

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA. ADAPTACIÓN AL PIOLP

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

(Correcciones de observaciones de Ponencia Técnica de COTMAC de 26 mayo 2014)

JULIO 2018

NORMAS



CARO & MAÑOSO ARQUITECTOS ASOCIADOS S.L.P.



EXMO. AYUNTAMIENTO
DE SANTA CRUZ DE LA PALMA



GOBIERNO
DE
CANARIAS

**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO
HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA
ADAPTACIÓN AL PIOLP**

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

(Correcciones de observaciones de la Ponencia Técnica de COTMAC de 26 de mayo de 2014)

N O R M A S

JULIO 2018

CARO & MAÑOSO Arquitectos Asociados, S.L.P.

G O B I E R N O D E C A N A R I A S
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y POLÍTICA TERRITORIAL
GESTIÓN Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIOAMBIENTAL DE CANARIAS, S.A. (GESPLAN)
AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO DE SANTA CRUZ DE LA PALMA ADAPTACIÓN AL PIOLP

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

(Correcciones de observaciones de la Ponencia Técnica de COTMAC de 26 de mayo de 2014)

N O R M A S

CARO & MAÑOSO Arquitectos Asociados, S.L.P.

SANTA CRUZ DE LA PALMA

JULIO 2018

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES	15
Artículo 1. Naturaleza y referencias legales.....	15
Artículo 2. Ámbito territorial de aplicación.....	15
Artículo 3. Zona de Respeto	16
Artículo 4. Régimen urbanístico en el Conjunto Histórico	16
TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL	17
Artículo 5. Instrumentos para el desarrollo de la ordenación	17
Artículo 6. Estudios de Detalle	17
Artículo 7. Catálogo de Protección.....	18
Artículo 8. Contenidos específicos de las Ordenanzas municipales.....	18
Artículo 9. Condiciones generales de gestión y ejecución	19
Artículo 10. Tipos de actuaciones de gestión y ejecución.....	20
Artículo 11. Recintos de referencia para actuaciones urbanísticas de ejecución directa	20
Artículo 12. Recintos de referencia para la ejecución de operaciones puntuales	21
Artículo 13. Recintos de referencia para ejecutar actuaciones de intervención urbana	21
Artículo 14. Operaciones de gestión en Actuaciones urbanísticas de ejecución directa	21
Artículo 15. Convenios de intervención concertada en edificios protegidos.....	23
Artículo 16. Ámbitos sujetos a condiciones particulares	23
Artículo 17. Plazos para el desarrollo y la ejecución del Plan Especial	24
Artículo 18. Plazos para la gestión y ejecución de las actuaciones urbanísticas.....	24
Artículo 19. Plazo máximo para solicitar licencia en solares existentes	25
Artículo 20. Plazo máximo para el inicio de las obras	25
TÍTULO TERCERO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO	27
CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO	27
Artículo 21. Patrimonio Histórico y elementos que lo componen	27
Artículo 22. Reglas generales de protección del Patrimonio Histórico	27
Artículo 23. Objeto y alcance de la Normativa de protección	27
Artículo 24. Régimen de los Bienes de Interés Cultural	28
Artículo 25. Grados y niveles de protección.....	28
Artículo 26. Condiciones de protección del grado de Protección Integral.....	28
Artículo 27. Régimen del grado de protección Integral NIVEL 1	29
Artículo 28. Régimen del grado de protección Integral NIVEL 2	29
Artículo 29. Condiciones del grado de Protección Ambiental.....	30
Artículo 30. Régimen del grado de protección Ambiental NIVEL 1	30
Artículo 31. Régimen del grado de protección Ambiental NIVEL 2	31
Artículo 32. Grado de protección Parcial	31
CAPÍTULO II. USOS E INTERVENCIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS	32

Artículo 33. Condiciones generales de los usos en edificios catalogados.....	32
Artículo 34. Condiciones generales de las intervenciones en edificios catalogados	32
Artículo 35. Tipos de obras permitidos en edificios catalogados	33
Artículo 36. Autenticidad y carácter integral de las intervenciones.....	34
Artículo 37. Alcance de las intervenciones de conservación y/o mantenimiento.....	34
Artículo 38. Alcance de las intervenciones de restauración	35
Artículo 39. Condiciones específicas de las intervenciones de restauración.....	36
Artículo 40. Alcance de las intervenciones de consolidación	38
Artículo 41. Alcance de las obras de rehabilitación o reforma	38
Artículo 42. Alcance de las intervenciones de remodelación	40
Artículo 43. Alcance de las obras de remonta	41
Artículo 44. Adaptación de condiciones higiénico-sanitarias y de las dotaciones e instalaciones	42
Artículo 45. Obras menores de mantenimiento de edificios catalogados.....	42
Artículo 46. Ejecución de las obras e instalaciones	42
CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DE LOS RECINTOS URBANOS DE CARÁCTER SINGULAR.....	43
<i>SECCIÓN 1. CONDICIONES DE LOS RECINTOS URBANOS</i>	<i>43</i>
Artículo 47. Condiciones de la edificación en los recintos urbanos protegidos	43
Artículo 48. Tratamiento de los espacios libres en recintos urbanos protegidos.....	43
Artículo 49. Condiciones y criterios del mobiliario urbano en recintos protegidos	44
Artículo 50. Condiciones de la vegetación en recintos protegidos.....	44
Artículo 51. Señalización y publicidad en recintos protegidos	44
Artículo 52. Condiciones de uso e intervenciones en recintos protegidos.....	44
<i>SECCIÓN 2. CONDICIONES DE LOS ELEMENTOS URBANOS DE ESPECIAL INTERÉS</i>	<i>45</i>
Artículo 53. Ámbito de aplicación de las condiciones de protección de elementos urbanos	45
Artículo 54. Condiciones de las intervenciones en elementos urbanos protegidos.....	45
Artículo 55. Condiciones de las intervenciones en elementos urbanos protegidos.....	45
CAPÍTULO IV. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	46
Artículo 56. Ámbito de protección del patrimonio arqueológico.....	46
Artículo 57. Condiciones de uso del patrimonio arqueológico.....	46
Artículo 58. Condiciones de protección del patrimonio arqueológico	46
CAPÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DEL MEDIO URBANO	48
Artículo 59. Mobiliario Urbano	48
Artículo 60. Rotulación de calles y espacios públicos	48
Artículo 61. Señalización de tráfico	48
Artículo 62. Planes de vialidad, accesos y estacionamientos.	48
Artículo 63. Estacionamientos en la vía pública	49
Artículo 64. Semáforos en la vía pública.....	49
Artículo 65. Circulación de vehículos pesados.....	49
Artículo 66. Tiempo máximo de permanencia de estacionamiento para abastecimientos	49
Artículo 67. Parquímetros.....	49
Artículo 68. Límites de velocidad.....	49

Artículo 69. Cumplimiento de la legislación de accesibilidad y supresión de barreras físicas	49
Artículo 70. Proyectos de enterramiento de conducciones de energía eléctrica y telefonía	50
Artículo 71. Instalaciones de televisión por cable o similares.....	50
Artículo 72. Reparaciones o ampliaciones del suministro de instalaciones urbanas.....	50
Artículo 73. Pavimentación de las vías públicas.....	50
CAPÍTULO VI. CONSERVACIÓN Y RUINA DE LAS EDIFICACIONES	51
SECCIÓN 1. MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES	51
Artículo 74. Delimitación de obras de mantenimiento.....	51
Artículo 75. Obligación de conservación de los edificios del Conjunto Histórico	51
Artículo 76. Incumplimiento de la obligación de conservación y mantenimiento.....	51
Artículo 77. Afectaciones a terceros por incumplimiento de la obligación de conservación	51
Artículo 78. Expediente sancionador por incumplimiento	51
SECCIÓN 2. ÓRDENES DE EJECUCIÓN.....	52
Artículo 79. Órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación.....	52
Artículo 80. Inicio del procedimiento de las órdenes de ejecución.....	52
Artículo 81. Contenido de los informes.....	52
Artículo 82. Sujetos obligados por las órdenes de ejecución.....	53
Artículo 83. Resolución de las órdenes de ejecución	53
Artículo 84. Incumplimiento de las órdenes de ejecución.....	53
SECCIÓN 3. RUINA DE LAS EDIFICACIONES	54
Artículo 85. Tipos de ruina	54
Artículo 86. Inicio del procedimiento para la declaración de ruina de un inmueble catalogado.	55
Artículo 87. Limitación de la causa de ruina en un edificio catalogado	55
Artículo 88. Tiempo máximo de permanencia de una edificación en ruina reversible.....	55
SECCIÓN 4. DEMOLICIONES POR CAUSA DE RUINA	56
Artículo 89. Clasificación de las demoliciones.....	56
Artículo 90. Informe preceptivo en caso de demolición parcial especial	56
Artículo 91. Proyecto de construcción simultánea a la demolición total de un edificio	56
Artículo 92. Medidas de seguridad para casos de ruina y demoliciones	56
Artículo 93. Comunicación de ruina peligrosa	57
Artículo 94. Apeo de fincas contiguas y apuntalamientos o apeos urgentes	57
TÍTULO CUARTO. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	59
CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	59
Artículo 95. Capacidad para edificar	59
Artículo 96. Aplicación de las condiciones de edificación	59
Artículo 97. Obras de nueva planta.....	59
Artículo 98. Consideraciones de estilo y condiciones compositivas	59
Artículo 99. Relación entre parcela y edificación	60
Artículo 100. Volumen máximo permitido.....	60
Artículo 101. Altura máxima de la edificación	60

Artículo 102. Altura mínima de la edificación.....	61
Artículo 103. Altura de las plantas.....	61
Artículo 104. Entreplantas	61
Artículo 105. Sótanos y semisótanos en edificios de nueva planta	61
Artículo 106. Gálibo de la nueva edificación colindante con edificios catalogados	62
Artículo 107. Cubiertas	62
Artículo 108. Dotación de Aparcamientos.....	63
Artículo 109. Tipos de zonas de edificación.....	63
CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN INTENSIVA	64
Artículo 110. Parcela mínima. Segregaciones y agregaciones.	64
Artículo 111. Edificación cerrada con retranqueo	64
Artículo 112. Alineaciones interiores y patios de manzanas	64
Artículo 113. Forma y dimensiones de los patios	65
CAPÍTULO III. ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS, DECORATIVOS Y FORMALES	66
Artículo 114. Pretiles de cornisa y aleros.....	66
Artículo 115. Aleros	66
Artículo 116. Fachadas laterales.....	66
Artículo 117. Chaflanes o retranqueos en fachada.....	66
Artículo 118. Decoraciones fingidas y conductos visibles en fachada	66
CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS EDIFICIOS	67
Artículo 119. Condiciones generales de habitabilidad de los edificios de viviendas	67
Artículo 120. Aplicación de las condiciones de habitabilidad de los edificios	67
Artículo 121. Condiciones de calidad de los edificios	67
Artículo 122. Local o pieza habitable	68
Artículo 123. Patio interior	68
Artículo 124. Patios mancomunados	69
Artículo 125. Cubrición de patios interiores	69
Artículo 126. Accesos a patios	69
Artículo 127. Escaleras colectivas	69
Artículo 128. Portales	70
Artículo 129. Ascensores	70
Artículo 130. Prohibición de viviendas en sótanos o semisótano	70
Artículo 131. Normas básicas para instalaciones y aislamiento	71
CAPÍTULO V. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN Y SU ENTORNO	72
Artículo 132. Adaptación al entorno urbano y arquitectónico	72
Artículo 133. Fachadas.....	72
Artículo 134. Composición de la fachada	73
Artículo 135. Elementos volados y cornisas	74
Artículo 136. Instalaciones en la fachada	74
Artículo 137. Composición de la planta	74
Artículo 138. Materiales de Fachada	74

Artículo 139. Soportes publicitarios, muestras y anuncios	75
Artículo 140. Banderines.....	75
Artículo 141. Medianerías.....	76
Artículo 142. Cerramientos	76
Artículo 143. Protección del arbolado	76
Artículo 144. Jardines delanteros.....	77
Artículo 145. Condiciones generales de ajardinamiento	77
TÍTULO QUINTO. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD.....	79
CAPÍTULO I. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LA EDIFICACIÓN	79
Artículo 146. Ámbito de aplicación de las condiciones de accesibilidad	79
Artículo 147. Accesos a la edificación	79
Artículo 148. Puerta principal de acceso al edificio	80
Artículo 149. Vestíbulo y elementos de comunicación horizontal.....	80
Artículo 150. Elementos de comunicación vertical.....	80
Artículo 151. Aseos adaptados.....	81
Artículo 152. Intervenciones en edificios no protegidos	81
CAPÍTULO II. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN EL ESPACIO PÚBLICO	82
Artículo 153. Ámbito de aplicación de las condiciones de accesibilidad en el espacio público.....	82
Artículo 154. Definiciones	82
Artículo 155. Trazado de los itinerarios	82
Artículo 156. Banda libre peatonal	82
Artículo 157. Pavimentos.....	83
Artículo 158. Pasos de peatones	83
Artículo 159. Vados de vehículos	84
Artículo 160. Alcorques, tapas de registro y rejillas.....	84
Artículo 161. Obras en los espacios públicos y mantenimiento	84
Artículo 162. Catálogo de mobiliario urbano	85
Artículo 163. Ubicación del mobiliario urbano	85
TÍTULO SEXTO. CONDICIONES DE USO	87
CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS.....	87
Artículo 164. Uso principal del Conjunto Histórico	87
Artículo 165. Ordenación y definición de los usos pormenorizados.....	87
Artículo 166. Aplicación de las condiciones de los usos pormenorizados	87
Artículo 167. Zonificación de los usos en el Conjunto Histórico	88
Artículo 168. Esquema básico de clasificación de los usos pormenorizados	89
Artículo 169. Sistematización de la regulación de los usos pormenorizados.....	90
Artículo 170. Cambio del uso principal establecido en la ordenación pormenorizada.....	92
Artículo 171. Uso y régimen urbanístico del subsuelo.....	92
Artículo 172. Aprovechamiento urbanístico	93
CAPÍTULO II. USO RESIDENCIAL	95

Artículo 173. Definición y categorías del uso Residencial en el Conjunto Histórico.....	95
Artículo 174. Condiciones generales de admisibilidad del uso Residencial.....	95
Artículo 175. Usos compatibles con el uso Residencial.....	96
Artículo 176. Usos compatibles autorizables al uso Residencial.....	97
CAPÍTULO III. USO TURÍSTICO.....	98
Artículo 177. Definición y Tipologías del uso Turístico en el en el Conjunto Histórico.....	98
Artículo 178. Admisibilidad del uso Turístico en las tipologías de Establecimiento Hotelero y Extrahotelero.....	99
Artículo 179. Usos compatibles con el uso Turístico en modalidad Hotelera o Extrahotelera.....	99
Artículo 180. Usos compatibles autorizables al uso Turístico.....	100
CAPÍTULO IV. USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (PRODUCTIVOS, LOGÍSTICOS Y DE ALMACENAMIENTO).....	101
Artículo 181. Definición y Categorías del uso de Actividades Económicas (Productivos, Logísticos y de almacenamiento) en el Conjunto Histórico.....	101
Artículo 182. Condiciones generales de admisibilidad del uso de Actividades Económicas (Productivos, Logísticos y de almacenamiento).....	101
Artículo 183. Usos compatibles con el uso de Actividades Económicas (Productivos, Logísticos y de almacenamiento).....	102
CAPÍTULO V. USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (TERCIARIO).....	103
Artículo 184. Definición y Categorías del uso de Actividades Económicas (Terciario) en el Conjunto Histórico.....	103
Artículo 185. Condiciones generales de admisibilidad de los usos de Actividades Económicas (Terciarios).....	104
Artículo 186. Usos compatibles con el uso de Actividades Económicas (Terciario).....	105
CAPÍTULO VI. USOS DE ESPARCIMIENTO.....	106
Artículo 187. Definición y categorías del uso de Esparcimiento en el Conjunto Histórico.....	106
Artículo 188. Condiciones generales de admisibilidad de los usos de Esparcimiento.....	106
Artículo 189. Usos compatibles con el uso de Esparcimiento.....	107
CAPÍTULO VII. USO DE EQUIPAMIENTOS.....	108
Artículo 190. Definición y categorías del uso de Equipamientos en el Conjunto Histórico.....	108
Artículo 191. Condiciones generales de admisibilidad del uso de Equipamientos.....	109
Artículo 192. Usos compatibles con los Usos de Equipamientos.....	110
Artículo 193. Usos compatibles autorizables al uso de Equipamientos.....	111
CAPÍTULO VIII. USO DE EQUIPAMIENTOS EN LA CATEGORÍA DE PARQUES Y ESPACIOS LIBRES.....	112
Artículo 194. Parques y Espacios Libres: Subcategorías en el Conjunto Histórico.....	112
Artículo 195. Parques y Espacios Libres: Condiciones de admisibilidad.....	112
Artículo 196. Parques y Espacios Libres: Regulación.....	113
Artículo 197. Parques y Espacios Libres: Usos compatibles.....	113
CAPÍTULO IX. INFRAESTRUCTURAS VIARIAS.....	114

Artículo 198. Definición y Categorías del uso de Infraestructuras Viarias en el Conjunto Histórico	114
Artículo 199. Condiciones generales de admisibilidad del uso de Infraestructura Viaria (Viario rodado y aceras y viario peatonal)	115
Artículo 200. Condiciones generales de admisibilidad del uso de Infraestructura Viaria (Aparcamiento público).....	115
Artículo 201. Usos compatibles y compatibles autorizables del uso de Infraestructura Viaria	115
CAPÍTULO X. OTRAS INFRAESTRUCTURAS.....	116
Artículo 202. Otras Infraestructuras en el Conjunto Histórico: Definición y Categorías.....	116
Artículo 203. Otras Infraestructuras: Condiciones generales de admisibilidad	117
Artículo 204. Otras Infraestructuras: Usos compatibles y compatibles autorizables	117
TÍTULO SÉPTIMO. INCIDENCIA SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES	119
Artículo 205. Situación legal de las construcciones preexistentes.....	119
Artículo 206. Condiciones específicas del régimen legal de consolidación o del régimen de situación legal de afectación por actuación pública.....	119
DISPOSICIONES ADICIONALES.....	121
PRIMERA. Medidas fiscales	121
SEGUNDA. Medidas de fomento	121
TERCERA. Oficina de Gestión del Conjunto Histórico y su entorno de interés cultural.....	121
CUARTA. Órgano consultivo y asesor (Consejo Municipal de Patrimonio Histórico).....	122
QUINTA. Área de Rehabilitación Integral: delimitación y organización.....	122
SEXTA. Condiciones estéticas de la edificación incluida en el entorno próximo de los elementos catalogados.	122
SÉPTIMA. Servidumbres aeronáuticas.	124
OCTAVA. Ámbitos de tanteo y retracto	124
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	125
PRIMERA. Adecuación de actividades comerciales existentes en la actualidad.....	125
SEGUNDA. Aplicación supletoria	125
ANEXO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES	127
APÉNDICE. FICHAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE EJECUCIÓN DIRECTA	137
APÉNDICE. FICHA OPERACIÓN PUNTUAL OP-7 (CH).....	169

EQUIPO REDACTOR

GESTIÓN Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIAMBIENTAL, S.A. (GESPLAN)
CARO & MAÑOSO ARQUITECTOS arquitectos asociados, S.L.P.

Dirección y Coordinación:

Ángel M. Caro Cano, Arquitecto
Joaquín Mañoso Valderrama, Arquitecto

Dpto. Jurídico

Jesús Villodre Cordero, Abogado

Anejo Ambiental

GEODOS, Planificación y Servicios, S.L.
Miguel Francisco Febles Ramírez, Geógrafo

Dpto. Técnico:

Andrés Pérez Martínez, Arquitecto
Juan Pablo Sánchez Rubianes, Arquitecto
Pedro González Sánchez, Arquitecto Técnico
Juan Francisco Sicilia Tejera, Delineante
José Ilidio Marrero Pérez, Delineante
María Victoria García Pérez, Delineante
Alberto Novoa Vences, Delineante

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza y referencias legales

1. El Plan Especial de Protección del Centro Histórico Artístico de Santa Cruz de La Palma se formula de acuerdo a lo establecido en el artículo 146 de la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSyENPC), y en los artículos 9.2, c) y 30 de la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias; aplicando en sus contenidos lo dispuesto en ambos textos legales y en sus reglamentos, así como en el artículo 20.1 en la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español y en la correspondiente legislación sectorial específica.
2. Las presentes Normas constituyen la expresión jurídica de las determinaciones de carácter normativo del Plan Especial de Protección del Centro Histórico Artístico de Santa Cruz de La Palma (en adelante PEP), cuya naturaleza, objetivos y contenidos son los que de manera genérica se fijan en los artículos 146 y 151 de la LSyENPC, y en los artículos 30, 31 y 43 de la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias.
3. En consecuencia, con lo expresado en los números anteriores, el presente PEP completa las determinaciones del PGO por determinación de la Legislación en materia de Patrimonio Histórico.
4. Además, en el ámbito del Conjunto Histórico Artístico de Santa Cruz de La Palma, serán de aplicación las medidas contenidas en la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español; así como el Real Decreto 111/1986, de desarrollo parcial de la misma, y el Real Decreto 64/1994, que lo modifica parcialmente.
5. Del mismo modo se habrá de estar a lo previsto en el planeamiento insular y en el capítulo I del Título VI de las Directrices de Ordenación General de Canarias, aprobadas por Ley 19/2003, y a lo contemplado para sus respectivas materias en el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias y en el Reglamento de procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, con las salvedades derivadas de los artículos 146.3 de la LSyENPC y 32 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

Artículo 2. Ámbito territorial de aplicación

1. El ámbito territorial de aplicación de este Plan Especial de Protección es el Conjunto Histórico Artístico de Santa Cruz de La Palma, de acuerdo a la delimitación contenida en su Declaración como tal Conjunto Histórico-Artístico –actualmente Bien de Interés Cultural, con categoría de Conjunto Histórico- aprobada según Decreto 942/1975 de 10 de Abril (BOE nº 108 de 6 de Mayo), por Resolución del Ministerio de Educación y Ciencia.
2. El ámbito que comprende el Conjunto Histórico Artístico de Santa Cruz de La Palma, de acuerdo a la delimitación recogida en la mencionada Declaración, aparece grafiado de una manera precisa en los Planos correspondientes de Información y de ordenación del Plan Especial.

Artículo 3. Zona de Respeto

1. La Zona de Respeto determinada como tal en el Decreto 942/1975 por el que se aprueba la Declaración de Conjunto Histórico Artístico del casco urbano tradicional de Santa Cruz de La Palma, forma parte integrante del propio Conjunto Histórico, al ser éste único sin perjuicio de la consideración en el mismo de la zona histórico-artística y de la zona de respeto, según se recoge en la citada Declaración.
2. El espacio urbano considerado Zona de Respeto en el Decreto 942/1975 se refleja en el Plano de ordenación O-1 de este Plan Especial a los solos efectos de reproducir las citadas zonas recogidas en la Declaración del Conjunto Histórico Artístico, siéndole de aplicación en todo caso la misma normativa reguladora que al resto de la superficie que conforma el Conjunto Histórico.

Artículo 4. Régimen urbanístico en el Conjunto Histórico

1. El ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Santa Cruz de La Palma está considerado por el Plan General de Ordenación del municipio como suelo urbano, lo que supone la aplicación del régimen urbanístico correspondiente a dicha clase y categoría de suelo, de acuerdo a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 5. Instrumentos para el desarrollo de la ordenación

El desarrollo y/o concreción de la ordenación pormenorizada contenida en el presente PEP se realizará mediante los siguientes tipos de instrumentos:

1. Instrumentos de ordenación:
 - Estudios de Detalle, para completar o ajustar las determinaciones del PEP para una manzana completa o unidad equivalente.
2. Instrumentos normativos complementarios:
 - Ordenanzas Municipales de Urbanización y de Edificación
 - Ordenanzas Municipales ambientales, que podrán incorporar las relativas a control lumínico y control de ruidos.
 - Ordenanzas Municipales de actividades clasificadas
 - Ordenanza Municipal reguladora en la vía o vuelo públicos, dentro del Conjunto Histórico - Artístico, en sus áreas de influencia, así como en lugares de especial relevancia con mobiliario de bares - terrazas.
 - Otras Ordenanzas Municipal Especiales, para la regulación de aspectos complementarios de planeamiento, bien por remisión expresa del PEP o bien porque resulte conveniente para su desarrollo, además de aquellas que deban formularse en cumplimiento de las Directrices de Ordenación General de Canarias o de la legislación sectorial.

Artículo 6. Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle podrán completar o reajustar las determinaciones del Plan Especial, referidas a los aspectos expresados en el número siguiente de este artículo, cuando así se establezca expresamente en el presente instrumento o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, de oficio o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una manzana concreta.
2. Los Estudios de Detalle podrán redactarse con la finalidad de completar o reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes, las alineaciones, las rasantes o los volúmenes, siempre que se respeten las limitaciones establecidas legalmente y lo dispuesto en las Normas del Plan General.
3. En todo caso, se formularán y tramitarán Estudios de Detalle para ajustar las condiciones de implantación del volumen derivado de la remonta sobre edificios catalogados, en el supuesto de que éstas se permitan, lo que deberá aprobarse de forma previa a la concesión de la licencia

de obras. La tramitación de tales Estudios de Detalle se adecuará al procedimiento general, con la particularidad de que deberá recabarse informe preceptivo del Consejo Municipal de Patrimonio Histórico.

Artículo 7. Catálogo de Protección

1. Las determinaciones del PEP relativas a la conservación, mejora, especial protección de edificios, monumentos, jardines, árboles, entornos urbanos u otros bienes concretos, se desarrollan y detallan en el correspondiente Catálogo de Protección del Plan Especial.
2. El Catálogo registra los datos necesarios, literales y gráficos, para la identificación, individualizada de los bienes inscritos, y refleja en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del PEP.
3. Las condiciones de protección se ajustarán al contenido del Título Tercero (Condiciones de Protección del Patrimonio Histórico) de esta Normativa y a lo dispuesto en las fichas correspondientes del Catálogo.
4. El Catálogo forma parte integrante del PEP, y se estructura como un instrumento abierto, en el que para la incorporación de nuevos bienes que deban catalogarse y, en su caso, para la descatalogación de bienes catalogados anteriormente, se procederá mediante la modificación del PEP, previo informe preceptivo del Área del Cabildo que tenga atribuidas las competencias en materia de patrimonio.

El Ayuntamiento deberá disponer de un inventario en el que se irán anotando los bienes de valor patrimonial susceptibles de incorporarse al Catálogo, así como aquellos, que por la pérdida de los valores patrimoniales que motivaron su catalogación, deban ser descatalogados.

La relación de bienes susceptibles de protección o de descatalogación que se estimen de interés a estos efectos, se tomará por Acuerdo municipal adoptado de oficio, o a iniciativa de otros Organismos o entidades, o particulares interesados. En base a dicho Acuerdo se incluirán o excluirán de dicho inventario la relación de bienes susceptibles de protección o de descatalogación mediante una anotación preventiva. Dichas anotaciones caducarán transcurrido un año sin que se inicie el procedimiento que deba proteger o descatalogar los bienes afectados, o sin que se incoen los oportunos expedientes de declaración.

Artículo 8. Contenidos específicos de las Ordenanzas municipales

1. En consonancia con lo dispuesto en el artículo 153 de la LSyENPC y en las Directrices 116.3 y 131.2 de las Directrices de Ordenación General de Canarias, las Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación y las Ordenanzas Ambientales, deberán regular con especial atención, en el ámbito de este Plan Especial, los siguientes aspectos:
 - a) La estética de las fachadas y revestimientos exteriores.

- b) La tipología a la que deberán ajustarse la señalización, toldos, carteles y anuncios de los establecimientos, y las condiciones de ocupación de espacios públicos con expositores, veladores y otros elementos.
 - c) Los criterios para los códigos cromáticos a utilizar en función de las características de la arquitectura y de su grado de percepción.
 - d) El establecimiento de estándares de calidad ambiental en la eficiencia de los servicios urbanos, especialmente de limpieza, y en la reposición y mantenimiento de materiales deteriorados del espacio público.
 - e) La imagen de cubiertas y azoteas, con la implantación efectiva de normas y ordenanzas que ordenen las instalaciones y elementos sobre cubierta y eviten construcciones o instalaciones ilegales, aunque evitando la adopción de soluciones inadecuadas paisajística y energéticamente.
2. Las determinaciones recogidas en estas Normas que sean objeto material de Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación, según establece el artículo 153 de la LSyENPC, tendrán carácter de recomendación y serán de aplicación supletoria y en defecto de tales Ordenanzas, en los términos que establece la Disposición Transitoria de estas Normas.

Artículo 9. Condiciones generales de gestión y ejecución

1. En el Conjunto Histórico objeto del presente Plan Especial, al ser un ámbito del suelo urbano consolidado por la urbanización, el ejercicio de la actividad de ejecución se llevará a cabo mediante las actuaciones urbanísticas específicas o aisladas que resulten necesarias para completar la urbanización pendiente, para adaptar las parcelas a la ordenación establecida y que adquieran la condición de solar y para ultimar la ejecución de los sistemas generales y locales, según las determinaciones establecidas en este Plan Especial y de acuerdo a lo establecido en la LSyENPC y en su desarrollo reglamentario.
2. Cuando así se determina en la ordenación contenida en el presente Plan Especial, las actuaciones previstas estarán vinculadas al desarrollo de la actuación urbanística de ejecución directa que se determine por estar relacionada con ella o por estar incluida en el recinto delimitado al efecto, aplicándose en su caso lo dispuesto en los artículos siguientes y en los preceptos correspondientes del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias.
3. En los recintos delimitados para la gestión y ejecución de actuaciones urbanísticas de ejecución directa se aplicarán las condiciones urbanísticas y de gestión y edificación recogidas en la ficha correspondiente y las derivadas de la legislación urbanística aplicable y, en su caso, de las Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación.
4. Sin perjuicio de lo dispuesto en los números anteriores, en las parcelas incluidas en los recintos delimitados para la gestión y ejecución de actuaciones urbanísticas de ejecución directa, se podrá conceder licencia de edificación una vez aprobado, en su caso, el instrumento de gestión

o el documento que se tramite para adaptar las parcelas a la ordenación y garantizar la ejecución completa de la urbanización prevista en el planeamiento, de conformidad con lo establecido en los artículos 188 y 189 y 206 y 207 del Reglamento de gestión y ejecución del Sistema de planeamiento de Canarias y lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

5. En caso de requerirse por la legislación urbanística aplicable, previamente a iniciar el desarrollo de las actuaciones urbanísticas que tengan la condición de actuaciones de dotación, de acuerdo a dicha legislación, podrá formalizarse el pertinente convenio urbanístico de gestión, con las especificaciones que se determinen al efecto en la ficha correspondiente.

Artículo 10. Tipos de actuaciones de gestión y ejecución

Sin perjuicio de lo establecido en los artículos anteriores, la gestión y ejecución de la ordenación prevista en el presente Plan Especial se realizará mediante los siguientes tipos de actuaciones, señaladas en el Plano de Ordenación O-9 y en el Programa de Actuación:

- a) Actuaciones urbanísticas de ejecución directa (AU), son las que requieren de gestión urbanística para viabilizar su ejecución (expropiaciones, segregación, reparcelación económica, parcelación o normalización de fincas, convenios, realojo, etc.), a cuyo efecto se delimitan los correspondientes recintos de referencia para la gestión y ejecución de la actuación, en los supuestos y condiciones establecidos por la legislación urbanística aplicable.
- b) Actuaciones de intervención urbana (Ai), son las previstas para la ejecución de espacios libres públicos con aparcamiento en el subsuelo, o para dar un nuevo tratamiento a determinados espacios urbanos. Si fuera necesario, podrán llevarse a cabo acciones concretas para la obtención del suelo de propiedad privada.
- c) Operaciones puntuales (OP), que responden a alguno de los siguientes supuestos:
 - Operaciones puntuales de rehabilitación de espacios urbanos, que tienen como objeto intervenciones para la rehabilitación, acondicionamiento, tratamiento y/o recalificación de calles, callejones y plazuelas existentes.
 - Operaciones puntuales de rehabilitación, reconversión o de nueva planta de edificios para dotaciones, que tienen como objeto la rehabilitación, adaptación o nueva planta para usos dotacionales de edificios existentes o propuestos, tanto públicos como aquellos otros que se obtengan o adquieran para tal fin.

Artículo 11. Recintos de referencia para actuaciones urbanísticas de ejecución directa

1. A efectos de la gestión y ejecución presente Plan Especial, se consideran recintos de referencia para la gestión y ejecución de actuaciones urbanísticas de ejecución directa, los siguientes:
 - AU-1 (Ch).- Calle Virgen de la Luz
 - AU-2 (Ch).- Plaza - Mirador Virgen de la Luz

- AU-3 (Ch).- Parque y Jardines El Castillete. Reordenación del entorno.
2. Las condiciones urbanísticas de la ordenación pormenorizada y las condiciones de gestión y ejecución de los recintos de referencia para actuaciones urbanísticas de ejecución directa (AU) se recogen en sus respectivas fichas incluidas en apéndice al final de esta Normativa.
 3. Para todo lo no contemplado en la presente Normativa, el desarrollo de estas unidades atenderá a lo regulado al respecto en las Normas urbanísticas del Plan General, así como a la legislación urbanística aplicable.

Artículo 12. Recintos de referencia para la ejecución de operaciones puntuales

A efectos de la gestión y ejecución presente Plan Especial, se consideran recintos de referencia para la ejecución de operaciones puntuales, los siguientes:

- OP-1 (Ch).- Rehabilitación del Castillo de Santa Catalina. Museo de la Ciudad
- OP-2 (Ch).- Rehabilitación e intervenciones en callejones y plazuelas. Recualificación de espacios urbanos de transición y pequeña escala
- OP-3 (Ch).- Biblioteca Pública Municipal en edificio anexo a “La Cosmológica”
- OP-4 (Ch).- Rehabilitación de las Casas Consistoriales
- OP-5 (Ch).- Acondicionamiento de la Calle Real - Callejón de Reyes
- OP-6 (Ch).- Reconversión del antiguo Parador como Dotación de uso de Equipamientos (Otros Servicios Públicos - Administración Pública)
- OP-7 (Ch).- Reordenación Manzana Cabildo – Subdelegación Insular – Autoridad Portuaria en nuevo edificio administrativo y zona verde con aparcamiento subterráneo.

Artículo 13. Recintos de referencia para ejecutar actuaciones de intervención urbana

A efectos de la gestión y ejecución presente Plan Especial, se consideran recintos de referencia para la ejecución de actuaciones de intervención urbanas, las siguientes:

- Ai-1 (Ch).- Plaza y aparcamiento público en c/Álamo
- Ai-2 (Ch).- Tratamiento de calles en el entorno de la Plaza de La Alameda.

Artículo 14. Operaciones de gestión en Actuaciones urbanísticas de ejecución directa

1. En caso de que lo admita la legislación urbanística aplicable, el desarrollo de las actuaciones urbanísticas de ejecución directa que afecten a varias parcelas podrá realizarse a través del oportuno instrumento de gestión que tenga por objeto instrumentalizar las operaciones de reparcelación material o de reparcelación económica necesarias para regularizar las fincas existentes adaptándolas a la ordenación y situando sobre las parcelas aptas para la edificación

el aprovechamiento permitido por el planeamiento, con asignación proporcional de las cargas de urbanización. El objeto del instrumento de gestión que corresponda podrá limitarse a cualquiera de las finalidades anteriores, o a las que se admitan en suelo urbano consolidado dentro de las establecidas en el artículo 30.1 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, e incluso referirse sólo a la reparcelación económica.

2. Para llevar a cabo lo anterior, el instrumento de gestión que corresponda, siempre que lo permita la legislación urbanística aplicable, podrá determinar la agrupación e integración de las fincas comprendidas en el recinto delimitado para el desarrollo de la actuación, para su nueva división ajustada a la ordenación contenida en el presente Anejo, con adjudicación de las parcelas resultantes a quienes deban ser beneficiarios, en proporción a sus respectivos derechos, salvo que se establezcan compensaciones económicas en los supuestos permitidos por la legislación urbanística aplicable y su desarrollo reglamentario.
3. El ámbito del PEP tiene la consideración de suelo en situación básica de urbanizado, a efectos de la aplicación de la legislación estatal. En tal sentido, cuando las actuaciones urbanísticas de ejecución directa impliquen operaciones de reforma o renovación parcial de la urbanización con incremento del aprovechamiento se asimilarán a las actuaciones de dotación contempladas en el artículo 14.2.b) del Texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y la legislación estatal que resulte aplicable en razón de la materia, en concreto la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
4. Las actuaciones que se acojan al régimen legal de actuaciones de dotación, de acuerdo con el apartado precedente, comportan para sus promotores los deberes establecidos con carácter general en la legislación aplicable, según su naturaleza y alcance, y específicamente el deber de realizar a favor de la Administración municipal las siguientes cesiones con carácter obligatorio y gratuito:
 - a) El suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.
 - b) El suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico del ámbito de actuación con respecto al aprovechamiento urbanístico asignado por el planeamiento vigente, ya sea como consecuencia de un aumento de la edificabilidad o de un cambio de uso.
5. Para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas de ejecución directa que se determinen como actuaciones de dotación de conformidad con la legislación urbanística aplicable o que así lo requieran para viabilizar su ejecución, podrá formalizarse el pertinente convenio urbanístico de gestión, a suscribir entre la administración municipal y los propietarios afectados, de acuerdo a las especificaciones que al respecto se recojan en la ficha correspondiente a la actuación de que se trate.

Artículo 15. Convenios de intervención concertada en edificios protegidos

1. El Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma —o en su caso, la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico y su entorno de interés cultural o el Consorcio del Área de Rehabilitación Integral, en caso de constituirse— podrá suscribir con los particulares que lo soliciten, convenios de intervención concertada en edificios protegidos.
2. Los convenios de intervención concertada en edificios protegidos tendrán como finalidad fomentar la rehabilitación y conservación del patrimonio histórico y la puesta en valor de los edificios incluidos en el Catálogo de Protección del presente Plan Especial. En estos convenios, además de describirse las obras a realizar, se especificará la participación de los organismos públicos en la gestión y financiación de la actuación y las compensaciones, compromisos y obligaciones que adquieren los propietarios particulares.
3. Los compromisos de la Administración municipal en estos convenios de intervención concertada en edificios protegidos, podrá limitarse a la asistencia de asesoramiento técnico y jurídico respecto a las obras a proyectar y las tramitaciones administrativas de licencias, autorizaciones y subvenciones o líneas de financiación.
4. El Ayuntamiento y los organismos municipales o consorciales mencionados en el número 1 anterior, podrán acordar con colegios profesionales y/o empresas públicas propias o pertenecientes a otras Administraciones, fórmulas de colaboración para la asistencia en el desarrollo de los convenios de intervención concertada que se suscriban.
5. En lo que sea de aplicación, estos convenios se regirán por lo establecido en el Título X del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias y por la Ley de Vivienda de Canarias. Sin perjuicio de lo anterior, podrán regularse mediante Ordenanzas Municipales los contenidos, el alcance y los requisitos para garantizar la debida transparencia en el procedimiento de aprobación de los convenios de intervención concertada en edificios protegidos.

Artículo 16. Ámbitos sujetos a condiciones particulares

1. En el Fichero y en la cartografía del presente Anejo se determinan ámbitos sujetos a condiciones particulares, bien sea por tratarse de inmuebles catalogados en el grado de protección INTEGRAL, dentro de su nivel INTEGRAL 1, bien sea por razón de su especificidad
2. Tales condiciones particulares tendrán por objeto: en el caso de edificios catalogado en el grado de protección Integral y el nivel INTEGRAL 1, la concreción de la propuesta de actuación, los tipos de obras a llevar a cabo y su programación temporal, de acuerdo a análisis históricos, arqueológicos y técnicos; en el caso de actuaciones de renovación, la concreción de dichas actuaciones y sus determinaciones específicas
3. En los ámbitos sujetos a condiciones particulares se deberán incorporar los estudios que garanticen la idoneidad de las propuestas a desarrollar para la conservación y mantenimiento del inmueble o inmuebles y/o espacios sobre los que se actúe. En todo caso, los estudios

comprenderán las siguientes cuestiones que resulten determinables en el supuesto de que se trate:

- a) Levantamiento de planimetría, que refleje de una manera lo más fidedigna posible el estado actual del edificio. Además de todos los planos de planta, alzados y secciones, deberán reflejarse en detalle los elementos parciales significativos.
- b) Descripción de los elementos y técnicas constructivas existentes, con especial referencia a la estructura, albañilería, carpintería, cubiertas, pavimentación, revestimientos, canterías, instalaciones, vegetación, etc.
- c) Análisis de las patologías existentes, con expresión de su localización y de sus posibles causas y soluciones.
- d) Diagnóstico de los problemas existentes, tanto funcionales como constructivos y estéticos.
- e) Estudio Arqueológico e Histórico, donde se realice una valoración y descripción de las sucesivas fases de construcción del edificio, estilos empleados, fechas de construcción y cualesquiera otros datos significativos de la historia del monumento.
- f) Evaluación de las excavaciones realizadas, en el caso de que fueran necesarias con un inventario de las piezas encontradas y resumen de la investigación desarrollada.
- g) Inventario del patrimonio mueble, que sirva para documentar aquellas piezas existentes en el edificio antes de la intervención.
- h) Programa de Prioridades de Intervención, que contengan una propuesta de posibles usos alternativos y la capacidad del edificio para albergarlos, la evaluación de fases y costos de las intervenciones posibles.
- i) Propuestas para el desarrollo de Proyectos de ejecución, como base para el desarrollo de obras de intervención.

