podrá solicitarse el procedimiento sobre Regularización de Fincas previstos en los artículos 117 y

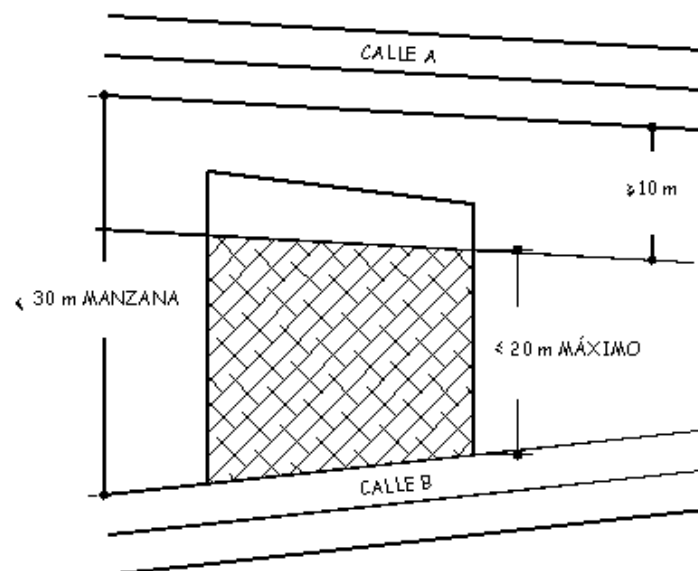
siguientes del R.G.U., hoy Reglamento de Gestión y Ejecución del Sistema de Planeamiento de Canarias aprobado por el Decreto 183/2004, cuando se produzca alguna de las siguientes condiciones: frente inferior a 6,00 metros, profundidad media inferior a 10,00 metros, ángulo interior inferior a 60 grados sexagesimales.

Art. 49. Fondo edificable.

1. Se define como la profundidad máxima de solar que puede ser edificable, medida desde la alineación de la fachada. Se establece, a estos efectos, un fondo tope de 20,00 m, tratándose el resto como patio interior sin posibilidad de construcción salvo que se tratara de semisótano.

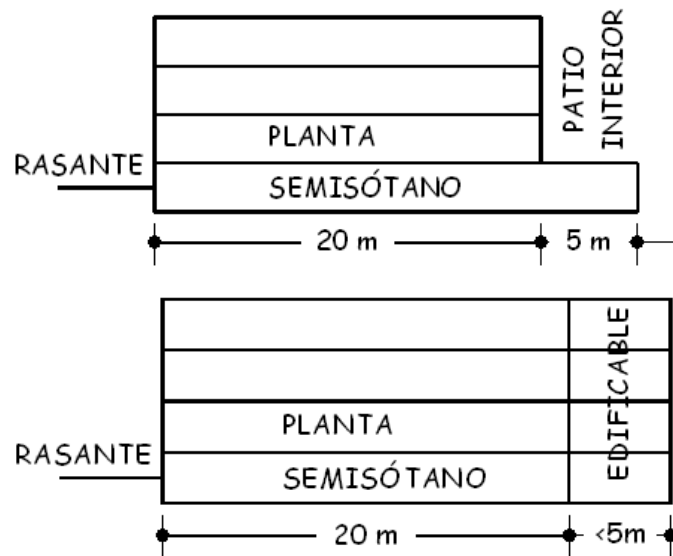


2. En el supuesto de que el patio de manzana resultante de la aplicación de la norma anterior no permitiera inscribir un círculo de 5 metros de diámetro, se prescindirá de la limitación del fondo edificable.



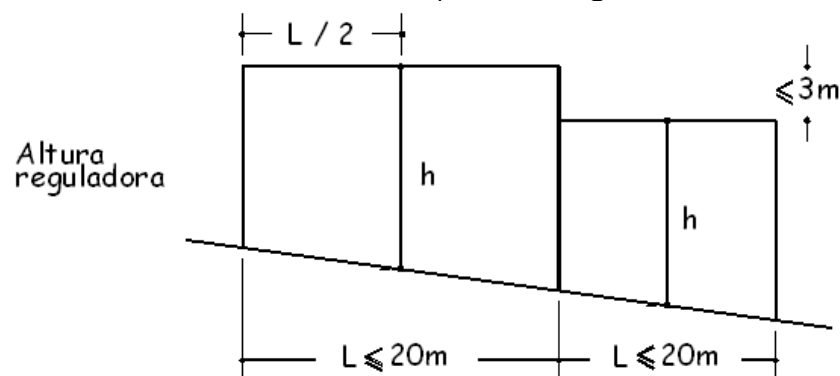
3. Cuando la manzana, en el punto de ubicación de la parcela, quede definida por dos líneas cuya equidistancia sea menos de 30,00 m y la parcela no alcance ambas alineaciones de fachada con posibilidad de vistas y vuelos

