



REVISIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR  
DEL CENTRO HISTÓRICO DE ARUCAS

5.- ORDENANZAS DE PROTECCIÓN.



**ORDENANZAS DE PROTECCIÓN DEL CENTRO  
HISTÓRICO DE ARUCAS**

## ORDENANZAS DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE ARUCAS

### TÍTULO PRELIMINAR.

#### CONSIDERACIONES GENERALES

Art. 1. Objeto, finalidad y ámbitos de aplicación de la presente Ordenanza

Art. 2. Mantenimiento y fomento del uso de vivienda en el Conjunto Histórico

Art. 3. Documentos complementarios de consulta

#### DEFINICIONES

Art. 4. Definiciones

### TÍTULO I: DE LA PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ARUCAS

#### CAP.I. ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

Art. 5. Determinación de los usos del suelo

Art. 6. Ambitos de zonificación

Art. 7. Clasificación general de los usos del suelo

Art. 8. Uso residencial ( R )

Art. 9. Superficie mínima de vivienda en el Conjunto Histórico

Art. 10 Usos terciarios ( T )

Art. 11 Requisitos para la conformidad y aprobación de los usos terciarios

Art. 12 Uso comercial ( TCo )

Art. 13. Uso hotelero ( THo )

Art. 14. Uso de oficinas ( TOf )

Art. 15. Uso recreativo ( TRe )

Art. 16 Uso industrial ( I )

Art. 17. Uso de taller (TLL )

Art. 18. Uso de almacén (ALm )

Art. 19. Uso dotacional y equipamientos ( D )

Art. 20. Espacios Libres Protegidos (ELP)

Art. 21. Usos vinculados a la guarda, depósito, abastecimiento y mantenimiento de vehículos.

Art. 22. Porcentajes obligatorios de uso de suelo

Art. 23. Usos de suelo permitidos para cada ámbito de zonificación

Art. 24. Tiempo de adecuación de los usos a la nueva reglamentación.

Art. 25. Obras en inmuebles con usos legales no conformes

Art. 26. Edificabilidad permitida

Art. 27. Edificabilidad permitida en suelo resultante de demoliciones parciales o especiales



## **CAP. II. PARCELACIÓN**

Art. 28. Parcela máxima edificable

Art. 29. Parcela mínima edificable

Art. 30. Parcela mínima edificable residual

Art. 31. Condiciones para la agregación de parcelas

Art. 32. Subdivisión de predios

## **CAP. III. PROPIEDAD HORIZONTAL**

Art. 33. Intervenciones Interiores

Art. 34. Intervenciones exteriores

Art. 35. Plantas bajas

## **CAP. IV. EDIFICACIÓN FORZOSA**

Art. 36. Consideración del suelo disponible

Art. 37. Tiempo máximo de permanencia de un solar sin edificar

Art. 38. Plazo de presentación de los proyectos de intervención en solares

Art. 39. Plazo máximo para el inicio de las obras

Art. 40. Solares resultantes de demoliciones

## **CAP. V. GRADOS DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

Art. 41. Grados de protección

Art. 42. Medidas a adoptar en los inmuebles catalogados.

## **CAP. VI. FICHAS DE LA ORDENANZA DE PROTECCIÓN**

Art. 43. Objetivo de las fichas de Ordenanza

Art. 44. Plano base de referencia

Art. 45. Carácter de la información de las fichas

Art. 46. Documento con las fichas de Ordenación

## **CAP. VII. RUINAS Y DEMOLICIONES**

Art. 47. Obligatoriedad de notificación al Cabildo Insular

Art. 48. Autorización de demolición de inmuebles catalogados

Art. 49. Informe técnico para la declaración de ruina

Art. 50. Lugar de presentación de la solicitud de ruina

Art. 51. Limitación de la causa de ruina de un edificio catalogado

Art. 52. Tiempo máximo de permanencia de una edificación en ruina

Art. 53. Comunicación de la obligación de restaurar

Art. 54. Ruina de un inmueble catalogado por incumplimiento del deber de conservar

Art. 55. Clasificación de las demoliciones

Art. 56. Demolición parcial



Art. 57. Demolición por razón de fuerza mayor.

Art. 58. Informe preceptivo en caso de demolición parcial especial

Art. 59. Demolición total

Art. 60. Limitación de construcción en caso de demolición autorizada en edificios catalogados.

Art. 61. Autorización de demolición en edificios no catalogados.

Art. 62. Forma de autorización

Art. 63. Documentación requerida que acompañe a la solicitud

Art. 64. Proyecto de construcción simultáneo a la demolición total de un edificio.

Art. 65. Medidas de seguridad para casos de ruinas y demoliciones

Art. 66. Comunicación de ruina peligrosa

## **CAP.VIII. INTERVENCIONES DE RESTAURACIÓN, CONSOLIDACIÓN, REHABILITACIÓN Y REMODELACIÓN DE INMUEBLES.**

Art. 67 Autenticidad de las intervenciones

Art. 68. Edificios objeto de restauración

Art. 69. Características de las intervenciones de restauración

Art. 70. Edificios objeto de consolidación

Art. 71. Edificios objeto de rehabilitación

Art. 72. Edificios objeto de remodelación

Art. 73. Características de las intervenciones de remodelación

## CAP. IX. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE INMUEBLES

Art. 74. Obligación de mantener los edificios del Conjunto Histórico

Art. 75. Incumplimiento de la obligación de conservar y mantener

Art. 76. Afectaciones a terceros por incumplimiento de la obligación de conservar y mantener.

Art. 77. Expediente sancionador por incumplimiento

## CAP. X. NUEVA EDIFICACIÓN

Art. 78. Obras de nueva planta

Art. 79. Consideraciones de estilo

Art. 80. Obras en edificios ilegales

Art. 81. Edificabilidad

Art. 82. Volumen máximo permitido

Art. 83. Altura y numero de plantas permitidas

Art. 84. Referencia de alturas

Art. 85. Altura en solares con diferencia de pendiente en fachada

Art. 86. Alturas en solares con fachadas a diferentes calles

Art. 87. Alturas en solares con diferencia de pendiente en el fondo

Art. 88. Alineaciones oficiales

Art. 89. Alineación de calle

Art. 90. Paño de fachada en las nuevas edificaciones

Art. 91. Rasantes

Art. 92. Lenguaje compositivo

Art. 93. Tipos de cubiertas

Art. 94. Construcciones auxiliares sobre las cubiertas

Art. 95. Pretilos y cornisas.

Art. 96. Aleros.

Art. 97. Relación lleno/vacío en fachadas

Art. 98. Textura de acabados

Art. 99. Recubrimiento de fachadas

Art. 100. Cuerpos volados a la calle

Art. 101. Cuerpos volados interiores

Art. 102. Decoraciones fingidas

Art. 103. Conductos visibles en fachada

Art. 104. Línea de zócalo

Art. 105. Material del Zócalo

Art. 106. Materiales

Art. 107. Dimensiones



Art. 108. Persianas

Art. 109. Ejes de composición

Art. 110. Chaflanes o retranqueos en fachada

Art. 111. Sótanos en edificios de nueva planta

Art. 112. Semisótano

Art. 113. Entreplantas

Art. 114. Forma y dimensión de los patios

Art. 115. Patios Técnicos

## CAP. XI. CONSTRUCCIONES COMERCIALES

Art. 116. Ordenanza de aplicación

## CAP. XII. ESPACIOS LIBRES, VEGETACIÓN Y RED DE INGENIERÍA DEL AGUA

Art. 117. Consideraciones generales

Art. 118. Protección de la vegetación

Art. 119. Protección de áreas verdes

Art. 120. Trabajos autorizados en áreas verdes

Art. 121. Edificación permitida en los espacios libres

Art. 122. Patios interiores privados en edificios catalogados como de Protección Total o Parcial

Art. 123. Cubrición de patios en edificios catalogados

Art. 124. Autorización de actividades en el ámbito de los espacios libres.

Art. 125. Daños en las áreas verdes y especies vegetales

Art. 126. Sistema de Ingeniería del Agua

### TÍTULO III: DE LA MOVILIDAD Y LAS INFRAESTRUCTURAS

#### CAP. XIII. VIALIDAD, ACCESIBILIDAD Y ESTACIONAMIENTOS

Art. 127. Planes de vialidad, accesos y estacionamientos

Art. 128. Estacionamiento en la vía pública

Art. 129. Semáforos

Art. 130. Circulación de vehículos pesados

Art. 131. Horario de vehículos de abastecimiento

Art. 132. Tiempo máximo de permanencia de estacionamiento para abastecimiento.

Art. 133. Parquímetros

Art. 134. Espacios urbanos peatonales

Art. 135. Contaminación atmosférica o acústica

Art. 136. Límites de velocidad

Art. 137. Abandono de vehículos o materiales en las vías públicas

## **CAP. XIV. OBRAS E INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTO EN EL CENTRO HISTÓRICO**

Art. 138. Autorizaciones de proyectos y obras

Art. 139. Conservación de la traza y alineaciones originales

Art. 140. Proyectos de enterramiento de conducciones

Art. 141. Instalaciones de televisión por cable

Art. 142. Reparaciones o ampliaciones del suministro de instalaciones urbanas

Art. 143. Pavimentación de las vías públicas

Art. 144. Mobiliario urbano

Art. 145. Rotulación de calles y espacios públicos

Art. 146. Señalización de tráfico

## **TÍTULO IV: EL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**

### **CAP. XV. MEDIDAS ESPECIALES PARA LAS ZONAS POTENCIALMENTE ARQUEOLÓGICAS**

Art. 147. Consideraciones generales.

Art. 148. Consideración adicional

## TÍTULO V: TRÁMITES Y PROCEDIMIENTOS

### CAP. XVI. TRAMITES ADMINISTRATIVOS PARA LAS AUTORIZACIONES Y PERMISOS DE PROYECTOS Y OBRAS.

Art. 149. Información preceptiva de la Oficina de Patrimonio Histórico

Art. 150. Consulta urbanística: solicitud de informe de Posibilidades de intervención.

Art. 151. Respuesta a la consulta

Art. 152. Licencia o autorización previa.

Art. 153. Forma de la autorización

Art. 154. Tiempo de vigencia de la licencia

Art. 155. Inicio de procedimiento de cambio de uso de suelo

Art. 156. Aprobación del inicio de procedimiento.

Art. 157. Solicitud de licencia de obra o permiso de intervención

Art. 158. Tramitación

Art. 159. Plazos

Art. 160. Pago de licencias

Art. 161. Competencias para la formulación y ejecución de proyectos

Art. 162. Obras mayores y menores

Art. 163. Garantías y seguimiento



Art. 164. Obligación de facilitar acceso para inspección

Art. 165. Finalización de la obra

## **TÍTULO VI: MEDIDAS DE FOMENTO**

### **CAP. XVII. EXONERACIONES Y ESTÍMULOS**

Art. 166. Consideraciones generales

Art. 167. Exenciones contributivas

Art. 168. Medidas de fomento

Art. 169. Otras medidas de fomento

## **TÍTULO VII: RÉGIMEN SANCIONADOR**

### **CAP. XVIII. INFRACCIONES Y SANCIONES**

Art. 170. Consideración general

Art. 171. Clasificación de infracciones

Art. 172. Responsables

Art. 173. Prescripción

Art. 174. Sanciones

Art. 175. Plazos

Art. 176. Incumplimiento de las sanciones

Art. 177. Reparación de daños

Art. 178. Competencias y procedimiento para la determinación de sanciones

## DISPOSICIONES FINALES

Disposición derogatoria

Legislación complementaria de aplicación

## ANEXOS GRAFICOS:

- 1.- Ámbito de aplicación de la Ordenanza.
- 2.- Anexos gráficos art. 85/86/87/93.
- 3.- Ordenanza Municipal para acondicionamiento de fachadas y otras particularidades del ejercicio de actividades mercantiles en el Centro Histórico de Arucas.
- 4.- Bandos de la Alcaldía para subvenciones en el Centro Histórico de Arucas.

## ORDENANZAS DE PROTECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE ARUCAS

### TÍTULO PRELIMINAR.

#### CONSIDERACIONES GENERALES

Art. 1. Objeto, finalidad y ámbitos de aplicación de la presente Ordenanza

1. La presente Ordenanza tiene por objeto regular el régimen jurídico de los bienes y actividades que forman parte del Conjunto Histórico de Arucas.
2. Es finalidad de la presente Ordenanza, como parte fundamental del Plan Especial, promover la protección, conservación y rehabilitación del Patrimonio Histórico de Arucas entendido como un derecho de la comunidad y un factor de calidad de vida, rentabilidad y utilidad social.
3. Ambito material de aplicación del Plan Especial:

La presente Ordenanza se aplicará a la totalidad de los elementos que de un modo integral constituyen el Patrimonio Histórico y Cultural del Conjunto Histórico de Arucas, formado por:

- a. La traza urbana con su conjunto de calles, plazas, espacios abiertos y manzanas edificadas.
- b. Los inmuebles y áreas de su entorno que constituyen ejemplos singulares de arquitectura Institucional, religiosa, o civil.
- c. Los inmuebles residenciales, públicos o privados de, valor histórico, artístico o ambiental.

- d. Los inmuebles que, sin ser sobresalientes por su valor individual, por su continuidad armónica, y su homogeneidad de construcción, constituyan, en conjunto, zonas homogéneas con características de valor ambiental.
- e. El conjunto de elementos que constituyen el sistema de "ingeniería del agua", tales como, acequias, cantoneras, estanques, molinos, etc. que por su singularidad constituyen una de las señas específicas más importantes de Arucas.
- f. Los elementos y accesorios del mobiliario urbano, fuentes, farolas, estatuas, etc., de valor histórico y cultural que contribuyen a realzar el carácter de los espacios urbanos.
- g. El entorno natural y el medio físico circundante
- h. El arbolado y los elementos vegetales que constituyen las áreas verdes (públicas o privadas), en particular las especies autóctonas.
- i. Los yacimientos y restos arqueológicos.

4. Ambito territorial de aplicación del Plan Especial:

Se considera Ambito territorial de aplicación del Plan el espacio urbano recogido en el plano nº 18 "Ambito de revisión del PERI", de los documentos del Plan Especial, (anexo gráfico nº 1). En adelante Conjunto Histórico.

5. Ambito temporal de vigencia del Plan Especial:

La presente Ordenanza de Protección del Conjunto Histórico de Arucas, resultado del Planeamiento Especial, entrará en vigor a partir de la aprobación definitiva de los documentos de "Revisión del Plan Especial de Reforma Interior del Casco Histórico de Arucas" de 1993. Su vigencia será indefinida, aunque se recomienda su revisión a los cinco años de entrada en vigor.

## Art. 2. Mantenimiento y fomento del uso de vivienda en el Conjunto Histórico

1. El Ayuntamiento de Arucas, trabajará para que el derecho de los ciudadanos a la conservación de su Patrimonio, se armonice con los intereses sociales, políticos y económicos, de modo que, en lo posible, no se modifique el uso de vivienda en los inmuebles del Conjunto Histórico, y se recupere este uso, en la mayor medida posible, en los locales e inmuebles que lo hayan perdido.
2. Para conseguir estos fines, y a la luz de las nuevas necesidades familiares en cuanto a superficies de vivienda, se promoverán formulas como la propiedad horizontal para la consecución de estos fines.