Artículo 17. Plazos para el desarrollo y la ejecución del Plan Especial

Con carácter general, las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución del PEP se sujetarán a las prioridades y plazos indicados en el Programa de Actuación. El transcurso de los plazos máximos establecidos producirá los efectos previstos en la legislación urbanística previos los trámites requeridos en cada caso.

Artículo 18. Plazos para la gestión y ejecución de las actuaciones urbanísticas

Los plazos máximos a cumplir en la gestión y ejecución de las actuaciones urbanísticas de ejecución directa en los recintos delimitados al efecto, serán los expresados en las respectivas fichas de tales actuaciones que se incluyen en apéndice al final de esta Normativa, así como en la ficha correspondiente del Programa de Actuación del presente Plan Especial.

Artículo 19. Plazo máximo para solicitar licencia en solares existentes

1. Los propietarios de los solares existentes en el ámbito del Conjunto Histórico Artístico, deberán solicitar licencia de edificación, con el pertinente proyecto de ejecución, en el plazo máximo de dos años a partir de la entrada en vigor del presente Plan Especial, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.
2. En el caso de solares resultantes de una orden de demolición por declaración de ruina inminente de edificación no incluida en el Catálogo, el plazo máximo para solicitar la correspondiente licencia de edificación será de un año, contado a partir de la fecha de notificación del acto ordenando la demolición.

Artículo 20. Plazo máximo para el inicio de las obras

A partir de la notificación de la concesión de la licencia de edificación, los propietarios tendrán un plazo de dos años para el inicio efectivo de las obras. Transcurrido el mismo sin comenzarlas, les será de aplicación lo previsto en las Ordenanzas Municipales correspondientes o, en su caso, en la legislación urbanística aplicable.

TÍTULO TERCERO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Artículo 21. Patrimonio Histórico y elementos que lo componen

1. Se entiende por Patrimonio Histórico el conjunto de bienes, que constituyen la identidad del legado histórico de Santa Cruz de La Palma, integrado por los ambientes urbanos, plazas, jardines, elementos singulares, conjuntos arquitectónicos y edificios característicos del proceso de formación de la Ciudad, de su memoria colectiva y de sus valores culturales.
2. A fin de regular la intervención sobre el patrimonio histórico conforme a los distintos elementos que lo componen, este se clasifica según la siguiente división:
 - a) Edificaciones
 - b) Recintos urbanos (plazas, áreas peatonales y otros espacios libres)
 - c) Elementos construidos e histórico-artísticos (muros, piezas artísticas del mobiliario urbano y otras construcciones específicas)
3. Cada uno de los elementos descritos anteriormente que tienen una protección específica, están contenidos en el Catálogo de Protección del presente PEP.

Artículo 22. Reglas generales de protección del Patrimonio Histórico

1. La protección del Patrimonio Histórico se formula mediante las condiciones generales de protección contenidas en la legislación específica aplicable, en el presente PEP, en su Catálogo y en los documentos que lo desarrollen.
2. La inclusión de los elementos protegidos en el Catálogo implica la obligación de conservación, protección y custodia por parte de los propietarios y la Administración Pública.
3. Los propietarios tienen la obligación de realizar las obras necesarias para el mantenimiento de las condiciones estéticas y ambientales que motivaron la catalogación sin perjuicio del derecho a beneficiarse de las ayudas y bonificaciones correspondientes, ni del cumplimiento de los deberes generales de conservación de inmuebles contenidos en el planeamiento municipal.

Artículo 23. Objeto y alcance de la Normativa de protección

1. El presente Título de la Normativa, sobre protección del Patrimonio histórico, tiene como objeto fijar el conjunto de medidas encaminadas a preservar y mantener los elementos del patrimonio arquitectónico en el Conjunto Histórico Artístico de Santa Cruz de La Palma.
2. Las normas de protección contenidas en el presente Título serán de aplicación al conjunto de edificios, parcelas, espacios y otros elementos de interés que figuran en el Catálogo de Protección del presente Plan Especial.

3. Los edificios catalogados han de cumplir también las condiciones particulares contenidas en las fichas correspondientes del Catálogo de Protección.
4. La catalogación de un edificio le otorga los valores arquitectónicos y etnográficos a los que hace referencia el artículo 161 de la Ley 4/2017, del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias. Todo ello, sin perjuicio de lo dispuesto en el presente Plan Especial respecto a los elementos añadidos y construidos sin licencia por encima de la altura máxima reguladora

Artículo 24. Régimen de los Bienes de Interés Cultural

1. Los inmuebles situados en el Conjunto Histórico que estén declarados Bien de Interés Cultural, bien por declaración expresa o por ministerio de la ley, están sometidos al régimen de protección que establece al efecto la legislación aplicable en materia de patrimonio histórico.
2. La incoación del procedimiento de declaración de Bien de Interés Cultural determinará la inmediata suspensión de las licencias municipales de intervención en los inmuebles afectados y tendrá los efectos recogidos en el Reglamento sobre Procedimiento de Declaración y Régimen Jurídico de los Bienes de Interés Cultural, aprobado por Decreto 111/2004, de 29 de julio.
3. En el caso de inmuebles de titularidad privada declarados Bienes de Interés cultural, se aplicará lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, quedando sujetos al derecho de tanteo y retracto a favor del Cabildo Insular de La Palma.

Artículo 25. Grados y niveles de protección

1. En el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Santa Cruz de La Palma, se han catalogado una serie de edificios y elementos singulares al objeto de preservar el carácter tradicional de determinados ambientes.
2. Esta Normativa, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, establece tres grados de protección:
 - a) Integral
 - b) Ambiental
 - c) Parcial
3. Dentro de los grados de protección Integral y Ambiental, se distinguen dos niveles: NIVEL 1 y NIVEL 2, atendiendo al régimen específico de usos e intervenciones de cada uno de tales grados.

Artículo 26. Condiciones de protección del grado de Protección Integral

1. Están comprendidas en este grado los edificios y elementos arquitectónicos de alto grado de interés patrimonial o de gran valor histórico y arquitectónico.

2. La aplicación del grado de protección integral supone la preservación de la totalidad del inmueble, salvo los elementos añadidos o no significativos dentro del carácter del edificio o partes del mismo.
3. Salvo determinación expresa en la ficha correspondiente del Catálogo de Protección, en los inmuebles de protección integral, no se permiten modificaciones del volumen construido ni las alturas existentes ni se admiten intervenciones de reestructuración.
4. Dentro del grado de protección integral, se distinguen dos niveles: NIVEL 1 y NIVEL 2, cuyo régimen jurídico se detalla en los siguientes artículos.

Artículo 27. Régimen del grado de protección Integral NIVEL 1

1. En este nivel se incluyen edificios y elementos arquitectónicos o constructivos que tienen un alto grado de interés patrimonial, y que representan piezas insustituibles dentro del ambiente del suelo urbano de interés cultural de Santa Cruz de La Palma, siendo los hitos más representativos de la historia de la Ciudad por sus valores históricos, morfológicos y estéticos, por lo que quedan sujetos a la máxima protección para su mantenimiento.
2. En estos edificios y elementos se pretende la conservación estricta de sus características formales y constructivas consolidando su estado actual sin una modificación sustancial de su aspecto y de su relación con la parcela que ocupa.
3. Las obras que se permiten dentro de este nivel de protección se circunscriben a la restauración y reposición de elementos, modernización de instalaciones y demolición de elementos añadidos. Además, se admitirán las obras de consolidación, mantenimiento y restauración, de acuerdo a lo que se determine en las respectivas fichas del Catálogo.
4. Salvo determinación expresa en la ficha correspondiente del Catálogo de Protección, en los edificios catalogados con este nivel se protegen integralmente las fachadas, tanto exteriores como las interiores a patios, el volumen aparente —incluyendo las cubiertas—, la geometría básica de la planta, las escaleras, tipos de acceso, la sección característica del edificio, los patios y otros elementos tipológicos formales y decorativos esenciales.

Artículo 28. Régimen del grado de protección Integral NIVEL 2

1. En este nivel se incluyen edificios y elementos arquitectónicos o constructivos de gran valor histórico y arquitectónico que sin alcanzar el máximo grado de significación, deben conservarse sus características por representar importantes ejemplos de la arquitectura local y mantener en gran medida su configuración formal y tipológica, dándose un alto grado de conservación y escasas disfunciones formales por intervenciones posteriores.
2. Se protegen integralmente la fachada y el volumen del edificio, incluyendo la cubierta y la fachada interior al patio, en caso de que se trate de edificios tradicionales y así se exprese en la ficha correspondiente del Catálogo de Protección. En general, los elementos a conservar comprenderán también, entre otros, la configuración geométrica de los distintos cuerpos del

edificio patios, escaleras principales, forjados y artesonados de madera con un valor representativo, elementos singulares de carpintería, ajardinamiento y arbolado de porte significativo.

3. Se permiten obras de consolidación, mantenimiento, restauración y reforma interior. Las carpinterías, en caso de sustituirse, deben utilizar los mismos modelos y el mismo tratamiento, manteniendo las dimensiones de los huecos.
4. Las obras de reforma se limitan a aquellos elementos no significativos dentro del carácter del edificio o partes del mismo y se condicionan a las obras de restauración que se precisen.
5. Las intervenciones en el edificio catalogado supondrán la eliminación de los elementos de distorsión señalados en las fichas del Catálogo de Protección.

Artículo 29. Condiciones del grado de Protección Ambiental

1. Están comprendidos en este grado de protección los edificios que, sin merecer la catalogación integral, poseen valores constructivos, formales o estilísticos representativos de determinados períodos históricos
2. La aplicación del grado de protección ambiental supone siempre la protección de la fachada, en sus elementos específicos de composición y de acuerdo a lo especificado en los niveles de protección y en la ficha del inmueble catalogado.
3. En los inmuebles de protección ambiental, se permiten modificaciones del volumen construido o las alturas existentes y se admiten intervenciones de reestructuración de los elementos a conservar en los casos y de acuerdo a las condiciones establecidas en las Fichas correspondientes del Catálogo.
4. Dentro del grado de protección ambiental, se distinguen dos niveles: NIVEL 1 y 2, en función del grado de interés patrimonial y el régimen jurídico aplicable, según se detalla en los artículos siguientes.

Artículo 30. Régimen del grado de protección Ambiental NIVEL 1

1. En este nivel se incluyen edificios en los que se valora la fachada o un valor añadido de carácter simbólico o representativo otorgado con el paso del tiempo por los ciudadanos o las instituciones, que presentan un alto nivel de coherencia formal en las fachadas y/o primera crujía, sin añadidos ni cambios significativos en sus carpinterías y distribución de huecos.
2. Se permiten en el ámbito de la crujía de fachada protegida, obras de consolidación, mantenimiento, restauración, reforma interior y reestructuración puntual en su caso, todas dirigidas a armonizar la obra nueva con la parte catalogada.
3. Las carpinterías, en caso de sustituirse, deben utilizar los mismos modelos y el mismo tratamiento, manteniendo las dimensiones de los huecos.

4. La intervención en el edificio catalogado supondrá la eliminación de los elementos de distorsión señalados en las fichas de catalogación.
5. En la parte no protegida del inmueble, se permitirá la obra nueva según las condiciones de la normativa aplicable en la zona, con las consideraciones de las fichas del Catálogo y según el tipo de obras permitidas que más adelante se describen.
6. En este nivel de protección, se permiten obras de remonta parcial, en los casos y según las determinaciones de la ficha correspondiente al inmueble.

Artículo 31. Régimen del grado de protección Ambiental NIVEL 2

1. Se aplica este nivel de protección sobre aquellos edificios que caracterizan el paisaje urbano, limitándose su valor a los elementos que conforman su relación con el espacio público, según se determine en la ficha correspondiente.
2. En este nivel se incluyen edificios y elementos arquitectónicos o constructivos que tienen un valor ambiental, o que se encuentran en una situación urbana significativa, pero que por el estado de conservación, situación urbanística, etc., se les permite el aumento de una o más plantas de acuerdo a lo que establezca la ficha correspondiente del inmueble catalogado, manteniéndose la fachada original o el añadido de nuevas piezas.
3. En la edificación existente se permiten obras de consolidación, mantenimiento, restauración, reforma, reestructuración y, en su caso, de remonta, debiendo adaptarse en su caso al ambiente urbano en el que se implanta, contribuyendo a conservar la calidad del medio.
4. La nueva planta deberá emplear los mismos materiales para carpintería y acabados que la fachada primitiva, debiendo además mantener las leyes formales de ésta y situarse en el mismo plano de fachada.
5. En los proyectos para los que se solicita licencia deberán dibujarse las fachadas existentes y de propuesta, incluyendo la de los edificios colindantes, para una mayor adaptación a la edificación existente.

Artículo 32. Grado de protección Parcial

1. Las disposiciones contenidas en este artículo serán de aplicación a aquellos elementos, sean o no edificios, que contienen un interés particular dentro de la memoria colectiva de la ciudad, y que contribuyen también a la conformación de su morfología urbana.
2. En su caso, este grado de protección se aplicará a los recintos urbanos, tales como plazas, áreas peatonales y otros espacios libres representativos, a los elementos de vegetación y a elementos urbanos de especial interés.
3. Las obras permitidas en este grado serán todas las admitidas en estas Normas, salvo determinación en contrario expresada en la ficha correspondiente del Catálogo de Protección.

CAPÍTULO II. USOS E INTERVENCIONES EN EDIFICIOS CATALOGADOS

Artículo 33. Condiciones generales de los usos en edificios catalogados

1. Dentro del Ámbito del Conjunto Histórico se considera prioritario el mantenimiento y fomento del uso de vivienda de manera estable y permanente. Para ello, se autoriza la incorporación de dicho uso en los edificios catalogados, siempre y cuando los proyectos de adecuación respeten las características tipológicas del inmueble. Para conseguir estos fines, y de acuerdo a las actuales necesidades familiares en cuanto a superficies de vivienda, las políticas municipales de revitalización del Conjunto Histórico deberán promover intervenciones en la edificación tradicional que faciliten la creación de unidades de vivienda atractivas en el mercado y capaces de albergar en el Conjunto Histórico, el mayor número de residentes permanentes.
2. Sin perjuicio de lo expresado en el número anterior, en los edificios catalogados serán admisibles los usos determinados como compatibles por la normativa de aplicación contenida en el presente Plan Especial, siempre que su implantación no suponga la alteración de sus cualidades fundamentales o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido expresamente en la ficha correspondiente del Catálogo.
3. Serán asimismo admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del edificio y para los que fue proyectado o construido, aunque no los contemple la normativa zonal, siempre que se justifique adecuadamente esta circunstancia.
4. Quedan exceptuados de lo establecido en el apartado anterior los inmuebles cuyo uso actual o previsto sea un uso dotacional o de equipamiento. En este supuesto, podrá admitirse la compatibilidad, complementariedad y cambio de uso, en las condiciones establecidas en la presente normativa, en el Catálogo y en las Ordenanzas Municipales correspondientes.
5. En los edificios catalogados, la ficha correspondiente del Catálogo puede imponer un uso obligatorio determinado en razón de ser imprescindible para conseguir el objetivo específico de la protección asignada al edificio, por las propias condiciones y características del inmueble. Esto no impedirá que pueda autorizarse la sustitución parcial del uso principal por otros usos complementarios compatibles, si no dificultan la consecución de dicho objetivo.
6. Los inmuebles incluidos en el Catálogo de Protección que sean de titularidad pública se destinarán en lo posible a usos dotacionales y de equipamiento, siempre que se cumpla con lo establecido en la legislación vigente acerca del destino de los bienes del patrimonio público.

Artículo 34. Condiciones generales de las intervenciones en edificios catalogados

1. Las determinaciones de cada grado de protección se complementan con las condiciones que se establezcan en las fichas correspondientes del Catálogo, y con las determinaciones que se establezcan en la presente Normativa y en las Ordenanzas Municipales correspondientes.

2. En cualquiera de los tipos de obra de que se trate se exigirá la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, sin desvirtuar los elementos originales del edificio.
3. Las obras tenderán a la recuperación del carácter original de la edificación, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico, cultural o histórico de la edificación de que se trate. En tal sentido, se recuperarán, siempre que sea posible y en cualquier tipo de obra, los elementos y materiales de valor que puedan ser reutilizables, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura que se protege, en especial los siguientes: cerramientos, cubiertas, carpintería exterior, carpintería interior, solados, escaleras, acabados interiores, elementos ornamentales y cerrajería. La incorporación de nuevos materiales será acorde con los que se puedan conservar, debiendo emplearse preferentemente materiales nobles que estén en consonancia con los lugares donde haya de aplicarse.
4. Las intervenciones en la propiedad horizontal de los edificios catalogados situados en el Conjunto Histórico no podrán suponer modificaciones irreversibles en los elementos tipológicos o estructurales principales de las edificaciones tradicionales. Las nuevas intervenciones deberán permitir la lectura original del edificio, debiendo quedar evidentes las nuevas aportaciones.
5. Las intervenciones en la fachada de una edificación catalogada situada en el Conjunto Histórico, tales como, pintura, carpinterías, cerramientos, etc. no podrán alterar las características propias de la edificación.

Artículo 35. Tipos de obras permitidos en edificios catalogados

De acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, se distinguen las siguientes obras permitidas en edificios catalogados:

- a) De conservación o mantenimiento. Son medidas de conservación o mantenimiento las 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.
- b) De restauración. Son intervenciones de restauración aquellas 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.
- c) De consolidación. Son intervenciones de consolidación las 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.

- d) De rehabilitación o reforma. Son intervenciones de rehabilitación o de reforma las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del edificio.
- e) De remodelación. Son intervenciones de remodelación las que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen.

Dentro de las obras de remodelación se incluyen las de remonta y las de reconstrucción.

Artículo 36. Autenticidad y carácter integral de las intervenciones

1. Dentro del ámbito del Conjunto Histórico cualquier intervención, tanto en los edificios catalogados como en la nueva edificación, deberá evitar la copia o el falseamiento de los elementos tradicionales de la arquitectura de Santa Cruz de La Palma. 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 con la imitación de éstos.
2. Queda prohibida la intervención parcial en edificios catalogados asociada a un uso determinado. El hecho de que un edificio catalogado sólo se utilice parcialmente no autoriza a su restauración parcial.
3. El hecho de que un edificio catalogado tenga varios propietarios no autoriza la realización de divisiones parciales que supongan modificaciones tipológicas, tanto interiores como exteriores. Las divisiones de usos parciales deberán respetar íntegramente los elementos tipológicos principales de la edificación catalogada (fachada, zaguán de entrada, patios, muros de carga y crujías principales, galerías, cubiertas, etc.) y su restauración deberá ser integral.

Artículo 37. Alcance de las intervenciones de conservación y/o mantenimiento

1. Las obras de mantenimiento incluyen las estrictas obras de limpieza y ornato, recuperación de elementos decorativos, instalaciones, retejado, pintura y cambio de solados.
2. La modernización de las instalaciones se considera como obras de mantenimiento, siempre y cuando no supongan la distorsión o transformación de los espacios existentes.
3. Las obras de mantenimiento se ajustarán, además a las siguientes condiciones:
 - a) No podrá alterar los acabados del edificio, que lo caracterizan y particularizan.
 - b) Deberán utilizar los mismos materiales existentes en origen o en todo caso sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color, forma y aspecto, debiendo emplearse preferentemente materiales nobles que estén en consonancia con los lugares donde haya de aplicarse.

Artículo 38. Alcance de las intervenciones de restauración

1. En este tipo de intervenciones deberá respetarse íntegramente la disposición espacial, y la volumetría de los elementos originales del edificio, sobre la base de pruebas documentales o conocimientos comprobados de la situación anterior, no admitiéndose en el proceso aportaciones de diseño diferentes a las características del edificio.
2. Caso de no existir pruebas documentales o datos comprobados de elementos de un edificio que se ha de completar, se permitirá acabar la unidad del edificio con aportaciones de nuevo diseño.
3. En cualquier caso, las nuevas intervenciones que supongan una mejora general de las condiciones de uso y confortabilidad del edificio, se admitirán, siempre y cuando sean detectables las aportaciones de nuevo diseño, sin menoscabo de los elementos antiguos.
4. En aquellos casos en que las intervenciones posteriores no supongan menoscabo del valor arquitectónico y artístico del edificio a restaurar y hayan adquirido derecho de permanencia, tanto por sus valores propios como por formar parte fundamental del paisaje urbano, habrá que optar por conservarlas antes que intentar reconstruir el estado original.
5. Las obras de restauración que afecten a los edificios contenidos en el Catálogo, estarán sujetas, además a las siguientes precisiones:
 - a) Será siempre obligatoria en las fachadas de los edificios, así como en las otras zonas catalogadas de los mismos que se determinen en los planos y ficha correspondientes, la conservación y recuperación de todos los elementos de interés característicos del edificio; y si se encontraran elementos de interés que anteriormente no estuvieran visibles, se procurará devolverles su antigua función y estado.
 - b) Los materiales a emplear deberán ser preferentemente materiales nobles que estén en consonancia con los lugares donde haya de aplicarse y se ajustarán a los que representa el edificio o que representaba antes de intervenciones que los alterasen.
 - c) La introducción de elementos originales no existentes deberá documentarse, así como la recuperación de huecos y ritmos.
 - d) Cuando sea precisa la intervención sobre elementos estructurales o incluso sustitución de algunos, deberá utilizarse los mismos materiales originales así como similares soluciones constructivas.
 - e) Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores, serán los originales de los edificios.
 - f) Será objeto de especial estudio y autorización la conservación de elementos introducidos en anteriores etapas, a fin de determinar si son coherentes con la calidad y el respeto a las características originales del edificio.

Artículo 39. Condiciones específicas de las intervenciones de restauración

Las intervenciones de restauración en edificios incluidos en el Catálogo, además de cumplimentar lo establecido en el artículo anterior y lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Edificación, deberán ajustarse también a las siguientes condiciones específicas:

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 con otros similares 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, aire acondicionado, etc., visibles desde la vía pública. Será obligatorio el mantenimiento de la misma pendiente en todos los faldones de una misma cubierta. Sólo se autoriza la teja árabe curva.

b) Fachadas:

- Huecos originales: Deberán conservarse en su totalidad, no admitiéndose alteraciones de ningún tipo. Caso de haberse producido alteraciones, en la intervención de restauración deberán restituirse a su disposición original.
- Carpinterías de puertas: En los edificios catalogados como de protección Integral 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 grado de protección Integral (niveles 1 y 2) y en el nivel de protección Ambiental 1 deberán mantenerse los materiales y tipologías de las carpinterías originales. En los edificios catalogados como de protección Ambiental 2 o Parcial se autorizará la incorporación de carpinterías metálicas lacadas o pintadas, o de PVC, en las ventanas, siempre que mantengan la tipología de diseño original en los elementos a conservar. No se autorizará la incorporación de carpinterías de aluminio anodizado de ningún tipo, en ninguno de los Grados de Protección. No se autoriza la partición simulada de vidrios de ventanas.
- Puertas para garajes: En los edificios catalogados con grado de protección Integral (niveles 1 y 2) no se autorizará la nueva apertura de vanos, ni la ampliación de los existentes para acceso de garajes. En los edificios catalogados como de protección Ambiental o Parcial se autorizará la apertura de huecos, únicamente en muros ciegos (si existen), siempre y cuando el uso al que esté

destinado la edificación sea vivienda permanente. 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 morfología existente (jambas de huecos, recercados, molduras, etc.), medidos desde la cara más exterior de sus elementos de carpintería.

- Elementos decorativos y formales: No se admitirán modificaciones en los elementos decorativos o formales (molduras, cornisas, remates, etc.). En caso de necesitar ser sustituidos parcialmente, por resultar imposible su reparación, deberán seguirse totalmente las características de los existentes. Quedan prohibidas expresamente las balaustradas prefabricadas, las persianas enrollables, los balcones con antepechos metálicos o de fábrica y las rejas o cierres metálicos en los huecos de la planta baja, a no ser que estéticamente se justifique que no desentonan del conjunto.
- Acabado exterior: será pintado o revocado en los colores tradicionales existentes, de textura lisa y mate, pudiendo combinarse varios tonos para resaltar los elementos arquitectónicos.

c) Patios interiores:

En el caso de edificios catalogados con grado de protección Integral (niveles 1 y 2) no estará permitido cubrirlos de ninguna forma. En el caso de edificios de protección Ambiental o Parcial podrán cubrirse siempre y cuando se realice con materiales ligeros reversibles, con cubrición de vidrio transparente, y se garantice la circulación continua y permanente de aire, el acceso fácil para limpieza, y en el caso de usos comerciales en el edificio restaurado, la superficie del patio cubierta nunca se utilice para aumentar la superficie de exposición de mercancías o venta de productos, sino para el disfrute de los clientes.

d) Volumen construido y alturas

En los edificios con grado de protección Integral (niveles 1 y 2) no podrá modificarse el volumen construido ni las alturas existentes. En los edificios de protección Ambiental o Parcial no podrá aumentarse el volumen construido ni las alturas existentes, de los elementos a conservar, pudiendo construirse únicamente en aquellas zonas determinadas como de renovación y nueva edificación, dentro de los parámetros urbanísticos previstos en las fichas de ordenación de cada edificación.

e) Jardines y áreas libres interiores (no patios)

Deberán conservarse en su totalidad, no pudiendo construirse ningún elemento de carácter permanente, ni cubrirse total o parcialmente. Podrán edificarse únicamente elementos aislados, con materiales desmontables (pabellones, kioscos, carpas, etc., etc.), ocupando como máximo el 20% de su superficie, sin eliminar la vegetación de valor.

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 grado de protección Integral (niveles 1 y 2), y en las partes a conservar de los catalogados como de protección Ambiental o 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 del espacio, siempre y cuando queden claramente diferenciadas, y sean respetuosas con lo existente.

h) Instalaciones y registros:

Todas las instalaciones y registros que, obligatoriamente, deban situarse en fachada, estarán contenidas dentro de cajas o tubos, adosadas o empotradas (si es posible), pintados del mismo color que el resto de la fachada.

Estas condiciones específicas serán de aplicación, cuando proceda, en las obras de consolidación o rehabilitación.

Artículo 40. Alcance de las intervenciones de consolidación

1. Podrán ser objeto de intervenciones de consolidación todos los edificios catalogados que, a juicio de un facultativo competente, lo necesiten, justificándolo convenientemente.
2. Las obras de consolidación estarán sujetas, además, a las siguientes precisiones:
 - a) Se utilizarán materiales cuya función estructural sea similar a la original de forma que su introducción sea compatible con el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga.
 - b) La introducción de diferentes materiales, cuando sea imposible la utilización de los originales, deberá ser justificada, debiendo emplearse preferentemente materiales nobles que estén en consonancia con los lugares donde haya de aplicarse.

Artículo 41. Alcance de las obras de rehabilitación o reforma

1. Se consideran obras de reforma aquellas que afectan a la redistribución de los espacios interiores, modificándose las tabiquerías para acomodar adecuadamente los nuevos usos que se propongan en el edificio a conservar.

2. En las obras de reforma la transformación del espacio interior se hará sin afectar las características estructurales del edificio, y sin producir alteración en los elementos que se consideran definitorios de su tipología, como portal, escalera principal, patios, cubiertas, volumen construido, etc., tanto en su ubicación como en su tratamiento constructivo.
3. Se deberá respetar íntegramente en estos casos los elementos que se consideran de valor arquitectónico, tales como artesonados, galerías, molduras, solados, etc., que condicionarán el grado de la modificación interior. En tal sentido, será obligatoria la conservación y recuperación de todos los elementos de interés que dan carácter al edificio (miradores, chimeneas, hornos, cubiertas, lucernarios, zaguán y otros); y si se encontraran elementos de interés que anteriormente no estuvieran visibles, se procurará devolverles su antigua función y estado.
4. Se respetará el trazado, disposición y tratamiento de los elementos comunes del edificio.
5. Las reformas también podrán contemplar obras en el exterior de la edificación, apertura o modificación de huecos, eliminación de carpinterías distorsionantes, adecuación de cubiertas, etc., cuando se permita en las fichas del Catálogo, y se ajustarán a las condiciones siguientes:
 - a) Las intervenciones en caso de ser permitidas por la normativa o la ficha del Catálogo, deberán ser coherentes con los materiales del edificio y con su morfología.
 - b) No se permitirá la utilización de materiales no tradicionales, debiendo emplearse preferentemente materiales nobles que estén en consonancia con los lugares donde hayan de aplicarse.
 - c) La apertura de huecos nuevos se permitirá en los tramos de fachada señalados en las fichas del Catálogo, en su caso. La distribución y proporciones de los nuevos huecos que figure dibujada es orientativa, recomendándose conservar las proporciones y formas tradicionales en la ciudad. En caso de ejecutarse, los huecos nuevos se ajustarán a alguno de los modelos existentes en edificios protegidos del Conjunto Histórico, debiendo estar la composición de los mismos de acuerdo al estilo de la fachada.
 - d) La modificación de huecos se permitirá en aquellos señalados en las fichas del Catálogo. Cuando un hueco figura en la ficha correspondiente del Catálogo como elemento de distorsión, será obligatorio su modificación y en cualquier caso, tendrá que ser modificado cuando se realicen en el edificio obras de restauración, reforma, reestructuración y /o remonta.
 - e) Las dimensiones y el tratamiento de los huecos resultantes de las modificaciones permitidas se ajustarán a los modelos protegidos y al estilo de la fachada. En los edificios con nivel de protección Integral 2 deberán cerrarse con carpintería de madera moldurada según la tradición.
 - f) Las cubiertas catalogadas mantendrán sus características, y los acoples -en su caso- con las nuevas cubiertas se harán según modelos tradicionales, siendo permitida la

ordenación a una, dos y cuatro aguas, sin sobrepasar la altura máxima de coronación. Sólo se autoriza la teja árabe curva.

- g) Quedan prohibidas expresamente las balaustradas prefabricadas, las persianas enrollables, los balcones con antepechos metálicos o de fábrica y las rejas o cierres metálicos en los huecos de la planta baja, a no ser que estéticamente se justifique que no desentonan del conjunto.

Artículo 42. Alcance de las intervenciones de remodelación

1. Se considera una intervención de remodelación 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 remodelación o reestructuración deberá contemplar el mantenimiento de aquellos elementos ambientales que garanticen su correcta integración en el espacio urbano. Dentro de este tipo de obras, se incluyen las de remonta y las de reestructuración.
2. Este tipo de obras podrá suponer, también, en los casos señalados en las fichas del Catálogo, el vaciado total del edificio, siendo obligado mantener en este caso la fachada o fachadas que esté presente a la calle o espacio público.
3. Podrán ser objeto de intervenciones de reestructuración los edificios catalogados como de protección Parcial, y los elementos sin protección de los catalogados como de protección Ambiental NIVEL 2.
4. En las intervenciones de reestructuración se seguirán los siguientes criterios:

Las obras de los exteriores, apertura de huecos, sustitución de carpinterías, adecuación de cubiertas, etc., del edificio se ajustarán a las condiciones siguientes:

- a) Las intervenciones, en caso de ser permitidas por la normativa o la ficha de Catálogo, deberán ser coherentes con los materiales del edificio y con su morfología, no admitiéndose intervenciones puntuales que alteren la disposición o la composición exterior característica. No se permitirá la utilización de materiales no tradicionales, debiendo emplearse preferentemente materiales nobles que estén en consonancia con los lugares donde haya de aplicarse.
- b) La apertura de huecos nuevos se permitirá en los casos señalados en las fichas del Catálogo, recomendándose conservar las proporciones y formas tradicionales en la ciudad.
- c) Las cubiertas catalogadas mantendrán en general sus características y los acoples en su caso, con las nuevas cubiertas, se hará según modelos tradicionales, siendo permitida la ordenación a una, dos y cuatro aguas, sin sobrepasar la altura máxima de coronación. Sólo se autoriza la teja árabe curva.

- d) En las fachadas deberá mantenerse el paño principal de fachada, sin alteraciones en sus elementos de composición, pudiendo incorporarse nueva edificación conforme a las determinaciones de la ficha de ordenación de cada edificación.
5. Las obras de reestructuración se ajustarán, además, a las siguientes precisiones:
- a) Deberá existir un estudio previo sobre el estado y patología del edificio que justifique plenamente la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas, así como de las técnicas a emplear.
- b) Quedarán limitadas a las zonas permitidas según el nivel de protección y reflejadas en las fichas de catalogación correspondientes, tratando con el máximo respeto al edificio y alterando en la menor medida posible sus características morfológicas, siendo obligatoria la conservación de los elementos de interés que dan carácter al edificio y la recuperación de los que se encontraran y que anteriormente no estuvieran visibles, procurando devolverles su antigua función y estado.
- c) Se utilizarán materiales y técnicas constructivas congruentes con las existentes.
- d) No se podrá modificar la distribución de huecos en la fachada ni las soluciones de cubiertas catalogadas, así como los materiales de ambas, con las excepciones señaladas en las fichas del Catálogo y en estas Normas.
- e) La apertura de nuevos patios se realizará preferentemente en prolongación de las zonas señaladas para el mantenimiento del patio interior.
- f) Deberá respetarse el fondo máximo edificable que el planeamiento determine en cada caso.
- g) Quedan prohibidas expresamente las balaustradas prefabricadas, las persianas enrollables, los balcones con antepechos metálicos o de fábrica y las rejas o cierres metálicos en los huecos de la planta baja, salvo que estéticamente se justifique que no desentonan del conjunto.

Artículo 43. Alcance de las obras de remonta

1. Las obras de remonta, en caso de admitirse, comprenden la construcción de nuevas plantas sobre la edificación catalogada.
2. La nueva construcción deberá adecuar sus características a la edificación que se amplía, dedicando especial atención a los remates de cornisas y aleros y mantenimiento de las características esenciales de la cubierta original.
3. La altura libre máxima de toda nueva planta, medida -en fachada- de piso a la parte baja del techo o del arranque de la cubierta será de cuatro (4,00) metros, siempre y cuando no haya que ajustarse a una altura de coronación máxima fijada en los planos de ordenación del PEP o ficha correspondiente del Catálogo.

4. Deberá existir un estudio previo sobre el estado y patología del edificio que justifique plenamente la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas, así como de las técnicas a emplear.
5. La disposición de huecos de la remonta se ajustará a lo dispuesto en los planos de ordenación del PEP o en las fichas del Catálogo. Sus proporciones serán conforme a los modelos protegidos existentes en el Conjunto Histórico, según sea la tipología de fachada catalogada, recomendándose conservar las proporciones y formas tradicionales en la ciudad.

Artículo 44. Adaptación de condiciones higiénico-sanitarias y de las dotaciones e instalaciones

1. El cumplimiento de las condiciones higiénico-sanitarias previstas en la normativa sectorial se ajustará con la flexibilidad necesaria para garantizar la conservación de los elementos constructivos y espacios libres de valor de los edificios catalogados.
2. El cumplimiento de las dotaciones e instalaciones previstas en las Ordenanzas Municipales y en la normativa sectorial correspondiente se ajustará con la flexibilidad necesaria para garantizar la conservación de los elementos constructivos y espacios libres de valor de los edificios catalogados.

Artículo 45. Obras menores de mantenimiento de edificios catalogados

1. En los edificios catalogados, las solicitudes de licencia de obras menores, además de las prescripciones del artículo anterior, irán acompañadas en todo caso de un documento en el que se describan, escrita y gráficamente, las obras a realizar.
2. Se presentará una memoria justificativa de la oportunidad o conveniencia de la obra a realizar, así como su adecuación al grado y nivel de protección del edificio y a las condiciones específicas contenidas en la ficha correspondiente del Catálogo.

Artículo 46. Ejecución de las obras e instalaciones

Será de aplicación, en todo lo que no se oponga a los objetivos de protección del PEP, el Plan General de Ordenación de Santa Cruz de La Palma y en las Ordenanzas Municipales correspondientes, en especial lo referido a las prescripciones observables en la ejecución de las obras, responsabilidad de los técnicos, renuncia y nueva designación de técnicos, cambio de empresa constructora, modificaciones del proyecto, documentación presente en las obras e inspección, abandono o paralización de las obras, conclusión de las obras, licencia de ocupación, devolución de depósitos y cancelación de avales, vallado de solares, vallado de obras y construcciones provisionales en solares.

CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DE LOS RECINTOS URBANOS DE CARÁCTER SINGULAR.

SECCIÓN 1. CONDICIONES DE LOS RECINTOS URBANOS

Artículo 47. Condiciones de la edificación en los recintos urbanos protegidos

1. Las condiciones reguladas en la presente sección tienen carácter de recomendación y serán de aplicación tanto a la edificación que conforma el recinto urbano como a la perceptible desde el mismo con carácter supletorio o en defecto de regulación de las Ordenanzas de Edificación.
2. En la edificación afectada por esta catalogación se extremará la exigencia del deber de conservación y ornato público.
3. Se acometerán operaciones integrales encaminadas a rehabilitar el entorno, que contemplen - entre otras actuaciones- el adecentamiento de fachadas, la supresión de los elementos inadecuados, tales como soportes publicitarios instalaciones, antenas, cuerpos añadidos, etc., la adecuación de las plantas bajas, huecos, antepechos, barandillas, aleros, etc., a las condiciones formales características del edificio.
4. Las medianerías se conservarán con las debidas condiciones de decoro, debiendo solicitarse la oportuna licencia para el tratamiento de materiales y colorido. Se prohíben en ellas los tendidos de cemento bruñido, el asfalto u otros impermeabilizantes bituminosos al descubierto. Las medianerías que constituyan un importante impacto ambiental, deberán ser tratadas de acuerdo con las condiciones formuladas por los Servicios Técnicos Municipales, recomendándose los tratamientos arquitectónicos a los pictóricos

Artículo 48. Tratamiento de los espacios libres en recintos urbanos protegidos

1. Los elementos y materiales empleados en la pavimentación de los espacios públicos, serán los adecuados a su categoría y funciones, utilizándose preferentemente la piedra natural, el hierro de fundición, el bronce.
2. La separación entre las áreas peatonales y las de circulación rodada se manifestará de forma que queden claramente definidos sus límites, mediante la diferencia de niveles, el cambio de pavimentos o la utilización de elementos separadores, parte de los cuales serán móviles para permitir el paso a los servicios de urgencia o vigilancia.
3. En el caso de coexistir el tráfico rodado y la circulación peatonal, ha de predominar el espacio destinado a esta última, creándose en los entornos monumentales zonas adecuadas para la contemplación.
4. El Ayuntamiento deberá elaborar un manual compuesto de soluciones constructivas formadas por elementos y materiales homologados, para los distintos tipos de espacios y usos, así como por las correspondientes técnicas de ejecución.

Artículo 49. Condiciones y criterios del mobiliario urbano en recintos protegidos

1. Se realizará una programación coordinada de la instalación de los diferentes elementos del mobiliario urbano a colocar en los espacios urbanos, tales como los quioscos, cabinas telefónicas, papeleras, etc., evitando su proliferación y previendo las consecuencias ambientales.
2. El diseño de los elementos del mobiliario urbano será sencillo, con unas dimensiones contenidas y con unas características acordes con el entorno urbano.
3. El Ayuntamiento deberá elaborar un Catálogo de los elementos de mobiliario urbano a usar en el Conjunto Histórico, tales como bancos, papeleras, barandillas, soportes publicitarios, luminarias, etc., en el que se valorarán la calidad del diseño, los materiales y la escala.

Artículo 50. Condiciones de la vegetación en recintos protegidos

1. El arbolado existente será conservado y protegido. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.
2. Las especies de nueva plantación serán las tradicionales en la ciudad, evitándose los ejemplares exóticos.
3. La conservación y crecimiento estarán garantizados por elementos de protección, alcorques de las dimensiones adecuadas y bocas de riego accesibles.

Artículo 51. Señalización y publicidad en recintos protegidos

1. La señalización viaria se limitará a lo imprescindible, evitándose la proliferación y la colocación en lugares que obstaculicen la circulación y las perspectivas de interés.
2. Solamente se admitirán en los espacios libres soportes para información institucional, no admitiéndose la publicidad en vallas, medianerías y cubiertas de los edificios.
3. Se retirarán los anuncios que no cumplan las condiciones exigidas en esta Normativa y en las Ordenanzas Municipales correspondientes.