sobre ellas, la edificación deberá retranquearse como mínimo 10,00 m de la alineación así condicionada.



Art. 50. Altura reguladora.

1. La altura reguladora de los puntos de una fachada es la equivalente en metros al número de plantas consignadas en los planos de ordenación, medida en el punto medio de cada fachada, desde la rasante de la acera a la cara superior del último forjado, si esta tuviera una longitud inferior a 20,00 m, o de los tramos en los que a estos efectos se subdividiera. En ningún caso podrían producirse escalonamientos superiores a 3,00 m
2. A estos efectos la altura de cada planta será de 3,00 m. La planta baja computará con 3,50 m excepto si la edificación tuviera tres o más plantas, que la edificación tuviera tres o más plantas, que será 4,25 m.
3. La altura total resultante del edificio será inalterable, pudiéndose compensar la altura de las distintas plantas y aumentar el número de éstas, dentro de las limitaciones especificadas en el capítulo V, siempre que la superficie construida no supere a la resultante del número de plantas regulado.

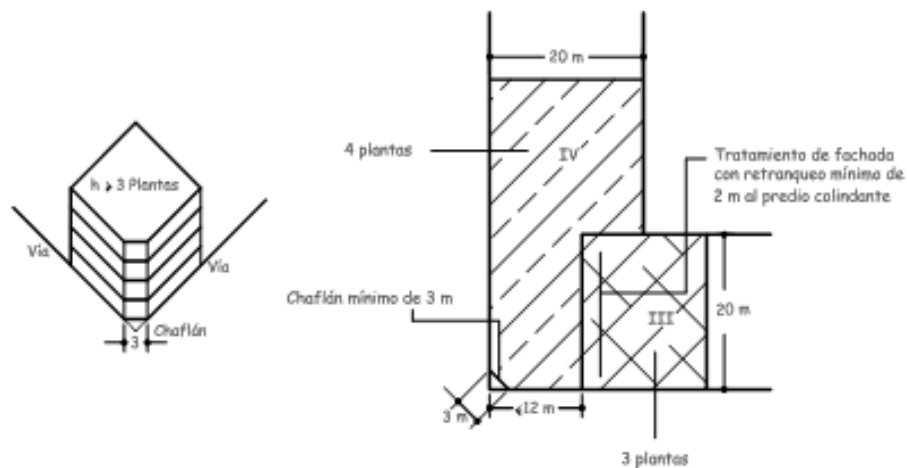


Art. 51. Manzanas con vías de diferentes rasantes.

Cuando las vías que definen una manzana tengan diferente rasante, la altura de cada fachada será la que corresponde a la vía respectiva.

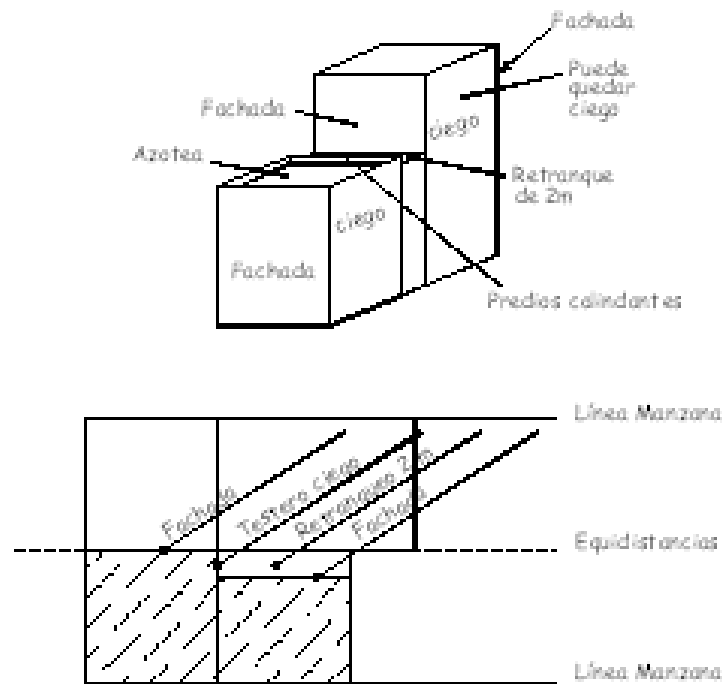
Art. 52. Edificaciones en esquina.