## Art. 3. Documentos complementarios de consulta

Para la aplicación de la presente Ordenanza, caso de ser necesario, podrá tomarse en cuenta, además, el contenido de la documentación literal y gráfica de la “Revisión del Plan Especial de Reforma Interior del Centro Histórico de Arucas”, en adelante Plan Especial, compuesta por:

- \* Información.
- \* Diagnostico y Propuestas
- \* Catálogo de la edificación
- \* Planos de Ordenación y Propuestas
- Fichas de Ordenación



## DEFINICIONES

### Art. 4. Definiciones

Para los efectos de aplicación de la presente Ordenanza serán de aplicación las definiciones generales contenidas en las Ordenanzas Municipales de la Edificación (art. 40 Ley 9/99 del Gobierno de Canarias), y las específicas siguientes:

**Agrupación de solares:**

Consolidación de varios solares en un solar que puede inscribirse en el Registro de la Propiedad como una sola propiedad.

**Alteración:**

Cualquier ampliación, cambio o modificación que haya sufrido un edificio o espacio urbano.

**Ambiente urbano de valor:**

Area urbana donde permanecen elementos históricos y tipológicos originales de valor.

**Ambito de Zonificación:**

Conjunto de terrenos que se encuentran sujetos a unas determinadas condiciones homogéneas de uso del suelo y edificación.

**Ampliación:**

La extensión o aumento en el área bruta construida o en la altura de un edificio.

**Anuncio:**

Todo letrero, escritura, impreso, pintura, emblema, lámina, dibujo o cualquier otro tipo de comunicación gráfica cuyo propósito sea llamar la atención para hacer una propaganda comercial, o llamar la atención hacia un determinado producto, o hacia una campaña, actividad, ideas o mensajes. En los casos en que la instalación de un anuncio conlleve la necesidad de un armazón de madera, plástico o metal, aditamentos eléctricos y otros accesorios, se entenderá que estos forman parte integrante del mismo y para todos los efectos legales se considera como una unidad.

**Área de ocupación:**

El área incluida en la proyección horizontal del edificio construido en un solar, incluyendo todas sus partes y estructuras salientes, excluyendo cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos, otros rasgos arquitectónicos y las escaleras al nivel del primer piso que no levanten más de 1 metro sobre el nivel del terreno.

**Área de ocupación máxima:**

Área de la superficie de la parcela que puede ser ocupada por la estructura edificada.

**Área de ocupación mínima:**

Área de la superficie de la parcela que necesariamente será ocupada por una estructura edificada

**Conjunto Homogéneo:**

Agrupación de edificios con características tipológicas similares que se perciben como una unidad en la imagen urbana.

**Conservación:**

Aquellas obras que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones. Son casos de conservación las habituales reparaciones tanto de elementos estructurales, como de elementos decorativos, acabados, instalaciones, pinturas y otros. Este tipo de obras no implican variación o modificación alguna de las características tipológicas y arquitectónicas de la edificación.

**Consolidación:**

Las obras que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación con las necesidades del uso a que sea

destinado. Se refiere, en general, al refuerzo de estructuras dañadas pudiendo requerir la sustitución de algunos de los elementos estructurales sin alterar el esquema espacial y del edificio.

**Cota de referencia:**

Cota establecida en el terreno que sirve de origen para la medición de altura.

**Demolición:**

Acción y efecto de derribar, total o parcialmente un edificio.

**Entorno:**

El conjunto de edificios, calles, plazas, arbolado, mobiliario urbano y otros, que rodea a un edificio, estructura o área urbana determinada.

**Entresuelo:**

Piso intermedio colocado en cualquier planta o parte de esta, cuyo uso esta relacionado con la actividad permitida en la planta.

**Excepción:**

Autorización temporal para un uso o actividad permitido por la Ordenanza, que no esté contemplado en un ámbito de zonificación, siempre que se cumpla con los requisitos o condiciones establecidas para la autorización del uso o actividad de que se trate.

**Fachada mínima/máxima:**

La longitud de fachada que, como mínimo/máximo, ha de tener la edificación.

**Intervención:**

Cualquier obra de construcción sobre una edificación o espacio público.

**Invariantes de la edificación:**

Características constructivas, decorativas o formales que se repiten en la edificación

**Local independiente:**

Espacio de uso público con acceso diferenciado e independiente dentro de la edificación donde esté localizado.

**Mejora:**

Obras de adecuación en la edificación que eleven su calidad ambiental y habitacional.

**Nivel de Intervención:**

Obra permitida, según esta Ordenanza, en un edificio catalogado de acuerdo a su valoración.

**No-conformidad legal:**

Condición o uso de una propiedad que no se ajusta a las disposiciones de esta Ordenanza desde el momento de su entrada en vigor, pero que existía legalmente con anterioridad y que deberá ajustarse a las nuevas disposiciones reglamentarias.

**Planta de una edificación:**

Superficie ocupada por la construcción de un edificio

**Porcentaje de ocupación:**

Cantidad de superficie de un solar que puede ser ocupada por construcción.

**Portada:**

Elemento arquitectónico que marca la entrada en la fachada de un edificio.

**Rasgos arquitectónicos:**

Todas las características propias de un edificio, incluyendo materiales, elementos y detalles arquitectónicos.

**Reconstruir:**

Reproducción mimética de un edificio o parte, que ha dejado de existir o esta en ruina irreversible, fundamentada en documentos comprobados o substanciado por evidencia científica a través de estudio de tipologías.

**Recuperar:**

Serie de operaciones tendentes a recobrar una estructura para su uso original o nuevo.

**Reestructurar:**

Conjunto de operaciones llevadas a cabo en una propiedad que introduce alteraciones mayores que modifican su tipología original. Se considera una intervención de reestructuración, la que tiene por finalidad la transformación tipológica de un edificio, incluyendo demoliciones totales o parciales de su estructura y

modificaciones de los parámetros urbanísticos de, altura, ocupación y volumen construido. La reestructuración deberá contemplar el mantenimiento de aquellos elementos ambientales que garanticen su correcta integración en el espacio urbano.

**Reforma:**

Conjunto de operaciones necesarias para dar nuevo uso, o mejorar los existentes, a un edificio, o espacio urbano.

**Rehabilitación:**

Conjunto de intervenciones de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del edificio. Se considera rehabilitación cualquier proceso de intervención necesario para devolver una propiedad a un estado de utilidad mediante obras de construcción haciendo posible un uso contemporáneo, público o privado de forma continuada y eficiente

**Restauración:**

Conjunto de intervenciones que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del edificio, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación. En este tipo de intervenciones deberá respetarse íntegramente la disposición espacial y la volumetría de los elementos originales del edificio. No se permitirá ningún tipo de construcción nueva en los espacios libres de la parcela, cuando los haya.

**Reversible.**

Propiedad de una alteración o ampliación a un edificio catalogado, cuando dicha alteración o ampliación pueda ser desmantelada o demolida totalmente sin afectar la integridad de dicho inmueble.

**Rótulo:**

Todo letrero, escritura, impreso, pintura, emblema, dibujo, lámina o cualquier otro tipo de comunicación gráfica cuyo propósito sea llamar la atención hacia una actividad comercial, negocio, institución, servicio, recreación, profesión que se ofrece, vende o se lleva a cabo en el

edificio donde esté ubicado. En los casos en que la instalación necesite de un armazón de madera, plástico o metal, aditamentos eléctricos y otros accesorios, se entenderá que estos forman parte integrante del mismo y para todos los efectos legales se consideran como una unidad.

**Tejadillo:**

Tejado de una sola vertiente adosado a la fachada de un edificio.

**Tipología:**

Características de un edificio relacionadas con la forma, proporciones y dimensiones de sus espacios, superficies y volúmenes y de los elementos que definen su interrelación estructural y funcional y su relación física y espacial con su parcela o el entorno circundante.

**Valoración histórico artística:**

Enjuiciamiento sobre el tipo de valor histórico o arquitectónico de un espacio Histórico o una Propiedad en una Zona Histórica que se lleva a cabo basándose en criterios, ambientales, arquitectónicos, culturales, históricos, monumentales,... etc.

**Zaguán:**

Pieza cubierta del interior de una edificación inmediata a la puerta de entrada desde la vía pública y que comunica con espacios privados, públicos o semi-públicos o de circulación vertical al interior de la propiedad.

**Zona (urbana, rural, turística, de ordenación,...etc.):**

Ámbito sometido a determinadas disposiciones o que presenta características homogéneas para su valoración.

**Zonificación:**

Instrumento para la ordenación y clasificación de áreas urbanas y terrenos que conlleva la aplicación, en cada una, de normas sobre el uso del suelo y las características urbanísticas de la edificación permitida.



## TÍTULO I: DE LA PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ARUCAS

### CAP.I. ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

#### Art. 5. Determinación de los usos del suelo

Dentro del Conjunto Histórico de Arucas, los usos de suelo permitidos en solares e inmuebles, se determinarán sobre la base de las disposiciones contenidas en el Plano de Zonificación y Usos del Suelo del Plan Especial de Protección, y en las fichas de la Ordenanza de Protección referidas a cada manzana en la presente Ordenanza.

#### Art. 6. Ambitos de zonificación

Dentro del Conjunto Histórico de Arucas, se determinan los siguientes Ambitos de Zonificación Urbanística:

- Zona 1 del Núcleo Central (Z1NC)
- Zona 2 del Núcleo Central (Z2NC)
- Zona 3 del Núcleo Central (Z3NC)
- Zona de Ensanche Planificado (ZEPI)
- Zona de Espacio Libre Protegido (ZELP)
  - . Sistema General (SG)
  - . Jardín privado (JP)
- Zona Potencialmente Arqueológica(ZArq)

#### Art. 7. Clasificación general de los usos del suelo

Para los efectos de la presente Ordenanza, se establece la siguiente clasificación general de usos del suelo y de la edificación.

- Residencial
- Terciario:

- Comercial
- Hotelero
- Oficinas y despachos
- Recreativo/locales de reunión
- Industrial
- Talleres
- Almacén
- Dotacional/Equipamiento:
  - Asistencial
  - Administrativo
  - Abastecimiento
  - Comunicaciones
  - Deportivo
  - Educativo
  - Religioso
  - Seguridad ciudadana
  - Servicios urbanos
- Estacionamientos/Transporte
- Espacios Libres/Protección medio ambiental

#### Art. 8. Uso residencial (R)

1. Es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.
2. Se distinguen los siguientes usos residenciales:
  - a. Uso Residencial Unifamiliar (RUn): en cada unidad de parcela hay edificada, o se edifica, una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo para cada una.
  - b. Uso Residencial Plurifamiliar (RPf): en cada parcela hay, o puede haber, una edificación con dos o más viviendas, pudiendo disponerse accesos y otros elementos comunes.

- c. Uso Residencial Comunitario (RCm): edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: residencias de estudiantes y de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas,...etc.

#### Art. 9. Superficie mínima de vivienda en el Centro Histórico

Dentro del Conjunto Histórico de Arucas, la superficie mínima de vivienda permitida será de 60 m<sup>2</sup> útiles. Podrá desarrollarse en una o dos plantas.

#### Art.10. Usos terciarios (T)

- 1. Se distinguen los siguientes usos terciarios:
  - Comercial
  - Hotelero
  - Oficinas y Despachos profesionales
  - Recreativo

#### Art. 11. Requisitos para la conformidad y aprobación de Usos Terciarios

En todos los casos de Usos Terciarios, para su conformidad y aprobación deberán, al menos, cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Que las actividades que se realicen, no sean un factor de deterioro para los inmuebles o los espacios públicos, o para los espacios libres o naturales donde se asienten.
- b. Que las adaptaciones que se realicen en los inmuebles, o espacios libres, no supongan un detrimento de la calidad de sus características arquitectónicas, tipológicas espaciales o de su estructura física, de acuerdo con las presentes Ordenanzas de Protección.
- c. Que en el caso que se produzcan emisiones sonoras, éstas

no afecten a la actividad residencial, por el nivel de la fuente emisora. En cualquier caso, las emisiones sonoras, medidas en los edificios vecinos a 0.50 m. de los muros medianeros, no podrán sobrepasar los 60 decibeles.

- d. Que en el caso de que requieran chimeneas o dispositivos para la emisión de humos, gases o desechos de combustión, cumplan con las disposiciones previstas para su instalación en las Ordenanzas Municipales.

#### Art. 12. Uso Comercial (TCo)

Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, y prestación de servicios particulares, públicos o privados. Dentro del Conjunto Histórico de Arucas, se distinguen las siguientes categorías de locales comerciales:

- a. Locales comerciales independientes con superficie no superior a 200 m<sup>2</sup> (TCo.1)
- b. Locales comerciales independientes con superficie no superior a 400 m<sup>2</sup> (TCo.2)
- c. Locales comerciales independientes con superficie no superior a 800 m<sup>2</sup> (TCo.3)

#### Art. 13. Uso Hotelero (THo):

Comprende las actividades destinadas a satisfacer alojamiento temporal, tales como, hoteles, hostales, pensiones, aparthoteles, etc. Se realizarán en edificaciones que deberán cumplir con las regulaciones específicas que afectan a dichas actividades recogidas en la Ley 7/95 de Ordenación del Turismo de Canarias, así como el Decreto 126/2001 elaborado por la Consejería de Turismo.

#### Art. 14. Uso de Oficinas (TOf):

Comprende los locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros, realizados bien a las empresas o a los particulares. Dentro del Conjunto Histórico de Arucas se distinguen las siguientes categorías del uso de oficinas:

- a. Despachos particulares, en los que el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda (TOf.1).
- b. Despachos profesionales u oficinas privadas o de la Administración, en locales independientes con una superficie menor de 200 m2. (TOf.2).
- c. Despachos profesionales u oficinas privadas, o de la Administración, en locales independientes con una superficie máxima de 600 m2. (TOf.3).

#### Art. 15. Uso recreativo (TRe):

Comprende las actividades vinculadas con el ocio, la recreación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realicen en edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de exposición, salas de reunión, entre otras. En función de las características de las instalaciones y el aforo de los mismos, cabe distinguir las siguientes categorías de usos recreativos.

- a. Locales cubiertos, con una superficie máxima de 200 m2. y una capacidad máxima de 60 personas (TRe.1).
- b. Locales cubiertos, con una superficie máxima de 400 m2. y una capacidad máxima de 120 personas (TRe.2).
- c. Locales cubiertos, con una superficie máxima de 1000 m2. y una capacidad máxima de 500 personas (TRe.3).

- d. Locales al aire libre, con una capacidad que no exceda de una relación de superficie útil por persona de, como mínimo, 4m<sup>2</sup>. (TRe.4)

#### Art. 16. Uso industrial (I).

Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos. Dentro del Conjunto Histórico de Arucas, solo se autorizarán aquellas actividades industriales que cumplan, además de con las Legislaciones vigentes sobre Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas, y Peligrosas del Gobierno de Canarias, las normas vigentes sobre Salud Laboral y la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente, con los siguientes requisitos:

- a. Que las actividades se realicen al interior de un local o edificio
- b. Que las actividades que se realicen no sean un factor de deterioro para los espacios públicos o para los inmuebles.
- c. Que las adaptaciones que se realicen en los inmuebles, no supongan un detrimento de la calidad de sus tipologías arquitectónicas, o de su estructura física.
- d. Que las superficies requeridas para los distintos procesos de producción, elaboración, y almacenaje, no sobrepasen las dimensiones siguientes:
  - Locales Industriales independientes y en planta baja, con una superficie total inferior a 200 m<sup>2</sup> (I.1).
  - Locales Industriales independientes y en planta baja, con una superficie total inferior a 400 m<sup>2</sup> (I.2).
  - Locales Industriales independientes y en planta baja, con una superficie total inferior a 1.000 m<sup>2</sup> (I.3).