Artículo 52. Condiciones de uso e intervenciones en recintos protegidos

1. Además de los usos ordinarios que les son propios, los espacios y elementos urbanos protegidos podrán admitir cualquier otro uso compatible con su integridad.
2. Se permiten actuaciones de mantenimiento, restauración y modificaciones que no alteren la forma característica del espacio protegido, a excepción de las piezas de interés existentes en el recinto urbano que habrán de respetarse íntegramente.
3. Cuando un elemento urbano de interés se encuentra en el interior de un espacio urbano protegido, la protección del segundo implica la del primero.

4. No podrá modificarse el emplazamiento de los elementos urbanos cuando sea de carácter histórico o consustancial con el diseño del espacio urbano en el que se encuentran o con el propio elemento.
5. Si se produjesen obras de ampliación en los espacios urbanos, su trazado se adaptará al del espacio original.
6. La inclusión de un espacio urbano en el Catálogo supone para su entorno inmediato una especial obligación de cumplimiento de las condiciones generales de estética urbana.

SECCIÓN 2. CONDICIONES DE LOS ELEMENTOS URBANOS DE ESPECIAL INTERÉS

Artículo 53. Ámbito de aplicación de las condiciones de protección de elementos urbanos

Las condiciones de esta sección son de aplicación a los elementos urbanos de carácter histórico-artístico que figura en el Catálogo, o que estén incluidos en alguno de los Recintos definidos.

Artículo 54. Condiciones de las intervenciones en elementos urbanos protegidos

1. Las actuaciones permitidas en elementos urbanos construidos objeto de protección serán las de mantenimiento y consolidación. Si es preciso se acometerán las obras de restauración que el elemento singular demande.
2. Las obras de consolidación y restauración requerirán la elaboración previa de un proyecto, con los estudios complementarios correspondientes, redactado por técnicos competentes según sea el elemento a consolidar y/o restaurar.
3. No se permitirán actuaciones de reestructuración ni demolición en elementos urbanos construidos que sean objeto de protección. Cuando exista documentación original o reproducciones que permita conocer la disposición de partes originales, se permitirá la reposición de estos elementos.
4. El contenido de los tipos de obras será el definido en el Capítulo II (Protección del Patrimonio Arquitectónico) en lo que sea de aplicación según la clase de elemento protegido.

Artículo 55. Condiciones de las intervenciones en elementos urbanos protegidos

No se permitirá la modificación del emplazamiento del elemento catalogado cuando:

- a) Sea la original del elemento singular, salvo que se demostrase que la localización actual es incorrecta.
- b) Aun sin ser la original, forma ya parte de la historia de la ciudad debido a su integración en la misma, salvo que la reinstalación en un emplazamiento anterior permita mejorar su visualización.

CAPÍTULO IV. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 56. Ámbito de protección del patrimonio arqueológico

1. Las normas de protección serán de aplicación en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico.
2. Forman parte del Patrimonio Arqueológico los bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo.
3. Son excavaciones arqueológicas las remociones en la superficie o en el subsuelo que se realicen con el fin de descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geológicos con ellos relacionados.
4. Se consideran prospecciones arqueológicas las exploraciones superficiales, sin remoción del terreno, dirigidas al estudio, investigación o examen de datos sobre cualquiera de los elementos mencionados en el apartado anterior.
5. Son hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Arqueológico, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier otro tipo de remociones de tierra, demoliciones u obras de cualquier otro tipo.
6. Los edificios incluidos en el grado de protección integral NIVEL 1 serán objeto de prospecciones arqueológicas, para determinar la necesidad o no de realizar excavaciones arqueológicas.

Artículo 57. Condiciones de uso del patrimonio arqueológico

Los terrenos donde se localicen elementos integrantes del Patrimonio Arqueológico, cumplirán las condiciones de uso propias de la zona de edificación o edificio catalogado en que se sitúen, cuando sean compatibles con sus condiciones de protección.

Artículo 58. Condiciones de protección del patrimonio arqueológico

1. En las zonas donde este probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, previo a la solicitud de licencia de obras, se aplicarán las siguientes condiciones:
 - a) Será obligatorio realizar una excavación que comprenderá toda la superficie afectada, bajo la supervisión de un técnico competente.
 - b) La excavación deberá contar con el permiso de la Administración correspondiente, quien determine las condiciones en que ha de realizarse.
 - c) Efectuada la excavación la Administración u Organismos competente emitirá un informe con el que se podrá solicitar licencia de obras.

- d) El proyecto de obra deberá recoger las observaciones que hayan podido formularse sobre la conservación y exposición de restos arqueológicos o control de nuevos movimientos de tierra que afecten al subsuelo.
 - e) Si la necesidad de conservar restos arqueológicos en el sitio, es causa de no poder materializarse en todo o en parte el aprovechamiento urbanístico que corresponde a la parcela, el Ayuntamiento deberá compensar el aprovechamiento perdido, pudiendo llegarse a la expropiación de los terrenos en los términos previstos en la Ley de Patrimonio Histórico Español y en la Expropiación Forzosa.
2. Los objetos obtenidos en la realización de excavaciones o prospecciones arqueológicas serán entregados debidamente inventariados, a la Administración competente.
 3. Son bienes de dominio público todos los objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, movimientos de tierra u obras de cualquier índole o por azar. El descubridor estará obligado a su comunicación a la Administración competente siguiendo el procedimiento de la legislación aplicable en la materia.
 4. La necesidad de conservar restos arqueológicos se graduará con referencia a los siguientes supuestos:
 - a) Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación in situ sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista.
 - b) Que la conservación de los restos en el lugar pueda compatibilizarse con la ejecución de la obra. En este supuesto, deberá modificarse el proyecto, si fuese necesario para la digna conservación de los restos.
 - c) Que una vez realizada la excavación pueda trasladarse los restos a otro lugar y proseguir la obra.

CAPÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DEL MEDIO URBANO

Artículo 59. Mobiliario Urbano

La colocación de cualquier tipo de mobiliario urbano en el Conjunto Histórico estará sujeta, en su caso, al informe favorable de la Oficina de Gestión del Plan Especial de Protección, que deberá pronunciarse sobre su tipología y lugar de instalación.

Artículo 60. 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, estarán supervisados, en su caso, por la Oficina de Gestión del Plan Especial de Protección.

Artículo 61. Señalización de tráfico

Dentro del ámbito del Conjunto Histórico, la instalación de la señalización de tráfico necesaria deberá contar, en su caso, con la supervisión de la Oficina de Gestión del Plan Especial de Protección en cuanto a su ubicación, de manera que, garantizándose el cumplimiento de su objetivo, se localice de la forma menos agresiva para el ambiente urbano.

Artículo 62. Planes de vialidad, accesos y estacionamientos.

Dentro del ámbito del Plan Especial de Protección, el Ayuntamiento podrá coordinar, revisar e informar las propuestas y planes realizados por las diferentes instancias Municipales, u otras Instituciones competentes, en relación con los siguientes aspectos:

- a) El uso adecuado de las vías y calles públicas
- b) La vialidad más 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 los vehículos ligeros, 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
- h) La señalización del tránsito y su colocación en la vía pública

Artículo 63. Estacionamientos en la vía pública

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

Artículo 64. Semáforos en la vía pública

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

Artículo 65. Circulación de vehículos pesados

Dentro del ámbito del Conjunto Histórico, queda prohibida la circulación y el estacionamiento de vehículos de más de dos toneladas.

Artículo 66. Tiempo máximo de permanencia de estacionamiento para abastecimientos

Dentro del ámbito del Conjunto Histórico los vehículos de abastecimiento de productos y materiales, solamente podrán permanecer estacionados en un lugar fijo el tiempo necesario para la realización de sus tareas, con el límite máximo de una hora, salvo lo que las Ordenanzas Municipales correspondientes establezcan otra regulación.

Artículo 67. Parquímetros

La posible colocación de parquímetros, o cualquier otro aparato que sirva para cobrar el estacionamiento en las vías públicas, está sujeta a informe previo de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico y su entorno de interés cultural.

Artículo 68. Límites de velocidad

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

Artículo 69. Cumplimiento de la legislación de accesibilidad y supresión de barreras físicas

1. Todos los proyectos públicos y privados que se ejecuten en el ámbito del Plan Especial de Protección deberán prestar especial atención y acreditar justificadamente el cumplimiento de las exigencias legales en materia de accesibilidad y supresión de barreras a la accesibilidad, conforme lo previsto en la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, y en el Decreto 227/1997, de 18 de noviembre (modificado por Decreto 148/2001, de 9 de julio).
2. Las referidas normas sectoriales se ajustarán en los edificios catalogados a los criterios de conservación, que tendrán carácter prevaleciente.

Artículo 70. Proyectos de enterramiento de conducciones de energía eléctrica y telefonía

1. De conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, del Patrimonio Histórico de Canarias, las empresas encargadas de suministrar la energía eléctrica y el servicio telefónico deberán formular los planes y proyectos necesarios y concertar con el Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma el modo y forma en que procederán al enterramiento de las conducciones de distribución, que deberán comenzar a ejecutarse antes de los dos años de la entrada en vigor del Plan Especial.
2. El órgano municipal competente podrá dictar órdenes de ejecución para conminar a los responsables de los correspondientes servicios a la retirada de cables, conducciones, antenas u otros elementos no adecuados o adaptados a las Ordenanzas Municipales de aplicación.
3. El incumplimiento de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante a la ejecución subsidiaria a costa del obligado y, en su caso, a la imposición de hasta diez multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, por importe máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras especificadas en la orden de ejecución. El importe de las multas coercitivas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida.

Artículo 71. Instalaciones de televisión por cable o similares

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.

Artículo 72. Reparaciones o ampliaciones del suministro de instalaciones urbanas

Cualquier reparación, cambio o ampliación necesaria en las redes urbanas de infraestructuras, deberá contar con el informe favorable de los servicios municipales correspondientes o, en su caso, de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico respecto a los elementos de ejecución de la obra que puedan afectar al ambiente urbano. En caso de reparaciones de urgencia, la Oficina de Gestión del Plan Especial de Protección 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.

Artículo 73. Pavimentación de las vías públicas

Dentro del ámbito del Conjunto Histórico, la pavimentación de vías y aceras deberá estar realizada en losa y adoquín de piedra de basalto en sus dimensiones tradicionales, y en texturas que permitan la adecuada circulación de personas y vehículos. Las calles y callejones empedrados mantendrán su pavimento original, y su reposición deberá efectuarse con materiales similares. El municipio procurará, mediante sucesivos programas de mejora del espacio público, incorporar los materiales mencionados en las calles del Conjunto Histórico que lo requieran.

CAPÍTULO VI. CONSERVACIÓN Y RUINA DE LAS EDIFICACIONES

SECCIÓN 1. MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 74. Delimitación de obras de mantenimiento

Son obras de mantenimiento aquellas que no implican variación o modificación alguna de las características tipológicas y arquitectónicas de la edificación. Comprende reparaciones menores y trabajos de limpieza y reposición de los elementos constructivos, así como la modernización de instalaciones, tales como, enlucido y pintado de paredes, reparación de cubiertas, aleros y desagües, pintado de puertas, ventanas, balcones y rejerías de cualquier tipo, reparación de escaleras, barandillas y pisos, reparaciones eléctricas y sanitarias, etc.

Artículo 75. Obligación de conservación de los edificios del Conjunto Histórico

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

Artículo 76. Incumplimiento de la obligación de conservación y mantenimiento

Cuando un propietario no cumpla con la anterior obligación, el Ayuntamiento intervendrá para garantizar la conservación de los edificios, iniciándose el expediente correspondiente por parte de los servicios municipales competentes o, en su caso, de la Oficina de Gestión del Plan Especial de Protección.

Artículo 77. Afectaciones a terceros por incumplimiento de la obligación de conservación

Cualquier persona afectada, directamente o no, por la falta de mantenimiento de una edificación, podrá formular la correspondiente denuncia ante el Ayuntamiento o, en su caso, ante la Oficina de Gestión del Plan Especial de Protección, procediéndose a verificarla en las siguientes 48 horas y actuándose en consecuencia.

Artículo 78. Expediente sancionador por incumplimiento

Verificado el incumplimiento del deber de conservación, el órgano competente del Ayuntamiento, acordará la apertura del correspondiente expediente, que será comunicado al propietario, conminándole mediante la correspondiente orden de ejecución a realizar las obras necesarias en un plazo perentorio, especificando las obras y actuaciones de conservación que debe acometer. Si a pesar del requerimiento, el propietario no cumpliera con las instrucciones que se le comuniquen, podrán adoptarse las medidas de ejecución subsidiaria previstas en la Sección siguiente.

SECCIÓN 2. ÓRDENES DE EJECUCIÓN

Artículo 79. Órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación.

El órgano municipal competente podrá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación, y rehabilitación de edificios catalogados deteriorados o en condiciones deficientes para su uso y su garantía de conservación, a instancias de la Oficina de Gestión del Plan Especial de Protección, o de los particulares, siendo preceptivo, en este último caso, un informe de la Oficina de Gestión.

Artículo 80. Inicio del procedimiento de las órdenes de ejecución.

1. El procedimiento para exigir el cumplimiento del deber de conservación podrá iniciarse de oficio o a instancia de parte.
2. Los expedientes iniciados de oficio lo serán como consecuencia de informes evacuados como resultado de las inspecciones técnicas que se realicen, cuando de las mismas se deduzca el incumplimiento del deber de conservación.

Artículo 81. Contenido de los informes.

Iniciado el expediente, los técnicos municipales emitirán un informe que se referirá al menos a los siguientes aspectos:

- Situación del inmueble afectado por la actuación a realizar
- Grado de Protección del inmueble
- Copia de la ficha de ordenanza específica. Especificando si ha sido posible o no acceder al interior del inmueble.
- Descripción de los daños o deficiencias que presenta, indicando, en su caso, las posibles causas.
- Actuaciones necesarias para determinar y/o subsanar los daños o deficiencias detectadas, y, en su caso, las medidas de seguridad a adoptar.
- Si la entidad de la obra lo exige, solicitud de proyecto técnico redactado por técnico competente y/o dirección facultativa.
- Determinación del plazo para el comienzo y ejecución de las obras.
- Cuando conste, nombre del titular de la propiedad y domicilio a efectos de notificaciones.

Artículo 82. Sujetos obligados por las órdenes de ejecución

Los sujetos obligados por las órdenes de ejecución son los propietarios de los inmuebles, a quienes se dirigirán las notificaciones correspondientes.

Artículo 83. Resolución de las órdenes de ejecución

1. Emitido el informe pertinente, con carácter previo a la propuesta de resolución, se dará trámite de audiencia al interesado, salvo que hubiese peligro en la demora, en cuyo caso se actuará de inmediato.
2. Cumplido este trámite, previo informe, en su caso, de las alegaciones presentadas, el órgano competente ordenará al propietario el cumplimiento de las actuaciones necesarias para subsanar las deficiencias detectadas y realizar las obras de conservación y rehabilitación necesarias, en los términos y plazos establecidos al efecto.

Artículo 84. Incumplimiento de las órdenes de ejecución.

1. Las órdenes de ejecución se cumplirán en sus propios términos. Así mismo, y en el supuesto de que sea preciso un proyecto técnico, el propietario deberá aportar una copia del mismo visada por el Colegio profesional competente. Cuando se considere necesario un proyecto, las obras no se considerarán concluidas hasta que no se haya aportado el certificado final de obra. Si no hubiese exigido proyecto, se verificarán por los técnicos de la Oficina de Gestión una vez comunique el propietario la finalización de las obras.
2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación, habilitará al Pleno del Ayuntamiento para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:
 - a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado.
 - b) Imposición de hasta diez multas coercitivas sucesivas con periodicidad mínima de un mes, y por importe máximo del diez por ciento del coste estimado de las obras de conservación especificadas en la orden de ejecución correspondiente. El importe de dichas multas coercitivas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida.
 - c) Declaración del inmueble en situación de ejecución por sustitución.
 - d) Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad de un bien patrimonial.
3. En caso de incumplimiento de la orden de ejecución, el órgano municipal competente, podrá proceder a su ejecución subsidiaria, bajo la dirección de los técnicos municipales correspondientes.

4. Las pruebas técnicas, tales como catas, demoliciones de recubrimientos de elementos estructurales, pruebas de carga o similares, que sea preciso realizar para obtener un diagnóstico adecuado de los daños existentes en el edificio, para poder elaborar un presupuesto objetivo de las obras de ejecución subsidiaria, se valorarán y cobrarán al propietario una vez realizadas y con independencia de las obras que luego se acometan. El presupuesto estimado elaborado por los técnicos municipales se comunicará a la propiedad de la finca a los efectos de que efectúe las alegaciones oportunas, otorgándole un nuevo plazo para el inicio de la realización de las obras que será igual al fijado en la orden de ejecución, apercibiéndole de nuevo de que, si no las realiza en dicho plazo, se ejecutarán subsidiariamente a su costa.
5. Si se incumple este nuevo plazo se dictará decreto de ejecución subsidiaria que contendrá el importe de la valoración de las obras a realizar, que será liquidada a cuenta y requerida el pago con antelación a la realización de las mismas, a reserva de la liquidación definitiva. Si no produce dicho pago, la propiedad se verá cargada con el importe resultante.
6. En el supuesto de que, en el transcurso de las obras en ejecución subsidiaria, por motivos técnicos debidamente justificados, sea necesario realizar alguna obra no prevista en el presupuesto estimado, los gastos se liquidarán a costa del propietario en un capítulo adicional.
7. En su caso, el incumplimiento de las órdenes de ejecución de conservación o rehabilitación, habilitará al Ayuntamiento a aplicar el sistema de expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad de un bien patrimonial. Será requisito previo para la expropiación, la declaración motivada y definitiva, en vía administrativa, del incumplimiento de los deberes de conservación o rehabilitación, en procedimiento instruido con audiencia de los afectados, la cual determinará por sí misma la declaración de utilidad pública requerida en la legislación general de expropiación.

SECCIÓN 3. RUINA DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 85. Tipos de ruina

Dentro del ámbito del Conjunto Histórico se consideran los siguientes tipos de ruina.

- Ruina física parcial: que afecta a partes de un edificio sin llegar a producir el colapso de la edificación. Podrá tramitarse la declaración de ruina de la parte afectada, sin perjuicio de que le sea de aplicación lo previsto en el artículo 83 de las presentes Normas.
- Ruina física irreversible: que afecta a la totalidad de un edificio, en más de un 50% de su estructura portante. Podrá tramitarse la solicitud de demolición del inmueble, sin perjuicio de que le sea de aplicación lo previsto en el artículo 83 de las presentes Normas.

- **Ruina reversible:** que afecta a edificios catalogados en los que la propiedad no está cumpliendo con sus deberes de conservación previstos en la Ley 4/º1999, de 15 de marzo, del Patrimonio Histórico de Canarias, y en las presentes Normas.

Artículo 86. Inicio del procedimiento para la declaración de ruina de un inmueble catalogado.

El inicio del procedimiento de la solicitud de ruina de un inmueble catalogado como de Conservación Integral, Ambiental, o Parcial, deberá ir acompañado por la siguiente documentación:

- Datos de identificación del inmueble
- Certificación del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo
- Relación de moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, si procede.
- Certificado expedido por facultativo competente, visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se haga constar las causas en las que se funda la solicitud de ruina, con expresa mención al colapso de la edificación, en forma irreversible, en más del 50% de su estructura portante principal, en el caso de solicitud de ruina física irreversible.
- Planos de plantas generales, y secciones, debidamente acotados.
- Memoria con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio, o en su caso, las razones de su no-adopción.

Artículo 87. Limitación de la causa de ruina en un edificio catalogado

El colapso de más de un 50% de una edificación catalogada, o de partes de ella, como de Conservación Integral o Ambiental, 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.

Artículo 88. Tiempo máximo de permanencia de una edificación en ruina reversible

El tiempo máximo de permanencia en ruina reversible, a juicio de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico, de un inmueble catalogado como de Conservación Integral, Ambiental o Parcial, será de seis meses, a partir de la entrada en vigor de las presentes Normas. Pasado el cual, si el propietario no ha presentado el correspondiente proyecto de consolidación, conservación o restauración, le serán de aplicación las disposiciones establecidas en el “Artículo 78. Expediente sancionador por incumplimiento” de estas Normas.

SECCIÓN 4. DEMOLICIONES POR CAUSA DE RUINA

Artículo 89. Clasificación de las demoliciones

1. Dentro del Conjunto Histórico, las demoliciones se clasificarán como: demolición parcial, demolición parcial especial, o demolición total.
2. Se considera demolición parcial, a las obras de derribo parcial de 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.
3. Se considera demolición parcial especial, 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 porque constituya una amenaza pública para los propios habitantes del edificio o para terceras personas. La demolición autorizada, implica, automáticamente, la reconstrucción volumétrica o tipológica del mismo, con los medios y materiales más idóneos, de manera que se garanticen las características formales y estéticas del conjunto.
4. Se considera demolición total, a las obras de derribo completo de un edificio. Sólo podrá ser autorizada en edificios sin catalogar y en edificios catalogados en los que se haya demostrado, mediante informe de técnico competente y de manera fehaciente, la imposibilidad de su restauración y se haya tramitado y obtenido la declaración de ruina irreversible.

Artículo 90. Informe preceptivo en caso de demolición parcial especial

En estos casos, se deberá presentar, junto con la solicitud de demolición especial, un informe, realizado por un facultativo competente, 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)

Artículo 91. Proyecto de construcción simultánea a la demolición total de un edificio

No se autorizará ninguna demolición total de un edificio (catalogado o no), 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 simultánea a la de demolición.

Artículo 92. 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 dos metros como mínimo de altura. Las anteriores disposiciones afectarán igualmente a todas las obras de demolición.

Artículo 93. Comunicación de ruina peligrosa

La Oficina de Gestión del Plan Especial de Protección comunicará, mediante escrito razonado, a los propietarios de los inmuebles en ruina peligrosa, la obligación de tomar, sin pérdida de tiempo, las medidas de consolidación 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 Consorcio del Área de Rehabilitación Integral del Conjunto Histórico o, en su caso, por el Ayuntamiento, de forma subsidiaria, gravándose al propietario del inmueble con los costos en que se incurra en la reparación.

Artículo 94. Apeo de fincas contiguas y apuntalamientos o apeos urgentes

Cuando por derribo u obras de una casa, sea necesario apeo de las contiguas, habrá de solicitarse licencia por los propietarios, expresando en una memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que van a ejecutarse, con los documentos que fueran necesarios.

En caso de urgencia, cuando por hundimiento de una casa se produzcan resentimientos en las inmediatas, podrá hacerse en el acto, por los directores facultativos, los apeos convenientes, dando cuenta a la Alcaldía de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas y abonar los arbitrios correspondientes.

TÍTULO CUARTO. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 95. Capacidad para edificar

1. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por su calificación urbanística, la adquisición del derecho a edificar, y sometida a licencia municipal.
2. Son edificables las parcelas que, además de ajustarse a las condiciones del apartado anterior, cumplan los requisitos de planeamiento, gestión y urbanización establecidos en la Ley del Suelo, el Plan General de Ordenación y en este Plan Especial de Protección.

Artículo 96. Aplicación de las condiciones de edificación

1. Las condiciones generales de la edificación contenida en este Título deberán cumplirse tanto en obras de nueva edificación como en obras de reforma, reestructuración y remonta, salvo indicación en contra de la regulación particular de las Zonas de Edificación, planeamiento remitido, unidades de ejecución o en el Catálogo.
2. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Título Octavo - Condiciones de Uso-, según el uso a que se destinen el edificio o los locales.
3. La edificación deberá cumplir, asimismo, las condiciones que el PEP establece en los Planos de Ordenación Detallada de Manzana y Alzados y las que establezca, en su caso, el instrumento de planeamiento que lo desarrolle, y el Catálogo correspondiente.
4. Las disposiciones de este Título no serán de aplicación obligatoria en los edificios catalogados.

Artículo 97. Obras de nueva planta

Son obras de nueva planta las que se realizan sobre solares vacantes o las que se proyectan simultáneamente con un proyecto de demolición de la edificación precedente. También se considerarán como tales los casos de obras en edificios en los que, aun cuando resten algunos elementos arquitectónicos que se conserven, éstos no sean condicionantes sustanciales de la nueva construcción.

Artículo 98. Consideraciones de estilo y condiciones compositivas

1. La nueva edificación que se incorpore en el Conjunto Histórico de Santa Cruz de La Palma en ningún caso debe ser una repetición de la edificación tradicional existente. En este sentido, deberá adecuarse a unas normas concretas de volumetría, porcentaje 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.

2. Cuando la nueva construcción esté junto a un edificio catalogado con grado de protección Integral o Ambiental, se cuidará que su composición exterior y acabados no perturbe, sino que realce el edificio protegido.

Artículo 99. Relación entre parcela y edificación

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

Artículo 100. Volumen máximo permitido

El volumen máximo permitido para cada nueva edificación será el resultante de aplicar las disposiciones urbanísticas correspondientes a la manzana en la que se encuentre localizado, recogidos en los correspondientes Planos de Ordenación y en las fichas del Catálogo de Protección (porcentaje de ocupación de suelo, número de plantas construidas y altura total de la edificación). Los patios, desde la planta baja, no contabilizarán a efectos de volumen de construcción.

Artículo 101. Altura máxima de la edificación

1. La altura de la edificación se determina por el número de plantas o por la distancia, en metros, existente entre la rasante de la vía a que da frente el solar y el borde inferior del último forjado, de acuerdo con el cuadro siguiente:
 - UNA planta y/o 4,00 mts.
 - DOS plantas y/o 7,50 mts.
 - TRES plantas y/o 11,30 mts.
 - CUATRO plantas y/o 14,70 mts.
2. La altura se medirá en el conjunto de la fachada, de acuerdo a los alzados normativos y al número de plantas que figura para cada parcela en los planos de ordenación detallada de este Plan Especial en la zona que se trate. Si la diferencia de rasante entre los extremos de la fachada fuera superior a tres (3) metros, la altura máxima se medirá según se dispone en las Normas urbanísticas del Plan General de Ordenación.
3. 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 fachada, hasta la cara inferior 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.
4. En el caso de solares con fachadas a diferentes calles, las disposiciones de alturas deberán cumplirse en cada una de las fachadas independientemente.

5. Para la determinación de la altura máxima de las nuevas edificaciones se tendrá en cuenta la altura de cornisa o de arranque de cubierta de las edificaciones colindantes.

Artículo 102. Altura mínima de la edificación

1. Se permite reducir la altura de edificación establecida en la primera crujía de fachada cuando los muros de contigüidad de las fincas colindantes no resulten al descubierto en más de una planta.
2. En los espacios traseros se podrá construir el número de plantas que se considere idóneo sin superar la altura máxima permitida.

Artículo 103. Altura de las plantas

1. La altura libre mínima en cualquier planta destinada a vivienda será de dos metros y setenta centímetros (2,70).
2. La altura libre mínima de planta baja, cuando se destine a usos públicos o comerciales, será de tres metros y cuarenta centímetros (3,40).
3. La altura libre máxima de cualquier planta destinada a usos públicos dotacionales, de equipamiento, terciarios y de Hotel, de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50).
4. Pueden admitirse alturas superiores a costa de que el exceso se considere otra planta.
5. Las alturas mínimas libres para los sótanos y semisótano serán de dos metros y cuarenta centímetros (2,40).
6. En caso de rehabilitación de edificaciones existentes, se podrá destinar la edificación a uso residencial, público o comercial, aunque no se alcance la altura mínima establecida en este artículo.
7. Las determinaciones normativas recogidas en los números anteriores podrán ser desarrolladas, ajustadas, completadas y concretadas en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Artículo 104. Entreplantas

Se autorizará la incorporación de entreplantas en edificios de nueva construcción sólo en las condiciones y con las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Artículo 105. Sótanos y semisótanos en edificios de nueva planta

1. Podrán construirse tantas plantas de sótano como permita el terreno, sin perjudicar a la estabilidad de las edificaciones colindantes. Para ello, será obligatorio realizar un estudio geotécnico redactado por técnicos competentes en el que se recoja la solución constructiva más adecuada para las plantas de sótano, a la que obligatoriamente deberá adaptarse el proyecto de ejecución.

2. Podrán construirse semisótanos únicamente para viabilizar el cumplimiento de la dotación de plazas de aparcamiento exigida en estas Normas o para el uso de garaje una vez que se cumpla con el número obligatorio de plazas de garaje a realizar. La altura del semisótano sobre la rasante, tomada en el punto medio de la fachada, contará a los efectos de la altura total del edificio.

Artículo 106. Gálibo de la nueva edificación colindante con edificios catalogados

La nueva edificación colindante con edificios catalogados, en cualquiera de sus categorías, deberá mantener su volumetría construida dentro de una envolvente total (no solo respecto a la fachada), como máximo de 1,5 metros sobre el edificio catalogado de menor altura de los colindantes (en caso que hubiera dos).

Artículo 107. Cubiertas

1. Mientras no se disponga lo contrario en las fichas del Catálogo para los edificios catalogados o en las Ordenanzas Municipales de Edificación, las cubiertas de los edificios serán resueltas en su primera crujía mediante planos inclinados de tejas cerámica curva, planas o combinación de ambas, según se especifique en las fichas del Catálogo o en las Ordenanzas Municipales de Edificación.
2. El remate en fachada de la cubierta se resolverá en las obras de nueva planta optativamente mediante alero o parapeto. En las remontas de los edificios catalogados, el remate se realizará según se determina en los planos de ordenación detallada, preferiblemente se considera conveniente reproducir la conformación original de la cubierta.
3. Las cubiertas de los edificios deberán tener el mismo tratamiento que si de una fachada se tratara. Debido a ello, las cajas de escalera, chimeneas de ventilación, y cuarto lavadero y de instalaciones, serán tratados con el mismo decoro que el resto de la fachada. No se permiten los bidones para almacenamiento de agua en la cubierta, a menos que estén protegidos de las vistas.
4. Si el remate en fachada de la cubierta se resuelve mediante un parapeto, éste será horizontal en su coronación. Si se opta por el empleo de alero, éste no podrá resolverse mediante el vuelo del forjado en todo su espesor, sino como losa de hormigón de espesor no superior a quince (15) centímetros, o bien de madera, piedra, o incluso con la propia teja a la manera tradicional, no pudiendo sobresalir del paramento de fachada más de setenta (70) centímetros.
5. Las cubiertas inclinadas se rematarán con planos comprendidos entre quince (15º) y treinta y cinco (35º) grados, siguiendo la variedad de formas tradicionales existentes en el Conjunto Histórico, y con el empleo de teja árabe curva. Las cubiertas deberán distribuirse de tal manera que formen un conjunto de piezas rectangulares en tomo a patios, según los modelos tradicionales de ocupación de la parcela. La altura máxima de la cumbrera, medida en fachada desde la parte baja o arranque de la cubierta, será de un metro y ochenta centímetros (1,80 m).

6. No se permitirán elementos que sobresalgan de los planos formados por el tejado, excepto las chimeneas, lucernarios y conductos de ventilación, que deberán tratarse adecuadamente para que armonicen con el conjunto.

Artículo 108. Dotación de Aparcamientos

1. Será obligatorio el establecimiento mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación, en solares de superficie de al menos trescientos (300) metros cuadrados en los que puedan inscribirse un círculo de quince (15) metros de diámetro.
2. En los edificios de uso público o que contengan actividades de libre acceso al público, del total de plazas de aparcamiento de vehículos deberá reservarse el número de plazas para personas con movilidad reducida que resulte de lo establecido en el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, aprobado por Decreto 227/1997.
3. Los elementos de control y seguridad, tales como cierres, alumbrado de señalización y pulsadores de iluminación general, regulación del tiempo de encendido y sistemas de alarma y extinción, contrastarán su idoneidad para personas con movilidad reducida en cuanto al alcance, tiempos y fuerza física.
4. Las determinaciones normativas recogidas en los números anteriores podrán ser desarrolladas, ajustadas, completadas y concretadas en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Artículo 109. Tipos de zonas de edificación

En razón de su forma, posición respecto a los espacios públicos o posición en la parcela, en el Conjunto Histórico sólo se reconoce la siguiente zona de edificación o tipología:

- Edificación Intensiva: Se entiende por tal la edificación adosada a todos los colindantes conformando fachada continua a la vía pública. Según dispongan las ordenanzas particulares, podrá presentar o no retranqueo a la alineación exterior, y el resto de la parcela podrá ser de ocupación total o limitada al fondo edificable que en su caso se establezca.

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN INTENSIVA

Artículo 110. Parcela mínima. Segregaciones y agregaciones.

1. Se entiende por parcela mínima aquella que es capaz de acoger, cumpliendo las condiciones de habitabilidad legalmente establecidas, una vivienda que cumpla con las dimensiones establecidas para vivienda mínima.
2. Solo a efectos de reparcelaciones en las unidades de ejecución u otros ámbitos definidos por el PEP, segregaciones y agregaciones obligadas por la existencia de parcelas que no cumplan el apartado 1 de este artículo, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) La superficie mínima será de cien (100) metros cuadrados.
 - b) La longitud de fachada no será inferior a cinco (5) metros.
 - c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a cinco (5) metros.
3. Se exceptúan las parcelas que se destinen a usos dotacionales, y de servicios o infraestructuras.
4. Al objeto de conservar el parcelario actual, en el ámbito de esta zona de edificación, no se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas, excepto en las unidades de ejecución, ámbitos de reparcelación definidos por el PEP y las obligadas por el cumplimiento de la parcela mínima referida en el apartado 1 de este artículo. A estos efectos, se considera como parcelario actual el que queda definido en el plano correspondiente de ordenación del PEP.

Artículo 111. Edificación cerrada con retranqueo

1. El PEP dispone en sus planos de ordenación la situación de la Edificación Intensiva con retranqueo a vía, espacio libre público o a otro lindero.
2. El retranqueo delantero será de tres (3) metros. El retranqueo podrá ser mayor, en el supuesto de actuación unitaria, y siempre que sea el mismo para todo un lado de la manzana.
3. El destino de este espacio retranqueado será el de jardín y, en el caso de retranqueo delantero ha de estar al mismo nivel que la calle, salvo que las Ordenanzas Municipales correspondientes incluyan otras determinaciones.

Artículo 112. Alineaciones interiores y patios de manzanas

1. Se entienden por alineaciones interiores en una manzana las líneas que limitan el fondo de las edificaciones en ellas situadas.

2. En aquellas manzanas que tengan señaladas alineaciones interiores, la nueva construcción respetará esta alineación oficial interior con la finalidad de conformar patios de manzana sin sobrepasarla.
3. En ningún caso se permitirá presentar medianeras ciegas a los patios de manzanas.
4. Cuando una parcela no esté afectada por alineaciones interiores, la edificación podrá ocupar la totalidad de aquélla, salvo que otras determinaciones limiten tal ocupación o se disponga otra regulación a través de la Ordenanza Municipal de Edificación.
5. Los patios de manzana tendrán el uso de jardín y deberán ajardinarse al menos en un sesenta por ciento (60%) de su superficie, sin perjuicio de lo que dispongan en su caso las Ordenanzas Municipales de Edificación.
6. En los patios de manzana donde el PEP permita construcciones subterráneas con destino a garaje-aparcamiento. El nivel de la cubierta en el patio de manzana no sobrepasará el nivel del techo de la planta baja del edificio.

Artículo 113. Forma y dimensiones de los patios

1. Dentro del ámbito del Conjunto Histórico, 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 4,00 metros de radio, en el caso de edificaciones de una y dos plantas; y de 5,00 metros de radio en el caso de tres o cuatro plantas.
2. En el caso de patios para ventilación de locales de servicio será de aplicación lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales correspondientes.
3. Cuando en un patio al menos dos de sus lados se correspondan a una altura de edificación menor que los otros dos, podrá aplicarse el ancho obligatorio mínimo correspondiente a la altura menor.

CAPÍTULO III. ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS, DECORATIVOS Y FORMALES

Artículo 114. Pretiles de cornisa y aleros

En el caso de cubiertas planas será obligatoria la incorporación de un remate de cornisa que marque la posición del último forjado, y la incorporación de un pretil de material a elegir por el proyectista (fábrica continua, piezas aisladas, rejería, etc), cuya altura no será menor de 0,70 m ni mayor de 1 m. Quedan expresamente prohibidos los pretiles de balaustradas de piezas prefabricadas.

Artículo 115. 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: 0.70 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. El espesor visto del alero no deberá ser mayor de 15 cm.

Artículo 116. Fachadas laterales

Dentro del Conjunto Histórico las fachadas laterales de la edificación deberán ser tratadas igual que la fachada principal, con idénticas texturas y colores. Tendrán que ser objeto de un estudio cromático que fraccione el paño lateral expuesto en franjas de colores diferentes, similares a las de la zona. El estudio tendrá que ser presentado ante la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico, que deberá aprobar su contenido.

Artículo 117. Chaflanes o retranqueos en fachada

No se autorizarán chaflanes en las esquinas, ni ningún retranqueo de las alineaciones establecidas en el Plano de Alineaciones correspondiente.

Artículo 118. Decoraciones fingidas y conductos visibles en fachada

1. No se permitirá la decoración fingida de elementos constructivos tradicionales en las fachadas; y de modo particular la utilización de aleros fingidos de teja de barro hacia la vía pública.
2. Dentro del ámbito 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, telefónico, o de gas, salidas de humos, drenajes, o cualquier otro elemento que distorsione o perjudique el valor del edificio y su entorno. Si el edificio cuenta con patio o huerto con muro directo a la calle, la entrada del abastecimiento del gas o de otros suministros se realizará por ahí y se distribuirá por las fachadas interiores del edificio. Si no es así, el tubo del gas se meterá por el portal hasta llegar al patio con soluciones de doble tubo ventilado.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS EDIFICIOS

Artículo 119. Condiciones generales de habitabilidad de los edificios de viviendas

1. Toda vivienda cumplirá con la normativa básica vigente o la específica que apruebe la Comunidad Autónoma, en cuanto a sus condiciones de habitabilidad, ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad y servicios. Será de aplicación el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, y cualquier modificación posterior que se apruebe, por el que se regulan, en el ámbito de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad. También será de aplicación las determinaciones del Plan General vigente para lo no regulado en estas Normas.
2. Los edificios catalogados quedan eximidos de cumplir las condiciones dimensionales de aplicación a las viviendas. Cuando se realicen, en su caso, obras de reestructuración o reforma se verán obligados a ajustarse a la ordenanza que regula las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Artículo 120. Aplicación de las condiciones de habitabilidad de los edificios

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en las obras de reforma en las que, por el tipo de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio, y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.
3. Los edificios catalogados quedan eximidos de cumplir las condiciones de este capítulo. Cuando se realicen, en su caso, obras de reestructuración o reforma se verán obligados a ajustarse a las determinaciones de este capítulo que les sean de aplicación.

Artículo 121. Condiciones de calidad de los edificios

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.
2. Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en la Norma Básica vigente, a tal fin deberán adecuarse los materiales empleados, el diseño general y las soluciones constructivas, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento de las cubiertas, de las ventanas y de los paramentos exteriores.
3. Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por la Norma Básica vigente, atendiendo en especial a garantizar el debido aislamiento entre viviendas contiguas, y en general, de las piezas habitables respecto a las calles o a otras fuentes productoras de ruidos.

4. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, carpinterías y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.
5. Todo edificio se ajustará a la normativa básica vigente o la específica que apruebe la Comunidad Autónoma en cuanto a sus condiciones de habitabilidad, ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad y servicios. Los edificios catalogados quedan eximidos del cumplimiento de estas normativas; cuando se realicen en ellos obras de reestructuración o reforma les serán de aplicación las normas referidas en este apartado, según sea el tipo de intervención.

Artículo 122. Local o pieza habitable

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas. Se incluyen en esta categoría las cocinas y se excluyen los aseos, baños, cuartos de instalaciones, de basuras, despensas, trasteros, garajes y similares.
2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:
 - a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
 - b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
 - c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
 - d) Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.
 - e) Deberá cumplir además las condiciones sobre superficie de huecos y ventilación.
3. En plantas de semisótano se autorizará la instalación de piezas habitables cuando no estén adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda en parcela unifamiliar que cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

Artículo 123. Patio interior

1. Es aquél situado en el interior de la edificación. No se permitirá la dispersión de patios en la edificación, tendiéndose prioritariamente a la unificación.
2. Los patios abiertos a patios de manzana y a otros espacios libres interiores, tendrán un ancho mínimo de cinco (5) metros y su fondo no será mayor de 1,5 veces su ancho.
3. Cuando se trate de edificios de dos plantas, el patio abierto se regirá, en cuanto al ancho, por las normas establecidas para patios interiores.

Artículo 124. Patios mancomunados

Se permite la mancomunidad de patio, ajustándose a las siguientes normas:

- La mancomunidad que sirva para completar las dimensiones del patio habrá de establecerse como derecho real, haciéndolo constar en escritura pública en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Excmo. Ayuntamiento, extremos que habrán de acreditarse antes de expedir la licencia.
- Esta mancomunidad no podrá desaparecer en tanto subsista la casa o casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
- Las rasantes de los patios mancomunados no diferirán más de un metro con cincuenta centímetros (1,50).
- El patio resultante cumplirá las condiciones establecidas para patios interiores.
- Se permitirá la separación de estos patios en planta baja con muros de dos metros de altura máxima, a contar desde la rasante del patio más alto.