1. Cuando la edificación haga esquina a dos vías adyacentes y tenga una altura igual o superior a tres plantas, deberá resolverse con un chaflán mínimo de 3,00 m de longitud.
2. Cuando una edificación haga esquina a dos vías con análoga altura permitida, deberá resolverse como si fuera una sola fachada y con forme al artículo 50 de estas Normas.
3. Cuando la edificación haga esquina a dos vías con distinta altura permitida, deberá resolverse con la mayor altura hasta una distancia máxima de 12,00 metros, contados desde la frontera de la calle que tuviera asignada mayor altura, tratando como fachada el paramento lateral correspondiente y retranqueando este, en todo caso, 2,00 metros como mínimo del predio colindante.
4. Cuando una edificación haga esquina a tres calles, deberá resolverse conforme a los números anteriores para cada una de las dos esquinas.



Art. 53. Edificaciones frente a dos vías no adyacentes.

1. Cuando la edificación haga frente a dos vías no adyacentes a las que correspondan distintas alturas, la diferencia deberá resolverse en los puntos medios equidistantes de ambas fachadas.
2. Cuando, como consecuencia de lo dispuesto en el punto anterior, quedaran testeros en elevación por encima de los predios colindantes de aplicará lo dispuesto en el artículo siguiente solo en el parámetro correspondiente a dicha línea de equidistancia, pudiendo mantener los testeros laterales ciegos.
3. Cuando la fachada posterior de frente a patio de manzana o espacio no edificable y no se le explicita la altura correspondiente, se resolverá con la altura de la fachada anterior, resolviendo la diferencia de alturas conforme el punto 1. de este artículo.



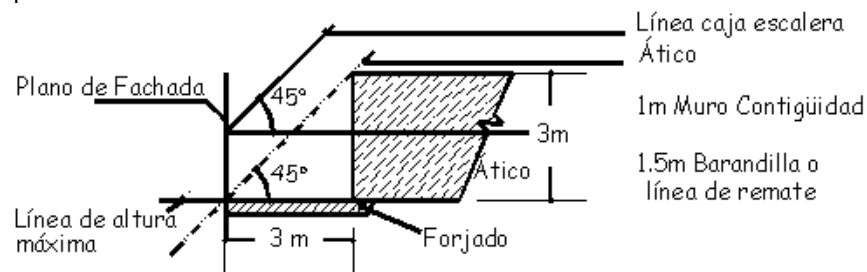
Art. 54. Muros descubiertos.

1. Los propietarios de las fincas de nueva construcción que, como consecuencia de las alturas permitidas, hayan de tener testeros en elevación mayores de una planta sobre la última que corresponde a la casa adyacente, vienen obligados a tratar dichos testeros como fachadas, retranqueándose 2,00 m del predio colindante.
2. Análogamente, cuando coexistan en una misma manzana distintas tipologías de edificación, las edificaciones deberán retranquearse de las líneas deberán retranquearse de las líneas que definen el cambio de tipología, conforme el punto anterior, sin perjuicio de las demás limitaciones.
3. Ello será, también, de aplicación cuando el predio colindante esté edificado en régimen de transición a bloques, conforme el Plan anterior, y presente fachada retranqueada.
4. Cuando existan edificios ya construidos con testeros de elevación mayores de una planta sobre la casa adyacente, supuesto ésta cumpliera las condiciones de altura establecidas en este Plan, los propietarios deberán decorar los paramentos correspondientes, sin perjuicio de las circunstancias urbanísticas de aquellos.

Art. 55. Sobre altura.