- e. Que las emisiones sonoras de toda su maquinaria y equipo, medidas en los locales vecinos, a 0.50 m. de los muros medianeros, no sobrepasen los 40 decibelios entre las 8 a.m. y las 20 p.m. horas, quedando prohibida la emisión de ruidos fuera de esta franja horaria.
- f. Que no exista utilización ni emisión de materiales tóxicos, inflamables, corrosivos o radioactivos.
- g. Que no emitan destellos luminosos a los predios vecinos, ni a la vía pública.
- h. Que no produzcan vibraciones que puedan ser sentidas por los residentes de predios vecinos o producir riesgos o molestias.
- i. Que sus procesos de transformación y producción, no requieran chimeneas, o dispositivos para la emisión de humos, gases o deshechos de combustión.
- j. Que su consumo de agua, no reciclada, no sobrepase los 2m<sup>3</sup>/día.
- k. Que la potencia total contratada de sus motores, si los hubiere, no sobrepase los 7,5 KW.
- l. Que no tengan emisiones olorosas que puedan ser detectadas por los residentes de predios vecinos o que produzcan molestias o riesgos para la salud.
- ll. Que cuenten con un área interior para todos los procesos de carga y descarga.
- m. Que para el transporte de materias primas, y productos terminados, utilicen vehículos con una capacidad máxima de dos toneladas.

### Art. 17. Uso de taller (TLL)

Comprende aquellas actividades de artes u oficios tradicionales, que pueden ser instalados en edificios de uso de vivienda, compatibles con este uso y sin entrañar molestias para las mismas. Dentro del Conjunto Histórico de Arucas, solo se autorizarán aquellos talleres que, además de cumplir con la Legislación vigente, en cuanto le sea de aplicación, cumplan con los siguientes requisitos:

- a. Que las actividades que realicen no sean un factor de deterioro para los inmuebles, ni supongan un detrimento de la calidad de las tipologías arquitectónicas
- b. Que las actividades que se realicen, no produzcan ninguna perturbación en las condiciones de comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos
- c. Que la potencia total contratada de sus motores, si los hubiere, no sobrepase los 7,5 KW.
- d. Que el consumo diario de agua, no reciclada, no sobrepase los 0,5 m<sup>3</sup>/día.
- e. Que sea posible adaptar un módulo de servicio (retrete, ducha y lavabo), sin detrimento de los espacios de la edificación en la que se encuentre instalado.

### Art. 18. Uso de almacén (Alm.)

Comprende aquellas actividades independientes, cuyo objeto principal es el deposito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de recepción y distribución de mercancías así como otras funciones de deposito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del Uso Terciario, que requieran espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público. Dentro del Conjunto Histórico de Arucas se autorizarán las siguientes

### categorías de almacén:

- Uso de almacén, compatible con la actividad residencial que comprenda aquellas actividades de depósito, custodia o almacenaje que no resulten molestos, insalubres, nocivos o peligrosos, y no presenten una superficie en local independiente superior a los 50 m<sup>2</sup> (Alm.1).
- Uso de almacén (idem Alm.1), que no presente una superficie en local independiente superior a los 150 m<sup>2</sup>. (Alm.2).
- Uso de almacén (idem Alm.1), que no presente una superficie en local independiente superior a los 600 m<sup>2</sup>. (Alm.3).

### Art. 19. Uso Dotacional y Equipamiento (D):

Comprende las actividades destinadas a proporcionar al ciudadano las dotaciones, equipamientos y servicios, orientados a su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia social, bienestar y mejora de la calidad de vida. Los usos dotacionales se consideran de dominio público. Los equipamientos podrán tener aprovechamiento lucrativo. Relación de Usos Dotacionales y Equipamientos, y condiciones generales.

- Comunicaciones
- Espacios libres
- Educativo
- Deportivo
- Sociocultural
- Sanitario
- Asistencial
- Administrativo
- Abastecimiento
- Religioso
- Servicios Urbanos
- Cementerio

- Infraestructura
- Defensa
- Seguridad ciudadana

De manera general, los distintos usos dotacionales deberán cumplir con los reglamentos específicos que les afecten, en función de las características de la actividad que se desarrolle, recogidos en las Ordenanzas Municipales.

#### Art. 20. Espacios Libres Protegidos (ZELP).

Comprende los espacios libres, públicos (Sistema General) o privados (Jardín Privado), en los que no está permitida la edificación. Para su definición y características, será de aplicación lo recogido en el CAP. XII. "ESPACIOS LIBRES, VEGETACIÓN Y RED DE AGUAS" de la presente Ordenanza.

#### Art. 21. Usos vinculados a la guarda, depósito abastecimiento y mantenimiento de vehículos

1. Estacionamiento (Par): comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos. Categorías de los estacionamientos:
  - a. Estacionamientos en edificaciones para uso privado, en sótanos, semisótano o planta bajas, en locales independientes con una capacidad que no exceda de 3 vehículos (Par.1).
  - b. Estacionamientos en edificaciones para uso público, o privado (idem Par.1), con una capacidad que no exceda de una plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie construida de estacionamiento (Par.2).
  - c. Estacionamientos subterráneos, de uso público, bajo las calles plazas o espacios libres del Casco Histórico, cuya capacidad no exceda de una plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie construida de estacionamiento (Par.3).

2. Gasolineras. Queda prohibida la localización de gasolineras dentro del Conjunto Histórico de Arucas.
3. Talleres mecánicos de reparación y lavado de vehículos. Queda prohibida la localización de talleres mecánicos y de lavado de vehículos dentro de los siguientes Ámbitos de Zonificación del Conjunto Histórico: ZNC 1/ZNC2/ZEpl/ZELP

**Art. 22. Porcentajes obligatorios de uso de suelo**

Los porcentajes establecidos para cada Uso del Suelo, mínimo obligatorio y máximo permitido, en cada una de los Ámbitos de Zonificación, se encuentran recogidos en el cuadro de Usos del Suelo Permitidos, y en las Fichas de la Ordenanza de Protección, para cada manzana del Conjunto Histórico, recogidos en el Tomo 5.1 "Fichas de Ordenación" que forma parte de la presente Ordenanza.

### Art. 23. Usos del suelo permitidos para cada ámbito de zonificación

Se establecen los siguientes Usos del Suelo, compatibles con la Zonificación establecida en la presente Ordenanza:

| CUADRO GENERAL DE USOS DEL SUELO |    |             |     |     |           |      |      |       |         |   |   |            |   |   |            |     |      |        |         |      |      |            |                 |    |    |    |
|----------------------------------|----|-------------|-----|-----|-----------|------|------|-------|---------|---|---|------------|---|---|------------|-----|------|--------|---------|------|------|------------|-----------------|----|----|----|
|                                  |    | Residencial |     |     | Terciario |      |      |       |         |   |   |            |   |   | Industrial |     |      | Taller | Almacén |      |      | Dotacional | Estacionamiento |    |    |    |
|                                  |    |             |     |     | Comercial |      |      | Hotel | Oficina |   |   | Recreativo |   |   |            |     |      |        |         |      |      |            |                 |    |    |    |
|                                  |    | RUn         | RPf | RCm | TCo1      | TCo2 | Tco3 |       |         |   |   |            |   |   |            | Tho | TOf1 | TOf2   | TOf3    | TRe1 | TRe2 | TRe3       | TRe4            | I1 | I2 | I3 |
| Z1NC                             |    | 0           | 0   | 0   | 0         | 0    | 0    | 0     | 0       | 0 | 0 | 0          | 0 | 0 |            |     |      |        |         |      |      | 0          | 0               | 0  | 0  |    |
| Z2NC                             |    | 0           | 0   | 0   | 0         |      |      |       | 0       |   |   | 0          |   |   | 0          |     |      |        | 0       |      |      | 0          | 0               | 0  |    |    |
| Z3NC                             |    | 0           | 0   | 0   | 0         | 0    |      |       | 0       | 0 |   | 0          | 0 |   | 0          | 0   | 0    | 0      | 0       | 0    | 0    | 0          | 0               | 0  |    |    |
| Zepl                             |    | 0           | 0   | 0   | 0         | 0    | 0    | 0     | 0       | 0 | 0 | 0          | 0 | 0 | 0          |     |      | 0      | 0       | 0    |      | 0          | 0               | 0  | 0  |    |
| ZELP                             | SG |             |     |     | 0         |      |      |       |         |   |   | 0          |   |   |            |     |      |        |         |      |      | 0          |                 | 0  | 0  |    |
|                                  | JP |             |     |     |           |      |      |       |         |   |   |            |   |   |            |     |      |        |         |      |      |            |                 |    |    |    |
| Z.Arq                            |    |             |     |     |           |      |      |       |         |   |   |            |   |   |            |     |      |        |         |      |      |            |                 |    |    |    |

### Art. 24 Tiempo de adecuación de los usos a la nueva reglamentación

Para todos los caso de usos legales no conformes, los propietarios o arrendatarios tendrán un máximo de tres años, a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, para adecuar los usos a la nueva reglamentación transcurridos los cuales, les será de aplicación las sanciones previstas en el CAP. XVIII. INFRACCIONES Y SANCIONES. En todos los casos de cambio de usos deberán adecuarse a la nueva reglamentación.



### Art. 25. Obras en inmuebles con usos legales no conformes

No se autorizará ninguna obra de adecuación o mejora en inmuebles y solares con usos legales no conformes.

### Art. 26. Edificabilidad permitida

La edificabilidad permitida en cada parcela (m<sup>2</sup> totales construidos /m<sup>2</sup> de solar) será determinada sobre la base de la aplicación de los parámetros urbanísticos contenidos en las fichas de Ordenación de cada manzana.

### Art. 27. Edificabilidad permitida en suelo resultante de demoliciones parciales o especiales.

En el caso de demolición autorizada de un edificio calificado con protección Total, o Parcial, será de aplicación lo previsto en el artículo anterior. En el caso de edificios demolidos sin autorización, la nueva edificabilidad permitida no podrá ser superior ni a la edificabilidad existente en el edificio demolido, ni a la resultante de la aplicación de los parámetros urbanísticos correspondientes a la manzana, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones o restricciones correspondientes en función de la gravedad del daño estimado al Patrimonio del Conjunto Histórico.

## CAP. II. PARCELACIÓN

### Art. 28. Parcela máxima edificable

La parcela máxima edificable en cada manzana, estará recogida en las disposiciones de la Fichas de Ordenación de cada manzana. Se determinará en función de las parcelas media y máxima existentes en las tipologías de la manzana. Cualquier agregación de parcelas, propuesta para nueva edificación, deberá ser menor o igual a la máxima establecida para la manzana.

### Art. 29. Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable en cada manzana, estará recogida en las disposiciones de la Fichas de Ordenación de cada manzana. Se determinará en función de las parcelas mínima y media existentes en la manzana. Cualquier subdivisión de parcelas, propuesta para nueva edificación, deberá ser mayor o igual a la mínima establecida para la manzana.

### Art. 30. Parcela mínima edificable residual

Dentro del Conjunto Histórico, se encuentran una serie de parcelas urbanas, resultantes de la evolución y consolidación de la estructura urbana, que por sus características de superficie, no cumplen con la condición de parcela mínima edificable. En estos casos solo se considerará edificable si cumple una de las dos condiciones siguientes.

- a. Que por su situación en la parcelación general de la manzana pueda ser agregada a otras parcelas colindantes de manera que cumpla la condición de superficie mínima.
- b. Que el total de m2. construidos que pueda desarrollarse en la parcela, sea suficiente para acoger una vivienda mínima de acuerdo con lo previsto en esta Ordenanza.

### Art. 31. Condiciones para la agregación de parcelas

Solo se permitirá la agregación de dos o mas predios o parcelas adyacentes cuando se produzca una o varias de las siguientes situaciones:

- a. Que las edificaciones o parcelas, individualmente, no respondan a la normativa establecida respecto a parcela mínima, frente, fondo, área construida y usos permitidos determinados en la presente Ordenanza.

- b. Que exista la posibilidad de recuperar tipologías originales, perdidas por sucesivas subdivisiones realizadas con anterioridad a la vigencia de la Presente Ordenanza.
- c. Que existan proyectos compuestos por dos o mas unidades tipologías, conjuntamente, sin perder las características originales de cada una.
- d. Que la parcela resultante sea igual o menor a la "parcela máxima" establecida para cada manzana dentro de la Ficha de Ordenación correspondiente.

#### Art. 32. Subdivisión de predios

Queda prohibida la subdivisión de predios catalogados con Protección Integral, Parcial o Ambiental. En el caso de predios sin protección, será de aplicación la disposición prevista para parcela mínima edificable.

### CAP. III. PROPIEDAD HORIZONTAL

#### Art. 33. Intervenciones interiores

Las intervenciones de fomento de la propiedad horizontal en el Conjunto Histórico, no podrán suponer modificaciones irreversibles en los elementos tipológicos principales de las edificaciones tradicionales, tales como dimensión de los patios y localización de los elementos estructurales. Las nuevas intervenciones deberán permitir la lectura original del edificio, debiendo quedar evidentes las nuevas aportaciones.

#### Art. 34. Intervenciones exteriores

Las intervenciones en la parte de fachada correspondiente a la propiedad horizontal de una edificación en el Conjunto Histórico, tales como; pintura, sustitución de carpinterías, cerramientos, etc. no podrán alterar las características generales de la edificación, debiendo adecuarse a lo dispuesto en la correspondiente ficha de disposiciones específicas de la edificación.

#### Art. 35. Plantas Bajas

Las intervenciones en plantas bajas, deberán cumplir igualmente con lo establecido en el artículo anterior.

### CAP. IV. EDIFICACIÓN FORZOSA

#### Art. 36. Consideración del suelo disponible

Dentro del Ambito de aplicación de la presente Ordenanza, el suelo disponible para nueva edificación se considera de interés social.

#### Art. 37. Tiempo máximo de permanencia de un solar, sin edificar

Sobre la base de dicha consideración, el tiempo máximo de permanencia sin edificar de los predios declarados como solar, será de un año a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, pasado

el cual, le serán de aplicación las disposiciones establecidas en el CAP. XVIII. INFRACCIONES Y SANCIONES.

**Art. 38. Plazo de presentación de los proyectos de intervención en solares**

Los propietarios de los solares en el Conjunto Histórico, deberán presentar en el plazo máximo de un año, a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, el proyecto de intervención previsto para el solar, ante la Oficina de Patrimonio Histórico de Arucas.

**Art. 39. Plazo máximo para el inicio de las obras**

A partir de la aprobación del proyecto propuesto, y de la concesión de la licencia correspondiente, los propietarios tendrán un plazo de seis meses para el inicio efectivo de las obras, transcurrido el mismo sin comenzarlas, les será de aplicación lo previsto en el CAP. XVIII. INFRACCIONES Y SANCIONES.