Artículo 125. Cubrición de patios interiores

1. En el ámbito de actuación del PEP no se permitirá la cubrición de los patios interiores en los edificios de uso residencial.
2. En el resto de los casos se permitirá la cubrición por medio de lucernarios traslúcidos, siempre y cuando la superficie de iluminación ocupe la totalidad de la planta del patio, y se disponga a su vez de una superficie mínima de ventilación de un tercio de la superficie total del patio. Las Ordenanzas Municipales de Edificación podrán establecer otras disposiciones al respecto, en cuyo caso prevalecerán sobre las del presente artículo

Artículo 126. Accesos a patios

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

Artículo 127. Escaleras colectivas

1. Las cajas de escalera de edificación de viviendas colectivas o de viviendas en plantas altas, cuya escalera se encuentra en zona común con otras dependencias, deberán tener iluminación y ventilación al exterior o a patio en todas sus plantas o a galería en tomo a patio, con unas superficies mínimas de iluminación de un (1) metro cuadrado y de ventilación de cuatrocientos (400) centímetros cuadrados por planta.

2. En escaleras que sirvan a usos exclusivamente comercial y de oficinas podrá prescindirse de la iluminación y ventilación naturales siempre que cumplan las disposiciones vigentes en materia de protección contra el fuego.

Artículo 128. Portales

1. Las edificaciones en las que pueda existir más de un uso o vivienda, o acceso de público, dispondrán siempre de un portal donde se pueda inscribir un círculo de dos metros con diez (2,10) centímetros de diámetro. El portal cumplirá las condiciones de accesibilidad que resulten aplicables.
2. La altura mínima libre del portal será de dos metros con cincuenta (2,50) centímetros y los espacios destinados a acceder desde el portal hasta la escalera o ascensor tendrán un ancho mínimo libre de un metro con cincuenta (1,50) centímetros.
3. La puerta de entrada principal al edificio tendrá una anchura de hueco no inferior a un metro y cincuenta (1,50) centímetros y una altura libre de hueco mayor o igual de dos metros y diez (2,10) centímetros.

Artículo 129. Ascensores

1. En las construcciones de nueva planta, reestructuración, reforma o remonta, será obligatorio instalar un ascensor cuando exista al menos una vivienda cuyo piso se encuentre a diez metros y setenta y cinco (10,75) centímetros o más sobre la rasante de la calle en el eje del portal.
2. El arranque del ascensor no podrá estar a mayor altura de un (1) metro sobre dicha rasante.
3. En el espacio destinado a zona de espera del ascensor, así como en todas sus llegadas, deberá poder inscribirse un círculo de un metro con cincuenta (1,50) centímetros de diámetro.
4. Las cabinas de los ascensores cumplirán como mínimo lo siguiente:
 - a) Fondo en el sentido de acceso: un metro con veinte (1,20) centímetros.
 - b) Ancho: noventa (90) centímetros.
 - c) Superficie: un metro cuadrado y veinte decímetros cuadrados (1,20 m²)
 - d) Puertas automáticas, de ochenta (80) centímetros de ancho.

Artículo 130. Prohibición de viviendas en sótanos o semisótano

Queda prohibida en todos los casos la construcción de viviendas en sótanos o semisótano.

Artículo 131. Normas básicas para instalaciones y aislamiento

1. Las instalaciones y el aislamiento de las viviendas deberán ajustarse en todo caso a lo establecido en las Normas Básicas y Reglamentos de obligado cumplimiento.
2. En cualquier caso, en aquellos servicios dependientes de empresas suministradoras, deberá tenerse en cuenta las especificaciones técnicas legales dictadas por las mismas.

CAPÍTULO V. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN Y SU ENTORNO

Artículo 132. Adaptación al entorno urbano y arquitectónico

1. El mantenimiento de la calidad urbana de las calles y espacios públicos y de los edificios que lo conforman corresponde al Ayuntamiento, por lo que cualquier actuación que incida en el paisaje urbano deberá contar con su aprobación. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.
2. Las nuevas construcciones y modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del entorno donde se hayan de ubicar, según artículos 19 a 23 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y artículos 29 y 34 de la Ley del Patrimonio Histórico de Canarias, procurándose armonizar sus elementos compositivos con los existentes, evitando la imitación en cualquier caso.
3. Con el objeto de justificar la adecuación al entorno de las construcciones, se procederá a presentar con el proyecto una Memoria Descriptiva del ambiente urbano inmediato con el siguiente contenido mínimo:
 - a) Época en que fueron construidas las edificaciones del entorno y estilo arquitectónico.
 - b) Carácter de dichas construcciones, según se trate de arquitectura monumental, doméstica u otras.
 - c) Características de las fachadas en cuanto a distribución y proporción de huecos, carpinterías, materiales, etc.
 - d) Justificación de la adecuación al entorno de la edificación que se pretende construir, en función del resultado del análisis, ordenanzas de aplicación y de los criterios de diseño.
4. En situaciones especiales, y para garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de documentación gráfica y escrita complementaria (perspectivas, montajes fotográficos, maquetas, estudio de impacto) que profundice en determinados aspectos medioambientales.

Artículo 133. Fachadas

1. A los efectos de lo dispuesto en este Capítulo se conceptuarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública o desde otros edificios. En particular, cuando como consecuencia de las diferentes alturas de la edificación o por otra causa queden medianeras al descubierto, será obligatorio tratarlas con las mismas características de calidad de materiales que los de la fachada principal.
2. Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa particular de estética de cada zona, el tratamiento de las plantas bajas, la coronación de los edificios, y de la composición,

proporciones y tamaños de los huecos deberá responder fundamentalmente a las características morfológicas generales del entorno donde se emplacen.

3. En el exterior de las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, quedando prohibidos aquellos que, por su escasa durabilidad, dificultad de conservación o insuficiente protección de la obra puedan perjudicar al decoro de la vía pública.
4. Las operaciones de limpieza, pintado o renovación de la fachada deberán comprender a su totalidad, con el fin de preservar su aspecto unitario.
5. En edificios no catalogados podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes, y se garantice el cumplimiento de la presente Normativa y de las Ordenanzas Municipales correspondientes.
6. Cuando concurra causa justificada se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.
7. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos desordenados de terrazas, el Ayuntamiento podrá requerir la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.
8. En edificios existentes no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble para colocar idéntica solución en los huecos.

Artículo 134. Composición de la fachada

1. Las fachadas serán planas en su totalidad, siguiendo la alineación de la calle, pudiendo los forjados sobresalir de la misma con las limitaciones contenidas en el PGO vigente.
2. No se permitirán planos retrasados de la alineación de la calle para conformar terrazas, galerías en planta baja o cualquier otro tipo de entrantes, excepto en el encuentro del muro de cerramiento con el alero.
3. En caso de actuación unitaria sobre grandes parcelas, se deberá fragmentar la fachada en partes diferenciadas, limitándose el ancho máximo de cada una de ellas, servidas por un único portal, a una vez y media el ancho medio de las fachadas del tramo de calle en que éstas se encuentren localizadas. Se podrá flexibilizar esta norma si queda debidamente justificada la adecuación del ritmo y de la secuencia de los volúmenes de la nueva edificación a su entorno.
4. Las características formales de las nuevas fachadas no deberán plantear disonancias compositivas con el tratamiento general preexistente, sin que ello signifique tener que recurrir necesariamente a la imitación de los elementos constructivos de épocas anteriores.

Artículo 135. Elementos volados y cornisas

1. Los elementos constructivos de remate de los huecos de fachada no podrán sobresalir más de quince (15) centímetros. En planta baja y hasta una altura de dos metros con veinte centímetros (2,20), no sobresaldrán los elementos más de diez centímetros (10) del plano de fachada. En aceras con ancho inferior a un (1) metro no será permitido en planta baja saliente alguno de la alineación oficial.
2. Las comisas podrán sobresalir del plano de fachada hasta treinta (30) centímetros como máximo.

Artículo 136. Instalaciones en la fachada

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores, electricidad, telefonía, etc., será visible desde el espacio público.
2. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire, en locales situados en la alineación exterior, no podrán tener salida a fachada a menos de dos metros y cincuenta centímetros (2,50) sobre el nivel de la acera.

Artículo 137. Composición de la planta

1. La composición de la planta de la edificación será de geometría elemental, formando un conjunto de piezas rectangulares en torno a patios, con clara correspondencia con la solución de la cubierta.
2. Se evitará la dispersión en patios mínimos de los espacios libres interiores de la edificación, optándose por la agrupación de patios.
3. El núcleo de comunicación vertical (escalera y ascensor) es fundamental en la ordenación de la planta de la edificación. Tendrá clara correspondencia con los pasillos-distribuidores y patio principal, prohibiéndose su situación en fachada.
4. Los lavaderos y tendederos en vivienda no podrán situarse en las fachadas que den a espacio público.

Artículo 138. Materiales de Fachada

1. En el acabado de las fachadas se emplearán enfoscados terminados con pinturas de colores procedentes de la gama utilizada en el Conjunto Histórico. El acabado será fundamentalmente liso y mate. Se podrá emplear también piedra natural sin pulir o revocos naturales a la cal. Quedan prohibidos los revocos de imitación de cantería o ladrillo, y los encintados gruesos o decorativos de cualquier clase.
2. Se prohíben los revestimientos cuya base sea ligante de resinas, tipo granulite o cotegrán, etc., así como el uso de ladrillo prensado o plaquetas o aplacados cerámicos, de grés, azulejos, materiales cerámicos, plásticos, fibrocementos y las imitaciones de fábrica mixtas u otros

materiales distintos a los expresados en el apartado anterior, debiendo emplearse preferentemente materiales nobles que estén en consonancia con los lugares donde hayan de aplicarse.

3. En los zócalos se permitirá el revoco a la tirolesa, con las excepciones que se señalan en las fichas del Catálogo.

Artículo 139. Soportes publicitarios, muestras y anuncios

1. Las muestras y anuncios paralelos al plano de fachada, sólo se permitirán en los límites del espacio interior de los huecos de la planta baja y primera siguiente, dejando libres las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos, y tendrán un saliente máximo con respecto al paramento vertical de cinco (5) centímetros, debiendo además cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Quedan prohibidos los anuncios estables en plástico, tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de durabilidad y estética.
 - b) Las muestras serán a base de letras sueltas de hierro forjado, bronce u otro material de calidad y se situarán sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos, con unas dimensiones máximas del ancho del hueco y de cincuenta (50) centímetros de alto. Si los huecos ocupan toda la altura libre de la planta, los anuncios se podrán integrar en el acristalamiento de la carpintería. Se permitirán pequeñas muestras sobre el paramento entre huecos con dimensiones que no superen los cincuenta (50) centímetros.
 - c) Las muestras podrán contener el nombre y la actividad del establecimiento, no permitiéndose la publicidad de artículos, bebidas, cigarrillos, etc.
2. Para la verificación del cumplimiento de estas condiciones, la solicitud de la licencia estará acompañada de una representación gráfica y/o fotográfica de la fachada del edificio con la inclusión del anuncio.
3. Las muestras no serán luminosas, permitiéndose, para alumbrar el anuncio, el empleo de sistemas de luz proyectada.

Artículo 140. Banderines

1. Los banderines y anuncios perpendiculares al plano de fachada, sólo se permitirán en los casos de justificación histórica, en aplicación del artículo 34.4 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.
2. Estarán situados, en todos sus puntos, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de dos metros y veinticinco centímetros (2,25).
3. Los banderines, en caso de autorizarse, no serán luminosos, permitiéndose emplear luz proyectada para resaltar el anuncio.

Artículo 141. Medianerías

1. No se permitirán las medianerías vistas sin que se traten revocándolas o recubriéndolas con materiales que armonicen con la fachada del edificio o con los de su entorno. Las medianerías que queden al descubierto se tratarán como la fachada, rematándose con sus mismos materiales y características, o con otros de suficiente calidad de acabado, prohibiéndose en ellas los tendidos con cemento bruñido, el asfalto u otros impermeabilizantes bituminosos al descubierto.
2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

Artículo 142. Cerramientos

1. Los solares o terrenos podrán cercarse a petición de sus propietarios o cuando así lo ordene el Ayuntamiento por convenir al ornato o policía urbana.
2. En el caso de que el cerramiento provisional se sitúe en la alineación oficial, será de fábrica sólida y rematada con arreglo a la estética de su entorno. Cuando por el contrario la superficie a cercar incluya terrenos que habrán de pasar a uso público, el cerramiento se limitará a una valla transparente y desmontable según el modelo que al respecto se apruebe.
3. Los cerramientos de parcela resultantes de la aplicación de la normativa particular de zona de edificación, se ajustarán a las condiciones determinadas en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales correspondientes. Además, en la construcción de los mismos se emplearán materiales duraderos y adecuados al entorno del Conjunto Histórico, preferiblemente piedra natural, enfoscado a la tirolesa y cerrajería de hierro.
4. En aquellos edificios aislados que por razón de su destino requieran especiales medidas de seguridad, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio previo informe favorable del proyecto por el Ayuntamiento.
5. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 143. Protección del arbolado

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa justificada se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte y se sustituirán por ejemplares de las especies usuales en este Conjunto Histórico.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía y espacios públicos deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación.
4. Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
5. La vegetación protegida expresamente en el Catálogo estará, además, sujeta a las condiciones fijadas en las fichas correspondientes.

Artículo 144. Jardines delanteros

1. Los Jardines delanteros no podrán ser ocupados por sótanos, rampas, escaleras u otros elementos constructivos de forma que desvirtúe su carácter vegetal, visualmente incorporado a la calle y configurador esencial de su paisaje. Se ajustarán, en todo caso, a la normativa particular de cada zona de edificación y a las generales de la edificación.
2. Todos los Jardines delanteros deberán, además, dotarse al menos de un árbol de porte de acuerdo con su profundidad y por cada siete (7) metros de fachada o fracción.
3. La superficie máxima del jardín que se podrá pavimentar será el cuarenta por ciento (40%) de la misma.

Artículo 145. Condiciones generales de ajardinamiento

1. Se adecuará el diseño y ejecución de los jardines a las características ecológicas del área en que se ubican. En el ajardinamiento de calles y espacios libres públicos y privados se emplearán preferentemente especies autóctonas de la vegetación potencial de la zona, así como las tradicionalmente utilizadas en el Conjunto Histórico.
2. Se plantarán al menos un (1) árbol de gran porte por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie de parcela pública o privada.

TÍTULO QUINTO. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

CAPÍTULO I. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN LA EDIFICACIÓN

Artículo 146. Ámbito de aplicación de las condiciones de accesibilidad en la edificación

Las condiciones de este capítulo, además de las dispuestas en la Ley canaria 8/1995 de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación, en el Código Técnico de La Edificación y en cualquier disposición legal que las modifique o desarrolle, serán de aplicación a toda edificación de uso colectivo, edificio de viviendas, comercios oficinas, administración pública, etc.

Artículo 147. Accesos a la edificación

1. A las edificaciones deberá accederse desde vía o espacio público, aunque sea atravesando un espacio libre privado conectado con aquéllos. En este último caso, el espacio libre privado deberá ser colindante directamente con el espacio público, en un mínimo de seis (6) metros, siendo la distancia máxima a recorrer entre el espacio público y el acceso al edificio de cincuenta (50) metros.
2. En edificios colectivos será posible el acceso hasta el portal principal de los vehículos de servicios de ambulancias.
3. En los edificios de nueva planta, cuyo uso implique concurrencia de público y en aquellos de uso privado en que sea obligatoria la instalación de un ascensor, deberán ser practicables por personas con movilidad reducida, al menos, los siguientes itinerarios:
 - a) La comunicación entre el interior y el exterior del edificio.
 - b) En los edificios cuyo uso implique concurrencia de público, la comunicación entre un acceso del edificio y las áreas y dependencias de uso público.
 - c) En los edificios de uso privado, la comunicación entre un acceso del edificio y las dependencias interiores de los locales o viviendas servidos por ascensor.
 - d) El acceso, al menos, a un aseo en cada vivienda, local o cualquier otra unidad de ocupación independiente.
 - e) En los edificios cuyo uso implique concurrencia de público, este aseo estará, además, adaptado para su utilización por personas con movilidad reducida.
4. El acceso peatonal se realizará de tal modo que permita la entrada a su interior de una manera cómoda y segura a sus posibles usuarios. Se cumplirán las condiciones de la Ley canaria 8/1995 y el CTE mencionados, así como cualquier otra disposición legal de aplicación.

Artículo 148. Puerta principal de acceso al edificio

1. El ancho libre de paso de las puertas será de al menos de ochenta (80) centímetros y dos metros con diez centímetros (2,10) de altura libre, disponiendo por ambas caras de una anchura auxiliar sin obstáculos, en el lado de cierre para maniobrar, de cuarenta y cinco (45) centímetros.
2. El portero automático, si existiera, se dispondrá de tal modo que el pulsador más alto se ubique a un metro con cincuenta centímetros (1,50) del suelo.
3. Como consecuencia de la inviabilidad de las puertas giratorias para algunas personas con minusvalía, en caso de su instalación deberá disponerse también de un segundo paso alternativo.
4. El diseño de las manillas o herrajes utilizados permitirá su utilización a aquellas personas con dificultad de manejo en las manos, evitando aquellos pomos esféricos que exigen habilidad de aprehensión y giro de muñeca.

Artículo 149. Vestíbulo y elementos de comunicación horizontal

1. Los pasillos y espacios de comunicación horizontal comunes de la edificación tendrán un ancho mínimo de un metro con veinte centímetros (1,20).
2. Los objetos de adorno u otros obstáculos no deberán encontrarse en el recorrido y serán fácilmente percibidos mediante un refuerzo de su iluminación.
3. El temporizador de alumbrado atenderá a la lentitud de movimientos de las personas de movilidad reducida.

Artículo 150. Elementos de comunicación vertical

1. Los edificios de uso público y residencial colectivo deberán tener prevista la comunicación vertical para personas de movilidad reducida mediante rampas, ascensores o plataformas montaescaleras.
2. Las escaleras se ajustarán a las siguientes condiciones:
 - a) No se dispondrán peldaños aislados para salvar desniveles en los recorridos. Dichos desniveles se salvarán mediante rampa.
 - b) La huella mínima será de veintiocho (28) centímetros y la tabica máxima de dieciocho con cincuenta centímetros (18,50).
 - c) La anchura total mínima del tramo será de un (1) metro, y la anchura libre mínima de paso sin obstáculos será de noventa (90) centímetros, aumentando esta última a un metro con veinte centímetros (1,20) en edificios de uso público.

- d) Las mesetas que den acceso a puertas tendrán un fondo mínimo de un metro con veinte centímetros (1,20), y cuando no existan puertas de acceso tendrán un fondo mínimo igual que la longitud del peldaño.
 - e) La distancia mínima desde la arista de los peldaños de meseta con puertas a ésta será de veinticinco (25) centímetros.
 - f) No se permite partir con peldaños las mesetas y los rellanos intermedios.
 - g) La altura mínima de la barandilla será de noventa y cinco (95) centímetros, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.
3. Las rampas y los ascensores cumplirán las disposiciones de la Ley 8/1995 de la Comunidad Autónoma de Canarias y el Real Decreto 556/1989, así como cualquier modificación, desarrollo de las mismas y reglamentación sectorial que sean de aplicación.

Artículo 151. Aseos adaptados

- 1. Será preceptivo la ubicación de un aseo adaptado para personas con movilidad reducida en aquellos locales y edificios de uso público en los que, por normativa, se exija la existencia de aseos de concurrencia pública.
- 2. En los aseos públicos se podrá optar por un aseo adaptado, para ambos sexos.
- 3. En edificaciones catalogadas y locales existentes de pequeña dimensión (superficie de uso público que no exceda de 100 m² y su ocupación no exceda de 50 personas), se permite la construcción de un solo aseo para ambos sexos siempre y cuando este sea accesible.

Artículo 152. Intervenciones en edificios no protegidos

- 1. Si la intervención contempla la reconstrucción o modificación de la estructura portante del edificio y, en consecuencia, las distribuciones interiores, se exigirá el cumplimiento de la totalidad de los requisitos contemplados en este Capítulo.
- 2. Si la intervención no contempla la modificación de la estructura portante del edificio pero sí la modificación de la distribución interior, la exigencia del cumplimiento de lo previsto en este Capítulo vendrá señalada por la intensidad y el tipo de la intervención, siendo de aplicación en tal caso las condiciones referidas a los elementos que se modifiquen, siempre y cuando no existan elementos insalvables para su consecución, tales como instalaciones generales del edificio, muros de carga, etc.
- 3. Si la intervención comprende únicamente el mejoramiento de instalaciones, decoración y mantenimiento del edificio no será de aplicación las disposiciones de este Capítulo.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD EN EL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 153. Ámbito de aplicación de las condiciones de accesibilidad en el espacio público

1. Constituye el ámbito de aplicación de este Capítulo las vías y espacios públicos y los elementos e instalación de su mobiliario, tanto para las nuevas intervenciones como para las zonas ya construidas del Conjunto que se ajustarán paulatinamente a estas normas, ya sea mediante proyectos y actuaciones o mediante reposiciones parciales de iniciativa pública o privada.
2. Respecto a los elementos de urbanización que, por su carácter artístico y aún de memoria ciudadana, se justifique su mantenimiento, no tendrán que ajustarse a estos requisitos, planteándose en su caso trazados alternativos.

Artículo 154. Definiciones

1. Se consideran elementos comunes de urbanización a los componentes de las obras de trazado de viales y de espacios públicos referentes a obras de pavimentación, saneamiento, distribución de servicios y jardinería, tales como: bordillos, vados, alcorques, rigolas, imbornales, tapas de registro, iluminación y todos aquellos que, en general, materialicen las instalaciones del planeamiento urbanístico.
2. Se entiende por mobiliario urbano el conjunto de objetos a colocar en las vías y espacios libres públicos superpuestos o adosados a los elementos de urbanización o edificación, de forma que su modificación o traslado no genere alteraciones sustanciales de aquellos, tales como: semáforos, carteles de señalización, cabinas telefónicas, fuentes, papeleras, marquesinas, quioscos y obras de naturaleza análoga.

Artículo 155. Trazado de los itinerarios

1. El trazado de los itinerarios públicos se realizará de forma que los desniveles en sus perfiles, longitudinal y transversal, no alcancen grados de inclinación que impidan su utilización por personas con movilidad reducida.
2. En los casos consolidados en los que exista la imposibilidad de modificar las rasantes de sus viales, por lo que nos encontraremos con pendientes pronunciadas, o con escalinatas, que resulten insalvables para las personas de movilidad disminuida, se establecerán itinerarios alternativos especialmente preparados y señalizados.
3. Esta misma solución de itinerarios alternativos deberá plantearse en los casos de circuitos turísticos o culturales señalizados, cuando, entre ellos, aparezcan viarios de las características antes mencionadas.

Artículo 156. Banda libre peatonal

1. Se entiende por banda libre peatonal aquella parte de la acera liberada del mobiliario u otros obstáculos o salientes, en una sección definida por la siguiente anchura y altura.

2. El ancho mínimo de circulación peatonal será de un metro con cuarenta centímetros (1,40), de manera que permita el cruce de una persona en silla de ruedas y un peatón. Este será el ancho mínimo de la acera.
3. La altura libre de cualquier elemento sobre la acera será de dos metros con veinte centímetros (2,20). Su pendiente transversal no superará el dos por ciento (2%).
4. Cuando el ancho de la calle no permita la sección transversal tradicional simétrica de dos aceras y calzada central con la dimensión antes señalada para la circulación peatonal, se proyectará una sección que no contemple una diferenciación de altura entre la calzada y las aceras, obteniéndose ésta, únicamente, por diferenciación de los materiales del pavimento, de tal modo que, en al menos uno de los lados, exista un andador de las características definidas en el apartado 2.
5. Consecuentemente estas vías deberán quedar con circulación rodada de baja velocidad, aconsejándose, para ello, pavimentos de rodadura disuasorio de la velocidad; o bien, restringiendo el uso de vehículos exclusivamente al servicio de las fincas.
6. Con el fin suprimir los elementos agresivos, deberán evitarse todos los elementos de la línea de la fachada que sobresalgan más de diez (10) centímetros y en una altura de, al menos, dos metros con veinte centímetros (2,20).

Artículo 157. Pavimentos

1. Los pavimentos en aceras e itinerarios peatonales serán, en general, duros y antideslizantes en seco y en mojado.
2. En aquellos espacios en los que se recurra a la utilización de pavimentos blandos, estos estarán suficientemente compactados, debiendo tener resuelta la escorrentía.
3. No se permitirá la utilización de pavimentos con acabados pulimentados y abrillantados.

Artículo 158. Pasos de peatones

1. Los pasos de peatones se realizarán en las zonas establecidas, para una mayor seguridad y comodidad de los peatones, mediante vados peatonales, que salvarán el desnivel existente entre la acera y la calzada; también se actuará sobre las isletas de abrigo, situadas sobre las medianas de las calzadas, cuando éstas se precisen.
2. Las características de estos vados serán:
 - a) La longitud y pendiente de la rampa serán variables en función del plinto del bordillo, pero nunca será inferior a un metro con veinte centímetros (1,20) de longitud y de una pendiente máxima del doce por ciento (12°/o).
 - b) Solo se admitirán resaltes máximos de veinte (20) milímetros entre la rampa y la calzada en situaciones muy justificadas, en cuyo caso serán de canto redondeado o biselado.

- c) La anchura del vado será variable en función del tránsito de peatones y de la anchura de la calle, pero nunca será inferior a tres (3) metros.
 - d) El material de la rampa será duro y antideslizante, diferenciado del resto del acerado.
 - e) Se procurará situar el imbornal de recogida de aguas previo al vado y fuera del área de la banda libre peatonal.
 - f) En la colocación de rigolas y asfaltado se pondrá especial cuidado en no dejar resaltes o badenes sobre los vados ya rebajados.
 - g) Las isletas se recortarán, para dejar el paso de peatones al mismo nivel que la calzada, en la misma longitud y material que el vado de peatones de las aceras, y tendrán un fondo mínimo de un metro con cuarenta centímetros (1,40).
 - h) Los semáforos, papeleras y otros elementos se colocarán en los cabezales, evitando, de esta manera, la ubicación del mobiliario en medio del vado.
3. El paso de peatones será expedito, evitando la colocación de mobiliario sobre él.

Artículo 159. Vados de vehículos

1. La entrada y salida de vehículos a través de la acera se realizará de forma que no se dificulte la accesibilidad por la banda libre de circulación peatonal.
2. La longitud y la pendiente de la rampa serán variables en función del plinto del bordillo, pero nunca serán superiores a 60 cm. de longitud. Se recomienda un resalte de 2 cm. entre la calzada y la rampa.

Artículo 160. Alcorques, tapas de registro y rejillas

1. Los elementos que componen los alcorques en ningún caso superarán el nivel de pavimento de la acera, incluso si el alcorque se cubre con una rejilla.
2. Todas las tapas de registro, arquetas o imbornales y rejillas colocados en aceras e itinerarios peatonales de parques y jardines estarán completamente enrasadas con el pavimento y su superficie no ofrecerá ningún impedimento al tránsito de sillas o coches con ruedas. El agujero máximo de las rejillas o perforaciones será de dos (2) centímetros cuadrados.

Artículo 161. Obras en los espacios públicos y mantenimiento

1. Cuando se precise la invasión de la banda de circulación peatonal por la realización de obras sobre ella, como cierres temporales por edificación, apuntalamiento o andamiajes, se establecerá el paso alternativo correspondiente y su señalización con suficiente antelación, procurando, de este modo, ocasionar las menores molestias a los viandantes.

2. Se procederá a una eficaz conservación de los pavimentos viarios y espacios libres públicos, por cuanto una simple reparación de los daños existentes en los mismos supone una importante eliminación de las barreras urbanas.
3. Asimismo, se ha de poner especial cuidado en el asfalto de las calzadas, de la situación final de los rebajes de bordillos y de las aceras, actuando sobre ellos cuando sea necesario.
4. Se tendrá especial cuidado en el mantenimiento del arbolado, podando las ramas que invadan la banda libre de circulación.

Artículo 162. Catálogo de mobiliario urbano

1. Se recomienda la elaboración de una relación o catálogo de los elementos de mobiliario urbano en el ámbito del PEP en el que se reflejen las medidas de ocupación en planta y altura de cada uno de ellos, con el fin de poder determinar su situación correspondiente en las aceras en cuanto a la distancia libre que debe haber entre las fachadas y el elemento, así como en cuanto a la distancia entre cada elemento del mismo tipo.
2. Dicho catálogo podrá atender a la siguiente clasificación:
 - a) De circulación y alumbrado: tales como señales de tráfico, semáforos, columnas y báculos de iluminación y cajas de conexiones y/o regulación, y proyectores o focos.
 - b) De servicios públicos: tales como cabinas telefónicas, buzones de correos, marquesinas de parada de transportes públicos, expendedores de aparcamientos, lavabos públicos y rejillas de ventilación de aparcamientos.
 - c) De actividades comerciales: tales como terrazas de bar y quioscos de prensa, de flores y de alimentos.
 - d) De información y publicidad: tales como columnas anunciadoras, relojes o cualquier elemento de soporte publicitario.
 - e) De protección de peatones: tales como barandillas y pilones o bolardos.
 - f) De equipamiento: tales como bancos, jardineras, papeleras, fuentes y contenedores de vidrio y escombros.
 - g) De urbanización común: tales como vados y alcorques.

Artículo 163. Ubicación del mobiliario urbano

1. Atendiendo al ancho mínimo de la banda libre peatonal de circulación definida en aceras de ancho de un metro con cuarenta centímetros (1,40), no se permitirá la colocación de ningún elemento del mobiliario urbano.

2. En general, se procurará evitar una excesiva concentración de mobiliario urbano cuya utilización pueda llegar a provocar entorpecimiento, tanto a sus usuarios como a los viandantes.
3. A partir de la limitación del apartado 1 y de la clasificación del mobiliario del artículo anterior, y en función de la ocupación y del área de uso de cada uno de los elementos, se pueden establecer los criterios básicos para la instalación del mobiliario, y se puede determinar la anchura mínima de libre circulación a tener en cuenta entre las fachadas y los elementos alineados cerca del bordillo:
 - a) Para elementos de ancho igual o menor a noventa (90) centímetros, excepto los de uso o accesibilidad frontal, enfrentada a fachada, se dejará un espacio libre mínimo de un metro con cuarenta centímetros (1,40). A partir de este espacio se podrán colocar, por tanto, elementos tales como: papeleras, señales de circulación e información, semáforos, columnas y báculos de iluminación, cajas de conexiones eléctricas y semafóricas, buzones, alcorques, cabinas telefónicas, bolardos o pilones y barandillas.
 - b) Para elementos de ancho entre noventa (90) centímetros y un metro con veinte centímetros (1,20) y los menores de noventa (90) centímetros de accesibilidad frontal, se dejará un espacio libre mínimo de un metro con ochenta centímetros (1,80). A partir de este espacio, además de los elementos anteriormente citados, se podrán colocar elementos tales como: expendedores de aparcamiento, locutorios de telefónica, quioscos pequeños.
 - c) Para los elementos de ancho entre un metro con veinte centímetros (1,20) y dos metros con veinte (2,20), se dejará un espacio libre de dos metros con cuarenta centímetros (2,40). A partir de este espacio, se podrán colocar elementos tales como: terrazas de bar, quioscos medianos, columnas anunciadoras.
 - d) Para elementos de ancho superior a dos metros con veinte centímetros (2,20), se dejarán libres tres (3) metros. A partir de este espacio, se podrán colocar los quioscos grandes.
4. A los requisitos anteriores se hacen las siguientes excepciones:
 - a) A las marquesinas de guaguas, que por su anchura le correspondería un espacio libre mayor, se les permitirá un metro con ochenta centímetros (1,80).
 - b) Para los soportes de publicidad se ampliará el ancho libre a dos metros con cuarenta centímetros (2,40), cuando en muchos casos les correspondería un ancho libre menor.

TÍTULO SEXTO. CONDICIONES DE USO

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS

Artículo 164. Uso principal del Conjunto Histórico

El uso principal que se determina en el Plan General donde se inserta el Conjunto Histórico, es el Residencial.

Artículo 165. Ordenación y definición de los usos pormenorizados

1. De acuerdo a las Normas del Plan General, se definen como usos pormenorizados la concreción de los usos principales mediante la agrupación de actividades, entendiéndose por actividad el conjunto de acciones que se realizan con suficiente grado de continuidad o permanencia en el tiempo y cuya finalidad no es la propia transformación del suelo sobre el que se realizan. En tal sentido, los usos pormenorizados son las categorías en las que se dividen los usos principales, dependiendo de las actividades que éstos comprenden, y a través de ellos se determina el uso principal de las delimitaciones de los recintos y espacios edificados, en su caso, establecido a través de la ordenación pormenorizada, es decir, el uso al que se destinan las manzanas, parcelas, espacios o edificaciones.
2. En los siguientes capítulos del presente Título se establecen las condiciones de admisibilidad y las determinaciones sobre usos compatibles complementarios y usos compatibles autorizables aplicables a los diferentes usos pormenorizados que conforman los grupos de usos principales contemplados en el Plan General, distinguiendo las categorías de los usos pormenorizados específicos que se permiten implantar en el ámbito objeto del presente PEP.
3. Para la definición concreta de los usos pormenorizados admitidos en el PEP se hace remisión expresa a los artículos siguientes en donde estos se definen.
4. Respecto a los usos de espacios libres públicos, dotaciones e infraestructuras establecidos como Sistemas generales en la ordenación del Plan General o que conforman las redes de sistemas locales, en los planos de ordenación O-4.1 y 4.2 del presente PEP se señalan las parcelas y edificaciones afectadas con tal calificación. En el caso de los Sistemas Generales se representan los contemplados en la ordenación del Plan General.
5. En todo lo no regulado en el presente Título serán de aplicación las disposiciones correspondientes de las Normas del Plan General de Ordenación y las Ordenanzas Municipales correspondientes.

Artículo 166. Aplicación de las condiciones de los usos pormenorizados

1. Las condiciones de los usos pormenorizados son de aplicación a todas aquellas actividades que se realicen en una parcela, en un espacio o recinto delimitado al efecto o en una edificación, por lo que deberán cumplir simultáneamente las condiciones referidas a cada una de las

actividades que pretendan desarrollarse, con independencia del carácter compatible que puedan tener respecto al uso principal asignado a la parcela, espacio o edificación.

2. Cada uso o actividad deberá cumplir también las condiciones que se establezcan con relación a la tipología edificatoria en la que se implante o desarrolle, según lo contenido en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales de Edificación. Así mismo, será de aplicación la normativa sectorial que corresponda según el uso de que se trate y, en su caso, la legislación reguladora de las actividades clasificadas y las medidas de carácter ambiental, además de lo que determinen las Ordenanzas Municipales que resulten aplicables.
3. Las condiciones de los usos pormenorizados contenidas en el presente Título se aplicarán sin perjuicio de las disposiciones de protección del patrimonio establecidas en esta Normativa y de las determinaciones que contengan en su caso las fichas del Catálogo.
4. Para admitir la existencia de diferentes usos en un mismo edificio, de acuerdo a lo expresado en el número 1 anterior, el uso deberá ser compatible con el uso principal, según lo dispuesto en los capítulos siguientes de este Título. Tanto la parte de la edificación en la que se desarrolla el uso principal como la que esté destinada a un uso compatible deberá cumplir las condiciones que sean de aplicación a cada actividad.

Artículo 167. Zonificación de los usos en el Conjunto Histórico

1. La zonificación de usos pormenorizados se contiene en el Plano de ordenación O-4 del presente Plan Especial, en el que se fija el uso pormenorizado establecido como principal en las manzanas, parcelas, espacios o edificaciones, con referencia a los usos pormenorizados susceptibles de tener tal condición o carácter, que son en concreto:
 - usos de carácter lucrativo: uso Residencial (distinguiéndose en este caso la tipología o zona de edificación y los espacios libres privados); uso Turístico de Hotel urbano, en parcela exclusiva, de Hotel Emblemático y Casa Emblemática, en edificio incluido en el catálogo de protección de acuerdo a la normativa sectorial de aplicación y de apartamentos; uso de actividades económicas – terciario en la categoría de comercio minorista; y uso de Equipamiento para actividades privadas que puedan tener tal condición.
 - Usos de esparcimiento: Los usos recreativos comprenden las actividades de ocio y esparcimiento de la población.
 - Usos de esparcimiento en espacios adaptados:
 - Tipo II - Espacios edificados, normalmente de pequeña dimensión, propios de los núcleos. Dichas instalaciones serán aisladas y no conformarán áreas urbanizadas.
 - Uso de equipamientos:

- Docente, Otros servicios públicos (Administración pública y Servicios públicos), Sanitario-asistencial, Sociocultural, Deportivo y Religioso.
 - Usos de Parques y Espacios libres:
 - Parque (EL-PQ),
 - Plaza (EL-PZ)
 - Plaza con aparcamiento subterráneo (EL-PZ, Ap).
 - usos de Infraestructuras
2. Los restantes usos pormenorizados recogidos en el esquema de clasificación de los usos incluido en el artículo siguiente y que no aparecen reflejados en el Plano de ordenación O-4, se contemplan en principio con el carácter de usos compatibles complementarios y/o de usos compatibles autorizables; sin perjuicio de que puedan admitirse como uso principal de una manzana, parcela, espacio o edificación a través de la tramitación del expediente de comunicación previa correspondiente, o mediante modificación o revisión parcial del planeamiento, al no existir una prohibición expresa de su implantación en el Plan Especial.

Artículo 168. Esquema básico de clasificación de los usos pormenorizados

1. Los usos principales sobre los que se estructura el esquema básico de la clasificación de los usos pormenorizados contemplados en el PEP, son los siguientes: Residencial, Turístico, Uso de Actividades Económicas (Productivos, logísticos y de almacenamiento y Terciario), Usos de Equipamientos y Usos de Infraestructuras.
2. El esquema básico de clasificación sistemática de los usos pormenorizados admitidos en el PEP, por referencia al uso principal al que pertenecen y en consonancia con el Artículo 276 de las Normas del PIOLP, es el que se contiene en el siguiente cuadro:

Usos principales	Usos pormenorizados en el PEP	
Residencial:	Unifamiliar	
	Colectivo	Viviendas unifamiliares agrupadas
		Vivienda plurifamiliar
		Vivienda de protección pública
	Residencia	
Turístico:	Establecimiento hotelero: Hotel urbano (o de ciudad) y Hotel Emblemático en edificio catalogado	
	Establecimiento extrahotelero: Casa Emblemática en edificio catalogado y apartamentos.	

Usos principales		Usos pormenorizados en el PEP	
Uso de actividades económicas (Productivos, logísticos y de almacenamiento):		Categoría I.b (Actividades artesanales y oficios artísticos) compatibles con la vivienda	
		Categoría II.a (Industria ligera) compatibles con la vivienda	
		Categoría II.b (Almacenaje minorista) compatibles con la vivienda	
Uso de actividades económicas (Terciario):		Comercio minorista (en las categorías de Local comercial y Agrupación comercial)	
		Oficinas (en categoría de Local de oficina, Edificio de oficinas y despacho profesional)	
		Hostelería / (Restauración (según Ordenanzas Municipales))	
Usos de esparcimiento:		Usos de esparcimiento en espacios adaptados	Tipo II (Espacios edificados, normalmente de pequeña dimensión, propios de los núcleos urbanos)
Usos de Equipamientos	Parques y Espacios Libres	Espacio libre parque (EL-PQ)	
		Espacio libre plaza (EL-PZ)	
		Espacio libre Plaza con Aparcamiento en el subsuelo (EL-PZ, Ap)	
	Otros servicios públicos	Servicio público (Administración de Justicia)	
		Administración Pública -Gobierno de Canarias, Cabildo y Ayuntamiento- (sólo como Dotación)	
	Otros Equipamientos	Religioso (sólo como Equipamiento)	
		Sanitario-asistencial	
		Deportivo	
		Docente	
	Sociocultural		
Usos Infraestructuras:	Infraestructuras viarias:	Sistema viario (red viaria)	Viario rodado y aceras
			Vías Peatonales
			Aparcamiento público
	Otras Infraestructuras:	Usos de transporte	
		Usos de infraestructura energética	
		Uso de infraestructura de telecomunicaciones	
		Uso de infraestructura hidrológica	
Usos de infraestructura de gestión de residuos			

Artículo 169. Sistematización de la regulación de los usos pormenorizados

1. En atención a su concreción en la ordenación del presente PEP, los usos pormenorizados pueden ser:

- a) Usos pormenorizados: son las categorías en las que se dividen los usos principales, dependiendo de las actividades que éstos comprenden, y determinan el uso principal de los recintos delimitados y espacios edificados o edificables, en su caso, establecido a través de la ordenación pormenorizada, es decir, el uso al que se destinan las manzanas, parcelas, espacios o edificaciones.
 - b) Usos pormenorizados específicos: son aquellos en los que pueden dividirse los usos pormenorizados, cuando resulta necesario por incluirse dentro del mismo uso distintas actividades o grupos de actividades que conforman en conjunto el uso pormenorizado de que se trate. Tal especificación permite regular los usos de forma suficientemente detallada y concreta a través de la ordenación pormenorizada más precisa, es decir, las determinaciones sobre los usos pormenorizados específicos distinguen su aplicación según las plantas y locales de un edificio o según las diferentes partes de una misma edificación o parcela, permitiendo así alcanzar una regulación que abarca lo más ampliamente posible la compleja interrelación de usos y actividades específicas y la casuística de la compatibilidad entre unos y otros.
2. Según su carácter, intensidad y prevalencia, los usos pormenorizados se consideran:
- a) Uso principal: es el uso pormenorizado que se determina como predominante y característico de la edificación o parcela.
 - b) Uso compatible complementario: es el supeditado al principal, admitiéndose como complementario de él, por lo que su intensidad en conjunto no puede alcanzar el cincuenta (50) por ciento de la superficie edificable total asignada a la parcela, sin perjuicio de que se determine un porcentaje mayor o menor para determinados supuestos.
3. En función del régimen de admisibilidad, los usos pormenorizados pueden ser:
- a) Usos obligatorios: se entiende por tales, los que califican cada parcela o inmueble como uso principal, de acuerdo a los planos de ordenación correspondientes.
 - b) Usos compatibles autorizables: son aquellos que pueden sustituir total o parcialmente al uso establecido como principal sin que tal cambio se considere modificación del planeamiento, siempre que la sustitución se realice de acuerdo a las condiciones contempladas en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales correspondientes.
 - c) Usos prohibidos: son aquellos para los que, en su caso, se determina una prohibición de carácter general, al definir la admisibilidad de un uso respecto a otro.
4. En función de su relación con el uso principal, los usos pormenorizados compatibles pueden ser:
- a) Usos vinculados: son aquellos que deben implantarse de forma obligatoria e inseparable con el uso principal.