1. Por encima de la altura fijada para una finca en el artículo 50, no se admitirá la formación de áticos excepto cuando expresamente se indiquen en los planos de ordenación o en el planeamiento parcial que desarrolle este Plan, computando su edificabilidad. En este supuesto se podrá elevar la edificación un máximo de 3,00 m retranqueándola dentro de un plano de 45 grados de inclinación que se apoye en la recta que define la altura máxima conforme el artículo 50 citado, en todas las fachadas del edificio.

2. La barandilla o línea de remate de fachadas y paramentos retranqueados no podrá sobresalir más de 1,50 metros.
3. Los pabellones de salida de la caja de escalera, ascensores o cuartos de lavar no podrán subir de la línea de remate de la fachada, o del ático retranqueado en su caso, y deberán tener su cubierta dentro de un plano de 45 grados de inclinación, apoyado en dicha línea de remate. Por otra parte su superficie no será superior al 20% de la cubierta.
4. Los muros de contigüidad podrán subir hasta 1,00 m sobre la línea de remate, pero recortándolos de forma que queden comprendidos dentro del plano definido en el párrafo anterior.
5. Los depósitos de agua deberán ofrecer muros exteriores debidamente rematados y, al igual que los tendederos de ropa, estarán comprendidos dentro del plano de referencia del punto 3 anterior, debiendo cuidarse que no sean visibles lateralmente por encima de los muros de contigüidad. Estos extremos deberán explicitarse en los planos del proyecto de edificación.
6. Lo anteriormente expuesto es procedente con carácter análogo, en las fachadas a patios de manzana.



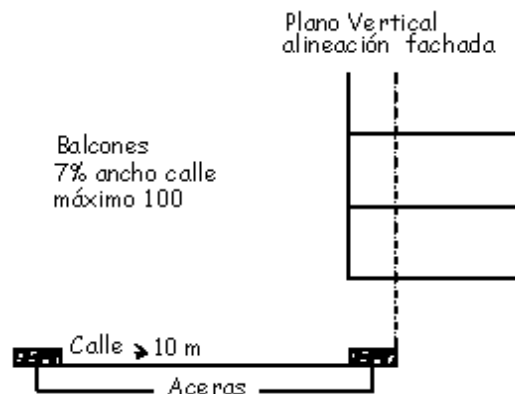
Art. 56. Altura mínima.

Se permite reducir la altura de edificación establecida en el artículo 50.1, en un máximo de una planta.

Art. 57. Salientes sobre el plano de fachada.

1. Los miradores o cuerpos volados cerrados se permitirán solamente bajo las siguientes condiciones:
 - a) En calles que no dispusieran en su totalidad de un ancho superior a 10 metros, entre fachadas, se prohíben en absoluto.
 - b) A partir de los 10 metros de ancho, se permiten con un vuelo del 7 por 100 del ancho de la calle, contado a partir del plano vertical correspondiente a la alineación de la calle, con un máximo de 1,00 m
 - c) La longitud en planta del volado no excederá de la mitad de la línea de fachada y sus aristas exteriores distarán de la prolongación de las líneas de contigüidad con las fincas inmediatas un mínimo de 40 cm., sin perjuicio de quedar 60 cm. de vistas oblicuas sobre la propiedad vecina.
 - d) El volumen resultante, según los dos apartados anteriores, puede distribuirse compensadamente en la totalidad de la fachada, dentro de los salientes máximos y distancia a linderos fijados.
 - e) La altura mínima sobre la rasante de la calle será de 3,50 metros, en edificaciones de hasta tres plantas y de 4,00 metros en los demás casos.