**Art. 40. Solares resultantes de demoliciones**

En el caso de solares resultantes de una demolición por declaración de ruina o edificación sin protección, serán de aplicación los artículos anteriores.

## CAP. V. GRADOS DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

### Art. 41. Grados de Protección

Para los efectos de aplicación de la presente Ordenanza de Protección, y de acuerdo con lo establecido en la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias, se determinan los siguientes Grados de Protección para las edificaciones catalogadas.

- a. Protección Integral. Protege la totalidad de cada uno de los inmuebles en él incluidos
- b. Protección Ambiental. Protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles
- c. Protección Parcial. Protege elementos específicos

Los inmuebles que no se encuentren afectados por ninguna de las anteriores calificaciones se consideran sin protección.

### Art. 42. medidas a adoptar en los inmuebles catalogados

#### 1. Inmuebles afectados por Protección Integral

Los inmuebles afectados por este grado de protección, deberán ser conservados en su totalidad, y solo podrán ser objeto de restauración, conservación, consolidación o rehabilitación, para garantizar su integridad física, o las condiciones de habitabilidad, manteniendo y respetando todas sus características originales, tales como, organización espacial, estructura, tipología, elementos decorativos, etc. Dentro de las edificaciones Catalogadas con este Grado de Protección, solo se permitirán obras nuevas de modernización de locales de servicio (cocinas y baños) e instalaciones necesarias para el funcionamiento de los usos permitidos a los que se destine la edificación.



## 2. Inmuebles afectados por Protección Parcial

Aplicable a todos los inmuebles que hayan sufrido transformaciones pero que conservan sin alterar parte de sus elementos específicos originales. Los inmuebles afectados por este grado de protección, deberán conservar y restaurar en su totalidad todos los elementos específicos originales existentes, en particular la disposición del patio y los núcleos verticales de comunicación, si los tuviese y fuesen de interés, adecuándose, en lo posible, las partes alteradas a las características volumétricas y espaciales de la tipología original. Se autorizan obras de conservación, restauración, y consolidación, en los elementos específicos originales, y de rehabilitación general del inmueble. Se permitirá la demolición de todos aquellos elementos modificados o discordantes con las características tipológicas y ambientales de los inmuebles. En el caso de que sea posible la incorporación de nueva edificación, deberá atenerse a los parámetros previstos para cada caso en las fichas de Ordenación de cada manzana.

## 3. Inmuebles afectados por Protección Ambiental

Aplicable a todas aquellas edificaciones que conservan algunos elementos constructivos, decorativos o formales originales, y a aquellas que, integradas con otras edificaciones, constituyen un conjunto de ambiente urbano de valor. Deberán conservarse las características generales de la edificación que dan valor al conjunto del ambiente urbano, en cada caso, y en particular, los ritmos de fachada, tipología de vanos, etc. pudiéndose, en los casos en que corresponda, incorporar nueva edificación. Se permitirá la demolición de los elementos discordantes con las características ambientales de los inmuebles. En el caso de que sea posible la incorporación de nueva edificación, tanto en planta como en altura, deberá atenerse a los parámetros previstos para cada caso en las fichas de Ordenación elaboradas para cada manzana.

#### 4. Inmuebles sin protección.

Aplicable a todas las construcciones sin valor arquitectónico o edificaciones en ruinas que puedan ser demolidas y reedificadas. Los edificios sin protección, podrán ser mejorados o reestructurados siempre y cuando cumplan con todos los puntos establecidos en esta Ordenanza para las intervenciones de renovación y reestructuración de inmuebles.

### CAP. VI. FICHAS DE LA ORDENANZA DE PROTECCIÓN

#### Art. 43. Objetivo de las fichas de Ordenación

Garantizar mediante una herramienta de consulta, de fácil aplicación y comprensión, tanto para el Ayuntamiento como para los ciudadanos, la información específica completa que afecta a cada edificación del Conjunto Histórico, de manera que no haya lugar a dudas ni interpretaciones, tanto para el Ayuntamiento como para los ciudadanos, respecto a lo que la Ordenanza permite, o no permite realizar en cada predio del Conjunto Histórico. En las Fichas, que están levantadas para cada manzana del Conjunto Histórico, quedan recogidos los siguientes parámetros de intervención:

- a. Grado de protección con el que se cataloga cada edificación, en correspondencia con el texto de la Ordenanza.
- b. Parámetros urbanísticos generales que afectan a la edificación de la manzana; usos del suelo, parcelaciones permitidas, % de ocupación, alturas, etc.
- c. Recomendaciones específicas de intervención para cada edificación catalogada de la manzana.

#### Art. 44. Plano Base de referencia

Plano en el que se determina la numeración de referencia para todas y cada una de las manzanas comprendidas dentro del Conjunto Histórico. El numero de referencia de cada manzana, se mantiene fijo, y permite identificarla sin lugar a confusión en los documentos de las Fichas de Ordenación.

#### Art. 45. Carácter de la información de las fichas

Las Fichas de Ordenación, una vez aprobada la presente Ordenanza, serán públicas, pudiendo ser consultadas por los interesados y obtener información certificada de los datos que constan en ellas por los ciudadanos que lo soliciten.

#### Art. 46. Documento con las fichas de Ordenación

Las Fichas de Ordenación están recogidas en el Tomo 5.1 del Plan Especial. Complementario de las presentes Ordenanzas (Tomo 5).

### CAP. VII. RUINAS Y DEMOLICIONES

#### Art. 47. Obligatoriedad de notificación al Cabildo Insular.

La incoación de expediente de ruina ordinaria o inminente de cualquier inmueble catalogado, deberá ser notificada al Cabildo Insular de Gran Canaria.

#### Art. 48. Autorización de demolición de inmuebles catalogados

Sin previa declaración firme de ruina, y autorización expresa del Cabildo Insular de Gran Canaria, el Ayuntamiento no podrá autorizar la demolición de inmuebles catalogados.

#### Art. 49. Informe técnico para la declaración de ruina

La solicitud de declaración de ruina de un inmueble catalogado con Protección Integral, Parcial o Ambiental, deberá ir acompañada por un informe técnico, suscrito por un arquitecto, sobre el colapso de la edificación, en forma irreversible, en mas del 50% de su estructura portante principal.

#### Art. 50. Lugar de presentación de la solicitud de ruina

La solicitud de declaración de ruina, acompañada por el informe técnico, será presentada ante la Oficina de Patrimonio Histórico de Arucas, quien a su vez, deberá remitirla al Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo de Gran Canaria, con un informe previo, en el que, a su juicio, se informe sobre la conveniencia de la aprobación o denegación de la declaración de ruina solicitada.

#### Art. 51. Limitación de la causa de ruina en un edificio catalogado

El colapso de mas de un 50% de una edificación catalogada, no supone, automáticamente, la autorización de demolición. En estos casos, el valor histórico, tipológico o formal de los restos de la edificación, pueden justificar su restauración, independientemente del nivel de ruina o del coste de la intervención. En el caso en que las Administraciones competentes decidan que un edificio legalmente declarado en estado de ruina no debe ser demolido y acuerden su expropiación, podrán tomar como base para la tasación el valor declarado por la propiedad en el expediente de ruina.

#### Art. 52. Tiempo máximo de permanencia de una edificación en ruina

El tiempo máximo de permanencia en ruina reversible, de un inmueble catalogado, será de un año a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza. Pasado el cual, si el propietario no ha presentado el correspondiente proyecto de restauración, le será de aplicación las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza.

### Art. 53. Comunicación de la obligación de restaurar

La Oficina de Patrimonio Histórico de Arucas, deberá comunicar por escrito a los propietarios la obligación de iniciar la restauración, en el plazo de un año, de los edificios catalogados, considerados en ruina reversible.

### Art. 54. Ruina de un inmueble catalogado por incumplimiento del deber de conservar.

Cuando el estado ruinoso de un edificio catalogado sea consecuencia del incumplimiento del deber de conservar de los propietarios, no se extinguirá su deber de conservación y, en su caso, se le exigirá la ejecución de obras que permitan su mantenimiento aunque excedan del límite de su deber de conservación. Se presumirá que la situación de ruina declarada es imputable al propietario del inmueble en todos los casos en que se hayan desatendido las órdenes de ejecución derivadas del deber de conservar en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

### Art. 55. Clasificación de las demoliciones

Dentro del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, las demoliciones se clasificarán como; demolición parcial, demoliciones por razón de fuerza mayor, o demolición total.

### Art. 56. Demolición parcial

Se considera demolición parcial, a las obras de derribo parcial de los elementos completos de un edificio que se encuentren sin protección por carecer de valor. Su remoción, no podrá afectar a otros elementos arquitectónicos del edificio que se encuentren protegidos, ni poner en peligro su estabilidad o integridad física.

### Art. 57. Demolición por razón de fuerza mayor.

Se considera demolición por razón de fuerza mayor, a las obras de derribo de algún elemento que se encuentre protegido, cuando sea necesario por su avanzado estado de deterioro, no siendo posible, técnicamente, realizar su restauración o consolidación, o por que constituya una amenaza pública para los propios habitantes del edificio o para terceras personas. La demolición autorizada, implica, automáticamente, la reposición de los elementos retirados con los medios y materiales más idóneos, de manera que se garanticen las características formales y estructurales del conjunto. En todos los casos será obligatoria la autorización previa del Cabildo de Gran Canaria

### Art. 58. Informe preceptivo en caso de demolición de fuerza mayor

En estos casos, se deberá presentar, junto con la solicitud de demolición un informe, realizado por un técnico especialista, en el que se expongan las razones por las que se quiere proceder a la demolición y la descripción gráfica completa del objeto a demoler (planos, detalles constructivos y fotografías)

### Art. 59. Demolición total

Se considera demolición total, a las obras de derribo completo de un edificio.

### Art. 60. Limitación de construcción en caso de demolición total autorizada en edificios catalogados

En todos los casos de demolición autorizada de un edificio catalogado la nueva construcción que se edifique en el solar resultante, no podrá sobrepasar los m<sup>2</sup> que hubiera construidos en la edificación demolida.

### Art. 61. Autorización de demolición en edificios no catalogados.

Para efectuar la demolición de una edificación o parte de ella, que no este incluida en el catálogo de protección, bien sea de elementos interiores o exteriores, se requerirá de la correspondiente autorización, que deberá ser tramitada mediante solicitud ante la Oficina de Patrimonio Histórico de Arucas.

### Art. 62. Forma de autorización

La autorización se otorgará o denegará por escrito, basándose en los informes técnicos preceptivos, previstos en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias y en la valoración de la Catalogación establecida para el inmueble.

### Art. 63. Documentación requerida que acompañe a la solicitud

La solicitud de demolición total o parcial de un inmueble catalogado con protección Total, Parcial o Ambiental, deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

- Un levantamiento arquitectónico completo del inmueble en el que se detallen, expresamente, las partes que se pretende demoler
- Un inventario fotográfico del inmueble y su relación con los inmuebles vecinos.

### Art. 64. Proyecto de construcción simultáneo a la demolición total de un edificio

No se autorizará ninguna demolición total de un edificio, si no se aporta, al mismo tiempo, el proyecto de nueva construcción sobre el suelo que se genere, con fijación de plazos para su ejecución. La autorización de nueva construcción, deberá producirse de forma simultanea a la de demolición.



### Art. 65. Medidas de seguridad para casos de ruina y demoliciones

Si la ruina del inmueble presentara algún tipo de riesgo para los ocupantes o vecinos, deberán guardarse las medidas de seguridad que correspondan tales como:

- a. Apuntalamiento de la fachada y elementos estructurales
- b. Adopción de todas las medidas necesarias para no dañar los edificios y propiedades vecinas
- c. Colocación de vallas de protección alrededor del área afectada, de 2m. como mínimo de altura.

Las anteriores disposiciones afectarán igualmente a todas las obras de demolición. Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones recogidas en las Ordenanzas Municipales correspondientes.

### Art. 66. Comunicación de ruina peligrosa

La Oficina de Patrimonio Histórico de Arucas, comunicará, mediante escrito a los propietarios de los inmuebles en ruina peligrosa, la obligación de tomar, sin pérdida de tiempo, las medidas necesarias para garantizar la seguridad. El incumplimiento de este requerimiento dará lugar a la correspondiente sanción y a la realización de las obras necesarias por el ayuntamiento, de forma subsidiaria, gravándose al propietario del inmueble con los costos en que se incurra en la reparación.

## CAP. VIII. INTERVENCIONES DE RESTAURACIÓN, CONSOLIDACIÓN, REHABILITACIÓN Y REMODELACIÓN DE INMUEBLES.

### Art. 67. Autenticidad de las intervenciones.

Dentro del Conjunto Histórico, cualquier intervención, tanto en los edificios catalogados, como en la nueva edificación, deberá alejarse de la "cultura de la simulación", evitando la copia o el falseamiento de los elementos tradicionales auténticos de la arquitectura de Arucas. La autenticidad de las intervenciones deberá garantizar una convivencia ordenada entre respeto y evolución, evitándose la "reproducción" del estilo de la ciudad con elementos que tiendan a confundir sus valores históricos.

### Art. 68. Edificios objeto de restauración

Serán objeto de restauración los edificios catalogados por esta Ordenanza con grado de protección Integral, y las partes a conservar de los edificios con grado de protección Parcial o Ambiental.

### Art. 69. Características de las intervenciones de restauración

#### a. Cubiertas:

Las cubiertas de los edificios tendrán consideración de fachada, debiendo conservarse íntegramente sus características volumétricas y constructivas. Siempre que sea posible, deberán recuperarse los materiales constructivos originales, bien por sustitución o por reparación de los existentes. No obstante, cuando se considere necesario para el funcionamiento de la cubierta, podrán introducirse materiales actuales, siempre y cuando no produzcan ninguna alteración tipológica o formal. En las cubiertas no se permitirá la colocación de ningún elemento de instalaciones, tales como antenas, aires acondicionados, o depósitos de agua, visibles desde la vía pública

b. Fachada:

- Huecos originales; deberán conservarse en su totalidad, no admitiéndose alteraciones de ningún tipo. Caso de haberse producido, en la intervención de restauración deberá restituirse a su disposición original. La única excepción admisible de alteración de hueco original será la necesaria para la incorporación de una puerta de garaje, caso que se solicite, en los edificios catalogados con grado de protección Parcial o Ambiental.
- Carpinterías de puertas; en los edificios catalogados como de Protección Integral, Parcial o Ambiental, deberán mantenerse los materiales y tipologías de las carpinterías originales, podrán ir barnizadas o acabadas en pintura satinada de color, acorde con la pintura general del edificio.
- Carpintería de ventanas; En los edificios catalogados con Protección Integral, deberán mantenerse los materiales y tipologías de las carpinterías originales. En los edificios catalogados con protección Parcial, o Ambiental, se autorizará la incorporación de carpinterías metálicas pintadas o lacadas, o de PVC, en las ventanas, siempre que mantengan la tipología de diseño original. No se autorizará la incorporación de carpinterías de aluminio anodizado de ningún tipo.
- Puertas para garajes; en los edificios catalogados con protección Integral, no se autorizará la nueva apertura de vanos, ni la ampliación de los existentes para acceso de garajes. En los edificios catalogados con protección Parcial, o Ambiental, se autorizará la apertura de huecos, o la ampliación de los existentes para acceso de garaje, siempre y cuando el uso al que esté destinado la edificación lo justifique. El hueco de garaje deberá seguir las pautas de composición existentes en los restantes huecos de la fachada, debiendo quedar situado, como mínimo, a 0,30 m

de la línea exterior de cualquier elemento de cantería existente, medidos desde la cara exterior de sus elementos de carpintería.