- b) Usos auxiliares: son los que pueden coexistir con el uso principal, mejorando su funcionamiento, y que se admiten sin previa determinación expresa al no constituir en sí mismos una categoría susceptible de adscribirse a un uso pormenorizado específico.

Artículo 170. Cambio del uso principal establecido en la ordenación pormenorizada

1. Los usos determinados como principales en la ordenación contenida en este Plan Especial podrán sustituirse a través de la correspondiente comunicación previa de cambio de uso, según lo establecido en el artículo 332.1.d) de la LSyENPC, sin necesidad de modificar el planeamiento, siempre que concurran las siguientes circunstancias:
 - a) Que el cambio sea a alguno de los usos determinados como compatibles o compatibles autorizables respecto al uso principal que se sustituye.
 - b) Que se justifique dicho cambio por ser coherente con el Modelo de ordenación y objetivos del Plan General.
 - c) Que se garantice el cumplimiento riguroso de las exigencias que se deriven de la normativa sectorial aplicable y de las Ordenanzas Municipales que resulten aplicables.
 - d) Que se cumpla la dotación mínima de plazas de aparcamiento exigible al nuevo uso a implantar como principal.
 - e) Que en el expediente de comunicación previa consten los documentos y trámites que establezca la legislación aplicable y las Ordenanzas Municipales correspondientes.
2. En los edificios incluidos en el Catálogo, la sustitución del uso principal por un uso compatible autorizable deberá cumplir además lo regulado en estas Normas.

Artículo 171. Uso y régimen urbanístico del subsuelo

1. El uso del subsuelo podrá ser autónomo o vinculado a la edificación situada sobre la rasante o del suelo de la parcela. En el caso de ser autónomo, el uso vendrá determinado por la calificación urbanística de la parcela, pudiendo admitirse con tal carácter los siguientes: aparcamientos subterráneos, equipamientos de actividades que puedan desarrollarse en tales condiciones, Infraestructuras de servicios, productivos, logísticos y de almacenamiento en la categoría II.b (almacenaje minorista) siempre que sean compatibles con la vivienda, y todos aquellos autorizables según la normativa aplicable y que se permitan en las Ordenanzas Municipales correspondientes.
2. De acuerdo con lo establecido en la LSyENPC, el subsuelo de los sistemas locales y generales se presume de dominio y uso público, por lo que su ocupación queda supeditada a la pertinente autorización o concesión de utilización del dominio público, salvo en los casos en que expresamente se admita su titularidad privada o utilización privativa.
3. En consecuencia con lo expresado en los números anteriores, los aparcamientos previstos en el subsuelo de espacios libres públicos tendrán la consideración de dominio público sin perjuicio

de lo que se establezca para su explotación en la oportuna concesión administrativa, salvo que se constituya complejo inmobiliario y tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa en aplicación de lo dispuesto en el artículo 26.5 de Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 172. Aprovechamiento urbanístico

En el presente Plan Especial de Protección se consideran los siguientes coeficientes de homogenización para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes.

Se añade un factor de corrección a aplicar en todos los edificios incluidos en el Catálogo de Protección correspondiente.

- **Coficiente de uso (Cu)**, mediante el que se cuantifica la relación de valor entre el uso preponderante en cada ámbito o sector y aquel de ellos que, en función de criterios de mercado, se considera que conlleva un mayor rendimiento lucrativo. Se adoptan los siguientes valores entre 1 y 2:

Residencial viviendas de protección pública	1,00
Residencial viviendas en régimen libre	1,30
Residencial mixto (37,5 % VPP)	1,19
Industrial	1,40
Terciario	1,80
Turístico (hotelero)	2,00

- **Coficiente de tipología edificatoria (Ct)**, mediante el que se cuantifica la relación de valor entre la tipología básica preponderante en cada ámbito o sector y aquella de ellas que, en función de criterios de mercado, se considera que conlleva un mayor rendimiento lucrativo. Se adoptan los siguientes valores entre 1 y 1,50.

Tipología intensiva	1,00
Tipología semi-intensiva	1,15

- **Coficiente de situación (Cs)**, mediante el que se cuantifica la relación de valor derivada de la localización de cada ámbito o sector en función de su grado de accesibilidad al sistema general viario. Se adoptan los siguientes valores entre 1 y 1,50:

Accesibilidad inmediata	1,50
Accesibilidad próxima	1,40
Accesibilidad cercana	1,30

- **Coefficiente de homogeneización (Ch)**, de ponderación de los anteriores coeficientes, y obtenido como producto de ellos, ($Ch = Cu \times Ct \times Cs$).

El aprovechamiento urbanístico global de cada ámbito de actuación se calcula multiplicando la superficie con aprovechamiento lucrativo del ámbito o sector por la edificabilidad prevista por el planeamiento para los usos y tipología edificatoria de carácter lucrativo previstos para el ámbito, y por el coeficiente Ch. El resultado se expresa en unidades de aprovechamiento.

El factor de corrección a aplicar en todos los edificios incluidos en el Catálogo de Protección correspondiente, antes indicado resulta de lo siguiente:

A efectos de cálculo del aprovechamiento se aplicará un coeficiente de corrección para todos aquellos edificios que se encuentren incluidos en el Catálogo de Protección ya que, esta condición, supone de facto en el mercado una carga añadida que se traduce en una minoración del precio de mercado debido al sobrecoste que supone su conservación, o la rehabilitación en su caso. Este coeficiente de corrección aplicable a inmuebles protegidos se establece en función del grado de protección del edificio, variando entre 0,50 y 0,80:

Grado de Protección Integral Nivel 1 y 2	0,50
Grado de Protección Ambiental Nivel 1	0,60
Grado de Protección Ambiental Nivel 2	0,70
Grado de Protección Parcial	0,80

CAPÍTULO II. USO RESIDENCIAL

Artículo 173. Definición y categorías del uso Residencial en el Conjunto Histórico

1. El uso residencial comprende las actividades destinadas a proporcionar alojamiento permanente a las personas.
2. Las categorías del uso Residencial admitidas en el Conjunto Histórico son:
 - a) Residencial unifamiliar: corresponde a las actividades de alojamiento o residencia familiar en un edificio destinado a una sola vivienda y situado en parcela independiente que tiene acceso independiente y exclusivo desde vía pública.
 - b) Residencial colectivo: que incluye las siguientes modalidades:
 - 1) Viviendas unifamiliares agrupadas: corresponde a las actividades de alojamiento o residencia familiar constituidas por agrupaciones de edificios destinados a una sola vivienda, adosadas o en hilera con acceso independiente y exclusivo desde la vía pública.
 - 2) Vivienda plurifamiliar: corresponde a las actividades de alojamiento o residencia familiar en edificio destinado a más de una vivienda que tienen accesos, instalaciones y otros elementos comunes.
 - 3) Vivienda de protección pública: corresponde a aquellas incluidas en cualquiera de las anteriores categorías que estén sometidas a algún régimen de protección pública legalmente establecido.
 - 4) Residencia: Corresponde a las actividades de alojamiento en un edificio compuesto de unidades habitacionales destinados al alojamiento comunitario, que no tienen la consideración de viviendas ni de alojamientos turísticos.

Artículo 174. Condiciones generales de admisibilidad del uso Residencial

1. El uso residencial en cualquiera de sus categorías, deberá cumplir las condiciones generales de la edificación y las particulares de la zona de edificación o tipología a la que esté adscrita, tanto en edificios de nueva construcción como en edificios existentes en los que se lleven a cabo obras de reestructuración o intervenciones que por su importancia puedan asimilarse a aquellas, o en los que el uso se cambie a residencial.
2. Las condiciones de admisibilidad del uso residencial, en cuanto a disposición, intensidad y relación con otros usos, vienen determinadas por las condiciones particulares de la zona de edificación o tipología a la que esté adscrita la parcela o edificación de que se trate, de acuerdo a la ordenación pormenorizada del presente PEP.
3. Toda vivienda o edificación residencial cumplirá con la normativa vigente en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, habitabilidad, seguridad,

servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como a las Ordenanzas Municipales de Edificación y las que sean de aplicación.

4. Las viviendas de protección pública, con cualquier régimen previsto en la legislación vigente, estarán sujetas en lo que concierne a las condiciones de programa y proyecto, a la normativa que las regula.
5. El uso Residencial en la categoría de Residencia cumplirá con las mismas condiciones de edificación aplicables a las viviendas en las otras categorías, con las especificaciones que se deriven de la normativa reguladora de la actividad concreta.

Artículo 175. Usos compatibles con el uso Residencial

1. En la planta baja o en todo caso en plantas situadas por debajo de las destinadas viviendas y con total independencia de ésta, con acceso directo desde el viario o espacio público, resolviéndose sin utilizar escaleras, ascensores o portales de acceso a viviendas, y disponiendo de soluciones técnica que aislen adecuadamente las viviendas o edificios colindantes de transmisiones de cualquier naturaleza, se permiten los siguientes usos compatibles con el uso Residencial, de carácter complementario:
 - a) Usos de actividades económicas:
 - a. Terciario: Comercio minorista, en categoría de Local comercial (cualquiera de sus tipos) y de Agrupación comercial; Oficinas, en todas sus categorías; y Hostelería / (Restauración), en las categorías admitidas según la legislación sectorial de actividades clasificadas y la regulación contenida en las Ordenanzas Municipales correspondientes.
 - b. Productivos, logísticos y de almacenamiento: en las categorías I.b (Actividades artesanales y oficios artísticos), II.a (Industria ligera) y II.b (Almacenaje minorista), siempre que sean compatibles con la vivienda.
 - b) Usos de Equipamientos: todos, salvo que lo impida la legislación sectorial o las Ordenanzas Municipales.
 - c) Usos de esparcimiento: en espacios adaptados Tipo II.
2. La compatibilidad con el Uso Residencial de los usos de Actividades Económicas (Terciario y Productivos, logísticos y de almacenamiento), usos de Equipamientos y usos de Esparcimiento, estará condicionada en cualquier caso a lo que determine la legislación y la Ordenanza Municipal sobre actividades clasificadas.
3. En la planta baja y/o en las plantas de sótano se permitirán los garajes-aparcamiento vinculados al uso Residencial, con la intensidad y en las condiciones reguladas en las presentes Normas.

Artículo 176. Usos compatibles autorizables al uso Residencial

1. La sustitución del uso Residencial por otro compatible autorizable se admite en los siguientes supuestos, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en estas Normas para el cambio de uso y las contenidas en la normativa sectorial, en las Directrices de Ordenación y en el planeamiento territorial de aplicación vinculante:
 - a) Turístico: - Hotel urbano y establecimiento extrahotelero, si se cumplen los requisitos de la normativa aplicable, y Hotel Emblemático y Casa Emblemática, cuando se trata de edificios incluidos en el Catálogo de Protección del presente PEP.
 - b) Usos de actividades económicas:
 - a. Productivos, logísticos y de almacenamiento: en las categorías I.b (Actividades artesanales y oficios artísticos), y II.a (industria ligera), siempre que sean compatibles con la vivienda.
 - b. Terciario: Comercio minorista, en categoría de Local comercial (cualquiera de sus tipos) y de Agrupación comercial, Oficinas y Aparcamiento en edificio exclusivo.
 - c) Usos de Equipamientos
 - d) Usos de esparcimiento: en espacios adaptados Tipo II.
2. La sustitución del uso de vivienda protegida sólo será admisible cuando el uso compatible autorizable sea un uso Dotacional y siempre que se cumpla con los requisitos y procedimientos establecidos en la legislación aplicable en la materia.

CAPÍTULO III. USO TURÍSTICO

Artículo 177. Definición y Tipologías del uso Turístico en el en el Conjunto Histórico

1. El uso Turístico comprende las actividades propias de los establecimientos que tienen como fin principal la prestación de servicios de alojamiento temporal y recreo a visitantes, con fines vacacionales y de ocio.
2. Las tipologías del uso Turístico admitidas en el Conjunto Histórico son las de Hotel urbano (o de ciudad) y las correspondientes a Hotel Emblemático en edificio incluido en el Catálogo de Protección y Establecimientos extrahoteleros de Apartamentos y Casa emblemática en edificio incluido en el Catálogo de Protección, según las definiciones del Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento aprobado por Decreto 142/2010, de 4 de octubre, y con las limitaciones y condiciones establecidas en cada caso en la normativa sectorial turística, territorial y urbanística aplicable, y en las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.
3. En consecuencia, con lo establecido en el número anterior, los respectivos tipos de establecimientos de alojamiento admitidos en el suelo urbano consolidado del Conjunto Histórico, se definen de acuerdo a lo dispuesto sobre cada uno de ellos en el artículo 2 del Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento aprobado por Decreto 142/2010, es decir:
 - Hotel urbano: el establecimiento hotelero ubicado en suelo urbano consolidado no turístico.
 - Hotel Emblemático: el establecimiento hotelero que se encuentra ubicado en suelo urbano consolidado no turístico y cuya edificación constituye un bien inmueble integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que la sustituya.
 - Apartamento: el establecimiento extrahotelero compuesto por unidades de alojamiento dotadas de instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.
 - Casa Emblemática: el establecimiento extrahotelero ubicado en inmueble situado en suelo urbano consolidado no turístico, cuya edificación constituye un bien integrante del patrimonio histórico de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluido en alguno de los instrumentos previstos en el artículo 15 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias o norma que la sustituya, y que está dotada del equipamiento e instalaciones necesarias para la conservación, manipulación y consumo de alimentos.

Artículo 178. Admisibilidad del uso Turístico en las tipologías de Establecimiento Hotelero y Extrahotelero

1. El uso Turístico en la tipología de Hotel urbano o de Ciudad y de Hotel Emblemático y de Establecimiento extrahotelero en la tipología de Apartamentos o Casa Emblemática, deberá cumplir los requisitos establecidos por la normativa turística para cada modalidad y tipo y categoría de establecimiento, además de las condiciones generales de la edificación y las particulares de la zona de edificación o tipología a la que esté adscrita la parcela donde se desarrolle la actividad, contenidas ambas en el Título Cuarto de estas Normas, tanto en edificios de nueva construcción como en edificios existentes en los que se lleven a cabo obras de reestructuración o intervenciones que por su importancia puedan asimilarse a aquellas; siendo a su vez de aplicación las determinaciones de protección contenidas en las fichas correspondientes a la edificación de que se trate en el caso de Hotel Emblemático o casa Emblemática.
2. A los establecimientos existentes le será de aplicación el régimen transitorio previsto en el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y modificación de Estándares turísticos (Decreto 142/2010) y normativa turística equivalente.

Artículo 179. Usos compatibles con el uso Turístico en modalidad Hotelera o Extrahotelera.

1. Los usos compatibles con el turístico son los establecidos a continuación, respecto a usos pormenorizados o específicos, salvo que se expresen otras referencias en la legislación urbanística y sectorial aplicable:
 - a) Usos de actividades económicas (Terciario): Comercio minorista, Oficinas, en todas sus categorías y Hostelería / (Restauración), en las categorías admitidas según la legislación sectorial turística y de actividades clasificadas y la regulación contenida en las Ordenanzas Municipales correspondientes.
 - b) Usos de Equipamientos: sólo en las categorías Docente, Sociocultural, Sanitario-Asistencial y Deportivo, cuando la actividad esté relacionada con la oferta del establecimiento alojativo de acuerdo a lo expresado en el número siguiente.
 - c) Usos de esparcimiento: en espacios adaptados Tipo II.
2. Los usos compatibles que se desarrollen en una parcela o edificación calificada para Hotel urbano deberán estar necesariamente vinculados al uso turístico principal y cumplir el principio de unidad de explotación establecido en la legislación turística de Canarias, junto con el resto de las determinaciones establecidas por la normativa sectorial aplicable y por las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, salvo que se emplacen en locales con acceso independiente y sin compartir elementos comunes de comunicación con el establecimiento turístico.

3. En la planta baja y/o en las plantas de sótano se permitirán los garajes-aparcamiento vinculados al uso Turístico en las modalidades Hotelera y Extrahotelera admitidas, en las condiciones reguladas en las presentes Normas.

Artículo 180. Usos compatibles autorizables al uso Turístico

La sustitución del uso turístico, establecido como uso principal para una parcela o edificación, sólo se admitirá en los siguientes supuestos, y siempre que se cumplan las condiciones exigidas por estas Normas para el cambio de uso y las que se establezcan por la normativa sectorial:

- a) Que el nuevo uso sea Residencial con una densidad igual a la resultante de computar una vivienda por cada tres plazas alojativas que se supriman, sean existentes o derivadas del número máximo previsto.
- b) Que el nuevo uso sea de Actividades Económicas, Terciario, en las categorías de Comercio minorista u Oficinas o Aparcamiento, en las condiciones que se establezcan en la normativa sectorial aplicable y en las Ordenanzas Municipales.
- c) Que el nuevo uso sea de Equipamientos en las categorías Docente, Sociocultural, Sanitario-Asistencial y Deportivo de acuerdo a lo dispuesto en el artículo anterior, y se den las circunstancias, requisitos y condiciones exigidos en la normativa sectorial aplicable y en las Ordenanzas Municipales.

CAPÍTULO IV. USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (PRODUCTIVOS, LOGÍSTICOS Y DE ALMACENAMIENTO)

Artículo 181. Definición y Categorías del uso de Actividades Económicas (Productivos, Logísticos y de almacenamiento) en el Conjunto Histórico

1. El uso de Actividades Económicas (Productivos, Logísticos y de almacenamiento) comprende las actividades propias de los espacios destinados al ejercicio de actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.
2. A los efectos de la ordenación pormenorizada del Conjunto Histórico y para el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías del uso de Actividades Económicas (Productivos, Logísticos y de almacenamiento) incluidas en las Normas del PIOLP:
 - Categoría I.b – Actividades artesanales y oficios artísticos. Aquellos en los que se realizan exclusivamente actividades para la obtención o transformación de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series, de muy limitada dimensión en cuanto a superficie, trabajadores, maquinaria y potencia eléctrica. Cuando se implante debe tenderse a la compatibilidad con los requerimientos ambientales de un entorno residencial. Se incluirá en esta categoría la venta directa de los bienes producidos artesanalmente, siempre que la actividad se realice en la misma edificación, construcción o instalación y no ocupe una superficie mayor del 50% del total de la misma.
 - Categoría II.a – Industria ligera, cuando los procesos de producción se realizan sin el empleo de maquinaria pesada ni por combustión, fundición o procesos similares. En esta categoría no se incluyen los talleres vinculados a gasolineras o áreas de servicio.
 - Categoría II.b - Almacenaje minorista, corresponden a aquellos espacios en que se guardan, depositan o almacenan bienes y productos con compatibilidad con la trama urbana.

Artículo 182. Condiciones generales de admisibilidad del uso de Actividades Económicas (Productivos, Logísticos y de almacenamiento)

1. El uso de Actividades Económicas (Productivos, Logísticos y de almacenamiento) en las categorías admitidas según lo dispuesto en el artículo anterior, tendrá la consideración de uso compatible complementario cuando lo permita la regulación del uso principal de que se trate y sólo podrá implantarse como uso principal de una parcela o edificación por sustitución de otro respecto al que se determina como uso compatible autorizable, según lo dispuesto en estas Normas.
2. Las condiciones particulares de aplicación a las actividades a desarrollar en cada una de las categorías del uso de Actividades Económicas (Productivos, Logísticos y de almacenamiento) admitidas en el ámbito PEP de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior, serán las que se

establezcan en la Ordenanza Municipal de Actividades Clasificadas, en las Normas del Plan General y en la normativa sectorial que resulte de aplicación por razón de la actividad.

3. El uso de Actividades Económicas (Productivos, Logísticos y de almacenamiento) deberá cumplir con la dotación de aparcamiento establecida con carácter general en estas Normas.

Artículo 183. Usos compatibles con el uso de Actividades Económicas (Productivos, Logísticos y de almacenamiento)

1. En las parcelas calificadas expresamente con uso de Actividades Económicas (Productivos, Logísticos y de almacenamiento) se consideran compatibles los usos de Actividades Económicas (Terciario) en todas sus categorías, así como los usos de equipamientos, en las condiciones que resulten exigibles de acuerdo a la normativa sectorial de aplicación en cada caso, en el Plan General y en las Ordenanzas Municipales de actividades clasificadas y de Edificación.
2. En la planta baja y/o en las plantas de sótano se permitirán los garajes-aparcamiento vinculados al uso de Actividades Económicas (Productivos, Logísticos y de almacenamiento), en las condiciones reguladas en las presente Normas.

CAPÍTULO V. USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (TERCIARIO)

Artículo 184. Definición y Categorías del uso de Actividades Económicas (Terciario) en el Conjunto Histórico

1. Los usos de Actividades Económicas comprenden todas las actividades propias de los espacios destinados a los sectores económicos de transformación, almacenaje y servicios. Dentro de los usos de actividades económicas se establecen las categorías de usos Productivos, logísticos y de almacenamiento y de usos Terciarios.
2. Los usos Terciarios comprenden las actividades propias de los espacios o locales adscritos a los sectores económicos del comercio minorista, la hostelería (excluyendo las actividades recreativas y de alojamiento turístico) y los servicios: financieros, inmobiliarios, empresariales, profesionales y otros. Dentro del uso terciario se establecen las siguientes categorías:
 - a) Uso comercio minorista: comprenden las actividades propias de los espacios destinados al ejercicio de la venta al por menor de bienes materiales, para ser usados o consumidos fuera de los mismos, o mediante la prestación de servicios personales que no quepa adscribir al uso de oficinas. Admite las modalidades previstas en la legislación sectorial y es usual agruparlo según la especialidad, la forma de agrupamiento y la superficie de venta.
 - b) Uso de hostelería: comprende las actividades de preparación y servicio de comidas y bebidas para ser consumidas en el interior del local, como quioscos y terrazas, bares, cafeterías y restaurantes.
 - c) Uso de oficinas: comprende las actividades propias de los espacios en donde se realizan actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros análogos, mediante la gestión y transmisión de información. No se incluyen los espacios (con los mismos fines) vinculados y complementarios de otro uso principal, como las oficinas de los espacios comerciales o turísticos, que se consideran incluidos en el correspondiente uso principal, ni las oficinas administrativas de titularidad pública que se consideran equipamientos administrativos.
3. En el Conjunto Histórico se admite el uso Terciario en las categorías de Comercio Minorista, Oficinas y Hostelería / (Restauración), que se mencionan en el esquema de clasificación de los usos pormenorizados, sin perjuicio de las limitaciones y condicionantes derivados de la legislación sectorial aplicable por razón de la actividad de que se trate y las que contengan las Ordenanzas Municipales.
4. Las categorías específicas de uso Comercio minorista que se permiten en el PEP, son las de Local comercial y Agrupación comercial, además de la actividad de comercio minorista y de hostelería ejercida en el espacio público de conformidad con lo que al respecto establezcan las Ordenanzas Municipales.
5. Las categorías específicas de uso Comercio minorista y las condiciones para su ejercicio se desarrollarán en la Ordenanza Municipal correspondiente, atendiendo a lo dispuesto en el

Decreto Legislativo 1/2012 por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de ordenación de la actividad comercial de Canarias, Reguladora de la Licencia Comercial Específica, y tomando en consideración las acciones previstas en la Zona Comercial Abierta.

6. Las categorías específicas y las determinaciones y condiciones relativas a los usos terciarios de Oficina y Hostelería / (Restauración), a aplicar en el PEP, se contendrán en el Plan General y en la Ordenanza Municipal de actividades clasificadas, o en la específica que en su caso se formule.

Artículo 185. Condiciones generales de admisibilidad de los usos de Actividades Económicas (Terciarios)

1. Las condiciones de admisibilidad del uso de Actividades Económicas (Terciario) en cuanto a disposición, intensidad y relación con otros usos vienen determinadas por las especificaciones de la zona de edificación o tipología a la que esté adscrita la parcela o edificación en la que se desarrolle la actividad, de acuerdo a la ordenación pormenorizada, así como por la normativa sectorial aplicable según la actividad concreta y por las Ordenanzas Municipales correspondientes.
2. Toda edificación de uso de Actividades Económicas (Terciario) cumplirá con la normativa vigente en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, habitabilidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como a las Ordenanzas Municipales que resulten de aplicación; también con lo establecido en la normativa reguladora de las actividades clasificadas y en la legislación sectorial que le sea de aplicación y la regulación contenida en las Ordenanzas Ambientales.
3. La situación del uso de comercio minorista y de hostelería / (restauración) compatible, dentro de una edificación residencial, habrá de ser tal que el acceso se realice de manera independiente, sin utilizar para ello ni las escaleras ni los ascensores de acceso a las viviendas, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.
4. El uso comercio minorista en sótanos solo se permitirá en la primera planta bajo rasante, siendo la altura libre mínima la exigida para la planta baja. Cumplirán todas las condiciones de iluminación, ventilación, contra incendios, técnicas, etc. de aplicación al comercio general.
5. En el supuesto de que los usos de comercio minorista, oficinas y hostelería / (restauración) se emplacen en edificio exclusivo o compartido entre ellos, se admitirá su disposición en cualquiera de sus plantas.
6. El uso de hostelería / (restauración) en una edificación cuyo uso principal sea otro, pero compatible, podrá situarse en cualquier planta, siempre y cuando tenga acceso independiente desde espacio público y cumpla la normativa sectorial aplicable, en especial, la relativa a protección contra incendios.
7. El uso de comercio minorista y/ de oficinas en una edificación, cuyo uso principal sea otro, pero compatible, sólo se admitirá en plantas inferiores a las del uso principal, siempre y cuando

tenga acceso independiente desde espacio público y cumpla la normativa sectorial aplicable, en especial, la relativa a protección contra incendios.

8. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta en el uso Comercio minorista, ésta se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, espacios de exposición al público, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y de público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen las superficies que estén diferenciadas para su destino a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga, los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.
9. En las oficinas de concurrencia pública deberá cumplirse con la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas y las derivadas de las condiciones particulares de la zona de edificación de que se trate y las de compatibilidad con el uso principal que señalan los planos de ordenación pormenorizada para la parcela o edificación en que se ubiquen.

Artículo 186. Usos compatibles con el uso de Actividades Económicas (Terciario)

1. En las parcelas calificadas expresamente con uso de Actividades Económicas (Terciario) se consideran compatibles los usos de equipamientos, y el Productivo logístico y de almacenamiento en las categorías I.b (Actividades artesanales y oficios artísticos), II.a (industria ligera) y II.b (Almacenaje minorista), siempre que sean compatibles con la vivienda, en las condiciones que resulten exigibles de acuerdo a la normativa sectorial de aplicación en cada caso, en el Plan General y en las Ordenanzas Municipales de actividades clasificadas y de Edificación.
2. En la planta baja y/o en las plantas de sótano se permitirán los garajes-aparcamiento vinculados al uso de Actividades Económicas (Terciario), en las condiciones reguladas en las presente Normas.

CAPÍTULO VI. USOS DE ESPARCIMIENTO

Artículo 187. Definición y categorías del uso de Esparcimiento en el Conjunto Histórico

1. Los usos recreativos comprenden las actividades de ocio y esparcimiento de la población. Dentro del uso recreativo se establecen las siguientes categorías: De esparcimiento en espacios no adaptados y de esparcimiento en espacios adaptados.
2. A los efectos de la ordenación pormenorizada del Conjunto Histórico y para el establecimiento de condiciones particulares, se admitirán los usos de esparcimiento en espacios adaptados, Tipo II: Espacios edificados, normalmente de pequeña dimensión, propios de los núcleos urbanos.

Artículo 188. Condiciones generales de admisibilidad de los usos de Esparcimiento

1. El uso de Esparcimiento (en espacios adaptados Tipo II), tendrá la consideración de uso compatible complementario cuando lo permita la regulación del uso principal de que se trate y sólo podrá implantarse como uso principal de una parcela o edificación por sustitución de otro respecto al que se determina como uso compatible autorizable, según lo dispuesto en estas Normas.
2. Las condiciones particulares de aplicación a las actividades a desarrollar en el uso de Esparcimiento (en espacios adaptados Tipo II), serán las que se establezcan en la Ordenanza Municipal de Actividades Clasificadas, en las Normas del Plan General, en las Normas del PEP y en la normativa sectorial que resulte de aplicación por razón de la actividad.
3. El uso de Esparcimiento (en espacios adaptados Tipo II) deberá cumplir con la dotación de aparcamiento establecida con carácter general en estas Normas.
4. Entre las edificaciones en las que se desarrollan las actividades específicas que se admiten en Espacios adaptados Tipo II se incluyen las siguientes: locales de reunión (salas de fiesta y bailes), locales de juego (casinos, salas de bingo, y salas de juego recreativos), espectáculos ocasionales (circos, ferias, conciertos al aire libre), edificaciones vinculadas al ocio y recreo en los parques, etc.
5. Las edificaciones destinadas a uso de esparcimiento en espacios adaptados Tipo II, en las que resulte posible, deberán cumplir las determinaciones legales y reglamentarias de accesibilidad y supresión de barreras físicas.
6. Se habrá de justificar la normativa relativa a las condiciones de seguridad del mobiliario urbano y de los parques infantiles y de mayores. Asimismo, se habrá de garantizar, en los espacios de uso público nocturno, una correcta iluminación de las áreas abiertas al uso y ejercicio de actividades por la población, evitándose las zonas en penumbra o sin iluminación.
7. Los salones recreativos y de juego, y los locales de espectáculos tales como cines y teatros, etc..., de pequeña dimensión, podrán desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a

viviendas, sólo en el caso de que disponga de accesos y evacuación adecuados e independientes del resto del edificio, así como instalaciones generales (luz, agua, teléfono...) asimismo independientes de los del resto del edificio.

8. En todo caso, las actividades y edificaciones destinadas a este uso, deberán cumplir las condiciones, limitaciones y medidas correctoras derivadas de la legislación de actividades clasificadas y espectáculos públicos.

Artículo 189. Usos compatibles con el uso de Esparcimiento

1. En las parcelas calificadas expresamente con uso de Esparcimiento (en espacios adaptados, Tipo II) se consideran compatibles los usos de Actividades Económicas (Productivos, logísticos y de almacenamiento y Terciarios) en todas sus categorías, así como los usos de equipamientos, en las condiciones que resulten exigibles de acuerdo a la normativa sectorial de aplicación en cada caso, en el Plan General y en las Ordenanzas Municipales de actividades clasificadas y de Edificación.
2. En la planta baja y/o en las plantas de sótano se permitirán los garajes-aparcamiento vinculados al uso de Esparcimiento (en espacios adaptados, Tipo II), en las condiciones reguladas en las presente Normas.

CAPÍTULO VII. USO DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 190. Definición y categorías del uso de Equipamientos en el Conjunto Histórico

1. Los usos de equipamientos comprenden las actividades relacionadas con la infraestructura social, constituida por los sistemas de espacio libre y equipamiento comunitario. Integran los espacios libres públicos, las dotaciones públicas, y los equipamientos públicos o privados.
2. Son usos de equipamientos los que prestan a la población servicios de carácter básico, de índole colectiva o general, o bien constituyen la práctica de actividades propias de la vida en sociedad, con sus correspondientes instalaciones, y siempre de uso abierto al público o de utilidad comunitaria, o bien dirigido a círculos indeterminados de personas.
3. Las parcelas y edificaciones calificadas para usos de equipamientos que se determinen como Dotación pública (D) sólo pueden ser de titularidad pública con carácter de dominio público y las edificaciones no computan a efectos de la edificabilidad lucrativa ni del aprovechamiento urbanístico.
4. Las parcelas y edificaciones calificadas para usos de equipamientos que se determinen como Equipamiento (E) pueden ser de titularidad privada o de titularidad pública con carácter patrimonial, y computan en la edificabilidad lucrativa y el aprovechamiento urbanístico.
5. Los usos de equipamientos se considerarán Dotación pública (D) salvo que se determinen expresamente como Equipamiento (E), y sin perjuicio de que el servicio se preste directamente por la Administración pública o indirectamente mediante gestión privada de los mismos a través de la pertinente concesión administrativa. En cualquier caso, el uso de Otros servicios públicos (Administración Pública) siempre será Dotación pública y el uso Religioso siempre tendrá la consideración de Equipamiento.
6. Atendiendo a la naturaleza de las actividades y servicios que conllevan, en el ámbito del PEP se distinguen como usos pormenorizados las siguientes categorías de usos de equipamientos:
 - Docentes (E): comprenden las actividades de enseñanza reglada (preescolar, niveles primarios, secundarios, bachillerato y universitario) y la enseñanza no reglada en todas las modalidades (guarderías, idiomas, informática, artes plásticas, conducción, baile, música o similar) que se imparten dentro de escuelas públicas o privadas o en centros docentes homologados, así como sus instalaciones complementarias. También se incluyen los comedores colectivos siempre que estén vinculados con la actividad docente.
 - Socioculturales (C): comprende las actividades de tipo cultural desarrolladas en salas de arte, museos, bibliotecas, salas de conferencias, archivos, centros culturales, teatros, cines, auditorios, ludotecas y similares. También se incluyen las actividades de tipo social y de promoción que se desarrollen en centros de asociaciones cívicas, políticas o similar que no comporten ningún uso complementario de tipo recreativo, educativo, ni deportivo. Se incluyen en este uso las actividades socio-culturales que se

desarrollan en locales o dependencias de entidades de naturaleza socio-religiosa y que no estén adscritos propiamente al uso religioso.

- Sanitario-asistenciales (S): comprenden las actividades de asistencia y alojamiento de personas que precisan asistencia médica o asistencia sociosanitaria. Se incluyen los hospitales, los sanatorios, las clínicas, los ambulatorios, los centros de salud, los centros médicos y similares, así como los servicios destinados al alojamiento comunitario como residencias asistidas y establecimientos socio-sanitarios siempre que se trate de centros asistidos y basados en la prestación de servicios comunes con gestión centralizada y titularidad indivisible, no asimilable al uso residencial. También incluyen las viviendas tuteladas y aquellos establecimientos que ejercen una función social a la comunidad, como los centros sociales, comedores (no vinculados con centros educativos), centros de orientación y diagnóstico, unidades de tratamiento, centros ocupacionales, y/o de atención especializada a disminuidos, centros de día para la gente mayor, centros de reinserción social, etc. Incluye también las clínicas veterinarias sin pernoctación y establecimientos similares, pero no las residencias de guardia y custodia de animales.
- Deportivos (D): comprende los servicios destinados a la práctica, el aprendizaje y el desarrollo de actividades en instalaciones cubiertas o no, como pueden ser campos de fútbol, polideportivos, gimnasios, squash, piscinas y similares.
- Religiosos (R): comprende las instalaciones de tipo religioso que se desarrollan en edificios abiertos al culto colectivo: capillas, iglesias y similares.
- Otros servicios públicos, comprende los espacios, locales o edificios donde se desarrollan los servicios necesarios para el buen funcionamiento del conjunto del territorio o la ciudad pese a que, como espacio, a menudo no puedan ser utilizados directamente por los ciudadanos. En esta categoría se encuentran los siguientes usos:
 - Administración pública (AP): se incluye dentro de este uso las actividades y servicios propios de los asuntos de la Administración Pública en todos sus niveles y las tareas de atención a los ciudadanos, tales como el Gobierno de Canarias, Cabildo, Ayuntamiento, etc... El uso de Administración Pública tiene siempre carácter de Dotación pública, no pudiendo determinarse como Equipamiento.
 - Servicios públicos (SP): se incluyen en este uso las actividades destinadas a prestar servicios de carácter comunitario, tales como la Administración de Justicia.

Artículo 191. Condiciones generales de admisibilidad del uso de Equipamientos

1. Las condiciones particulares de aplicación a las categorías de los usos de Equipamientos admitidas en el ámbito del PEP, de acuerdo a lo expresado en el artículo anterior, serán las que se establezcan en la Ordenanza Municipal correspondiente. Las citadas ordenanzas municipales, planes e instrumentos complementarios deberán atender las determinaciones recogidas en estas Normas que resulten de aplicación a los usos de equipamientos.

2. Toda edificación destinada a usos de equipamientos cumplirá con la normativa vigente en cuanto a accesibilidad y supresión de barreras físicas, con las Ordenanzas Municipales que resulten de aplicación, y en su caso con las condiciones que se deriven de la legislación específica por razón de la actividad de que se trate.
3. En el caso de que el uso de equipamientos se ubique en edificio ya existente, serán de aplicación las condiciones particulares de la zona de edificación o tipología, que se determine en el presente PEP. También serán de aplicación, en el caso de edificios catalogados, las condiciones establecidas en estas Normas y en la ficha correspondiente del Catálogo.
4. Los usos Docentes, Sanitario-asistencial y Deportivos deberán cumplir con las condiciones contenidas en la respectiva normativa específica que regula las instalaciones correspondientes, cuando se trate de Equipamientos que lo precisen según la legislación aplicable en cada caso.
5. En el uso Sanitario-asistencial se incluyen las denominadas residencias o viviendas tuteladas, definidas como edificios con unidades habitacionales para el alojamiento temporal o permanente de grupos sociales definidos (mayores, jóvenes o personas que precisan atención especial). La adscripción de este tipo de viviendas o residencias a la categoría de equipamiento se realizará en el marco de la legislación específica aplicable.

Artículo 192. Usos compatibles con los Usos de Equipamientos

1. Con el fin de posibilitar la creación de complejos integrados de usos de equipamientos, de carácter multifuncional, se consideran compatibles entre sí las diferentes categorías de tales usos, cuando no lo impida la normativa sectorial de aplicación por razón de la actividad concreta y se cumplieren las condiciones que al respecto contengan las Ordenanzas Municipales correspondientes.
2. En las parcelas y edificaciones calificadas para usos de equipamientos se pueden admitir como usos compatibles los usos de actividades económicas (terciarios) de Local comercial y de Hostelería / (Restauración), siempre que se puedan considerar complementarios en su relación con la actividad principal y su implantación no esté prohibida en las Ordenanzas Municipales correspondientes o en la normativa sectorial de aplicación. En cualquier caso, el conjunto de la superficie edificada para acoger tales usos compatibles no podrá superar el diez (10) por ciento de la superficie total edificable.
3. En las parcelas y edificaciones calificadas para uso de Equipamientos, en las categorías Docente o Sociocultural, cuando la actividad formativa lo requiera, se considera compatible el uso de Actividades Económicas (Productivos, Logísticos y de almacenamiento) en las Categoría I.b (Actividades artesanales y oficios artísticos) y II.a (industria ligera), siempre que sean compatibles con la vivienda.
4. Los usos de equipamientos tendrán como uso vinculado obligatorio el uso de garaje-aparcamiento, en las condiciones establecidas en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación.

Artículo 193. Usos compatibles autorizables al uso de Equipamientos

1. La sustitución de una dotación o de un equipamiento existente, sea de titularidad pública o privada, sólo se admite para implantar en la parcela de que se trate un uso de parques y espacios libres u otra categoría de equipamientos, y en este caso cuando mediante los informes pertinentes se justifique que el uso de equipamientos sustituido no responde a necesidades reales actuales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
2. Los usos de equipamientos en las categorías Docente, Sociocultural, Sanitario-asistencial y Otros servicios públicos (Administración pública), son considerados entre sí como usos compatibles autorizables y podrán sustituirse uno por otro, siempre que se justifique suficientemente que está cubierta la demanda del que va a ser sustituido.
3. Los usos de equipamientos en las categorías Sanitario-asistencial, Religioso y Otros servicios públicos (Servicios públicos) se consideran entre sí como usos compatibles autorizables y podrán sustituirse uno por otro, siempre que se trate de equipamientos, y se cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y las que se contengan en la Ordenanza Municipal correspondiente.
4. Los cambios de uso previstos en los apartados anteriores no se considerarán modificación del planeamiento ni requerirán licencia de cambio de uso cuando se trate de dotación pública, bastando en este caso con los informes técnicos que se establecen en el apartado primero de este artículo y el acuerdo municipal correspondiente.