- f) Si la finca tuviese dos fachadas que formasen chaflán, podrán prolongarse en vuelo sobre éste los paramentos de las dos fachadas, pero a efectos de lo dispuesto en el apartado d), para cada fachada, se excluirá el chaflán.
- Los balcones y terrazas abiertas se permitirán a partir de la altura indicada en el epígrafe e) anterior, con un vuelo máximo del 9 por 100 del ancho de la calle, y 1,30 m y con las mismas condiciones para los cuerpos volados respecto a la distancia de las líneas de contigüidad.
 - Las impostas y cornisas de cuerpos volados y balcones tendrán como máximo 10 y 20 cm. respectivamente, de saliente.
 - Las molduras de las jambas del portal y, en general, los elementos decorativos de la planta baja, tendrán como saliente máximo 10 cm.
 - Queda prohibido que las puertas de tiendas, cocheras y cuartos bajos abran hacia la calle girando sobre la acera.
 - Se permite en plantas bajas destinadas a comercios, colocar faroles delante de las puertas o escaparates, elevados por lo menos 2,20 metros de la rasante de la acera, con los salientes consignados en el punto 2 anterior.
 - El saliente de los toldos no abarcará mayor profundidad de tres metros sobre la acera, retirándose en todo caso 0,40 metros del arbolado existente y de ningún modo podrá rebasar el límite de la acera, descontando el pretil. Los toldos se dispondrán embebidos en el grueso de la portada, y se colocarán sus varillas a la altura suficiente para dejar libre el paso de transeúntes a una altura de 2,20 metros, incluidos los colgantes y flecos.
 - Podrán construirse marquesinas en calles cuyo ancho sea igual o superior a los diez metros. El punto más bajo habrá de estar a 3,00 metros sobre la rasante de la acera y respetando el arbolado; su saliente podrá ser igual al ancho de la misma, menos 0,40 metros, recogiendo sus aguas para que no viertan a la vía pública.



Art. 58. Entrantes.

No se permiten entrantes en fachadas sino a partir de la planta, siempre que no queden al descubierto muros sin un adecuado tratamiento de acabado.

Art. 59. Retranqueos.

- Los retranqueos de la edificación respecto las líneas de manzana, serán las definidas en los correspondientes planos de alineaciones.
- Los espacios delanteros tendrán el carácter de espacio libre privado debiendo ser ajardinados, al menos en un 60%.

3. Sus perfiles deberán estar en consonancia con las rasantes de las líneas de manzana, en todos los puntos de su superficie, con una tolerancia de más-menos 1,00m.
4. Del punto anterior se excluyen las entradas a garajes y sótanos siempre que no tengan una anchura superior a 4,00 m u ocupen más del 50% del frente de la parcela, cuando éste tenga igual o menos de 9,00 m y del 30% en los demás casos. Cuando la parcela tenga más de una fachada, se computarán todas como en un conjunto.

Art. 60. Patios Interiores.

Los patios interiores de ventilación e iluminación quedarán regulados por las siguientes normas:

A. Patios cerrados.

1. Las dimensiones de los patios cerrados deberán ser tales que permitan la inscripción en planta de un círculo cuyo diámetro mínimo se determina en la tabla siguiente:

- estar comedor o habitaciones	>16 m ²	3,50 m
- dormitorios y cocinas	<16 m ²	3,00 m
- escaleras y cuartos de servicio		2,40 m
2. La forma de la planta del patio será tal que el polígono que lo determine tenga todos sus ángulos interiores comprendidos entre uno y dos rectos y las luces rectas cumplan las magnitudes señaladas en el punto 1 anterior. Cuando se produzcan entrantes en los que se abran huecos se aplicará el punto siguiente.

B. Patios abiertos.

1. Se consideran patios abiertos a los entrantes de fachadas cuya profundidad sea $p > 1,5$ metros y en cuyos paramentos abran huecos de locales de cualquier uso.
2. La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada, será $p < 1,5 f$, siendo f el frente abierto del patio.
3. Para que un patio abierto tenga la consideración de espacio exterior su profundidad habrá de ser $p < 2/3 f$.
4. En cualquier caso, se cumplirán las luces rectas indicadas en el epígrafe 2 del punto anterior.
5. Estos patios podrán arrancar desde el piso de una de las plantas altas o desde la rasante de la calle, en cuyo caso tendrán que tener un cerramiento transparente en la totalidad de la anchura del patio, con una altura mínima de 1,50 metros, que permita las vistas desde la calle.

C. Patios mancomunados

1. Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:
 - a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

- b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- 2. Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de dos metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo.
- 3. No se consentirá cubrir los patios de parcela cuando, debajo de la cubierta que se establezca, existente algún hueco de luz o ventilación correspondientes a piezas habitables.
- 4. Todos los patios deberán tener acceso.

El Concejal Delegado de Urbanismo