- Elementos decorativos y formales; no se admitirán modificaciones en los elementos decorativos o formales (zócalo, cornisas, remates, etc.). En caso de necesitar ser sustituidos parcialmente, por resultar imposible su reparación, deberán seguirse las características volumétricas de los existentes.
- Acabado exterior; será pintado en colores pastel, de textura mate y lisa, pudiendo combinarse varios tonos para resaltar los elementos arquitectónicos. Los elementos de cantería de la fachada no podrán pintarse en ningún caso.
- Cajas de registro; siempre que sea posible, y las Normas de Industria lo permitan, deberán instalarse al interior de la edificación. En el caso de registros de servicios municipales, deberán instalarse de manera que no resulten una alteración para el espacio urbano.

c. Patios interiores:

Deberán conservarse sin ningún tipo de alteración irreversible. En el caso de edificios catalogados con protección Integral, podrán cubrirse siempre y cuando se realice con materiales translúcidos y reversibles.

d. Volumen construido y alturas

No podrá modificarse el volumen construido, ni las alturas existentes, en los edificios con protección Integral. En los edificios con protección Parcial, no podrá aumentarse el volumen construido, ni las alturas existentes de los elementos a conservar, pudiéndose construir, únicamente, en aquellas zonas determinadas como de renovación dentro de los parámetros urbanísticos previstos para cada edificación.

e. Jardines y áreas libres interiores (que no sean patios).

En el caso de edificios catalogados con protección Integral, deberán conservarse en su totalidad, no pudiendo construirse ningún elemento de carácter permanente, ni cubrirse total o parcialmente.

f. Forjados

Siempre que sea posible, deberán conservarse los materiales constructivos originales, bien por sustitución por otros similares, o por reparación de los existentes. No obstante, cuando se considere necesario para el funcionamiento estructural, podrán introducirse materiales actuales siempre y cuando no produzcan ninguna alteración tipológica o formal.

g. Distribución interior

En los edificios catalogados con protección Integral, y en las partes a conservar de los catalogados con protección Parcial, no podrá producirse ninguna modificación en los elementos originales maestros de distribución interior. Si las características del uso al que vaya a destinarse el edificio lo requiere, podrán incorporarse nuevas tabiquerías para la partición de espacios, siempre y cuando queden claramente diferenciados.

h. Instalaciones y registros

Todas las instalaciones y registros que, obligatoriamente, por normas de industria, deban situarse en fachada, estarán contenidas dentro de cajas o tubos empotrados, pintados del mismo color que el resto de la fachada.

### Art. 70. Edificios objeto de Consolidación

Serán objeto de consolidación los edificios catalogados con protección Integral, Parcial o Ambiental que presenten riesgos en su estabilidad y funcionamiento.

### Art. 71. Edificios objeto de Rehabilitación

Podrán ser objeto de rehabilitación los edificios catalogados con protección Integral, Parcial o Ambiental. En el caso de los dos primeros, las obras deberán cumplir lo previsto en los Art. 67, 68, y 71, en aquello que le sea de aplicación.

### Art. 72. Edificios objeto de Remodelación

Podrán ser objeto de remodelación los edificios catalogados con protección Ambiental, y los elementos sin protección de los catalogados con protección Parcial.

### Art. 73. Características de las intervenciones de Remodelación.

#### a. Fachadas

Deberá mantenerse el paño principal de fachada, sin alteraciones en sus elementos de composición, pudiendo incorporarse nueva edificación en altura, hasta la máxima permitida. La nueva edificación deberá respetar los ejes de composición de la fachada existente.

#### b. Resto de parámetros urbanísticos y de construcción

Será de aplicación lo previsto en el CAP. X. NUEVA EDIFICACIÓN.

## CAP. IX. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE INMUEBLES

### Art. 74. Obligación de conservar y mantener los edificios del Conjunto Histórico

Las obras de mantenimiento de las edificaciones del Conjunto Histórico de Arucas, tienen carácter de permanentes y obligatorias para sus propietarios, sean estos personas naturales, o jurídicas. Este tipo de obras, tienen como propósito mantener y garantizar la integridad, seguridad, condiciones higiénicas y estéticas de los edificios.

### Art. 75. Incumplimiento de la obligación de conservar y mantener

Cuando un propietario no cumpla con la anterior obligación, el Ayuntamiento intervendrá para garantizar la conservación de los edificios, iniciándose el expediente correspondiente de requerimiento por parte de la Oficina de Patrimonio Histórico de Arucas. Caso que el requerimiento no sea atendido, el Ayuntamiento podrá realizar las obras subsidiariamente, cargándose a la propiedad el costo de las obras efectuadas.

### Art. 76. Afectaciones a terceros por incumplimiento de la obligación de conservar y mantener

Cualquier persona afectada directamente o no, por la falta de mantenimiento de una edificación, podrá formular la correspondiente denuncia ante el registro Municipal, procediéndose a verificarla en las siguientes 48 horas por los técnicos de la Oficina de Patrimonio Histórico y actuándose en consecuencia.



### Art. 77. Expediente sancionador por incumplimiento

Verificada la infracción, la Oficina de Patrimonio Histórico propondrá a la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento la apertura del correspondiente expediente sancionador, que será comunicado al propietario, conminándole a realizar las obras necesarias mediante el tramite regular en un plazo perentorio. Si a pesar del requerimiento, el propietario no cumpliera con las instrucciones que se le comuniquen, le será de aplicación lo previsto en el CAP. XVIII. INFRACCIONES Y SANCIONES

## CAP. X. NUEVA EDIFICACIÓN

### Art. 78. Obras de nueva planta

Son obras de nueva planta las que se realizan sobre solares vacantes o las que se proyectan simultáneamente con la demolición de una edificación precedente. También se considerarán como tal, los casos de obras en edificios en los que, aun cuando se conserven algunos elementos arquitectónicos precedentes, estos no sean condicionantes substanciales de la nueva construcción.

### Art. 79. Consideraciones de estilo

La nueva edificación que se incorpore en el Conjunto Histórico de Arucas, deberá evitar ser una copia de la autentica edificación tradicional existente. En este sentido, deberá adecuarse a unas normas concretas de volumetría, % de ocupación, alturas, espacios libres, relación lleno /vacío, etc., dentro de parámetros de armonía y respeto con lo existente, pero dejando libertad a la respuesta arquitectónica que corresponde a nuestro momento histórico.

### Art. 80. Obras en edificios ilegales

En las edificaciones ilegales, tanto las realizadas sin licencia como las que no se ajustaron a su contenido, solo se autorizarán las obras de reparaciones o adaptación de dichos inmuebles a la legalidad.

### Art. 81. Edificabilidad

La edificabilidad permitida para cada nueva edificación, m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, será la resultante de aplicar las disposiciones urbanísticas recogidas en las correspondientes fichas de Ordenación para cada manzana del Conjunto Histórico. CAP. VI. FICHAS DE LA ORDENANZA DE PROTECCIÓN.

### Art. 82. Volumen máximo permitido

El volumen máximo permitido para cada nueva edificación, será el resultante de aplicar las disposiciones urbanísticas correspondientes a la parcela en la que se encuentre localizado, recogidos en la correspondiente ficha de Ordenación de la manzana. Los patios, desde la planta baja, no contabilizarán a efectos de volumen de construcción. Las galerías descubiertas contabilizarán al 50%,

### Art. 83. Altura y número de plantas permitidas

Las alturas permitidas (máxima y mínima) y el número de plantas, para la nueva edificación, se encuentran recogidas en las correspondientes fichas de Ordenación para cada manzana del Conjunto Histórico. Las alturas estarán determinadas en función de las características de la edificación consolidada de valor, de la manzana en la que se encuentre la nueva intervención. Las alturas serán de obligado cumplimiento, tanto la total como las parciales, no pudiéndose edificar en número menor al permitido.

#### Art. 84. Referencia de alturas.

Las alturas permitidas se refieren, en todos los casos, a la distancia existente desde el nivel de la acera, medido en el punto medio de la parcela, hasta la cota superior del nivel del forjado de la cubierta, en el caso de que sea plana, y hasta la línea inferior del alero caso de que sea inclinada.

#### Art. 85. Alturas en solares con diferencias de pendiente en fachada.

En el caso de que el solar presente una diferencia pendientes a lo largo de su fachada principal, las alturas permitidas estarán medidas en el punto medio de la misma, en intervalos menores de 12 metros y mayores de 6. Ver anexo gráfico nº. 2

#### Art. 86. Alturas en solares con fachadas a diferentes calles

En el caso de solares con fachadas a diferentes calles, las disposiciones de alturas deberán cumplirse en cada una de las fachadas independientemente. En el caso de fachadas en esquina con diferencias de pendiente prevalecerá, en horizontal, la de menor altura, hasta una vez la dimensión total de su altura. Ver anexo gráfico nº3

#### Art. 87. Alturas en solares con diferencias de pendientes en el fondo.

En el caso de solares en que su fondo presente una diferencia de pendiente sobre la línea de la rasante respecto a la cota de la acera de la fachada principal, medida en su punto medio, la altura de los volúmenes construidos podrá escalonarse a partir de los 6 metros de fondo, el número de veces necesario para mantener esta condición. En cada uno de los escalonamientos, la altura del volumen edificado no podrá sobrepasar la altura de una planta más de edificación, sobre la rasante natural del terreno, medida respecto a la cota de altura permitida para el edificio en la fachada principal. En el caso de que la diferencia de pendiente sea bajo la rasante, deberá cumplirse la misma condición anterior en sentido descendente de la edificación, a partir de los 12 metros de fondo. En cada uno de los escalonamientos, la altura del volumen edificado deberá ser inferior, como mínimo, en una planta

respecto a la fachada principal. En ningún caso, el numero de plantas resultante en la edificación, respecto a la rasante natural del terreno, podrá superar a una planta mas de las permitidas para la edificación en la fachada principal. Ver anexo gráfico. Nº4

#### Art. 88. Alineaciones oficiales

Las alineaciones contenidas en el Plano de Alineaciones y Rasantes del documento del Plan Especial, serán consideradas como alineación oficial, y diferenciarán los limites entre la propiedad pública y la privada, y entre las superficies edificadas o edificables y los espacios públicos (calles y plazas)

#### Art. 89. Alineación de calle

En general, salvo señalamiento concreto en el correspondiente plano de Ordenación, serán las definidas por la edificación actual.

#### Art. 90. Paño de fachada en las nuevas edificaciones

Será obligatorio el mantenimiento de la continuidad del paño de fachada, respecto a las edificaciones colindantes, en todas las plantas de las nuevas edificaciones.

#### Art. 91. Rasantes

En general, salvo señalamiento concreto en el correspondiente plano de Ordenación, se utilizará como rasante oficial el nivel actual existente en las aceras de las vías consolidadas.

#### Art. 92. Lenguaje compositivo

Los elementos constructivos, decorativos y formales que se utilicen en las nuevas edificaciones del Conjunto Histórico, deberán evitar la copia innecesaria y el falseamiento de las técnicas tradicionales, procurando responder a técnicas actuales de construcción dentro de parámetros de respeto a las características volumétricas y compositivas del entorno.

### Art. 93. Tipos de cubiertas

Podrá utilizarse, indistintamente, la cubierta plana o inclinada, siguiendo, en este último caso, el ángulo de pendiente tradicional en el Centro Histórico. (ver Anexo 2)

### Art. 94. Construcciones auxiliares sobre las cubiertas

Sobre la superficie de las cubiertas, solo estará autorizado incorporar los siguientes elementos;

- a. depósitos de agua necesarios para las viviendas, debiendo quedar localizados fuera del ángulo de visión desde la calle, y convenientemente protegidos.
- b. cuartos de lavado en viviendas, retranqueados como mínimo 3m de las fachadas y siempre que no queden visibles desde las mismas. Su superficie no superará los 9m<sup>2</sup> en viviendas unifamiliares y los 4 m<sup>2</sup>/vivienda, ni el 20% de ocupación de la superficie total de la cubierta, en viviendas colectivas. Los cuartos de lavado no podrán ser construcciones cerradas, debiendo quedar abiertos en uno de sus lados.
- c. Elementos auxiliares de instalaciones para las viviendas, tales como; antenas, paneles solares, etc., debiendo quedar localizados fuera del ángulo de visión desde la calle o desde los espacios públicos cercanos, y convenientemente protegidos.

En ningún caso se autorizarán elementos auxiliares de instalaciones de carácter lucrativo ajenos a los usos permitidos de la edificación. (Emisores de telefonía móvil, antenas de radiodifusión, etc.)

#### Art. 95. Pretils y cornisas.

En el caso de cubiertas planas transitables, será obligatoria la incorporación de un remate de cornisa que marque la situación del ultimo forjado, y la incorporación de un pretil de material y composición a elegir por el proyectista (fabrica continua, piezas aisladas, rejeras, etc.). Su altura no será menor de 0.70 m, ni mayor de 1 m.

#### Art. 96. Aleros

En el caso de cubiertas inclinadas, la distancia mínima y máxima que podrá sobresalir el tejado desde la cara de la pared hasta el final del alero será:

Distancia mínima: 0.40 m.

Distancia máxima: 0.90 m.

La distancia se tomará medida horizontalmente desde la cara de la pared de la fachada hasta la terminación de la cubierta de teja o saliente del tejado soportado por el alero.

#### Art. 97. Relación lleno/vacío en fachadas

Dentro de los ámbitos de Zonificación, Z1NC y Z2NC, en edificaciones destinadas a vivienda, será recomendable mantenerse una relación lleno/vacío de, al menos, 3/5 de la superficie total de la fachada.

#### Art. 98. Textura de acabados

El acabado de las fachadas, en los paños ciegos, deberá ser de material de fábrica enlucido o revocado, con textura lisa, de acabado mate, y pintado en colores pastel a elegir por el propietario, recomendándose las tonalidades claras y aterradas.

### Art. 99. Recubrimientos de fachadas

Queda prohibido el recubrimiento de las fachadas con cualquier material que no sea piedra de cantería de Arucas. La superficie total recubierta, no podrá ser superior al 20% del total de la superficie de fachada.

### Art. 100. Cuerpos volados a la calle

Queda prohibida la incorporación de cuerpos volados, en fachada, que no sean balcones o miradores abiertos. El vuelo máximo permitido será de 0,60 m.

### Art. 101. Cuerpos volados interiores

En las fachadas interiores de la edificación, podrán incorporarse galerías cubiertas sobre la superficie de los patios. Si la galería es cerrada y continua, su superficie edificada contabilizará a los efectos de la superficie total construida. Las galerías tendrán un vuelo máximo de 1 metro, y no ocuparán la superficie de patio mínimo.

### Art. 102. Decoraciones fingidas

No se permitirá la decoración fingida de elementos constructivos tradicionales en las fachadas. En particular, la utilización de salientes fingidos de teja de barro hacia la vía pública. No se autorizarán los tejadillos para cubrir o proteger la parte superior de los muros, o sobre los vanos de portones, puertas y ventanas.