CAPÍTULO VIII. USO DE EQUIPAMIENTOS EN LA CATEGORÍA DE PARQUES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 194. Parques y Espacios Libres: Subcategorías en el Conjunto Histórico

El uso de Equipamientos en las categorías Parques y Espacios Libres comprende las actividades de ocio o reposo que se desarrollan en espacios no edificados destinados específicamente a estos usos.

A los efectos de su sistematización y del establecimiento de condiciones particulares, en el Conjunto Histórico se distinguen las siguientes subcategorías Parques y Espacios Libres:

- Espacio Libre Parque (EL-PQ): son espacios libres de dominio y uso público, en su mayor parte ajardinados, destinados a la estancia y esparcimiento de las personas, y a mejorar la salubridad y calidad ambiental del área urbana en la que se localizan.
- Espacio Libre Plaza (EL-PZ): son espacios libres de dominio y uso público, urbanizados y en su caso parcialmente ajardinados, destinados a la estancia de las personas y como lugar para su relación, así como a mejorar la calidad estética y ambiental del medio urbano en el que se insertan, pudiendo formar parte funcionalmente de los itinerarios peatonales.
- Espacio Libre Plaza con aparcamiento subterráneo (EL-PZ, Ap): son espacios libres de dominio y uso público, que en su superficie cumplen las mismas funciones descritas para la categoría de Espacio Libre Plazas, destinándose el subsuelo a aparcamiento de vehículos, en las condiciones establecidas en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales correspondientes.

Artículo 195. Parques y Espacios Libres: Condiciones de admisibilidad

1. Todo espacio libre público de Parque y de Plaza cumplirá con la normativa vigente en cuanto a accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como a las Ordenanzas Municipales que resulten de aplicación.
2. Las condiciones particulares de aplicación a las categorías de Parques y Espacios libres admitidas en el ámbito del PEP, de acuerdo a lo expresado en el artículo anterior, serán las que se establezcan en el Plan General, en la Ordenanza Municipal de Urbanización y en la Ordenanza Municipal Ambiental. Las citadas ordenanzas municipales e instrumentos deberán permitir el desarrollo de las determinaciones recogidas en los artículos siguientes.
3. Las condiciones particulares de aplicación a los aparcamientos en el subsuelo de las Plazas donde se determine expresamente su implantación (Espacio Libre Plaza con aparcamiento subterráneo (EL-PZ, Ap)), se concretarán en el Plan General y en las Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación.
4. La altura máxima de las edificaciones en los espacios libres públicos, destinadas a los usos compatibles señalados en el artículo siguiente, será de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 metros), equivalente a una sola planta.

5. Desde los parques y espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuente con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de dos (2) metros, que facilite el acceso de personas a los portales.

Artículo 196. Parques y Espacios Libres: Regulación

1. En los Parques, Plazas y Plazas con aparcamiento en el subsuelo, se admiten como compatibles las instalaciones propias de los servicios para su vigilancia y mantenimiento.
2. En las Plazas previstas expresamente con aparcamiento en el subsuelo, dicho uso compatible se establece además como uso vinculado al espacio libre público, y se desarrollará de acuerdo a las condiciones contenidas en el Plan General y a las que establezca la Ordenanza Municipal correspondiente.
3. Además de lo regulado en los apartados anteriores, en todas las categorías de uso de espacio libre público podrán ubicarse kioscos o puestos de información turística y/o ciudadana e instalarse las Infraestructuras de servicios que resultan necesarias y no impidan el normal desarrollo de las funciones establecidas para el espacio libre público, según la categoría de que se trate, y se cumplan las condiciones que al respecto establezcan las Ordenanzas Municipales correspondientes.

Artículo 197. Parques y Espacios Libres: Usos compatibles

La sustitución de cualquier subcategoría del uso de Parques y Espacios Libres sólo se admitirá por otra subcategoría de uso de Parques y Espacios Libres, siempre que lo permita la ordenación del Plan General. En otro caso, la sustitución del uso de Equipamientos en la categoría de Parques y Espacios Libres deberá cumplir las condiciones y los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable.

CAPÍTULO IX. INFRAESTRUCTURAS VIARIAS

Artículo 198. Definición y Categorías del uso de Infraestructuras Viarias en el Conjunto Histórico

1. Los usos de Infraestructuras comprenden las actividades relacionadas con las redes de comunicaciones y de infraestructura técnica. Dentro del uso de infraestructuras se establecen la categoría del uso de infraestructura viaria:
 - El uso de Infraestructura viaria comprende las actividades que se desarrollan en las infraestructuras viarias de uso público: carreteras y vías urbanas. Forman parte de estas infraestructuras las especializadas, como las plataformas exclusivas para vehículos lentos, guaguas, taxis, bicis u otros modos de transporte, y las áreas de aparcamiento o estacionamiento restringido.
2. De acuerdo a su naturaleza y a las respectivas funciones complementarias que cumplen, en el Conjunto Histórico se distinguen las siguientes categorías del uso de Infraestructura viaria: Sistema viario o Red viaria y Aparcamiento público.
3. A los efectos de la sistematización de las determinaciones sobre las Infraestructuras viarias en el ámbito del PEP y para diferenciar el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías específicas del uso de Sistema viario o Red viaria: Viario rodado y aceras; y Vías peatonales.
4. A los efectos de su especificación, y con relación al carácter de la explotación en cuanto al tipo de función que cumple para el usuario, se distinguen las siguientes categorías dentro del uso pormenorizado de Aparcamiento público:
 - Aparcamiento público rotatorio: constituyen aparcamientos de gestión pública o privada (en este caso, en régimen de concesión) destinados a ofertar el estacionamiento temporal de vehículos mediante el cobro de una tarifa a fijar por la Administración municipal.
 - Aparcamiento público para residentes: constituyen aparcamientos de gestión pública o privada (en este caso, en régimen de concesión) destinados a ofertar el estacionamiento temporal de vehículos para personas residentes o con alta profesional en el área. Las plazas de aparcamiento de estos aparcamientos podrán ser adquiridas en propiedad o utilizadas en el régimen de uso que se determine, por residentes propietarios de viviendas o de locales de uso de actividades económicas o de equipamientos, así como por las personas físicas o jurídicas con alta fiscal en el Impuesto de Actividades Económicas con domicilio profesional o social situado en el ámbito del PEP o en el subámbito donde se localice el aparcamiento, según determinen las Ordenanzas Municipales correspondientes o el acuerdo municipal que se adopte al respecto. Los precios de adquisición o de alquiler se fijarán a través del procedimiento establecido legalmente en cada caso.

- Aparcamiento público mixto: en el caso de que en el aparcamiento se den ambas situaciones: plazas de carácter rotatorio y plazas para residentes, en los respectivos porcentajes que se determinen en las Ordenanzas Municipales correspondientes o en el acuerdo municipal que se adopte al respecto.

Artículo 199. Condiciones generales de admisibilidad del uso de Infraestructura Viaria (Viario rodado y aceras y viario peatonal)

1. Las condiciones particulares de aplicación a los elementos del sistema viario, ya sean vías rodadas, aceras o vías peatonales, serán las que se establezcan en la Ordenanza Municipal de Urbanización, pudiendo regularse aspectos concretos a través del planeamiento de desarrollo o de otras Ordenanzas Municipales, en su caso. Las citadas ordenanzas municipales e instrumentos deberán permitir el desarrollo de la ordenación prevista en el presente PEP.
2. En el caso de viario rodado o vías peatonales situados en recintos o espacios urbanos de carácter singular incluidos en el Catálogo, serán de aplicación las disposiciones de las presentes Normas.

Artículo 200. Condiciones generales de admisibilidad del uso de Infraestructura Viaria (Aparcamiento público)

1. Las condiciones particulares de aplicación a los aparcamientos públicos serán las que se establezcan en las Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación, sin perjuicio de los artículos de la presente normativa que resulten de aplicación.
2. En el desarrollo de las condiciones de aplicación a los aparcamientos públicos, además de distinguir los supuestos expresados en el artículo anterior, las Ordenanzas Municipales deberán contemplar las determinaciones específicas a aplicar dependiendo de si los espacios destinados al aparcamiento de vehículos están situados en plantas bajas o bajo rasante de edificios destinados a otro uso principal o en edificaciones autorizadas bajo los espacios libres públicos de Plaza.
3. En caso de implantarse el aparcamiento público en parcelas donde existan edificaciones con otros usos, serán de aplicación a éstos las condiciones de dotación de plazas de aparcamiento establecidas en estas Normas, con independencia de las plazas adscritas al aparcamiento público.

Artículo 201. Usos compatibles y compatibles autorizables del uso de Infraestructura Viaria

Los usos compatibles y compatibles autorizables con respecto al uso de Infraestructura Viaria serán los que se establezcan en la Ordenanza Municipal de Urbanización, pudiendo regularse aspectos concretos a través del planeamiento de desarrollo o de otras Ordenanzas Municipales, en su caso. Las citadas ordenanzas e instrumentos deberán permitir el desarrollo de las determinaciones de ordenación recogidas en el presente PEP.

CAPÍTULO X. OTRAS INFRAESTRUCTURAS

Artículo 202. Otras Infraestructuras en el Conjunto Histórico: Definición y Categorías

1. Los usos de Infraestructuras comprenden las actividades relacionadas con las redes de comunicaciones y de infraestructura técnica. Dentro del uso de infraestructura se establecen las siguientes categorías:
 - a) Usos de transporte: comprende las actividades ligadas al transporte de viajeros y mercancías, integrando todos los modos de transporte e instalaciones a ellos vinculadas.
 - b) Usos de infraestructura energética: redes de transporte, transformación, distribución y conexión.
 - c) Uso de infraestructura de telecomunicaciones: comprende las actividades propias de las infraestructuras destinadas a la emisión, transmisión o recepción de información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos, que incluyen centrales, centros de comunicación, torres de recepción, antenas, redes de distribución y otros elementos destinados a los mismos fines de recepción, transmisión o distribución.
 - d) Uso de infraestructura hidrológica: comprende las actividades propias de la gestión de los recursos hídricos. Dentro de esta categoría se encuentran las actividades siguientes:
 - 1) La infraestructura de abastecimiento, formada por los sistemas de aducción desde los puntos de producción o toma, el sistema de almacenamiento en balsas o en depósitos de regulación, las redes de distribución y las instalaciones de control de calidad de aguas de abasto.
 - 2) Las infraestructuras de evacuación de aguas pluviales están formadas por el sistema de recogida y conducción de las mismas y el sistema de vertido o, en su caso, almacenamiento y reutilización.
 - 3) Las infraestructuras de evacuación de aguas residuales integradas por el sistema de alcantarillado (en su caso, los sistemas de impulsión), el sistema de depuración y el sistema de almacenamiento y reutilización o, en su caso, de vertido.
 - 4) Otras redes, como las de riego agrícola, riego de calles y espacios libres y contra incendios.
2. Las categorías específicas del uso de Infraestructuras en el Conjunto Histórico son las que se mencionan en el esquema de clasificación de los usos pormenorizados incluido en estas Normas, sin perjuicio del desarrollo de tales categorías en los usos pormenorizados específicos que se determinen por la legislación sectorial aplicable a cada una de las actividades de que se trate y las limitaciones que en su caso establezcan las Ordenanzas Municipales correspondientes.

Artículo 203. Otras Infraestructuras: Condiciones generales de admisibilidad

1. La admisión de un uso de infraestructura en el ámbito del PEP estará condicionada por las limitaciones, condiciones, prohibiciones y determinaciones que se determinen en la legislación urbanística y en la normativa sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones específicas establecidas en las presentes Normas y en las Normas del Plan General, así como en las correspondientes Directrices de Ordenación Sectorial y en el planeamiento territorial que ordene las distintas Infraestructuras de servicios.
2. Las Ordenanzas Municipales desarrollarán lo dispuesto en los textos normativos e instrumentos mencionados en el apartado anterior, dentro de las competencias que tienen legalmente atribuidas las Corporaciones Locales. En concreto, a través de las correspondientes Ordenanzas Municipales se determinarán las condiciones para el soterramiento progresivo de las líneas aéreas de energía eléctrica existentes en el ámbito del PEP.
3. Además de lo expresado en los apartados anteriores, la implantación de Infraestructuras en los espacios y recintos de carácter singular incluidos en el Catálogo, deberá cumplir las disposiciones contenidas en las presentes Normas.

Artículo 204. Otras Infraestructuras: Usos compatibles y compatibles autorizables

1. Los usos compatibles y compatibles autorizables con cada uno de los usos pormenorizados de Infraestructuras serán exclusivamente los que permita la legislación sectorial aplicable a la actividad del uso principal de que se trate.
2. Sin perjuicio de lo expresado en el apartado anterior, las condiciones particulares sobre los usos compatibles y compatibles autorizables con respecto a cada uno de los usos pormenorizados de Infraestructuras, serán las establecidas en la normativa sectorial de aplicación por razón de la actividad de que se trate, o las que se dispongan en las correspondientes Directrices de Ordenación Sectorial o en el planeamiento territorial que ordene la respectiva Infraestructura, además de aplicarse en su caso lo que contengan para cada una de ellas las Ordenanzas Municipales correspondientes.

TÍTULO SÉPTIMO. INCIDENCIA SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 205. Situación legal de las construcciones preexistentes

1. De acuerdo a lo establecido en el artículo 159 de la LSyENPC, las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como los usos o actividades, existentes al tiempo de la aprobación del presente PEP, que resultaren disconformes con el mismo, quedarán en la situación legal que corresponda según lo dispuesto en el apartado 1 de dicho artículo 159 y disposición adicional segunda de la LSyENPC, sin perjuicio de lo contemplado al respecto en las Normas del Plan General.
2. A efectos de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 159 de la LSyENPC, y sin perjuicio de lo que establezcan en su caso las Normas y las Instrucciones Técnicas de Planeamiento, será de aplicación el régimen regulado en el artículo 160 de la LSyENPC según la situación legal que corresponda.
3. A las instalaciones, construcciones y edificaciones que, encontrándose en la situación legal de consolidación, tengan alguna disconformidad con la ordenación contenida en el presente PEP, aunque no sea necesariamente incompatible con la misma, y se encuentren amparados por licencias concedidas con arreglo al planeamiento anterior, les será de aplicación asimismo lo previsto para este caso en el artículo 160.1 de la LSyENPC, pero con la especificidad que se señala a continuación:
 - a) Podrán autorizarse, con carácter excepcional, obras parciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición del inmueble en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas, no pudiendo estas obras dar lugar a incremento del valor de expropiación.
4. A las instalaciones, construcciones y edificaciones que se encuentren en situación legal de afectación por actuación pública, que resultaren disconformes e incompatibles con las nuevas determinaciones de planeamiento por disponer estas la obtención del suelo en que se ubican para la implantación de viales, espacios libres u otros sistemas generales o dotaciones así como equipamientos públicos, les será de aplicación el régimen jurídico específico previsto para este caso en el artículo 160.2 de la LSyENPC.

Artículo 206. Condiciones específicas del régimen legal de consolidación o del régimen de situación legal de afectación por actuación pública

1. La aplicación del régimen derivado de la situación legal de consolidación o de la situación legal de afectación por actuación pública no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo de Protección del presente PEP. Dichos edificios en ningún caso se entenderán disconformes con las condiciones reguladoras de la edificación, por lo que podrán efectuarse en los mismos los tipos de obras y las actuaciones previstas conforme a las normas específicas que les sean de aplicación según la regulación contenida en estas Normas.

2. Si el edificio o parte del mismo tuviera un uso disconforme con las determinaciones normativas del presente Plan Especial, se permitirán todas las obras excepto las de nueva edificación, reestructuración y remonta, salvo que éstas tengan por objeto adaptar el uso de la edificación al presente PEP y sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones transitorias de estas Normas.
3. En base a lo establecido en el artículo 161 de la LSyENPC, las edificaciones en situación legal de consolidación que por su antigüedad presenten valores etnográficos, y se encuentren en situación de ruina manifiesta, o su rehabilitación precisare de la previa demolición en más de un cincuenta por ciento (50%) de sus elementos estructurales, circunstancias que deben acreditarse en los correspondientes proyectos técnicos, podrán obtener autorización para el desmontaje de los paramentos afectados y su reposición constructiva total o parcial. En todo caso, la reconstrucción deberá garantizar el empleo de los mismos materiales y el mantenimiento de la tipología y la estética propias de los valores arquitectónicos o etnográficos de la edificación originaria.
4. El mismo régimen se aplicará a las edificaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación de acuerdo con lo previsto en la LSyENPC, en las que concurran los requisitos previstos en el apartado anterior.

DISPOSICIONES ADICIONALES

PRIMERA. Medidas fiscales

El Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma modificará las Ordenanzas de los impuestos, tasas y contribuciones especiales vigentes en el ámbito del Conjunto Histórico con la finalidad de fomentar y favorecer las obras, construcciones, intervenciones y actuaciones de conservación, restauración y rehabilitación definidas en la presente Normativa.

SEGUNDA. Medidas de fomento

1. Los titulares de bienes inmuebles incluidos en el catálogo de Protección del presente Plan Especial, para cumplir con los deberes de conservación, podrán acogerse a las subvenciones y medidas de fomento establecidas al efecto en el Título V de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias. Con carácter complementario, los propietarios podrán resultar beneficiarios de las líneas de fomento para la rehabilitación del patrimonio histórico que se deriven del Programa de Actuación del presente Plan Especial o que, en su caso, se establezcan en el planeamiento de rango superior.
2. Los titulares privados de Bienes de interés cultural, con la finalidad de lograr su rehabilitación, mantenimiento y puesta en uso, podrán acogerse también a las medidas fiscales y subvenciones específicas que establezca el Gobierno de Canarias en desarrollo de lo dispuesto en la Directriz 111.4 de las Directrices de Ordenación General de Canarias aprobadas por Ley 19/2003.

TERCERA. Oficina de Gestión del Conjunto Histórico y su entorno de interés cultural

1. El Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma podrá crear la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico y del suelo de interés cultural de su entorno, con objeto de desarrollar y ejecutar el presente Plan Especial de Protección y de estructurar adecuadamente la gestión de las actuaciones previstas en su ámbito, garantizando así la correcta aplicación y cumplimiento de la presente Normativa y la debida atención a los ciudadanos.
2. La Oficina de Gestión del Conjunto Histórico y de su entorno de interés cultural tendrá carácter técnico, y sus competencias, funciones, régimen, composición y estructura serán definidas por el órgano competente del Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación aplicable, en el propio acuerdo de su constitución o a través de la Ordenanza y Estatutos que se aprueben para su constitución y funcionamiento.
3. En su caso, la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico actuará al propio tiempo como órgano de asistencia técnica al Consorcio del Área o áreas de Rehabilitación Integral que se delimiten en el Conjunto Histórico de Santa Cruz de La Palma.

CUARTA. Órgano consultivo y asesor (Consejo Municipal de Patrimonio Histórico)

El Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma constituirá el Consejo Municipal de Patrimonio Histórico, para la protección y el fomento del Patrimonio Histórico y cultural del municipio, de conformidad con el artículo 13 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, que actuará como órgano consultivo y asesor de la Corporación y de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico Artístico y su entorno de interés cultural, y en su caso del Consorcio del Área de Rehabilitación Integral que se delimite conforme al artículo 14 de esta Normativa.

QUINTA. Área de Rehabilitación Integral: delimitación y organización.

1. El presente Plan Especial deberá atender lo que disponga el Plan General de Ordenación en el caso de que se opte por delimitar una o varias Áreas de Rehabilitación Integral dentro del Conjunto Histórico o que incorpore su ámbito, de acuerdo a lo establecido en los artículos 152.1, 154 y 155.4 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, con los efectos enunciados en el artículo 186 del citado reglamento.
2. En el supuesto de delimitarse Área de Rehabilitación Integral, conforme al apartado anterior, éstas se regirán por las normas específicas contenidas en el capítulo III del Título V del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, así como por los preceptos del mismo título que resulten de aplicación.
3. La organización administrativa del área adoptará la forma de consorcio, según establece el artículo 184 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias. La organización administrativa consorcial se regirá por lo dispuesto en el Título V del citado reglamento y por las normas específicas de sus artículos 184 y siguientes, desarrollándose la gestión y ejecución de la o las unidades especiales de referencia según lo que se determine para cada una de ellas.
4. Al Consorcio del Área de Rehabilitación Integral que se constituya, en su caso, podrán incorporarse personas privadas, en las condiciones y con los requisitos establecidos en el artículo 163 del Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, y de acuerdo a la legislación aplicable a la materia.

SEXTA. Condiciones estéticas de la edificación incluida en el entorno próximo de los elementos catalogados.

1. El entorno próximo de un edificio se define como la envolvente de todos los puntos situados en el espacio público inmediato, a menos de 50 metros de distancia desde los que puede verse el edificio.
2. Aquellos elementos, edificios y áreas no edificadas públicas o privadas incluidos en el entorno próximo de los elementos catalogados y que no se encuentren incluidos en el Catálogo de Protección, cumplirán con las siguientes condiciones estéticas:
 - a) Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del entorno donde se hayan de ubicar. Sin perjuicio del cumplimiento de las normativas particulares de

cada zona, se pondrá especial cuidado en armonizar cubiertas, coronación de los edificios, ritmos, composición de huecos, posición de forjados, materiales y tonalidades.

- b) En situaciones especiales, para garantizar la debida adaptación de las nuevas edificaciones a las existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de documentación gráfica y escrita complementaria (perspectivas, montajes fotográficos, maquetas, estudio de impacto) que profundice en determinados aspectos medioambientales.
- c) Se conceptuarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública o desde otros edificios. En particular, cuando como consecuencia de las diferentes alturas de la edificación o por otra causa queden paramentos al descubierto será obligatorio tratarlas con las mismas características de calidad de materiales que los de la fachada principal.
- d) En el exterior de las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, quedando prohibidos aquellos que, por su escasa durabilidad, dificultad de conservación o insuficiente protección de la obra puedan perjudicar al decoro de la vía pública.
- e) Las operaciones de limpieza, pintado o renovación de la fachada deberán comprender a su totalidad, con el fin de preservar su aspecto unitario.
- f) En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.
- g) Las cubiertas de los edificios deberán tener el mismo tratamiento que si de una fachada se tratara. Debido a ello las cajas de escalera, chimeneas de ventilación y cuartos lavaderos y de instalaciones serán tratados con el mismo decoro que el resto de la fachada.
- h) Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.
- i) Los solares o terrenos podrán cercarse a petición de sus propietarios o cuando así lo ordene el Ayuntamiento por convenir al ornato o policía urbana, con cerramiento de fábrica sólida y rematada con arreglo a la estética de su entorno.
- j) El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio libre, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa justificada se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
- k) En el ajardinamiento de calles y espacios libres públicos y privados se emplearán

preferentemente especies autóctonas de la vegetación potencial de la zona de acuerdo con las indicaciones de los servicios municipales encargados de su posterior mantenimiento.

- I) Todos los árboles existentes en el entorno próximo a los elementos catalogados serán estrictamente respetados.

SÉPTIMA. Servidumbres aeronáuticas.

1. La práctica totalidad del ámbito de estudio se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de La Palma. En los planos “O-11.1.- Zonificación. Servidumbres de Aeródromo e Instalaciones Radioeléctricas” y “O-11.2.- Zonificación. Servidumbres de operación de las Aeronaves”, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbre Aeronáuticas del Aeropuerto de La Palma que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.
2. Al encontrarse la práctica totalidad del ámbito de estudio incluida en las zonas y espacios afectados por Servidumbres Aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por el Real Decreto 297/2013.
3. En aquellas zonas del ámbito del “Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Santa Cruz de La Palma” que no se encuentren situadas bajo las servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores - incluidas las palas-, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a los dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/72 en su actual redacción.

OCTAVA. Ámbitos de tanteo y retracto

En cumplimiento del Artículo 75 de las Normas del PIOLP, los espacios libres, públicos o privados, edificios o construcciones con protección y sus correspondientes parcelas, de acuerdo con este Plan Especial, se declaran ámbitos de tanteo y retracto.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Adecuación de actividades comerciales existentes en la actualidad

Toda actividad comercial, taller artesanal y pequeña industria instalada en el Conjunto Histórico, deberá adaptar sus instalaciones a la nueva normativa en el caso de que fuera necesario. Transcurrido el tiempo previsto por las presentes Normas, y los plazos legales aplicables, para adecuar los usos y rótulos comerciales a la normativa del Conjunto Histórico, sin que el propietario haya procedido a cumplir con los requerimientos para su modificación, se adoptarán las medidas previstas para el caso de incumplimiento de las órdenes de ejecución, sin perjuicio de la imposición de multas coercitivas.

SEGUNDA. Aplicación supletoria

Las determinaciones contenidas en los Títulos III, IV y V de las presentes Normas -referidos a las condiciones de protección, de edificación y de accesibilidad- en todo aquello que incida en la ordenación de aspectos que, por su objeto, constituyan materia específica de las Ordenanzas Municipales de Edificación o Urbanización de acuerdo con lo establecido en el artículo 153 de la LSyENPC, tendrán carácter de recomendación y se aplicarán de forma supletoria o en defecto de tales Ordenanzas.

ANEXO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Terminología de conceptos

Para los efectos de aplicación de las presentes Normas se entiende por:

- Agregación de solares o edificios: Consolidación de varios solares en un solar que puede inscribirse en el Registro de la Propiedad como una sola propiedad. Al objeto de conservar el parcelario actual en el ámbito de la actuación del PEP no se permitirán agregaciones de parcelas, excepto en las unidades de ejecución, ámbitos de reparcelación obligatoria y parcelas interiores que no tengan linderos a espacio libre público que podrán agregarse a cualquiera de sus colindantes.
- Alineación de la edificación: Es la línea que señala el límite a partir del cual pueden levantarse las construcciones sujetas a estas Normas y planos de ordenación detallada de este Plan Especial. Las construcciones se ejecutarán en el interior del plano o planos verticales que pasan por la alineación de la edificación con excepción de los salientes permitidos en estas Normas.

El régimen de alineaciones de la edificación se ajustará a la situación existente cuando no se especifique lo contrario en los planos de ordenación.

Entre las alineaciones de la edificación interiores de manzana se distinguen: las obligatorias, cuando tienen frente a espacio libre interior de uso público general o de comunidad de propietarios; y las máximas, cuando tienen fachada hacia patio de manzana de uso privativo de cada una de las parcelas que lo integran. La alineación interior obligatoria de la edificación es la línea definida en los planos de ordenación en el interior de las manzanas a la que se han de ajustar obligatoriamente las edificaciones; la alineación interior máxima de la edificación es la línea no obligatoria que define el patio mínimo de manzana, y hasta dónde puede llegar como máximo la edificación en el interior de la misma.

Las alineaciones a vía y espacios libres públicos fijadas por el PEP serán obligatorias en todo el ámbito de actuación.

- Alineaciones exteriores o públicas: Es la línea establecida por el planeamiento y que señala el límite entre los espacios libres públicos destinados a vías, plazas, etc., y las parcelas edificables de propiedad pública o privada.
- Alteración: Cualquier ampliación, cambio o modificación que haya sufrido un edificio o espacio urbano.
- Altura de la edificación: Es la dimensión vertical aparente de la parte del mismo que sobresale del suelo. Puede expresarse en número de plantas o en unidades métricas.

Salvo prescripciones particulares en la normativa de zonas, fichas del Catálogo o planos de ordenación, la limitación de altura que se establezca deberá:

- a) Cumplirse en cualquier proyección vertical de fachada del edificio.
- b) Medirse en el plano de fachada hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta o del arranque de la cubierta inclinada, desde la rasante de la acera o, en su caso, cota de nivelación del terreno exterior considerada al pie de la vertical de que se trate.

Todo semisótano que en el lugar señalado por la normativa de zona para la medición de altura tenga su techo a menos de un metro y veinte centímetros (1,20) sobre la rasante de la acera, no computará como planta ni a los efectos de edificabilidad máxima permitida.

La altura máxima, expresada tanto en número de plantas como en unidades métricas, viene definida para cada parcela, en planta y en alzado, en los planos de ordenación.

- Ámbito de Zonificación: Conjunto de terrenos que se encuentran sujetos a unas determinadas condiciones homogéneas de uso del suelo y edificación.
- Ampliación: Obras que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del volumen de sus plantas, el aumento de alturas de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por estas Normas y planos de ordenación detallada de este Plan Especial, en la zona que se trate.
- Ancho de calle: Es la medida más corta en cada punto entre las dos alineaciones opuestas de una vía. El ancho de calle viene determinado en los planos de ordenación cuando son vías de nueva creación. En los casos que no figure en ellos, se entiende que el ancho es el existente entre las edificaciones consolidadas.
- 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.
- 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 un (1,00) metro sobre el nivel del terreno. Puede ser máxima o mínima en función de cada edificación, según se diga en las fichas de ordenación en el caso de edificios catalogados.
- Área de protección: comprende, dentro de la finca registral que conforma el elemento catalogado, el espacio o inmueble concreto que es objeto de protección.
- Área libre obligatoria: se califica como tal la zona que se establece como inedificable dentro del elemento catalogado. Dentro de este término se incluyen los patios, los espacios libres privados o cualquier otro ámbito espacial no susceptible de ser ocupado por la edificación.

- **Cerramientos:** Son los elementos constructivos o cercas, situados sobre los linderos, que delimitan una parcela.

En las Zonas de Edificación Intensiva con jardín delantero, los cerramientos a vial y/o espacios públicos podrán alcanzar una altura máxima de dos metros y veinte centímetros (2,20), medidos desde la rasante de la calle o espacio libre público, debiendo resolverse con muro opaco hasta una altura máxima de un metro (1,00), y con verja o vegetación el resto. Estas condiciones también serán de aplicación en los cerramientos de los jardines interiores de manzana delimitados por el PEP y que separan la alineación interior de la edificación y el espacio libre interior de uso público o de la comunidad de propietarios.

En los linderos que no den a vía y a espacio libre público o de comunidad, el cerramiento podrá ser ciego hasta un metro ochenta centímetros (1,80), siendo la altura total máxima de la cerca de dos metros y cincuenta centímetros (2,50).

Quedan exceptuados del cumplimiento de las condiciones anteriores los cerramientos existentes protegidos por el PEP o Catálogo.

- **Coeficiente de edificabilidad:** Es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia, medida en proyección horizontal.

Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- a) **Edificabilidad bruta:** cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una de una unidad de ejecución, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que hayan de quedar libres y de cesión obligatoria.
- b) **Edificabilidad neta:** cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o en su caso, la superficie de la unidad de ejecución de la que se han deducido las superficies no edificables.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y altura se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación.

- **Coeficiente de ocupación:** Es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable, una vez descontada, en su caso, la correspondiente al patio de manzana. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se obtuviese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.
- **Conjunto Homogéneo:** Agrupación de edificios con características tipológicas similares que se perciben como una unidad en la imagen urbana.

- Construcciones por encima de la altura: Salvo que las Normas y planos de ordenación detallada de este Plan Especial en la zona que se trate, o las fichas del Catálogo establezcan otros criterios, por encima de la altura máxima solo se permitirán:
 - La cubierta del edificio con pendiente no superior a treinta y cinco (35°) grados, en caso de cubierta inclinada, con una altura máxima de un metro con ochenta centímetros (1,80), medida en el plano de fachada desde la parte baja o arranque de la cubierta hasta la cumbrera.
 - Los elementos de la cubierta plana (forjado, cámara de aire, pavimento, etc.), en las zonas y edificios de interés que se permita este tipo de cubierta.
 - Antepechos y barandillas, con una altura no superior a un metro con cincuenta centímetros (1,50), medida desde la cara superior del último forjado o del arranque de la cubierta inclinada.
 - Construcciones técnicas o auxiliares, tales como depósitos de agua, cajas de escalera, lavaderos, chimeneas de ventilación, cuartos de máquinas e instalaciones.
 - Los torreones existentes en los edificios catalogados.
 - Lucernarios, que no serán vistos desde el viario y espacios libres de uso público, ni podrán superar la altura máxima de un metro con ochenta centímetros (1,80) medida en el plano de fachada a partir de la parte baja del último forjado o arranque de la cubierta inclinada en su caso.

En cualquier caso las construcciones auxiliares no podrán tener una altura total superior a cuatro metros (4,00) medidos en el plano de fachada desde la parte baja del forjado de cubierta y deberán estar retranqueadas del plano de fachada, cuatro metros (4,00) como mínimo. Dichas construcciones, además, no podrán sobresalir en fachadas a un plano trazado desde la parte baja del forjado de cubierta con una inclinación máxima de treinta (30°) grados. El conjunto de las construcciones auxiliares no podrán ocupar más del 15% de la superficie de la cubierta. Los depósitos de agua quedarán protegidos de las vistas mediante las correspondientes obras de fábrica o cerrajería.

- Cota natural del terreno: Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.
- Cota del suelo urbanizado: Es la altitud relativa de cada punto del terreno después de ejecutar la obra de urbanización interior de las parcelas. En casos singulares, y con el objeto de ofrecer soluciones arquitectónicas mejor adaptadas a la realidad concreta, se podrá tramitar el correspondiente Estudio de Detalle.
- Cota de referencia: Cota establecida en el nivel de la acera, en el punto medio de la línea de fachada, que sirve de origen para la medición de altura.

- Cuerpos volados: Son todos aquellos espacios habitables o visitables que sobresalen de la fachada del edificio.
- Chaflanes: En el ámbito del PEP no es obligatorio el establecimiento de chaflán en el cruce de dos calles. En este caso el cruce de dos calles la edificación se adecuará a la alineación fijada por el PEP en los planos de ordenación detallada de manzanas.
- Elemento catalogado: abarca la totalidad de la finca registral o superficie catastral o en la que se integra el inmueble catalogado, incluyendo tanto el edificio o edificios como la parcela vinculada.
- Entorno: El conjunto de edificios, calles, plazas, arbolado, mobiliario urbano y otros, que rodea a un edificio, estructura o área urbana determinada.
- Entreplanta: Piso intermedio colocado en cualquier planta o parte de esta, cuyo uso está relacionado con la actividad permitida en la planta.
- Excepción: Autorización temporal para un uso o actividad permitido por las presentes Normas 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, puede tener la nueva edificación.
- Fondo edificable: Es el parámetro que señala la posición en la que debe situarse la fachada correspondiente al lindero posterior del edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de la misma y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.
- Intervención: Cualquier obra de construcción sobre una edificación o espacio público.
- Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes, vías y espacios libres. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose lindero posterior el opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.
- Medianera: Es el plano de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse. Cuando, por aplicación de las alturas determinadas en el PEP, la edificación ofrezca medianera vista, ésta se tratará a los efectos de calidad de su acabado, como fachada.

- Mejora: Obras de adecuación en la edificación que eleven su calidad ambiental y habitacional.
- No-conformidad legal (o fuera de ordenación): Condición o uso de una propiedad que no se ajusta a las disposiciones de estas Normas desde el momento de su entrada en vigor, pero que existía legalmente con anterioridad, y que deberá ajustarse a las nuevas disposiciones reglamentarias, conforme a los plazos y condiciones que se determinan en las presentes Normas.
- Nueva edificación: toda obra de nueva planta que se realice sobre un solar libre y susceptible de edificar.
- Ocupación o superficie ocupada: Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada de la edificación sobre un plano horizontal. La ocupación será necesariamente igual o inferior al valor máximo fijado en el PEP, o por la figura de planeamiento que lo desarrolle. Para que las construcciones enteramente subterráneas puedan ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, se precisará que así se disponga expresamente en la normativa particular de la parcela, manzana o en los planos de ordenación.
- Planta baja: Es la planta de la edificación más próxima al espacio público y por la que se efectúa el acceso principal a la misma.
- Planta sótano y semisótano: Sótano es aquella planta por debajo de la rasante, que está enterrada en toda su altura a lo largo de su perímetro y no existe posibilidad de abrir hueco en alguno de sus paramentos exteriores. Tendrá la condición de semisótano cualquier planta situada por debajo de la rasante y parcialmente enterrada, existiendo la posibilidad de abrir hueco en algunos de sus paramentos exteriores.
- Planta de entreplantas: Se considerará entreplanta la planta situada en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja. Se admite la construcción de entreplantas en planta baja, siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local base ni de la limitación de superficie edificable si la hay, y se computa en todo caso como parte del local base a efectos de la determinación del aprovechamiento total de la parcela.
- Planta ático: Se considera ático la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y sus fachadas se encuentran retiradas de las generales del edificio hacia su interior. En todo el ámbito del PEP no se permitirán la construcción de áticos.
- Porcentaje de ocupación: Porcentaje de un solar que puede ser ocupada por construcción.
- Rasante: Es la proyección horizontal del perfil de la calle, plaza o espacio público, sobre un plano vertical situado en la alineación exterior o pública.

Si los planos de ordenación no indican lo contrario, se han de mantener las rasantes de la red viaria y espacios públicos existentes.

- **Rasgos arquitectónicos:** Todas las características propias de un edificio, incluyendo materiales, elementos y detalles arquitectónicos.
- **Reconstruir:** Reproducción mimética de un edificio o parte de él, que ha dejado de existir o está en ruina irreversible, fundamentada en documentos comprobados o substanciado por evidencia científica a través de estudio de tipologías.
- **Remonta:** se define como tal la construcción de una o más plantas sobre una edificación preexistente catalogada.
- **Retranqueo:** Es la distancia de cada punto del plano de fachada de la edificación al lindero de referencia más próximo, medida en proyección horizontal.

Los retranqueos de la edificación vendrán definidos, cuando los hubiere, en los planos de ordenación detallada por manzanas o en las disposiciones articulares de la Zona de Edificación correspondiente.

- **Reversible:** Propiedad de una alteración o ampliación realizada en un edificio catalogado, cuando dicha alteración o ampliación pueda ser desmantelada o demolida totalmente sin afectar a 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 (razón social), 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.
- **Segregación de solares o edificios:** División de un solar en varios que pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad como varias propiedades. Al objeto de conservar el parcelario actual en el ámbito de la actuación del PEP no se permitirán segregaciones de parcelas, excepto en las unidades de ejecución, ámbitos de reparcelación obligatoria y parcelas interiores que no tengan linderos a espacio libre público que podrán agregarse a cualquiera de sus colindantes.
- **Solar:** Tendrán la consideración de solar las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que, además de cumplir con las condiciones de planeamiento y gestión, reúnan los siguientes requisitos:
 - a) Que la parcela dé frente a vía que cuente, como mínimo, con calzada y aceras pavimentadas, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

- b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

No podrán ser edificadas las parcelas que no tengan la condición de solar, excepto en una parcela que cumpliendo con las condiciones de planeamiento y gestión, se garantice la urbanización simultáneamente a la edificación.

- **Superficie construida o edificada:** Superficie construida por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los patios interiores de parcela, siempre que su función en el edificio no sea la de una dependencia utilizable por sí misma sino servir de distribuidor de luz y/o ventilación a otras; los pórticos o porches en plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos; los elementos ornamentales en cubierta; y la superficie bajo cubierta inclinada si tiene una altura libre inferior a un metro con sesenta (1,60) centímetros.

Superficie construida o edificada total es la suma de las superficies construidas de cada una de las plantas que componen el edificio.

- **Superficie edificable:** Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada máxima que puede construirse en una parcela o en un área, en su caso.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

- a) La conjunción de las determinaciones de ocupación, retranqueos y altura sobre la parcela.
- b) El coeficiente de edificabilidad.
- c) El valor absoluto.

En el cálculo de la superficie edificable máxima de una parcela se tendrán en cuenta que los sótanos y semisótanos, que no tengan la consideración de plantas al efecto del cálculo de la altura máxima de la edificación, según la normativa particular de las zonas, no computarán como superficie edificada. Tampoco computarán las plantas bajas diáfnas, pero sí los vestíbulos de acceso en ellas ubicadas.

- **Superficie libre de parcela:** Es el área resultante de aplicar la condición de ocupación de la parcela. En ella no se puede edificar, salvo que la normativa particular de zona del PEP señale las excepciones pertinentes. La superficie libre de parcela reunirá las condiciones propias para el uso de jardín.
- **Tejadillo:** Tejado de una o varias vertientes, adosado a la fachada de un edificio o a la entrada de una propiedad, independiente de la cubierta general del edificio, generalmente de pequeñas dimensiones.

- **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.
- **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.

Para el resto de definiciones contenidas en las presentes Normas serán de aplicación las contenidas en las Normas del PGO.

En Santa Cruz de La Palma, julio de 2018



Fdo. Caro & Mañoso Arquitectos Asociados, S.L.P.