### Art. 103. Conductos visibles en fachada

Dentro del Conjunto Histórico, no se permitirá dejar al descubierto visible sobre el paramento del muro de la fachada del edificio, canales o bajadas de aguas pluviales, tuberías de agua potable, tuberías de abastecimiento eléctrico, o telefónico, drenajes, o cualquier otro elemento que distorsione o perjudique el valor del edificio y su entorno.



#### Art. 104. Línea de zócalo

Dentro de los ámbitos de Zonificación, Z1NC y Z2NC, será obligatorio marcar una línea de zócalo en todas las fachadas exteriores de las edificaciones, tomando como referencia para definir su altura, el punto medio de la fachada principal. La altura será similar a la media de las existentes en las edificaciones de la manzana donde se localice la nueva edificación.

#### Art. 105. Material del zócalo

El material será de libre elección del proyectista (piedra, o pintura), debiendo armonizar con el resto de los materiales de construcción empleados en la fachada.

#### Art. 106. Materiales

Las carpinterías, en general, podrán ser de madera o metálicas, con excepción del aluminio anodizado. En todos los casos deberán estar lacadas, pintadas o barnizadas en acabados mate, en colores libres en consonancia con el resto de las tonalidades de la fachada.

#### Art. 107. Dimensiones

Dentro de los Ámbitos de Zonificación, Z1NC y Z2NC, en edificaciones destinadas a vivienda, en sus proporciones, será recomendable que domine la dimensión vertical sobre la horizontal. Se permitirá la utilización de dinteles de ventana o puerta en arco, siempre y cuando sean de un solo centro y rebajados. En el resto de Zonas, será de libre elección del proyectista.

#### Art. 108. Persianas

No se permitirá la colocación de persianas metálicas continuas sobre tambores horizontales.

### Art. 109. Ejes de composición

Las fachadas deberán seguir unos ejes de modulación que articulen su composición, y que se identifiquen claramente a lo largo de su superficie.

### Art. 110. Chaflanes o retranqueos en fachada

No se autorizará el achaflanamiento de las esquinas, ni el retranqueo de las alineaciones establecidas en el Plano de Alineaciones correspondiente.

### Art. 111. Sótanos en edificios de nueva planta

Podrán incorporarse tantos sótanos como permita el terreno, sin perjudicar a la estabilidad de las edificaciones consolidadas colindantes.

### Art. 112. Semisótano en edificios de nueva planta

Podrá incorporarse semisótano, siempre y cuando no sea utilizado como vivienda. Para usos tales como, comerciales, almacén, industriales, etc. deberán cumplir con la normativa municipal aplicable a cada uso. En todos los casos, la altura máxima permitida, sobre la fachada principal, será de 1,30 m. medidos desde el punto medio de la fachada hasta la cara superior del forjado del suelo de la planta baja. Los huecos de iluminación o ventilación deberán seguir los ejes de composición del resto de la fachada.

### Art. 113. Entreplantas

Podrán incorporarse entreplantas, siempre que la altura libre resultante, desde el suelo de la planta y la cara inferior del forjado de la entreplanta, y entre la cara superior del forjado de la entreplanta y la cara inferior del techo de la planta, sea mayor de 2,20m. Para ser utilizada como estancia de vivienda, será obligatorio que disponga de iluminación directa.

**Art. 114. Forma y dimensiones de los patios.**

La forma de los patios interiores será de libre elección del proyectista, debiendo cumplir unas condiciones de separación entre paramentos de manera que siempre sea posible inscribir una circunferencia de 3m de diámetro, en el caso de edificaciones de una planta, y de 4 m en el caso de dos y tres plantas.

**Art. 115. Patios técnicos**

En el caso de patios para ventilación de locales de servicio, será de aplicación lo dispuesto en el Art. 85 de las Ordenanzas Municipales.

**CAP. XI. CONSTRUCCIONES COMERCIALES****Art. 116. Ordenanza de Aplicación**

Para todos los temas relacionados con actividades comerciales, será de aplicación la Ordenanza de Actividades Comerciales para el Centro Histórico, vigente desde el 4 de noviembre de 1998, redactada como parte del Plan Especial. Anexo 5.

**CAP. XII. ESPACIOS LIBRES, VEGETACIÓN Y RED DE INGENIERÍA DEL AGUA.****Art. 117. Consideraciones generales**

La vegetación, los espacios libres, y la red de ingeniería del agua del Centro Histórico de Arucas, constituyen una parte esencial de sus valores Patrimoniales y de la imagen de la ciudad. Su conservación y mantenimiento será considerado de interés general.

**Art. 118. Protección de la vegetación**

Dentro del Conjunto Histórico, no se permitirá ni el derribo ni el corte de arboles con diámetro de tronco mayor de 10 cm.

### Art. 119. Protección de Áreas Verdes

Todas las zonas verdes, tanto de carácter público como privado se considerarán, a efectos de estas Ordenanzas, con protección Integral.

### Art. 120. Trabajos autorizados en las áreas verdes

Dentro de las áreas verdes del Conjunto Histórico, solo se autorizarán trabajos de conservación, mantenimiento y revalorización de la vegetación.

### Art. 121. Edificación permitida en los espacios libres

Solo se autorizarán edificaciones, en las Zonas de Espacios Libres Protegidos, cuando estas sean de carácter cultural o de equipamientos complementarios del área libre. En cualquier caso, la superficie total construida en planta, no podrá sobrepasar el 15 % de la superficie total del área, ni las dos alturas de construcción.

### Art. 122. Patios interiores privados en edificios catalogados con protección Integral o Parcial.

No se autorizará, en ningún caso, la alteración tipológica o modificación funcional, de los patios interiores de las edificaciones catalogadas con protección Integral o cuando sean de valor en el caso de protección Parcial.

### Art. 123. Cubrición de patios en edificios catalogados

Los patios interiores de las edificaciones catalogadas, podrán ser cubiertos a efectos de mejorar las condiciones climáticas y de habitabilidad de las viviendas, debiendo utilizarse, únicamente, cubrición reversible, de material translucido y estructura metálica ligera. Queda totalmente prohibida la cubrición de patios con laminas de hormigón armado, o cualquier otra estructura permanente.

#### Art. 124. Autorización de actividades en el ámbito de los espacios libres.

Dentro del ámbito de los espacios libres del Centro Histórico, las actividades que se pretendan desarrollar, deberán garantizar la protección de los espacios libres, no pudiendo producir daño alguno ni en su tipología ni en las áreas verdes afectadas por la actividad. Las actividades deberán contar con un permiso municipal con informe favorable de la Oficina de Patrimonio Histórico de Arucas, en el que se especifiquen las características de las actividades, su duración y el horario previsto. Los permisos nunca tendrán una duración superior a seis meses, pudiendo renovarse mediante nueva solicitud. La renovación no será automática, estando sujeta a la evaluación del desarrollo de la actividad por la oficina del Centro Histórico.

#### Art. 125. Daños en las áreas verdes y especies vegetales

Los daños producidos en las áreas verdes y especies vegetales del Conjunto Histórico, serán considerados como infracción grave a los efectos de la presente Ordenanza, siendo sancionadas según la proporción del daño producido según se recoge en el CAP. XVIII. INFRACCIONES Y SANCIONES.

#### Art. 126. Sistema de Ingeniería del Agua

El sistema tradicional de Ingeniería del Agua, compuesto por, estanques, acequias, y cantoneras, en sus elementos en superficie, está catalogado con protección Integral.

## TÍTULO III: DE LA MOVILIDAD Y LAS INFRAESTRUCTURAS

### CAP. XIII. VIALIDAD, ACCESIBILIDAD Y ESTACIONAMIENTOS

#### Art. 127. Planes de vialidad, accesos y estacionamientos.

La Oficina de Patrimonio Histórico de Arucas, será la encargada de coordinar, revisar e informar las propuestas y planes realizados por las diferentes instancias Municipales, u otras Instituciones competentes, dentro del Conjunto Histórico, en relación con los siguientes aspectos:

- a.- El uso adecuado de las vías y calles públicas.
- b.- La vialidad mas adecuada para el Conjunto Histórico, determinando la dirección, el tránsito y la señalización acorde con el ambiente urbano.
- c.- Los lugares y áreas adecuadas de estacionamiento y el horario permisible.
- d.- La regulación y circulación de vehículos livianos, guaguas y vehículos pesados.
- e.- La regulación y circulación de los vehículos dedicados al turismo.
- f.- La regulación, lugar de estacionamiento y circulación de taxis.
- g.- La regulación de horarios, tipos de vehículos permitidos y circulación de vehículos destinados al abastecimiento de la ciudad.

#### Art. 128. Estacionamientos en la vía pública

En las vías públicas del Conjunto Histórico, donde esté autorizado el estacionamiento de vehículos, solamente estará permitido que se realice en uno de los lados de la vía.

### Art. 129. Semáforos

Dentro del Conjunto Histórico, y salvo casos de especial necesidad y justificación, no se autorizará el uso de semáforos como elemento de señalización del tráfico.

### Art. 130. Circulación de vehículos pesados

Dentro del Conjunto Histórico, queda prohibida la circulación y el estacionamiento de vehículos con una MMA mayor a 7 toneladas.

### Art. 131. Horario de vehículos de abastecimiento

Dentro del Conjunto Histórico, solo estará permitida la carga y descarga para abastecimiento de mercancías de 7 a 10 a.m. y de 7 a 12 p.m.

### Art. 132. Tiempo máximo de permanencia de estacionamiento para abastecimientos

Dentro del Conjunto Histórico, los vehículos de abastecimiento de productos y materiales, solamente podrán permanecer estacionados en un lugar fijo como máximo 30 minutos.

### Art. 133. Parquímetros

La colocación de parquímetros o cualquier otro mecanismo que sirva para cobrar el estacionamiento en las vías públicas, estará sujeta al correspondiente informe de la Oficina de Patrimonio Histórico de Arucas, que deberá pronunciarse sobre el modelo idóneo para el ambiente urbano.

### Art. 134. Espacios urbanos peatonales

Queda prohibida la circulación y el estacionamiento de vehículos de cualquier tipo en las calles y espacios urbanos considerados como peatonales en el correspondiente Plano de Vialidad y Estacionamientos del Plan Especial. Estas zonas serán de uso exclusivamente peatonal.



**Art. 135. Contaminación atmosférica o acústica**

Queda prohibida la circulación de vehículos que expelan humos y gases contaminantes fuera de los límites normales permitidos, o que produzcan ruidos mayores a los 80 decibelios. En cualquier caso, será de aplicación lo previsto en las Ordenanzas Municipales

**Art. 136. Límites de velocidad**

Dentro del Conjunto Histórico, la circulación de cualquier vehículo, no podrá exceder de 30 Km./hora.

**Art. 137. Abandono de vehículos o materiales en las vías públicas**

Dentro del Conjunto Histórico, no se permite dejar en abandono vehículos, materiales de construcción o cualquier otro material o elemento que perjudique el libre tránsito de peatones y vehículos. El incumplimiento de esta disposición, será sancionado según se dispone en el CAP. XVIII. INFRACCIONES Y SANCIONES

**CAP. XIV. OBRAS E INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS EN EL CENTRO HISTÓRICO****Art. 138. Autorizaciones de proyectos y obras**

Dentro del Conjunto Histórico, todos los proyectos a realizarse sobre las vías, plazas y espacios públicos, tales como obras de infraestructura, pavimentación, jardinería, alumbrado, señalización, mobiliario urbano, etc., deberán ser informados favorablemente por la Oficina de Patrimonio Histórico, previa presentación de los proyectos de ejecución.

### Art. 139. Conservación de la traza y alineaciones originales

Será requisito indispensable, para que se autorice cualquier obra de infraestructuras en el Conjunto Histórico, que se conserve la traza original de calles y plazas, así como las alineaciones originales de la edificación.

### Art. 140. Proyectos de enterramiento de conducciones

Las empresas encargadas de suministrar la energía eléctrica, y las líneas telefónicas, tal y como prevé la Ley 4/1999 del Patrimonio Histórico de Canarias, deberán formular los planes y proyectos necesarios para proceder al enterramiento de las conducciones de distribución, que deberán comenzar a ejecutarse antes de los dos años de la entrada en vigor de la presente Ordenanza.

### Art. 141. Instalaciones de televisión por cable

Las compañías que se dediquen a dar señal de televisión por cable, que quieran dar servicio en el Conjunto Histórico, estarán obligadas a realizar sus instalaciones y colocación del cableado bajo el pavimento de las vías y aceras, y por el interior de los edificios. Una vez terminada la instalación, el aspecto exterior del acabado de las vías, aceras, y edificios no deberá presentar ninguna alteración. Las antenas, solo podrán ser colocadas en cubierta y de manera que no sean visibles desde ningún ángulo de las calles adyacentes a la edificación donde se instalen.

#### Art. 142. Reparaciones o ampliaciones del suministro de instalaciones urbanas.

Cualquier reparación, cambio o ampliación necesaria en las redes correspondientes, deberá contar con el informe favorable de la Oficina de Patrimonio Histórico de Arucas respecto a los elementos de ejecución de la obra que puedan afectar al ambiente urbano. En caso de reparaciones de urgencia, la Oficina de Patrimonio Histórico deberá asesorar a los departamentos Municipales correspondientes sobre la terminación final de las mismas, una vez subsanada la avería que dio origen a la reparación.

#### Art. 143. Pavimentación de las vías públicas

Dentro del Conjunto Histórico, la pavimentación de vías y aceras deberá estar realizada en losa canaria y adoquín de piedra de Arucas en sus dimensiones tradicionales. El Ayuntamiento procurará, mediante sucesivos programas de mejora del espacio público, recuperar los materiales mencionados en las calles del Conjunto Histórico que lo requieran.

#### Art. 144. Mobiliario Urbano

La colocación de cualquier tipo de mobiliario urbano en el Conjunto Histórico, estará sujeta al informe favorable de la Oficina de Patrimonio Histórico de Arucas, quien deberá pronunciarse sobre su tipología y lugar de instalación.

#### Art. 145. Rotulación de calles y espacios públicos

La rotulación de los nombres de las calles y espacios públicos, se realizará de forma que armonice con las características del ambiente urbano. Las placas serán sencillas, de fácil lectura y sin anuncios publicitarios de ningún tipo. El formato, diseño y dimensiones de los rótulos así como su ubicación, estará supervisado por la Oficina de Patrimonio Histórico de Arucas.

## Art. 146. Señalización de tráfico

Dentro del Conjunto Histórico, será de aplicación lo previsto en el Art. 127 punto b.