APÉNDICE. FICHAS DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS DE EJECUCIÓN DIRECTA



DENOMINACIÓN:

CALLE VIRGEN DE LA LUZ

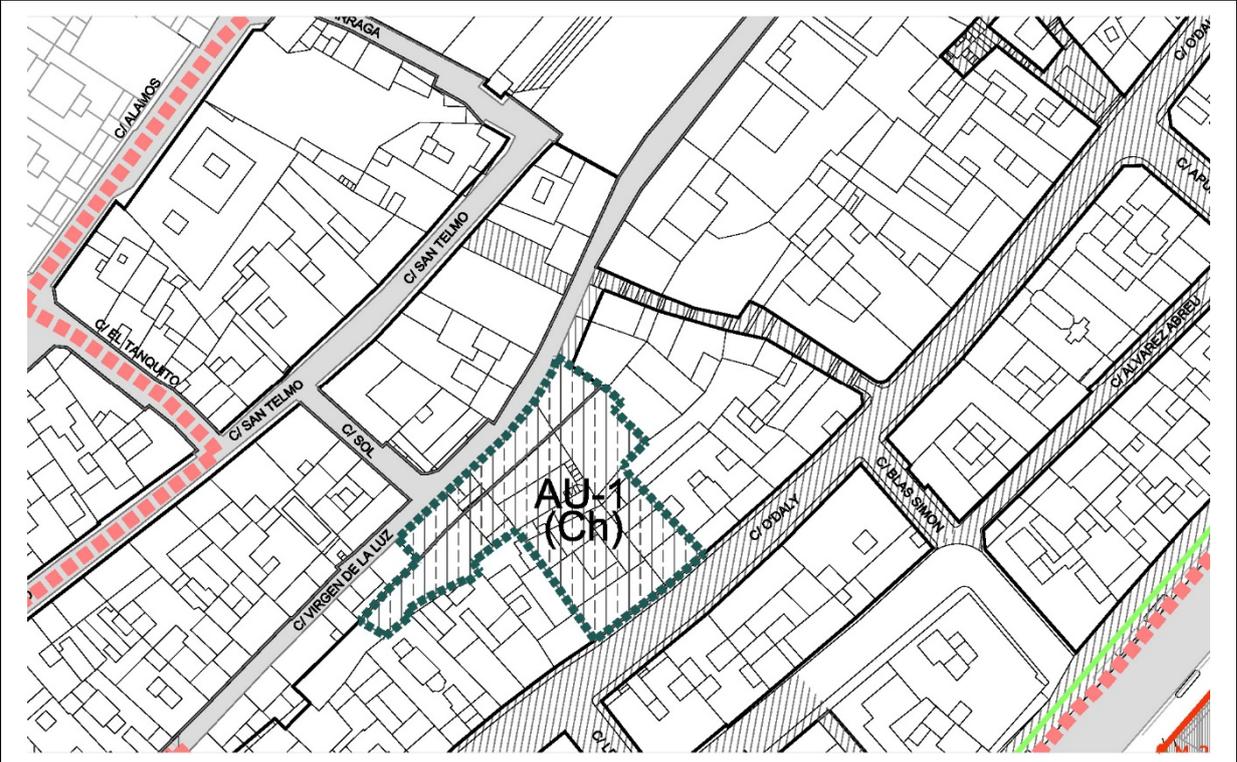
AU-1 (Ch)

Página 1 de 13

ORTOFOTO



PLANO DE SITUACIÓN



PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES (PGOU 1990)



② PLANTAS

ACTUACIÓN URBANÍSTICA

(A SUSTITUIR POR P. ESPECIAL)
ESTUDIO DE DETALLE

PLANO DE ZONIFICACIÓN (PGOU 1990)



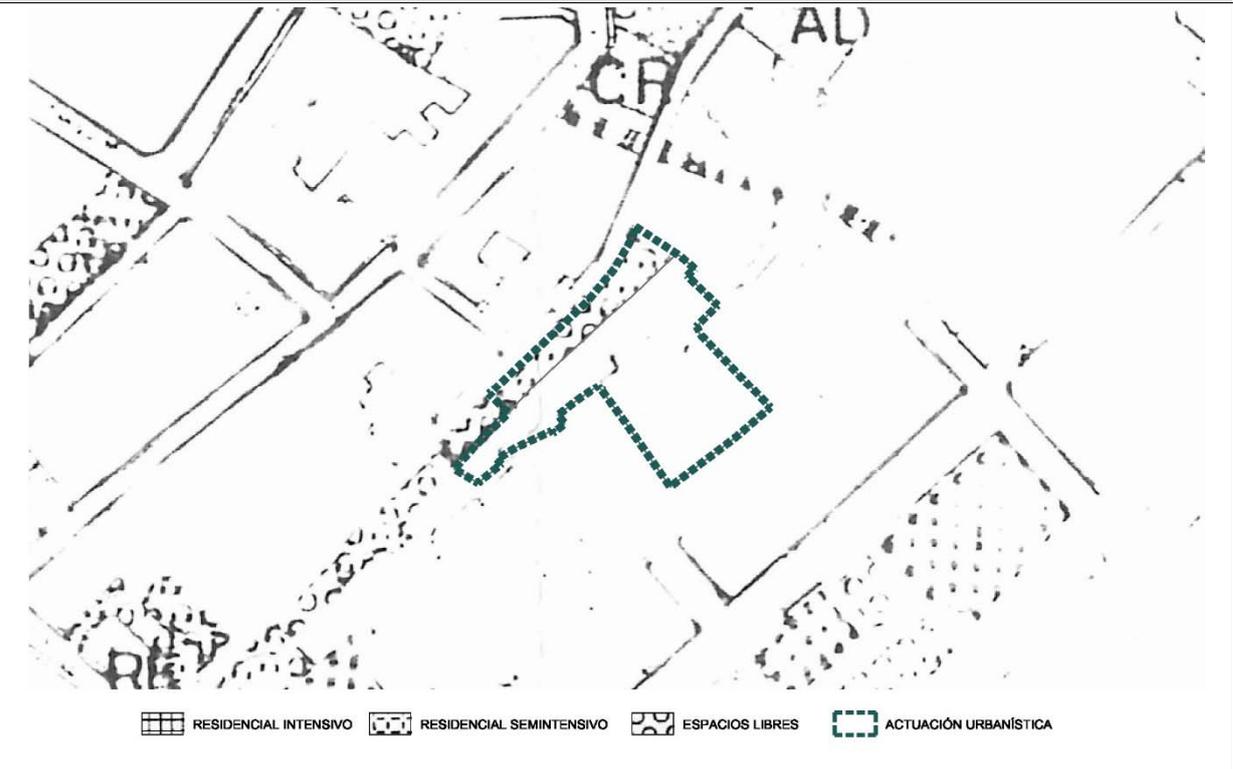
RESIDENCIAL INTENSIVO

RESIDENCIAL SEMINTENSIVO

ESPACIOS LIBRES

ACTUACIÓN URBANÍSTICA

PLANO DE SUELO PÚBLICO (PGOU 1990)



CONDICIONES PGO VIGENTE (1990)	AU-1 (Ch)
	Página 4 de 13

Superficie Total	1.482 m ²
Superficie de Dominio Público Existente	278 m ²
Superficie Bruta de Titularidad Privada actual	1.482 m ²

DISTRIBUCIÓN POR USOS y TIPOLOGÍAS:				
Superficie de parcelas resultantes			Superficie edificable lucrativa	
(m ² s)			(m ² c)	
Residencial Cerrada (Intensiva)	Altura máxima: 2 plantas	1.204,00 m ²	Residencial Cerrada (Intensiva). 2 plantas	1.630,00 m ²
Residencial Cerrada (Intensiva)	Altura máxima: 2 plantas		Residencial Semicerrada (Semi-intensiva)	
Equipamiento			Equipamiento	
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS		1.204,00 m²	TOTAL SUP. EDIFICABLE LUCRATIVA	1.630,00 m²
Dotación Pública				
Subtotal				
Espacio libre Público				
	Zona verde (EL)	278,00 m ²		
Subtotal				
Superficie Dotaciones + Espacios libres Públicos				
Sistema Viario	Rodado			
	Peatonal			
Superficie Sistema Viario				
TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA		278,00 m²		

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (Udas)	APROVECHAMIENTO MEDIO (Udas/m ² s)
1,10	---	---

Nota: En el PGO vigente (1990) no se determina aprovechamiento urbanístico para las parcelas en suelo urbano ni aprovechamiento medio aplicable.

De la superficie edificable prevista en el PGO 1990 se encuentra catalogado como edificio protegido un total de 1.200,00 m²c.

Consideraciones sobre el Estado Actual:Ámbito:

- El recinto delimitado para llevar a cabo esta Actuación Urbanística comprende la propiedad situada entre las calles O'Daly y Virgen de la Luz, con frente a ambas vías (calle O'Daly 36-38, y Virgen de la Luz 21).
- Se trata de un inmueble de propietario único, conformado por una sola parcela catastral (Referencia catastral: 9658511BS2795N).
- La parte actualmente edificada de la propiedad se encuentra incluida en el Catálogo de Protección del presente PEP, Ficha nº93 (Casa Sotomayor), cuya superficie construida actualmente según reciente medición es de 1.200 m².

Análisis:

- La calle Virgen de la Luz define un eje urbano de cierta densidad en edificaciones e instituciones de carácter cultural en dirección a la Plaza de Santo Domingo y hasta la Iglesia de El Salvador (Plaza y Convento de Santo Domingo, Museo de Arte Moderno, Colegio de Arquitectos, Teatro Circo de Marte, Sociedad La Cosmológica...).
- La creación de un espacio libre de uso y titularidad pública (obtenido mediante expropiación) en el lado sureste de la calle Virgen de la Luz, hará que mejore notablemente la visibilidad de los equipamientos y dotaciones culturales dispuestos a lo largo de este eje, de gran importancia en la caracterización de la ciudad alta del casco histórico.
- El suelo incluido en el recinto de esta AU destinado a espacio libre público ya se encontraba calificado como espacio libre público en el Plan General de 1990.
- La singular topografía, con gran desnivel entre las calles Virgen de la Luz y O'Daly, a las que presenta frentes la parcela, obliga a una cuidadosa adaptación de la edificación, para lo que se establecen parámetros de ordenación específicos en el apartado correspondiente de esta ficha.

Propuesta: ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO PARA HOTEL URBANO Y/O HOTEL EMBLEMÁTICO.

Objetivos:

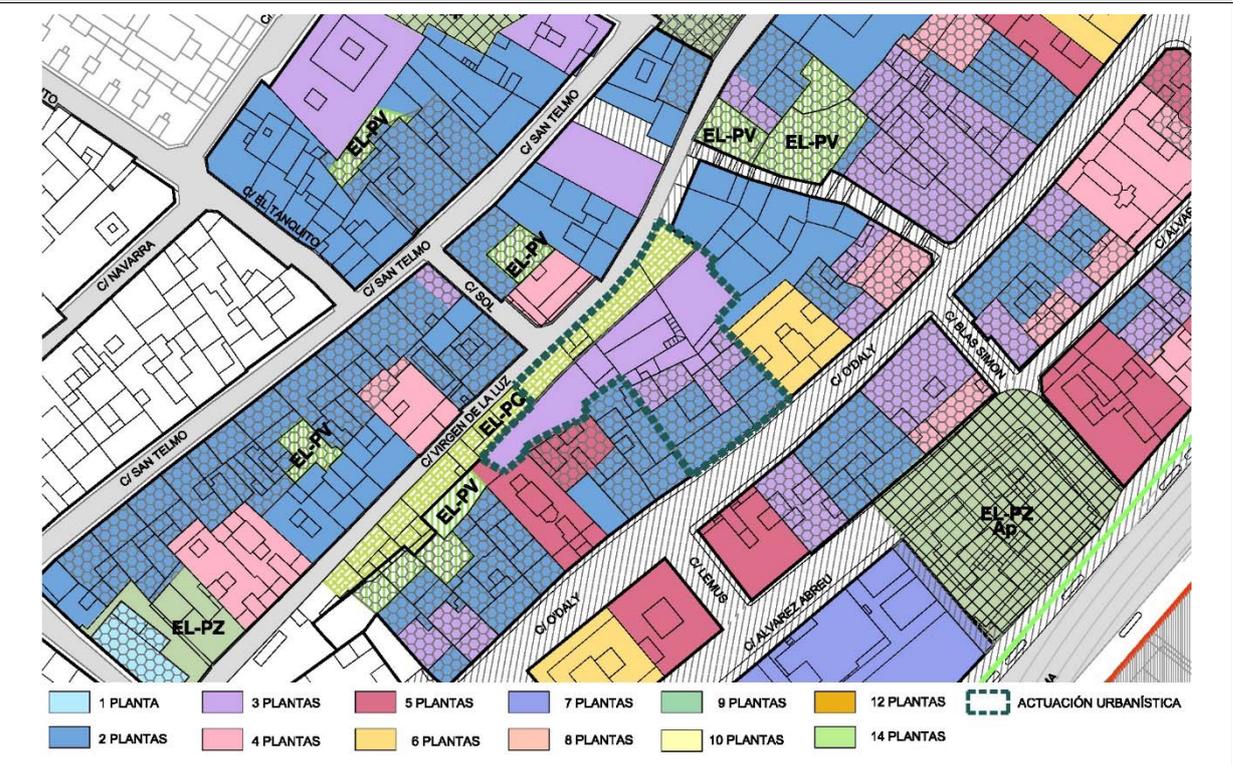
- Mantener el espacio libre público en el lado sur la calle Virgen de la Luz, como parte de la sucesión de espacios libres (públicos y privados) que se plantean desde la nueva Plaza Mirador situada frente a la Ermita de la Virgen de la Luz en dirección a la Plaza de Santo Domingo cumpliendo con el PGO vigente.
- Obtención del suelo y urbanización del citado espacio libre con cargo a las cesiones obligatorias de la actuación.
- Hacer viable la implantación en este lugar del Conjunto Histórico Artístico de un establecimiento hotelero en las modalidades de Hotel urbano y/o de Hotel Emblemático, de acuerdo a lo establecido en la legislación sectorial turística de aplicación.

Justificación:

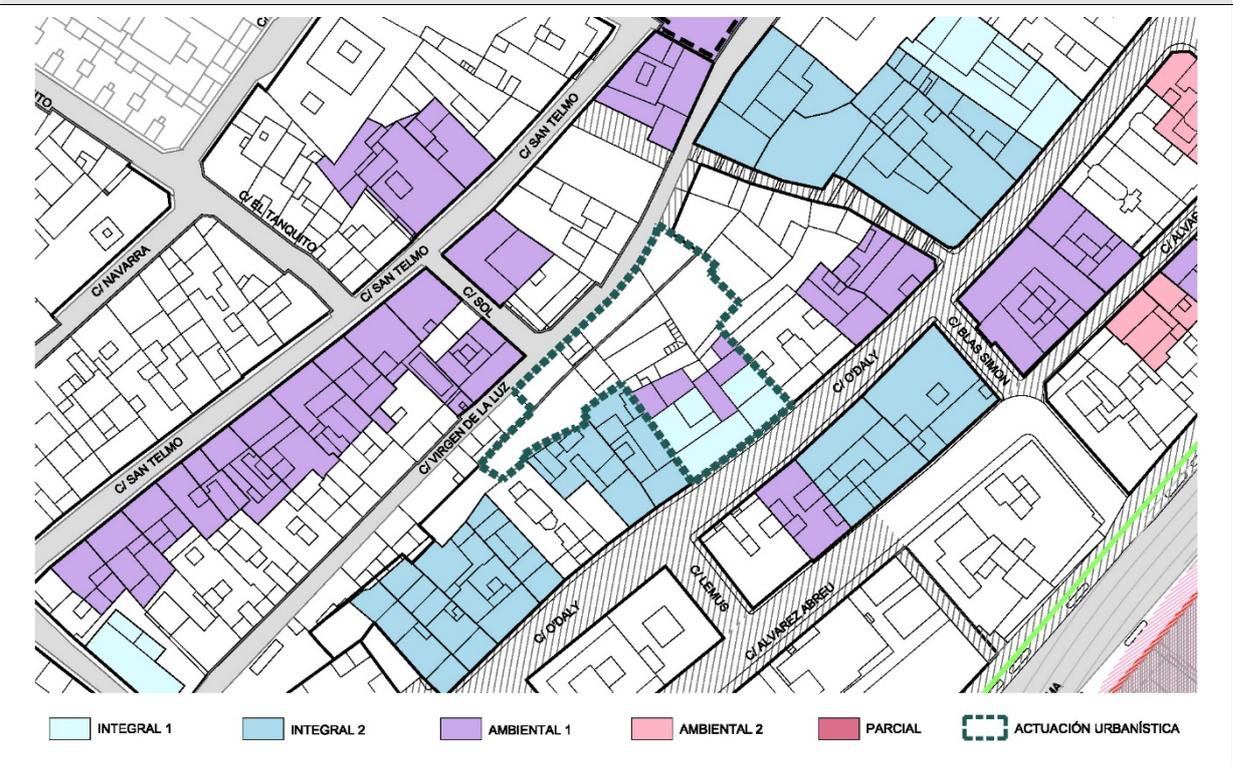
Los objetivos y las condiciones de ordenación establecidas para esta actuación implican su consideración como Actuación urbanística (AU) de ejecución directa en suelo urbano consolidado, justificándose la delimitación del recinto de referencia a efectos de llevar a cabo la ejecución de la ordenación a través de las operaciones y mecanismos habilitados para ello en la legislación urbanística aplicable (artículo 18 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, artículo 261 de la LSyENPC y artículos 188, 189 y 207 del RGEC).

En concreto, además de los objetivos planteados, con esta actuación se viabiliza la obtención del suelo destinado a la creación de un espacio libre público al sur de la actual calle Virgen de la Luz, detrayendo esta superficie de la actual propiedad privada, admitiéndose en la parcela resultante de la ordenación en la que se propone materializar el aprovechamiento correspondiente, el incremento de la edificabilidad que viene justificado por el interés público que representa la actividad turística hotelera a desarrollar.

PLANO ORDENACIÓN ALTURAS



PLANO ORDENACIÓN PROTECCIONES



CONDICIONES DE ORDENACIÓN	AU-1 (Ch)
	Página 7 de 13

Superficie Total	1.482 m ²
Superficie de Dominio Público Propuesta	278 m ²
Superficie Bruta de Titularidad Privada	1.482 m ²

DISTRIBUCIÓN POR USOS Y TIPOLOGÍAS:				
Superficie de parcelas resultantes		(m ² s)	Superficie edificable lucrativa	(m ² c)
Hotelera	Integral Nivel 1	326 m ²	Edificación Cerrada (Intensiva)	2.479 m ² (*)
	Ambiental Nivel 1	160 m ² s		
	No Catalogado	718 m ² s		
	Total	1.204 m²s		
Residencial Semicerrada (Semi-intensiva)			Edificio catalogado	1.200 m ²
Equipamiento			Equipamiento	
TOTAL SUPERFICIE PARCELA PRIVADA		1.204 m²	TOTAL SUP. EDIFICABLE LUCRATIVA	3.679 m²(*)
Dotación Pública			(*) Esta edificabilidad es la resultante de sumar la edificabilidad sobre rasante con tres plantas de altura sobre la calle Virgen de la Luz (que son las que fija el PEP y el PGO), más la edificabilidad bajo rasante que ocupa el desnivel existente entre este frente y el edificio histórico de protección Integral, según el Catálogo de Protección. El gran desnivel entre las dos calles a las que el solar presenta frente, y la necesidad de conectar ambos cuerpos de edificación de una misma propiedad, obliga a una disposición en sección según esquema adjunto en esta misma Ficha.	
Subtotal				
Parques y espacios libres	Parque (EL-PQ)	278 m ²		
	Subtotal			
Suma Superficie Dotaciones + Espacios libres Públicos				
Sistema Viario	Rodado			
	Peatonal			
Superficie Sistema Viario				
TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA		278 m²		

PARTE DE LA PARCELA	COEF. EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (Udas)	APROVECHAMIENTO MEDIO (Udas/m ² s)
Catalogada uso hotelero	3,06	1.585,08	-
No catalogada uso hotelero	3,06	4.394,16	-
TOTAL	3,06	5.979,24	4,966

EDIFICABILIDAD PGO 1990 (m ² c)	EDIFICABILIDAD PROPUESTA (m ² c)	DIFERENCIA EDIFICABILIDAD (m ² c)
1.630,00	3.679,00	+ 2.049,00

ASIGNACIÓN DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN y HOMOGENIZACIÓN (aplicados sobre superficie edificable):

- Parte de Parcela con edificación protegida:
 - C por uso: turístico hotelero, 2,00
 - C por tipología edificatoria: ---
 - C corrector edificios protegidos: Ambiental Nivel 1 (0,60)/ Integral Nivel 1 (0,50)
 - Coficiente homogenización (Ch); 1,00
- Parte de Parcela sin edificación protegida:
 - C por uso: turístico hotelero, 2,00
 - C por tipología edificatoria: 1,00
 - Coficiente homogenización (Ch); 2,00

OBSERVACIONES:

- La superficie edificable lucrativa es el resultado de aplicar a la parte de parcela determinada como uso Hotelero en tipología de Edificación Cerrada o Intensiva, las condiciones concretas que se determinan en la presente ficha y en las Normas del presente Plan Especial, y la altura máxima permitida en el plano de ordenación correspondiente; añadiendo la edificabilidad correspondiente al edificio protegido situado en la parte de parcela catalogada.
- El coeficiente de edificabilidad bruto es el resultante de dividir la superficie edificable lucrativa total por la superficie total del recinto delimitado para el desarrollo de la actuación, descontada la de dominio público existente no obtenida de forma onerosa, coincidente en este caso con la superficie bruta de titularidad privada.
- El aprovechamiento urbanístico se ha calculado teniendo en cuenta los coeficientes de homogeneización (Ch), iguales a los determinados por el PGO, pero introduciendo un factor de corrección de 0,50 para el correspondiente a la edificabilidad materializada por el edificio protegido con el Grado Integral, y 0,60 correspondiente a la edificabilidad materializada por el edificio protegido con el Grado Ambiental, Nivel 1. En consecuencia tenemos un Ch para la parte protegida de $2,00 \times 0,50 = 1,00$ para Integral Nivel 1 y $2,00 \times 0,60 = 1,20$ para Ambiental Nivel 1; y un Ch para la parte no protegida de 2,00, ambos por uso hotelero.
- Debe advertirse que el aumento de edificabilidad se produce en la parte de parcela no catalogada, y representa 2.049 m²c, por lo que el aumento del aprovechamiento urbanístico deberá calcularse aplicando a dicho incremento el coeficiente de homogeneización correspondiente.
- El inmueble figura en el catastro con el N^o de referencia 9658511BS2795N0001OS, con una superficie de suelo de 1.393 m² y una superficie construida de 1.028,00 m²; aunque según reciente medición realizada sobre levantamiento topográfico la finca cuenta con una superficie de suelo de 1.482,00 m², y una superficie total construida de 1.200,00m² edificados.

Condiciones de gestión:

Las condiciones generales para el desarrollo de la actividad de gestión y ejecución de la presente actuación urbanística se determinan en el Título Segundo de las Normas del presente Plan Especial, en consonancia con lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

Para el desarrollo de la AU podrá proponerse y suscribirse un convenio urbanístico de gestión en el que se concreten las bases y condiciones para la ejecución de la actuación, y las obligaciones y compromisos adquiridos por el propietario del suelo. La propuesta de convenio urbanístico de gestión que en su caso se formule deberá tramitarse de acuerdo a lo previsto en la legislación urbanística aplicable.

ADAPTACIÓN DE LAS PARCELAS A LA ORDENACIÓN

Con carácter previo o simultáneo a la ejecución material de la edificación prevista en la parcela lucrativa de esta AU, se realizarán las operaciones precisas para la adaptación de las actuales fincas a la parcela resultante de la ordenación y para la obtención por la Administración del suelo destinado a espacio libre público y la ejecución de las obras de urbanización necesarias. Para ello se deberá tramitar el pertinente documento, sea proyecto de segregación, de parcelación, de normalización de fincas y/o convenio urbanístico de gestión, según lo que resulte aplicable de acuerdo a la regulación contenida en el citado Reglamento o en la legislación urbanística vigente.

INCREMENTO DEL APROVECHAMIENTO

La edificabilidad diferencial posible con respecto a la edificabilidad permitida en la actualidad (PGO 1990) es de 2.049 m²c, de uso Turístico Hotelero, y en tipología de Edificación Cerrada Intensiva (al no existir incremento en cuanto a la parcela catalogada). Aplicando los coeficientes asignados para el cálculo del aprovechamiento urbanístico, a dicha edificabilidad se le aplican los coeficientes de uso del PGO, que en este caso es de 2,00 (uso turístico). En consecuencia, se propone un incremento de aprovechamiento lucrativo homogeneizado de 2.049 m²c x 2,00 = 4.098 Udas., y el 10% de cesión obligatoria de tal incremento será de **409,8 Udas.**

Dicho deber de ceder el 10% del incremento de aprovechamiento lucrativo, en base al artículo 18.2.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación y se concretará en la adquisición del suelo y la urbanización del espacio libre público propuesto por el PGO vigente, e incluido en la actuación AU-1 (Ch).

Debe tenerse en cuenta que no se computa incremento de aprovechamiento en la parte de parcela vinculada a la edificación catalogada.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN

El **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre**, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 7.1.b) entiende por actuaciones de transformación urbanística

- b) *“Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.”*

Asimismo, en el artículo 18.2 del **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre**, cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

- a) *“El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.*
- b) *El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.”*

En base a lo dispuesto en los antedichos artículos 7.1.b) y 18.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, será obligatoria y con cargo al desarrollo de la AU la ejecución de la urbanización completa de la superficie de espacio libre de cesión que se determina en esta ficha normativa y la cesión del suelo correspondiente, además de la cesión del 10% del incremento del aprovechamiento lucrativo.

Para el desarrollo de la AU podrá proponerse y suscribirse un convenio urbanístico de gestión en el que concreten las bases y condiciones para la ejecución de la actuación y las obligaciones y compromisos adquiridos por los propietarios del suelo. La propuesta de convenio urbanístico de gestión que en su caso se formule deberá tramitarse de acuerdo a lo previsto en la legislación urbanística aplicable.

CÁLCULO DE LA RESERVA DE SUELO DE CESIÓN PARA DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

El incremento del aprovechamiento urbanístico propuesto para esta actuación (4.098 Udas.) proviene de la aplicación del coeficiente de homogenización a la superficie edificable asignada, que presenta un incremento con respecto a lo establecido en el PGO vigente de +2.049 m²c.

En base al artículo 18.2.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4 del mismo RDL 7/2015, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

El cálculo de dicha reserva es el siguiente:

Reserva mínima de Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos: $+2.049 \text{ m}^2 \text{ c} \times 11,65 \text{ m}^2 \text{ s} / 100 \text{ m}^2 \text{ c} = 238,70 \text{ m}^2 \text{ s}$

Se utiliza el valor de 11,65 m²s por cada 100 m²c, que se corresponde con la ratio de m² de suelo destinado a espacios libres públicos, equipamientos y dotaciones, comparado con los m² edificables, referidos al total del ámbito del PEP.

RATIO PARQUES Y ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS / EDIFICABILIDAD	
Tipo	Superficie
TOTAL PARQUES Y ESPACIOS LIBRES SISTEMAS GENERALES Y LOCALES	27.520 m ² s
EDIFICABILIDAD PROPUESTA EN EL ÁMBITO DEL PEPCH	236.257 m ² c
RATIO m² SUELO CADA 100 m² CONSTRUIDO	11,65 m²s/ 100 m²c

CESIÓN DE SUELO DESTINADO A ESPACIO LIBRE PÚBLICO Y CARGAS URBANÍSTICAS

Se determina, de acuerdo a la ordenación y el incremento de aprovechamiento propuesto, una superficie de suelo de cesión obligatorio destinado a Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos de 238,70 m² s.

Se determina, según lo ya expresado, que la presente Actuación urbanística debe asumir como carga la cesión del suelo y la ejecución de los espacios libres de cesión. En consecuencia, en base a los artículos 7.1.b) y 18.2 del RDL 7/2015, será obligatoria y con cargo al desarrollo de la AU la ejecución de la urbanización completa de la superficie espacios libres de cesión incluidos en el recinto delimitado y la cesión del suelo correspondiente.

La cesión se concretará en una parcela destinada a espacio libre público con una superficie de al menos 116 m² (50% de la cesión prevista). El resto de la cesión se materializará mediante un local de uso público, cuya superficie edificable será equivalente al resto de la cesión. La operación podrá realizarse mediante la creación de un complejo inmobiliario, todo ello conforme al artículo 18.2.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y al artículo 26.4 del mismo RDL 7/2015.

Condiciones de ejecución:

- El Proyecto de urbanización del espacio libre público localizado por PGO vigente en la parcela objeto de esta Actuación Urbanística, deberá resolver adecuadamente el acceso a la edificación turística hotelera desde la calle Virgen de la Luz.
- El proyecto que determine la ordenación pormenorizada del espacio libre, en este tramo de la C/ Virgen de La Luz, así como la propuesta edificatoria que se pretenda implantar en todo su frente, debe ser valorada para su aprobación por el Consejo Municipal de Patrimonio Histórico del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma.
- Para que el Conjunto Histórico no pierda su esencia, se pretende mantener el actual trazado de la C/ Virgen de La Luz en todo su recorrido, debiendo para ello conservar el muro o tapia que define el borde de la calle por el lado de naciente.
- El espacio libre debe ser resuelto de tal modo que atienda claramente al uso público al que va a estar destinado, que es el de espacio libre para el uso y disfrute de toda la población, debiendo practicarse las aberturas que fuesen precisas a lo largo del mismo, de tal forma que, sin perder la imagen de continuidad del muro o tapia, se permita el libre acceso y circulación de todos los ciudadanos. La solución arquitectónica que se proponga, además de atender con claridad a resaltar el carácter de espacio libre, su diseño no podrá transmitir la imagen de zona privativa y de uso exclusivo de las edificaciones a colindantes.
- La edificación que se proyecte en todo el borde del Espacio Libre de uso Público, con frente de fachada a ese espacio libre en continuidad con la C/ Virgen de La Luz, así como hacia el naciente, debe evitar que su diseño produzca un efecto pantalla, proponiendo una solución de juego de volúmenes que permita determinados retranqueos o salientes del alineamiento estricto con la línea de fachada marcada, así como no definir una única línea de cornisa para todo el conjunto edificado.
- Las intervenciones que se realicen habrán de poner especial énfasis en el tratamiento y conservación de los significados que se acumulan en estos escenarios urbanos de pequeña escala, tales como sus geometrías, el uso de materiales, el modo en que se ajardinan, la iluminación, etc., con el fin de mantener la sensibilidad con la que fueron concebidos.
- En la parcela de uso Turístico las condiciones de la tipología de Edificación Cerrada o Intensiva, se aplicarán con las siguientes especificaciones:
 - a) El edificio se deberá proyectar como fachada de remate del eje que conforman el conjunto de los espacios libres públicos y privados que jalonan la calle Virgen de la Luz, desde la Plaza Mirador frente a la Ermita hasta la Plaza de Santo Domingo, haciendo visibles los equipamientos y dotaciones culturales de gran importancia situados en la ciudad alta del casco histórico.
 - b) La nueva edificación que se propone deberá resolver de manera singular los diferentes problemas espaciales y visuales que allí se presentan, con desarrollo de fachada en dos frentes, a la calle O'Daly y a la calle Virgen de La Luz. A tal efecto se adjuntan esquemas orientativos de implantación del edificio en cuanto a la sección perpendicular a las dos calles mencionadas, teniendo en cuenta que el volumen perteneciente al edificio histórico será inalterable en función de su grado de protección (según las condiciones de ordenación y protección recogidas en la ficha nº 93 del Catálogo de Protección); y el volumen de nueva factura deberá articularse de manera que resulte armónica su visión desde la calle O'Daly y su relación con la edificación histórica, quedando expresamente prohibido el uso de lenguajes arquitectónicos de carácter mimético.
- El desarrollo del volumen que allí se ubique ha de suponer una referencia urbana singular teniendo en cuenta la gran visibilidad que desde cualquier perspectiva urbana del casco histórico tendrá esta construcción.

Instrumentos de gestión y de ejecución:

- Convenio urbanístico de gestión. Se podrá suscribir un convenio urbanístico de gestión que contenga las bases para el desarrollo de la Actuación Urbanística de ejecución directa y las obligaciones y compromisos adquiridos por el propietario del suelo o promotor de la actuación, y en especial para fijar la ubicación de las cesiones de los espacios libres públicos y dotaciones en complejo inmobiliario.
- Documento de adaptación del parcelario. Se deberá tramitar el documento que resulte necesario para instrumentalizar la adaptación de las fincas registrales a la ordenación, determinando las parcelas resultantes de la misma. Dicho documento podrá ser cualquiera de los relacionados en el artículo 188 del RGEC (proyecto de segregación, de parcelación, de normalización de fincas o de reparcelación económica), o cualquier otro admitido en la legislación urbanística aplicable.
- Proyecto de urbanización del espacio libre de cesión incluido en el recinto de referencia para el desarrollo de la actuación de ejecución directa.

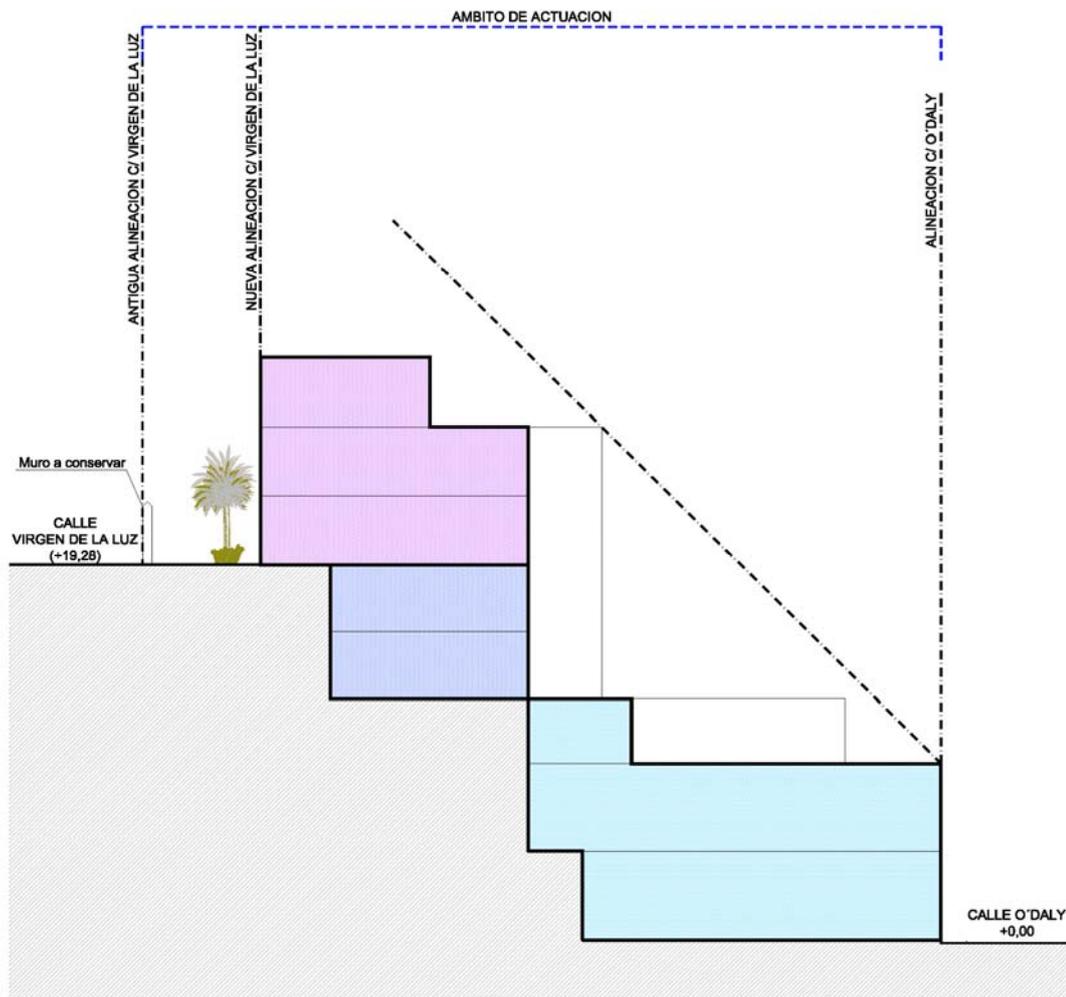
Plazos máximos de la organización temporal de la gestión y ejecución:

El plazo máximo para solicitar la licencia de edificación de la parcela resultante incluida en esta AU, con las actuaciones a realizar de acuerdo a las condiciones de gestión indicadas en esta misma ficha, será de cuatro años, contados desde la entrada en vigor del presente Plan Especial.

El resto de los plazos de ejecución serán los determinados en el Programa de Actuación, en el Título Segundo de las Normas Urbanísticas del presente Plan Especial o en la legislación urbanística aplicable, en su caso.

Se admite expresamente la ejecución simultánea de la edificación y las obras de urbanización, en las condiciones y con los requisitos determinados en la legislación urbanística aplicable y, en su caso, en la normativa del PGO.