## TÍTULO IV. EL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

### CAP.XV. MEDIDAS ESPECIALES PARA LAS ZONAS POTENCIALMENTE ARQUEOLÓGICAS.

#### Art. 147. Consideraciones generales.

1. Son zonas potencialmente arqueológicas (ZPArq) aquellos sectores del ámbito del Plan Especial donde se presume la posible existencia de vestigios arqueológicos.
2. Las ZPArq vienen señaladas en el plano de ordenación número 27 de la documentación del Plan Especial.
3. Las solicitudes de licencia municipal de obras que se refieran a espacios incluidos en el ámbito de una ZPArq y que comporten movimientos de tierra, se tramitarán con sujeción a las siguientes normas:
  - a. En todas las intervenciones que supongan movimientos de tierra el promotor o el propietario deberá acompañar al proyecto un Estudio Detallado de Impacto Ecológico (E.D.I.E.), a cargo de un técnico superior competente, relativo a la incidencia de la obra o actuación sobre los valores arqueológicos del área implicada. Sin dicho estudio no se tramitará la solicitud, suspendiéndose el procedimiento hasta tanto no se aporte por el promotor o propietario.
  - b. El proyecto, acompañado del E.D.I.E., se someterá a informe de la Oficina de Patrimonio Histórico de Arucas. Si fuera pertinente, el Ayuntamiento, a propuesta de la Oficina de Patrimonio Histórico, podrá disponer la realización de prospecciones o sondeos en orden a evaluar los efectos de la obra sobre los valores arqueológicos en cuestión, suspendiéndose el otorgamiento de la licencia hasta tanto se hayan obtenido y evaluado los resultados de tales intervenciones.

- c. En el contenido de la licencia podrán añadirse como condicionantes medidas protectoras a adoptar durante la obra, seguimiento por parte de un Licenciado en Historia, arqueólogo, o titulación afín durante los trabajos que afecten al suelo, etc.
  - d. El inicio de las obras a que se refieren los apartados anteriores deberá ser comunicado a la Oficina de Patrimonio Histórico, cuyos técnicos podrán, en todo momento durante su duración, hacer un seguimiento de las mismas y en su caso proponer la suspensión inmediata, si detectara la presencia de elementos arqueológicos susceptibles de ser dañados.
4. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, los hallazgos casuales de objetos o estructuras arqueológicas que se produzcan en cualquier punto del ámbito del Plan Especial deberán ser comunicados al Ayuntamiento, que a su vez, a través de la Oficina de Patrimonio Histórico, lo pondrá en conocimiento de la Administración competente, recabando de la Alcaldía, si fuere necesario la adopción urgente de las medidas cautelares precisas para la salvaguarda de los objetos hallados. En ese sentido, se tendrán en cuenta las siguientes premisas:
- a. Los hallazgos deberán ser mantenidos en lugar de su descubrimiento hasta tanto no se autorice su levantamiento.
  - b. Si el hallazgo se produce como consecuencia de una obra o actividad autorizada, el promotor o propietario deberá suspenderla de inmediato y ponerlo, seguidamente, en conocimiento de la Autoridad municipal.

**Art. 148. Consideración adicional.**

Los particulares podrán recurrir a la Oficina de Patrimonio Histórico de Arucas para solicitar los servicios de consulta e información, así como para cumplir con los requerimientos establecidos en la Ordenanza.

## TÍTULO V: TRÁMITES Y PROCEDIMIENTOS

### CAP. XVI. TRAMITES ADMINISTRATIVOS PARA LAS AUTORIZACIONES Y PERMISOS DE PROYECTOS Y OBRAS

Art. 149. Información preceptiva de la Oficina de Patrimonio Histórico.

Dentro del Conjunto Histórico, será competencia de la Oficina de Patrimonio Histórico la coordinación y el control de la aplicación de la presente Ordenanza de Protección. Todos los proyectos y obras de intervención, tanto en la edificación como en la estructura urbana, deberán ser informados por la Oficina de Patrimonio Histórico de Arucas, como requisito previo para la concesión de la licencia de obras o el permiso de intervención.

Art. 150. Consulta urbanística: solicitud de informe de posibilidades de Intervención.

Previo al inicio de cualquier intervención en la edificación del Conjunto Histórico, los ciudadanos interesados, podrán solicitar por escrito, ante la Oficina de Patrimonio Histórico la información sobre las posibilidades de Intervención permitidas que afecta al edificio o solar objeto de consulta.

Art. 151. Respuesta a la consulta

La respuesta de la Oficina del Centro Histórico será remitida por escrito al interesado en un plazo máximo de 20 días desde la recepción efectiva.

Art. 152. Licencia o autorización previa

Para efectuar cualquier tipo de obra de nueva planta dentro del perímetro del Conjunto Histórico, será de aplicación las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales correspondientes, debiendo tramitarse mediante solicitud del particular, presentada en el Registro Municipal y dirigida a la Oficina de Patrimonio Histórico de Arucas.



### Art. 153. Forma de la autorización

La autorización, se otorgará o denegará por escrito, especificándose las obras autorizadas y las condiciones que deberán cumplir sobre la base de las disposiciones establecidas en las fichas de Ordenación de la manzana correspondiente a la edificación.

### Art. 154. Tiempo de vigencia de la licencia

La licencia de obras en el Conjunto Histórico, tendrá una vigencia de seis meses naturales, pasados los cuales, si no se ha comenzado la ejecución de las mismas, deberá iniciarse de nuevo el procedimiento para la obtención de una nueva licencia.

### Art. 155. Inicio de procedimientos de cambio de uso del suelo

El inicio de los procedimientos, para un cambio de uso del suelo, requerirá, obligatoriamente, del informe favorable de la Oficina de Patrimonio Histórico de Arucas, que será elevado a la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento.

### Art. 156. Aprobación del inicio de procedimientos

La Comisión de Gobierno del Ayuntamiento, aprobará o rechazará cualquier inicio de procedimiento de modificación de uso del suelo en predios y solares, tomando en consideración el informe redactado por la Oficina de Patrimonio Histórico.

### Art. 157. Solicitud de licencia de obra o permiso de intervención

Además de los documentos exigidos por las Ordenanzas Municipales, para la obtención de licencia de obra, para las intervenciones en los edificios y lugares del Conjunto Histórico se deberá aportar, complementariamente y cuando le afecte, la documentación que proceda de la relación siguiente:

- a. En el caso de intervenciones en edificaciones preexistentes, planos del estado actual del inmueble, incluyendo, plantas, secciones y alzados.
- b. Localización de arbolado y elementos de vegetación existentes en la parcela
- c. Si existieran, copia de planos y fotografías antiguas
- d. En caso de edificación preexistente, sección constructiva del cerramiento general de suelo a techo a escala mínima 1:20, especificando los sistemas constructivos, materiales utilizados y acabados exteriores.
- e. Si la intervención afecta a las fachadas, un análisis del impacto ambiental sobre la imagen urbana con las fachadas del inmueble incorporadas al levantamiento del tramo.
- f. Fotografías a color del estado actual del inmueble, figurando obligatoriamente, una de fachada, independientemente de donde esté localizada la intervención.
- g. Si la intervención afecta a algún lugar establecido en las zonas potencialmente arqueológicas, deberá adjuntarse un estudio detallado de impacto ecológico (E.D.I.E.).

#### Art. 158. Tramitación

Las solicitudes se presentarán por duplicado, en el Registro del Ayuntamiento, dirigidas a la Oficina de Patrimonio Histórico. Una vez examinada la documentación, se procederá a realizar un informe en el que quede recogido o bien la adecuación del Proyecto o en su caso las

deficiencias que presenta para su posterior aprobación.

#### Art. 159. Plazos

La Oficina de Patrimonio Histórico, deberá elevar su informe a la Comisión de Gobierno, en el plazo máximo de un mes, desde la recepción efectiva de la documentación, informando al interesado, una vez pronunciada la Comisión, de las deficiencias que debe subsanar o de la aprobación de la licencia solicitada.

#### Art. 160. Pago de licencias

El pago de las licencias se realizará de acuerdo a las tasas administrativas establecidas por el Ayuntamiento.

#### Art. 161. Competencias para la formulación y ejecución de proyectos

No se autorizará ningún proyecto de obra mayor en el que no figure la firma e identificación, en todos y cada uno de sus planos y documentos, de un arquitecto superior colegiado en activo.

#### Art. 162. Obras Mayores y Menores

A los efectos del Plan Especial, serán obras Mayores, todas aquellas que cumplan alguno o varios de los siguientes requisitos:

- a. Que afecte a la estructura del edificio

- b. Que afecte a la tipología del edificio
- c. Que afecte a la cubierta del edificio, no siendo obras de mantenimiento
- d. Que afecte a fachadas de inmuebles protegidos, no siendo obras de mantenimiento.
- e. Que su coste real sea superior a 3.000.000 de ptas.
- f. Que con ellas se produzca una reestructuración funcional del edificio

El resto de obras, no incluidas en la anterior relación serán consideradas como obras Menores.

#### Art. 163. Garantías y seguimiento

Una vez obtenida la licencia de obra, e iniciadas las mismas, el propietario deberá mantener una copia del proyecto sellado en la obra para posibles inspecciones.

#### Art. 164. Obligación de facilitar acceso para inspección

El propietario de un inmueble o solar del Conjunto Histórico, en el que se esté llevando a cabo una obra de intervención, queda obligado a facilitar el acceso a los técnicos de la Oficina de Patrimonio Histórico que, en todo momento, podrán comprobar la fidelidad de la obra ejecutada con el proyecto autorizado.

#### Art. 165. Finalización de la obra.

Una vez terminada la obra, deberá comunicarse por escrito a la Oficina de Patrimonio Histórico, que deberá emitir el correspondiente informe de conformidad con la finalización de obra.

### TÍTULO VI: MEDIDAS DE FOMENTO

## CAP. XVII. EXONERACIONES Y ESTÍMULOS

### Art. 166. Consideraciones Generales

La protección del Patrimonio Histórico de Arucas, es una responsabilidad colectiva en la que los propietarios y usuarios deben participar activamente, procediendo al mantenimiento y conservación de los bienes a su custodia. Con el fin de incentivar y facilitar estas funciones, el Ayuntamiento ha establecido una serie de medidas de exoneraciones de arbitrios, tasas y contribuciones, y de fomento a través de subvenciones, para los propietarios de inmuebles en el Conjunto Histórico, bajo determinadas condiciones (Anexo nº4 ).

### Art. 167. Exenciones contributivas

Dentro del Conjunto Histórico, para los inmuebles catalogados con protección Integral, será de aplicación lo previsto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. El Municipio deberá dar curso, con la mayor diligencia, a la tramitación de las solicitudes de los ciudadanos que deseen acogerse a dichas exenciones, frente a las Instituciones correspondientes.

### Art. 168. Medidas de Fomento

El Ayuntamiento de Arucas, tiene establecida, desde noviembre de 1998, una línea de subvenciones a la instalación de rótulos comerciales, y desde abril de 1999, una línea de subvenciones a las intervenciones de rehabilitación, cuyas características se encuentran recogidas en los Bandos de la Alcaldía de fechas, 4 de noviembre de 1998 y 21 de mayo de 1999.

### Art. 169. Otras medidas de Fomento

La Oficina de Patrimonio Histórico, podrá proponer a la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento, todas aquellas medidas de fomento y estímulo que considere oportunas, para que sean estudiadas y aprobadas si procede.

## TÍTULO VII: RÉGIMEN SANCIONADOR

### CAP. XVIII. INFRACCIONES Y SANCIONES

#### Art. 170. Consideración general

Toda actuación que contradiga estas Ordenanzas de Protección, y el Planeamiento Urbanístico previsto en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arucas, dará lugar a :

- a. La adopción por parte del Ayuntamiento de las medidas precisas para que se proceda a la restauración del orden jurídico infringido, y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.
- b. Iniciar los procedimientos de suspensión y anulación de actos administrativos en los que, presuntamente, pudiera ampararse la actuación ilegal.
- c. La imposición de sanciones a los responsables, previa tramitación del correspondiente expediente sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades de orden penal en que se pudiera haber incurrido.
- d. La obligación de resarcimiento de daños e indemnizaciones de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.
- e. Las sanciones por las infracciones a la presente Ordenanza, se impondrán con independencia del cumplimiento de las disposiciones de reposición.

#### Art. 171. Clasificación de Infracciones

Dentro del Conjunto Histórico, las infracciones urbanísticas se clasificarán en; leves, graves y muy graves, en proporción al daño causado.

## 1. Infracciones Leves

Además de lo previsto en el Título VI, Cap. I, Art. 91-1, de la Ley 4/1999 de 15 de marzo de Patrimonio Histórico de Canarias, tendrán carácter de infracciones leves, las acciones u omisiones que constituyan incumplimiento de las disposiciones de la presente Ordenanza, cuando comporten daños leves y reversibles al Patrimonio del Conjunto Histórico de Arucas.

## 2. Infracciones graves.

Además de lo previsto en la relación de infracciones graves contenidas en el Título VI, Cap. I, Art. 96-2, de la Ley 4/1999 de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, tendrán carácter de infracciones graves, las acciones u omisiones que, quebrantando el ordenamiento urbanístico, afectan a los bienes e interese protegidos por el mismo, causándoles un daño directo y de importancia, o creando un riesgo cierto, igualmente importante. En particular, tendrán este carácter, las infracciones siguientes:

- a. La parcelación de suelo, sin la correspondiente autorización del Ayuntamiento. En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en los lotes resultantes.
- b. La agregación de parcelas urbanas por encima del tamaño máximo permitido para la manzana en la que se encuentren localizadas.
- c. La subdivisión de parcelas urbanas por debajo del tamaño mínimo permitido para la manzana en la que se encuentren localizadas.
- d. La realización de obras de edificación o urbanización en contra del uso que le corresponda al suelo en el que se ejecuten
- e. En el caso de edificación consolidada, alterar el uso de las plantas locales o dependencias a que estuvieran destinadas por las Ordenanzas.



- f. El exceso de edificación sobre el volumen total de edificación permitido por las Ordenanzas.
- g. El exceso de edificación cuando se produce por una altura superior a la permitida, aunque no suponga un aumento sobre el volumen total de edificación permitido
- h. La edificación ilegal sobre añadida al volumen edificado de una edificación catalogada como de Protección Integral , Parcial o Ambiental.
- i. El incumplimiento del plazo de adecuación de los usos a la nueva reglamentación.
- j. El incumplimiento del tiempo máximo permitido de permanencia de un solar sin edificar.
- k. El incumplimiento del tiempo máximo de permanencia en ruina reversible, de un inmueble catalogado
- l. Las afectaciones a terceros por incumplimiento de la obligación de conservar y mantener.
- m. Los daños en las áreas verdes y especies vegetales
- n. El abandono de vehículos o materiales en las vías públicas

### 3. Infracciones muy graves

Se consideran infracciones muy graves las previstas en el Título VI, Cap. I, Art. 96-3, de la Ley 4/1999 de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

#### Art. 172. Responsables

Será de aplicación lo previsto en el Título VI, Cap. I, Art. 97, de la Ley 4/1999 de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

#### Art. 173. Prescripción

A los efectos de la prescripción de las infracciones administrativas y las sanciones previstas en la presente Ordenanza, el computo del plazo de la prescripción y la interrupción de la misma, será de aplicación lo previsto en el Título VI, Cap. I, Art. 98, puntos 1, 2, 3 y 4 de la Ley 4/1999 de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

#### Art. 174. Sanciones

1. Conforme a lo previsto en el Título VI, Cap. I, Art. 99, de la Ley 4/1999 de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, las infracciones cuyos daños puedan ser evaluados económicamente serán sancionados con multa del tanto al cuádruple del daño causado. Para su aplicación en las presentes Ordenanzas se tendrán en cuenta las consideraciones siguientes:
  - a. En el caso de parcelaciones de suelo, sin la correspondiente autorización del Ayuntamiento se tomará como referencia para la valoración de la multa del 5 al 20% del valor de los solares. Si además de la consideración anterior, la parcelación afecta a superficies destinadas a dominio público, a equipamiento social o comunitario, a sistemas generales o a espacios libres, la sanción que corresponda se impondrá en su grado máximo.
  - b. En el caso de agregaciones de parcelas urbanas por encima del tamaño máximo permitido para la manzana en la que se encuentren localizadas se tomará como referencia para la valoración de la multa el 10% del valor de los terrenos
  - c. En el caso de subdivisiones de parcelas urbanas por debajo del

tamaño mínimo permitido para la manzana en la que se encuentren localizadas se tomará como referencia para la valoración de la multa el 10% del valor de los terrenos.

- d. En el caso de la realización de obras de edificación o urbanización en contra del uso que le corresponda al suelo en el que se ejecuten se tomará como referencia para la valoración de la multa del 10 al 40% del valor de la obra proyectada. Si además de las consideraciones anteriores, la infracción se realiza en suelo destinado a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas de recreo y expansión o equipamiento comunitario, la sanción que corresponda se impondrá en su grado máximo.
- e. En el caso de edificación consolidada, alterar el uso de las plantas locales o dependencias a que estuvieran destinadas por las Ordenanzas.
- f. En el caso de exceso de edificación sobre el volumen total de edificación permitido por las Ordenanzas, se tomará como referencia para la valoración de la multa del 10 al 40 % del valor del exceso edificado, sin perjuicio de la demolición prevista en las Ordenanzas.
- g. En el caso de exceso de edificación cuando se produce por una altura superior a la permitida, aunque no suponga un aumento sobre el volumen total de edificación permitido, se tomará como referencia para la valoración de la multa del 5 al 20 % del valor del exceso.
- h. En el caso de edificación ilegal sobre añadida al volumen edificado de una edificación catalogada como de Protección Integral, Parcial o Ambiental, se tomará como referencia para la valoración de la multa del 10 al 40% del valor de la edificación realizada, sin perjuicio de la obligación de demolición de la edificación ilegal prevista en estas Ordenanzas.

- i. El incumplimiento de los plazos máximos contemplados en la presente Ordenanza respecto a la permanencia de solares sin edificar, plazo para el inicio de obras, y tiempo máximo de permanencia de una edificación en ruinas, será sancionado con multas de 200.000 a 800.000 ptas. con independencia de las sanciones que le sean de aplicación respecto al resto de artículos que le afecten de la Ordenanza.

Para el resto de infracciones graves previstas en el Art. 171. Punto 2 de esta Ordenanza, y para las que no puedan ser evaluadas económicamente, se sancionarán con arreglo a la escala prevista en el citado Título VI, Cap. I, Art. 99, de la Ley 4/1999 de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias,.

2. Cuando la cuantía de la multa resulte inferior al beneficio obtenido con la comisión de la infracción, la sanción será incrementada hasta el límite del beneficio.
3. Las sanciones se graduarán de acuerdo con el principio de proporcionalidad, intencionalidad, reiteración y gravedad de los daños ocasionados.

#### Art. 175. Incumplimiento de las sanciones

El incumplimiento de cualquier sanción impuesta, en un plazo mayor de 3 meses, dará lugar a un nuevo requerimiento y a una nueva sanción que será del doble de la primera sanción. Si con posterioridad al segundo requerimiento transcurrieran dos meses mas sin que fuera

abonada la multa, dará lugar a un tercer requerimiento y a una nueva multa del triple de la primera. Las multas serán independientes y acumulables. Si a pesar del tercer requerimiento, no se hicieran efectivas las multas, el Ayuntamiento podrá iniciar los procedimientos de embargo previstos en la Legislación competente.

#### Art. 176. Reparación de daños

1. Conforme a lo previsto en el Título VI, Cap. I, Art. 100, de la Ley 4/1999 de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, en la misma resolución que imponga la sanción que resulte procedente, se ordenará al infractor la reparación de los daños causados mediante ordenes ejecutivas para restituir el bien afectado a su estado anterior.
2. El incumplimiento de esta obligación de reparación, facultará al Ayuntamiento para actuar de forma subsidiaria, realizando las obras y actuaciones necesarias a cargo del infractor y utilizando en su caso la vía de apremio para reintegrarse de su coste.

#### Art. 177. Competencias y procedimiento para la determinación de sanciones.

##### 1. Competencias

Corresponde al Alcalde, como presidente del Gobierno Municipal aplicar las correspondientes sanciones cuando estas sean leves o graves, y a la comisión de gobierno cuando estas sean muy graves, siempre y cuando sean de competencia Municipal, y de acuerdo con las Ordenanzas Municipales relativas al Régimen Disciplinario y Sancionador, y lo establecido en las presentes Ordenanzas, previo informe de la infracción, emitido por la Oficina de Patrimonio Histórico de Arucas.

##### 2. Iniciación del expediente sancionador

La iniciativa de un expediente sancionador, será tomada por el Alcalde previo informe de la infracción redactado por la Oficina de Patrimonio

Histórico, quien podrá solicitar el inicio del mismo, en los casos en que lo considere necesario.

3. Todo ello sin perjuicio de las competencias para imposición de sanciones que pudiéranse corresponder a los órganos de la comunidad autónoma o del Cabildo Insular de Gran Canaria, según el régimen de protección de los bienes dañados.

## DISPOSICIONES FINALES

### Disposición derogatoria

La presente Ordenanza de Protección, sustituye a la Ordenanza de Edificación recogida en el Plan Especial de Reforma Interior del Casco de Arucas, aprobado el 17 de marzo de 1993.

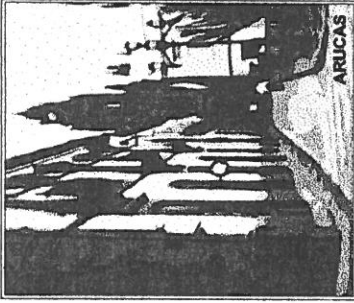
### Legislación complementaria de aplicación

Para todo lo que no se encuentre recogido en la presente Ordenanza, serán de aplicación la Ley 4/1999 de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, y la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias del Municipio de Arucas y la Ley del Suelo del Gobierno Autónomo de Canarias.

### Anexos:

Anexo 1. Plano de Ámbito de Revisión del P.E.R.I.





ARUCAS

Revisión del PLAN ESPECIAL DE REFORMA  
INTERIOR del Centro Histórico de Arucas  
Documento definitivo

**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE ARUCAS**  
OFICINA DE PATRIMONIO HISTÓRICO

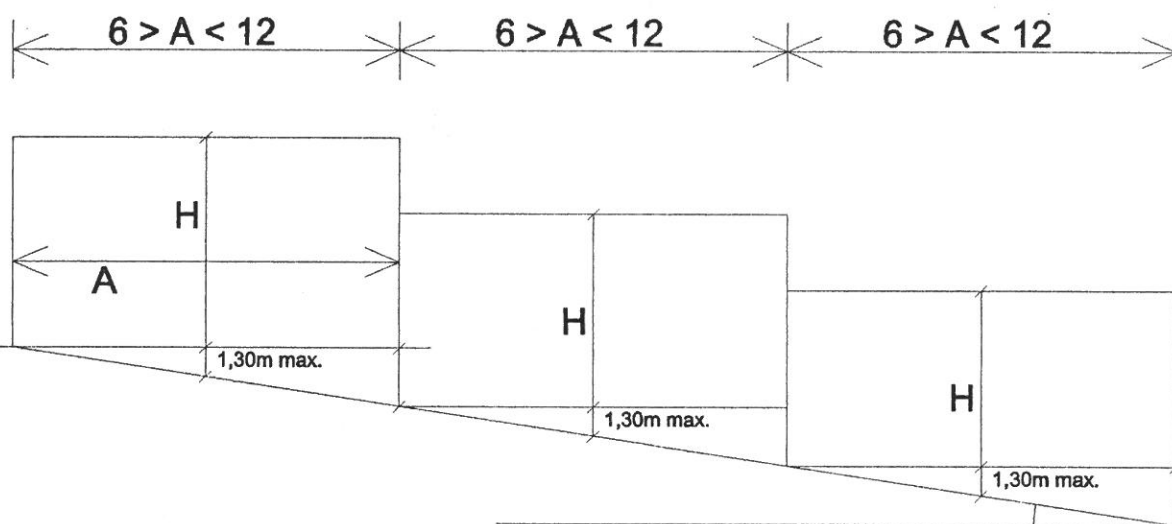
Quilón de Planificación de Obras, S.A.

Proyecto: Centro Histórico de Arucas  
Autor: Quilón de Planificación de Obras, S.A.  
Escalera: 1:1000  
Folio: 21

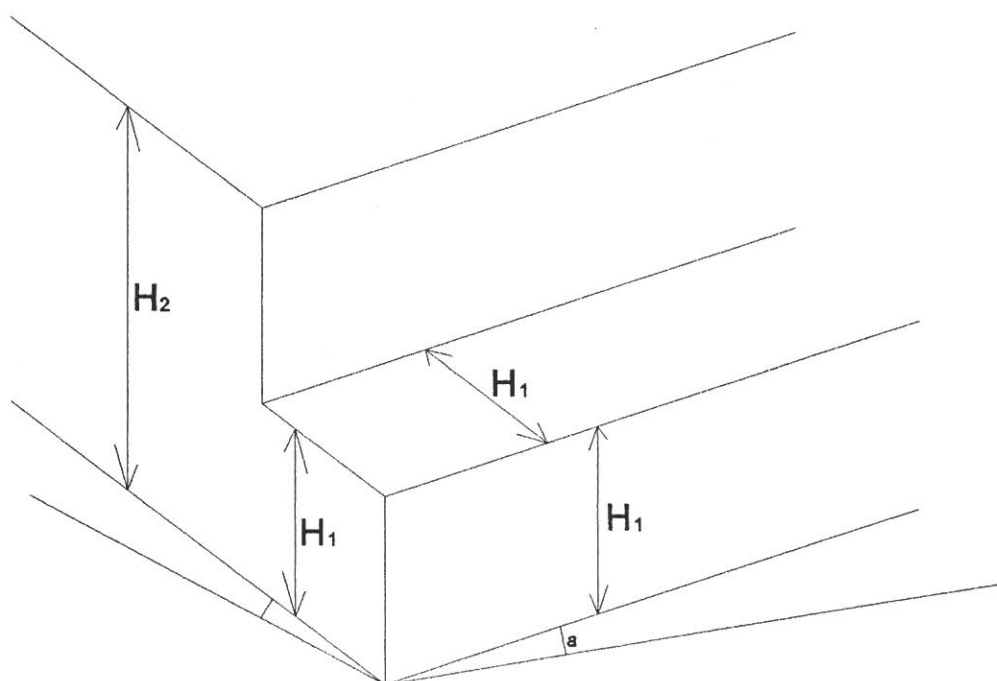


## Anexo 2:

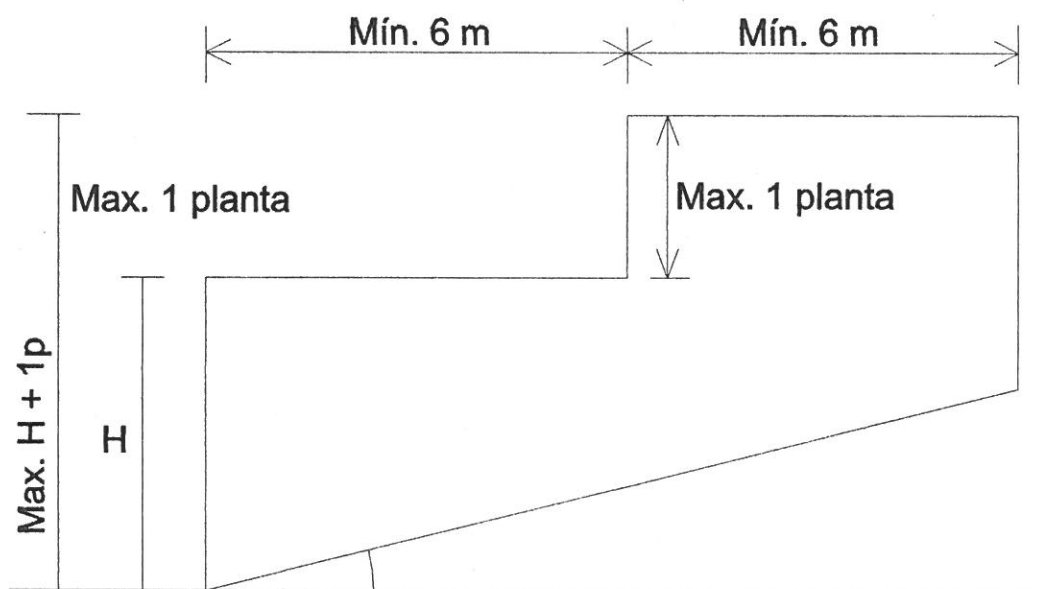
### Artículo 85



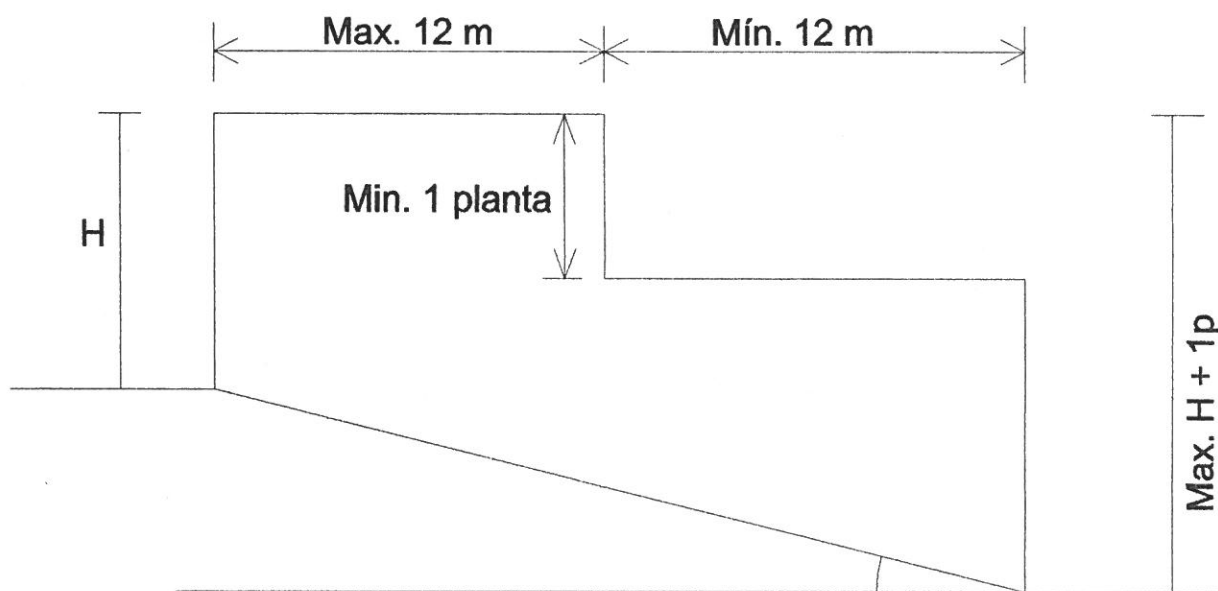
### Artículo 86



# Artículo 87



H sobre rasante.



H bajo rasante.

# Artículo 93