Condiciones de ejecución: esquemas vinculantes de implantación



-  EDIFICIO CATALOGADO
-  CONSTRUCCION BAJO RASANTE CALLE VIRGEN DE LA LUZ
-  CONSTRUCCION SOBRE RASANTE CALLE VIRGEN DE LA LUZ





DENOMINACIÓN:

PLAZA MIRADOR VIRGEN DE LA LUZ

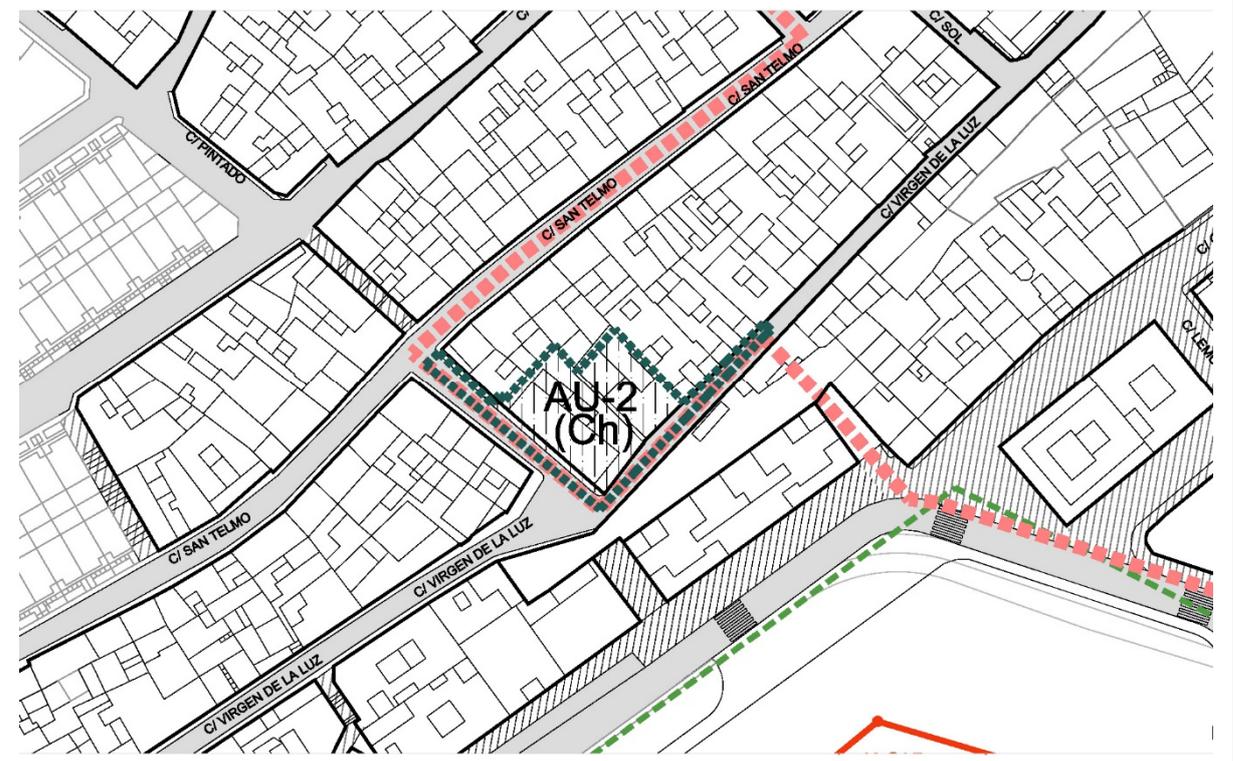
AU-2 (Ch)

Página 1 de 8

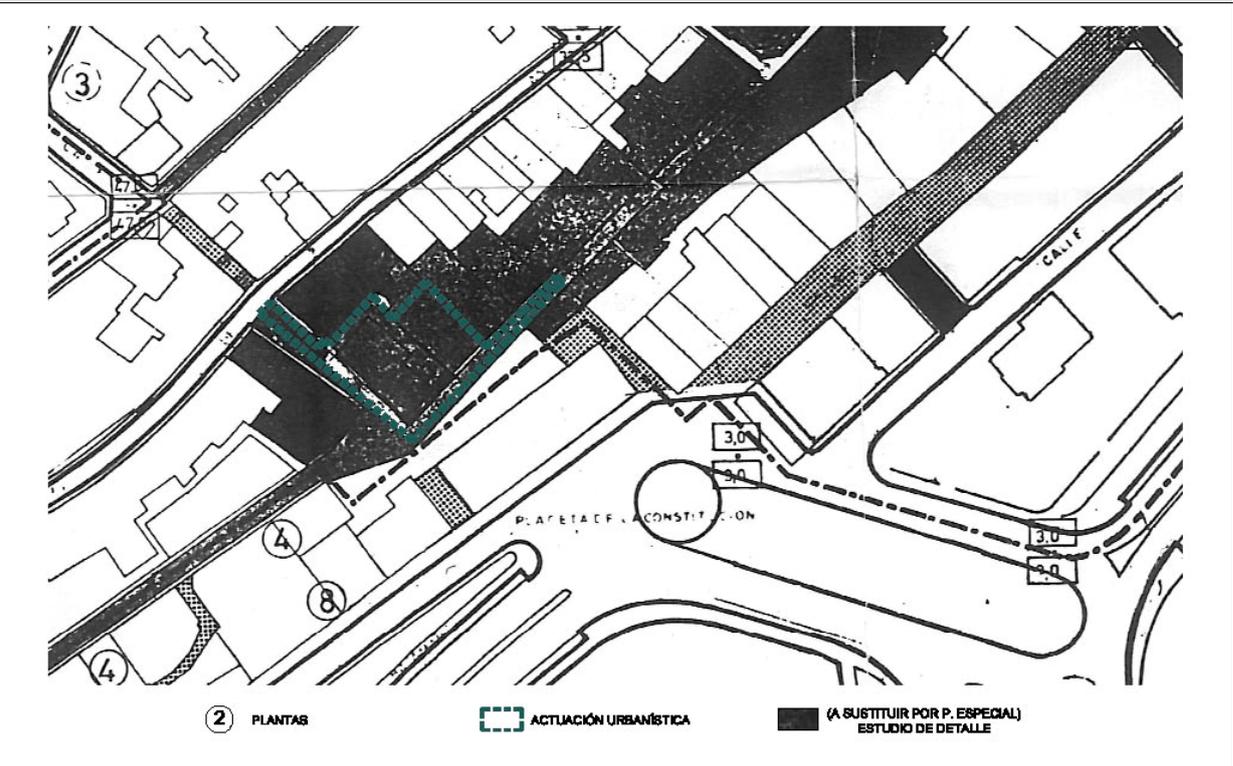
ORTOFOTO



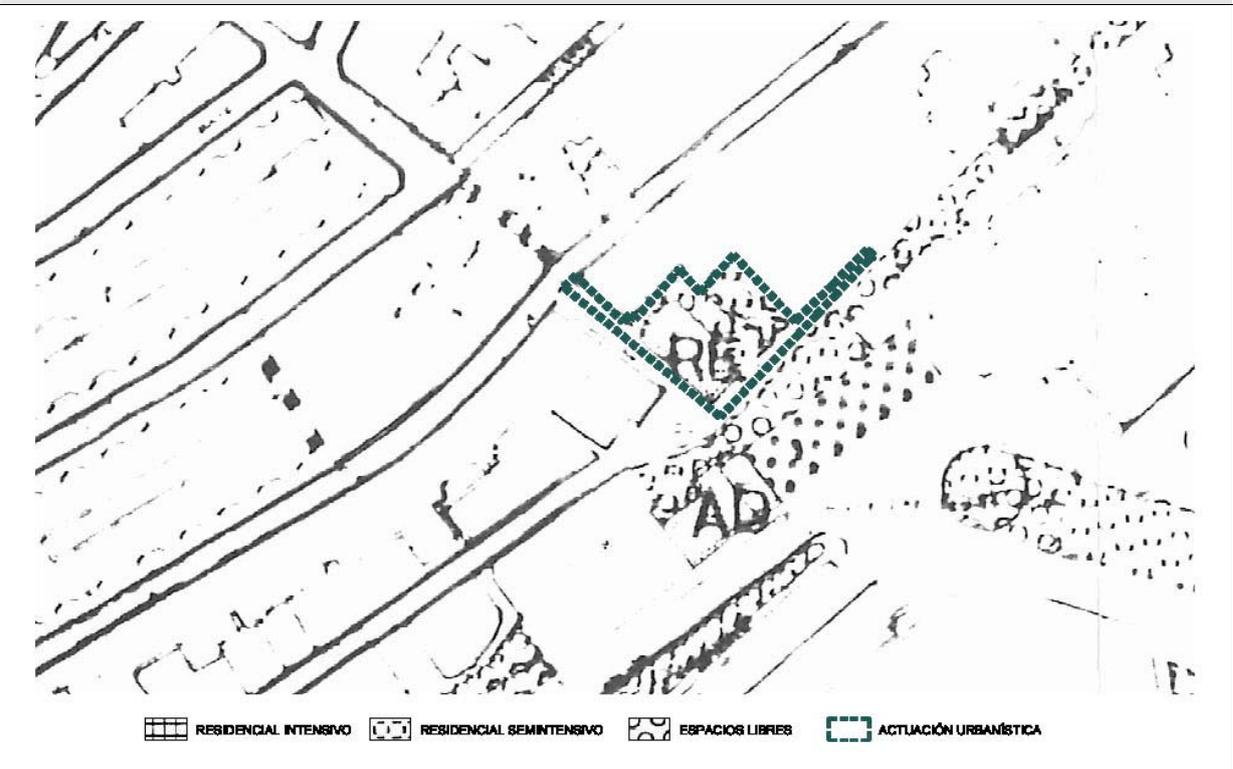
PLANO DE SITUACION



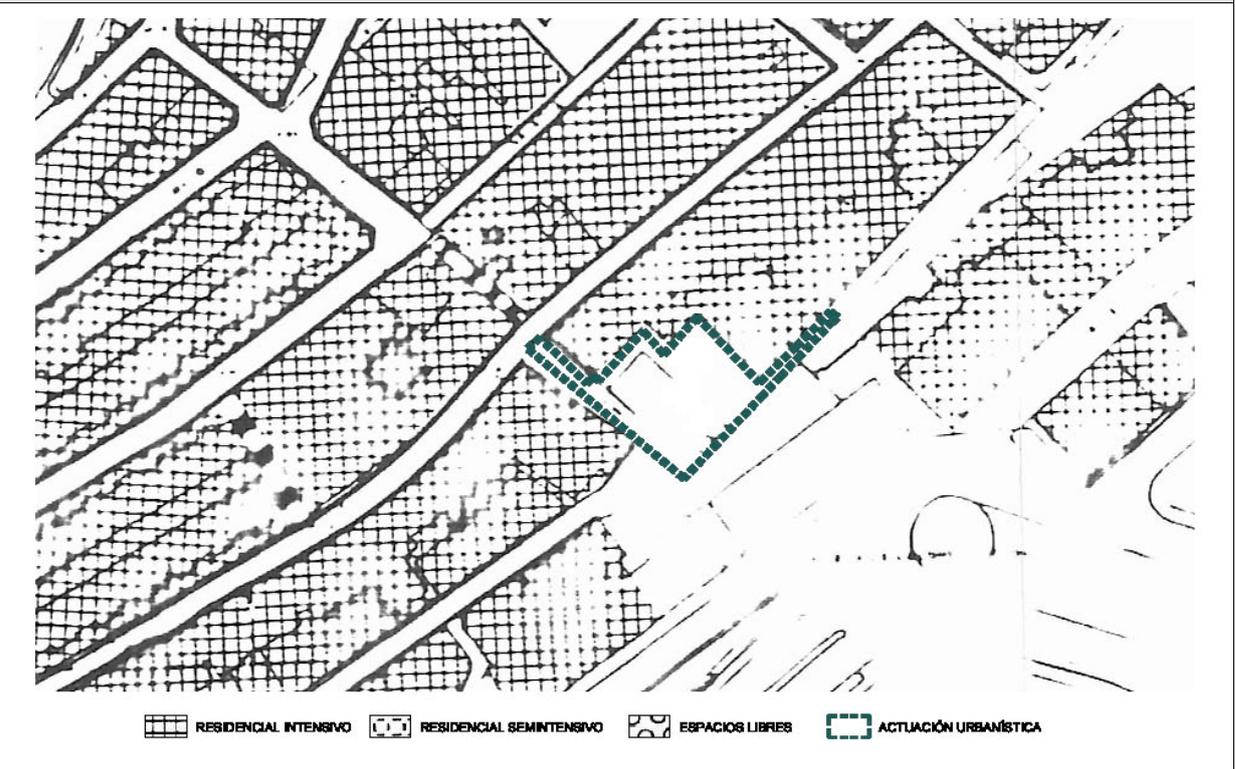
PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES (PGOU 1990)



PLANO DE SUELO PÚBLICO (PGOU 1990)



PLANO DE SUELO PÚBLICO (PGOU 1990)



Superficie Total	742,36 m ²
Superficie de Dominio Público Existente	545,95 m ²
Superficie Bruta de Titularidad Privada actual	505,04 m ²

DISTRIBUCIÓN POR USOS Y TIPOLOGÍAS:					
Superficie de parcelas resultantes		(m²s)	Superficie edificable lucrativa		(m²c)
Residencial Cerrada (Intensiva)			Residencial Cerrada (Intensiva)		
Residencial Semicerrada (Semi-intensiva)			Residencial Semicerrada (Semi-intensiva)		
Equipamiento	Religioso	196,41 m ²	Equipamiento		196,41 m ²
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS		196,41 m²	TOTAL SUP. EDIFICABLE LUCRATIVA		196,41 m²
Dotación Pública					
Subtotal					
Espacio libre Público	EL	308,63 m ²			
Subtotal		308,63 m²			
Superficie Dotaciones + Espacios libres Públicos		308,63 m²			
Sistema Viario	Rodado	237,32 m ²			
	Peatonal				
Superficie Sistema Viario		237,32 m²			
TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA		545,95 m²			

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (Udas)	APROVECHAMIENTO MEDIO (Udas/m ² s)
---	---	---

OBSERVACIONES:

Las superficies actuales de titularidad privada se corresponden con la Ermita (196,41 m²) y con la edificación situada junto a ella (198, 79 m²), única propiedad afectada por la ordenación (ya calificada como Espacio libre público en el Plan General de 1990).

Consideraciones sobre el Estado Actual:Ámbito:

- El recinto delimitado para llevar a cabo esta Actuación Urbanística se delimita en el inicio de la calle Virgen de la Luz, incluyendo la Ermita y la casa colindante, y el viario que conecta dicha calle con la de San Telmo.

Análisis:

- La calle Virgen de la Luz se construye sobre una cornisa que es mirador natural sobre el Puerto de Santa Cruz de La Palma.
- La calle Virgen de la Luz define el comienzo de un recorrido urbano de cierta densidad en edificaciones e instituciones de carácter cultural en dirección a la Plaza de Santo Domingo y hasta la Iglesia de El Salvador (Plaza y Convento de Santo Domingo, Colegio de Arquitectos, Teatro Circo de Marte, Sociedad La Cosmológica,...).
- El suelo ocupado por la edificación situada junto a la Ermita y con frente a la calle Virgen de la Luz, se encontraba ya calificado como espacio libre público en el Plan General de 1990.

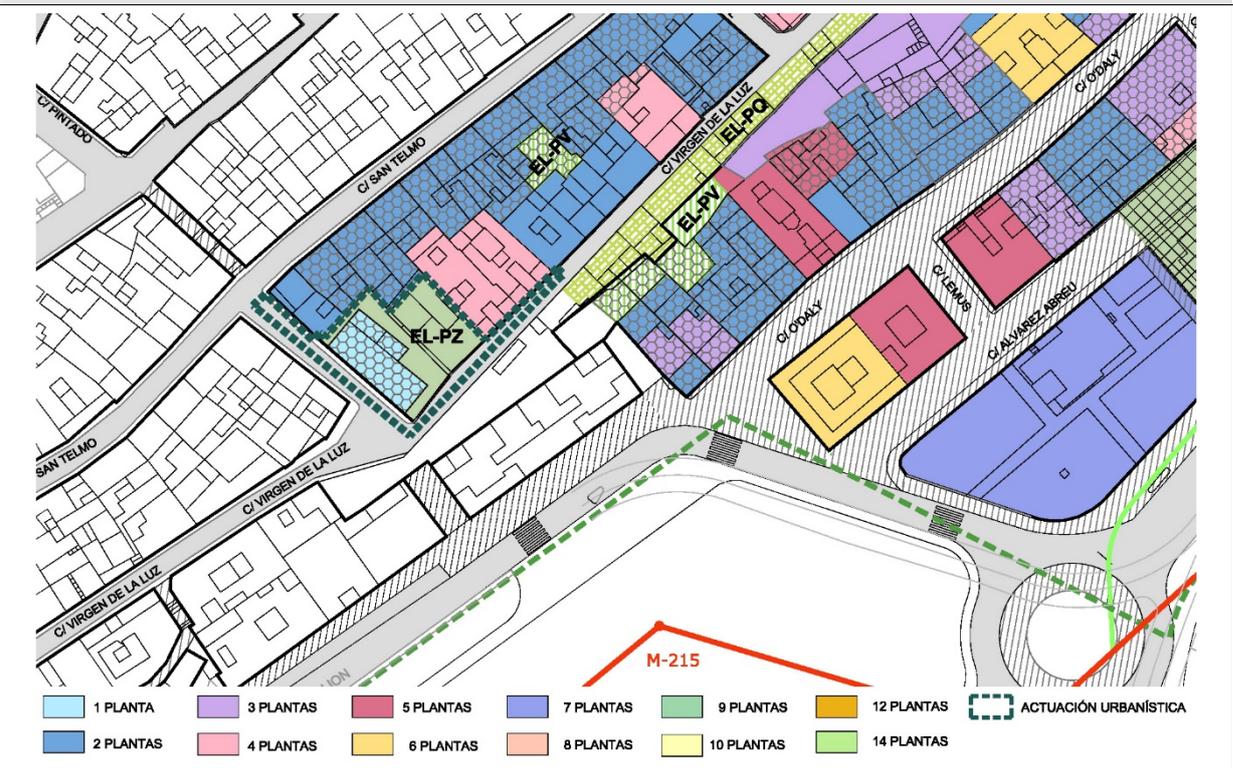
Propuestas: PLAZA - MIRADOR EN LA CALLE VIRGEN DE LA LUZObjetivos:

- Creación de una Plaza que ayude a la puesta en valor del entorno de la Ermita de la Virgen de la Luz, y que sirva de mirador sobre el Puerto de Santa Cruz de La Palma.
- Conformar una sucesión de espacios libres, públicos y privados, en los suelos vacantes existentes a lo largo del primer tramo de la calle Virgen de la Luz.
- La creación de estos espacios libres hace "visible" un eje de equipamientos y dotaciones culturales de gran importancia en el sistema, situado en la parte alta del Casco histórico.

Justificación:

Los objetivos y las condiciones de ordenación establecidas para esta actuación implican su consideración como Actuación urbanística (AU) de ejecución directa de sistemas locales en suelo urbano consolidado, justificándose la delimitación del recinto de referencia a efectos de llevar a cabo la ejecución de la ordenación a través de las operaciones y mecanismos previstos para ello en la legislación urbanística aplicable (artículos 259 de la LSyENPC y 149 del RGEC).

PLANO ORDENACIÓN ALTURAS



PLANO ORDENACIÓN PROTECCIONES



Superficie Total	742,36 m ²
Superficie de Dominio Público Propuesto	545,95 m ²
Superficie Bruta de Titularidad Privada actual	505,04 m ²

DISTRIBUCIÓN POR USOS Y TIPOLOGÍAS:					
Superficie de parcelas resultantes		(m ² s)	Superficie edificable lucrativa		(m ² c)
Residencial Cerrada (Intensiva)			Residencial Cerrada (Intensiva)		
Residencial Semicerrada (Semi-intensiva)			Residencial Semicerrada (Semi-intensiva)		
Equipamiento	Religioso	196,41 m ²	Equipamiento		196,41 m ²
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS		196,41 m²	TOTAL SUP. EDIFICABLE LUCRATIVA		196,41 m²
Dotación Pública					
Subtotal					
Parques y espacios libres	Plaza (EL-PZ)	308,63 m ²			
	Subtotal	308,63 m²			
Superficie Dotaciones + Espacios libres Públicos		308,63 m²			
Sistema Viario	Rodado	237,32 m ²			
	Peatonal				
Superficie Sistema Viario		237,32 m²			
TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA		545,95 m²			

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (Udas)	APROVECHAMIENTO MEDIO (Udas/m ² s)
---	---	---

EDIFICABILIDAD PGO 1990 (m ² c)	EDIFICABILIDAD PROPUESTA (m ² c)	DIFERENCIA EDIFICABILIDAD (m ² c)
---	---	---

OBSERVACIONES:

La unidad se destina exclusivamente a Sistema local de Espacio libre público de Plaza y a viario, además de la ermita existente que permanece calificada como Equipamiento Religioso. Por ello, no se determina coeficiente de edificabilidad ni aprovechamiento urbanístico.

Condiciones de gestión:

La expropiación del inmueble de titularidad privada afectado por el Espacio libre público de Plaza podrá sustituirse por la cesión del suelo a través de convenio urbanístico o por cualquier otra forma de adquisición o compensación admitida en la legislación aplicable.

Para el desarrollo de la actuación podrá suscribirse un convenio interadministrativo de colaboración (previsto en el artículo 245 del RGESPC) por parte de las Administraciones públicas con competencias en patrimonio histórico, dada la vinculación de la actuación con la puesta en valor del entorno del Conjunto Histórico Artístico. En principio, estas Administraciones son: Viceconsejería de Cultura del Gobierno de Canarias, Cabildo Insular de La Palma y Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma. En este convenio, en su caso, podría participar el Obispado, dada la relación de la actuación con la Ermita de la Virgen de la Luz.

Condiciones de ejecución:

- El Proyecto de urbanización de la Plaza de la Ermita Virgen de la Luz o el de la Plaza Mirador de la calle Virgen de la Luz deberán incluir las obras de nuevo tratamiento de urbanización de los actuales viarios incluidos en la unidad delimitada.
- El Proyecto de urbanización de la Plaza de la Ermita y el de la Plaza Mirador de la calle Virgen de la Luz debe posibilitar la conexión de la Plaza de la Constitución (situado a cota del Puerto) con el nuevo Mirador mediante la creación de un elemento de comunicación vertical o elevador, que podrá situarse en la actual parcela del edificio de Correos (calificada como sistema local de Dotación de Administración Pública) o en su entorno inmediato.
- Ambos Proyectos mencionados pueden refundirse en un único proyecto de ejecución.

Plazos de gestión y ejecución:

Los establecidos en el Programa de Actuación de este Plan Especial.



DENOMINACIÓN:

PARQUE Y JARDINES DE EL CASTILLETE

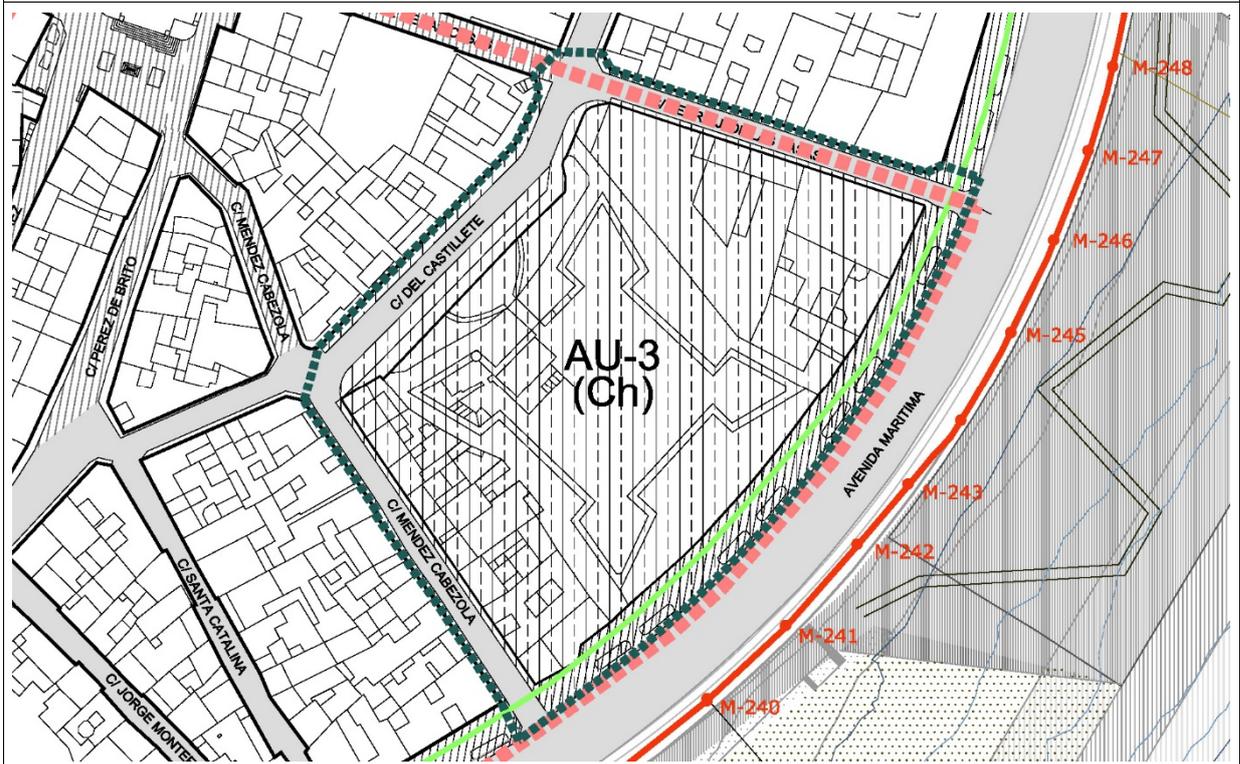
AU-3 (Ch)

Página 1 de 8

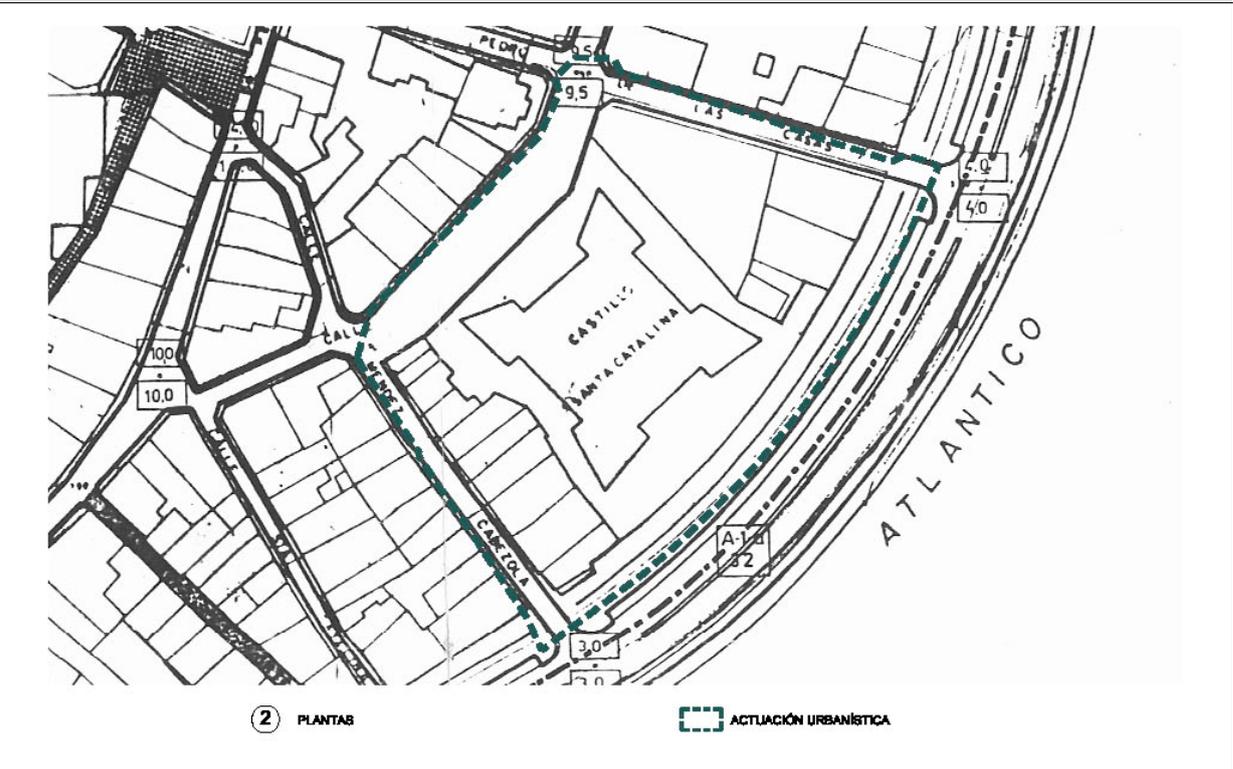
ORTOFOTO



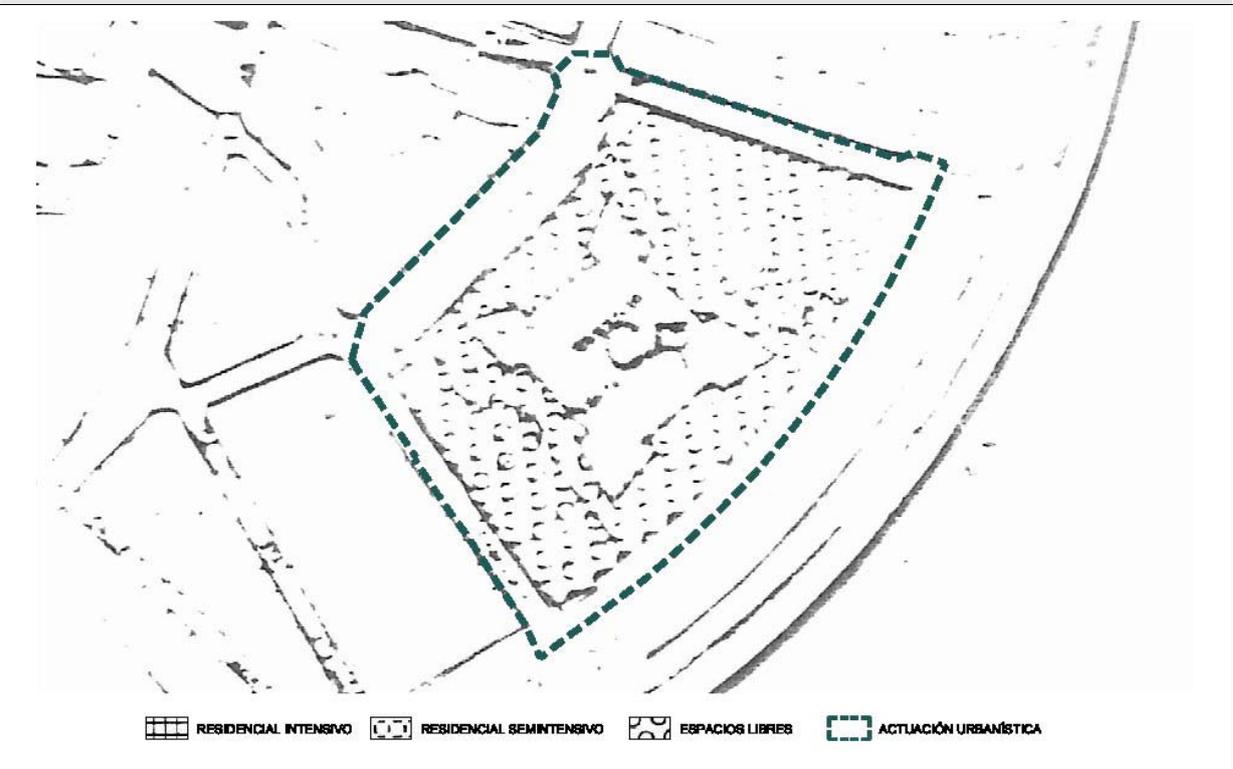
PLANO DE SITUACIÓN



PLANO DE ALINEACIONES Y RASANTES (PGOU 1990)



PLANO DE SUELO PÚBLICO (PGOU 1990)



PLANO DE ZONIFICACIÓN (PGOU 1990)



RESIDENCIAL INTENSIVO RESIDENCIAL SEMINTENSIVO ESPACIOS LIBRES ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Superficie Total	8.401,15 m ²
Superficie de Dominio Público Existente	2.596,02m ²
Superficie Bruta de Titularidad Privada actual	5.805,13 m ² (*)

DISTRIBUCIÓN POR USOS Y TIPOLOGÍAS:					
Superficie de parcelas resultantes		(m ² s)	Superficie edificable lucrativa		(m ² c)
Residencial Cerrada (Intensiva)			Residencial Cerrada (Intensiva)		
Residencial Semicerrada (Semi-intensiva)			Residencial Semicerrada (Semi-intensiva)		
Equipamiento			Equipamiento		
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS		---	TOTAL SUP. EDIFICABLE LUCRATIVA		---
Dotación Pública		1.691,47 m ²			
Subtotal		1.691,47 m²			
Espacio libre Público	EL	4.113,66 m ²			
Subtotal		4.113,66 m²			
Superficie Dotaciones y Espacios libres Públicos		5.805,13 m²			
Sistema Viario	Rodado	1.554,34 m ²			
	Peatonal	1.041,64 m ²			
Superficie Sistema Viario		2.596,02 m²			
TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA		8.401,15 m²			

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (Udas)	APROVECHAMIENTO MEDIO (Udas/m ² s)
---	---	---

OBSERVACIONES:

(*) Las superficies actuales de titularidad privada se corresponden con la parcela del Castillo de Santa Catalina (3.289 m²) y con las parcelas privadas edificadas existentes al norte y al sur del mismo (1.555,18 y 960,95 m², respectivamente).

Consideraciones sobre el Estado Actual:Ámbito:

- La unidad especial delimitada para esta actuación comprende la manzana completa en la que se ubica el Castillo de Santa Catalina, y los espacios públicos que la delimitan: calles del Castillete, Méndez Cabezola y Pedro J. de las Casas, y acera de la Avda. Marítima, incluyendo todas las edificaciones existentes en la manzana, puesto que la rehabilitación y puesta en valor del Castillo está directamente relacionada con la actuación de renovación de su entorno.

Análisis:

- La pieza del Castillo de Santa Catalina está declarada como Monumento Histórico-Artístico, incluido por tanto en el Catálogo de Protección del presente Plan Especial (Ficha nº 32: Castillo de Santa Catalina), y se trata de un ejemplar único en la isla de defensa militar, de geometría de claramente definida y fácilmente reconocible en la trama urbana, pero de complicada percepción en el escenario actual de esta parte de la ciudad al encontrarse rodeada de numerosas edificaciones de diversa índole, que generan en sus frentes norte y sur una pantalla visual.
- Pasa inadvertido desde la calle del Castillete (excesiva vegetación, coches y edificaciones adosadas), y sólo desde la Avda. Marítima se puede apreciar con mayor claridad, aunque su escala se empequeñece por las edificaciones colindantes de mayor altura.
- Las edificaciones situadas a ambos lados del Castillo y con frente, respectivamente, a las calles Méndez Cabezola y Pedro J. de las Casas, se encuentran calificadas como espacio libre público en el Plan General de 1990, e incluso ya lo estaban en el anterior de 1970.
- Sería deseable dotar al Castillo de un uso público concreto que exija el tratamiento íntegro de la pieza de arquitectura y su entorno, garantizando además de este modo su mantenimiento, con especial importancia en el vínculo que se establezca con el Plan Director de Ordenación del Frente Marítimo.

Propuesta: OBTENCIÓN, REHABILITACIÓN Y ADAPTACIÓN DEL CASTILLO DE SANTA CATALINA PARA MUSEO Y CREACIÓN DE PARQUE Y JARDINES EN EL ENTORNO DEL CASTILLO

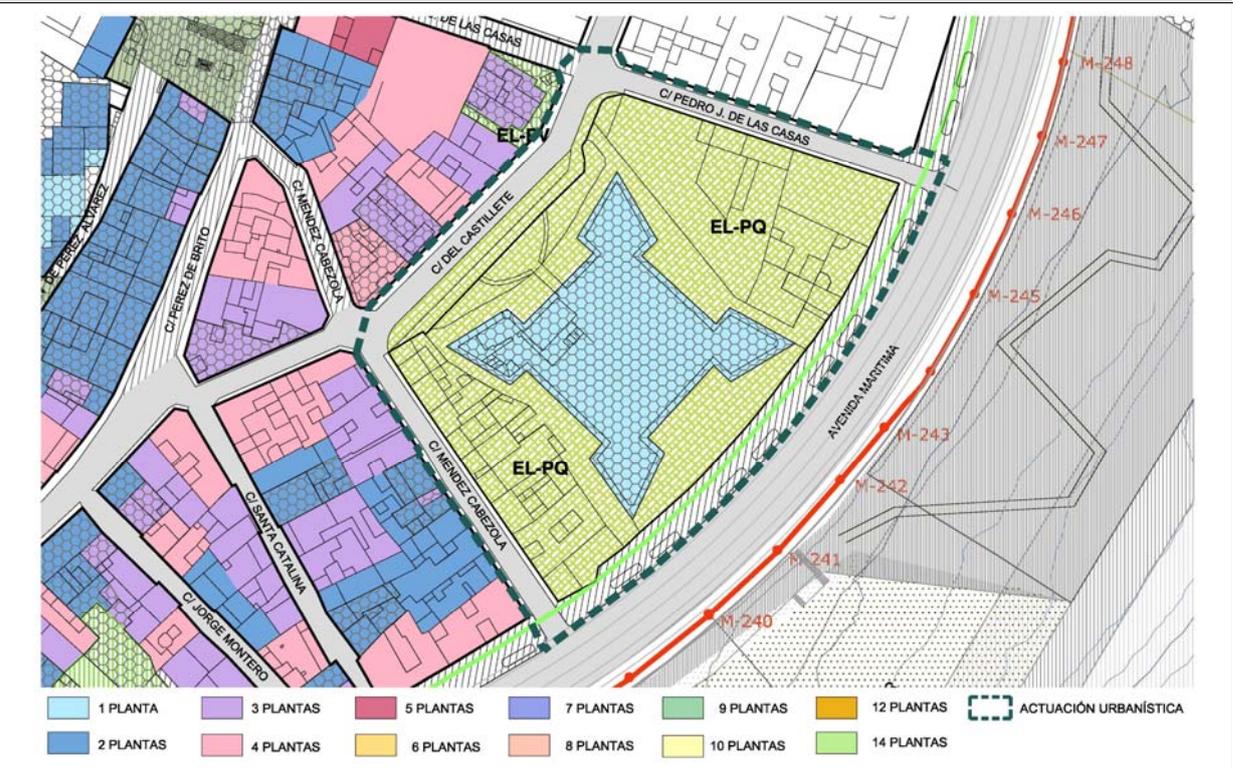
Objetivos:

- Se propone la recuperación íntegra del Castillo de Santa Catalina y de todo el suelo que lo rodea, de modo que se pueda destinar el resto del suelo de la manzana a parques y jardines, liberándolo de las edificaciones que ahora mismo existen a ambos lados del Monumento Histórico Artístico.
- Creación de parque alrededor del Castillo y en relación directa con la Avda. Marítima, que permita mejorar la percepción de esta pieza histórica, que tras su rehabilitación y adaptación podría acoger en su interior una significativa dotación pública Histórica y Cultural (por ejemplo, el Museo de la Ciudad y de la Defensa de la Isla).
- Mejora en el tratamiento urbano de las calles del Castillete, Méndez Cabezola y Pedro J. de las Casas, y del encuentro con la Avenida Marítima.
- Ubicación en el parque de un punto de información turística de la ciudad, y de la isla en general.

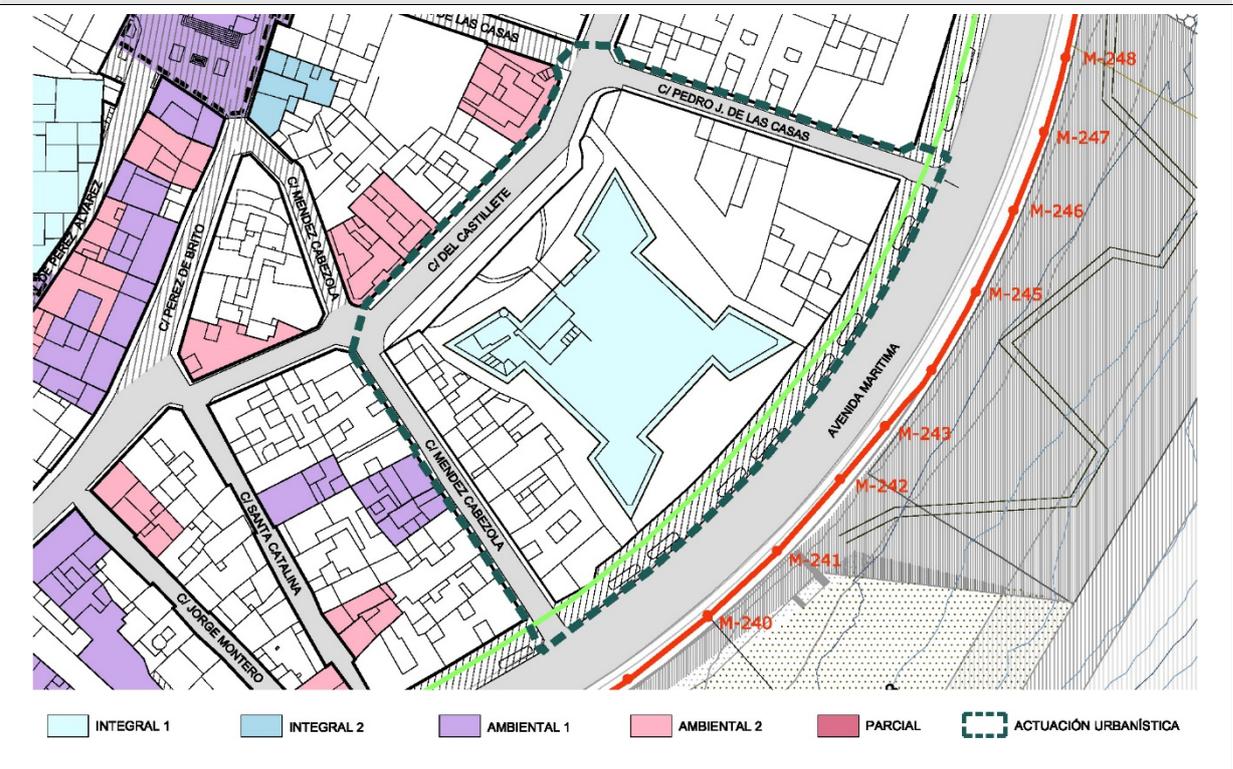
Justificación:

Los objetivos y las condiciones de ordenación establecidas para esta actuación implican su consideración como actuación urbanística (AU) de ejecución directa de sistema general y de sistemas locales en suelo urbano consolidado, justificándose la delimitación del recinto de referencia a efectos de llevar a cabo la ejecución de la ordenación a través de las operaciones y mecanismos previstos para ello en la legislación urbanística aplicable (artículos 259 de la LSyENPC y 141 y siguientes del RGEC).

PLANO ORDENACIÓN ALTURAS



PLANO ORDENACIÓN PROTECCIONES



Superficie Total	8.401,15 m ²
Superficie de Dominio Público Propuesto	8.401,15 m ²
Superficie Bruta de Titularidad Privada actual	5.805,13 m ²

DISTRIBUCIÓN POR USOS Y TIPOLOGÍAS:					
Superficie de parcelas resultantes		(m ² s)	Superficie edificable lucrativa		(m ² c)
Residencial Cerrada (Intensiva)			Residencial Cerrada (Intensiva)		
Residencial Semicerrada (Semi-intensiva)			Residencial Semicerrada (Semi-intensiva)		
Equipamiento			Equipamiento		
TOTAL SUPERFICIE PARCELAS PRIVADAS		---	TOTAL SUP. EDIFICABLE LUCRATIVA		---
Dotación Pública		1.691,47 m ²			
Subtotal		1.691,47 m²			
Parques y espacios libres	Parque (EL-PQ)	4.113,66 m ²			
Subtotal		4.113,66 m²			
Superficie Dotaciones y Espacios libres Públicos		5.805,13 m²			
Sistema Viario	Rodado	1.554,34 m ²			
	Peatonal	1.041,64 m ²			
Superficie Sistema Viario		2.596,02 m²			
TOTAL SUPERFICIE PÚBLICA		8.401,15 m²			

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (Udas)	APROVECHAMIENTO MEDIO (Udas/m ² s)
---	---	---

EDIFICABILIDAD PGO 1990 (m ² c)	EDIFICABILIDAD PROPUESTA (m ² c)	DIFERENCIA EDIFICABILIDAD (m ² c)
---	---	---

OBSERVACIONES:

La unidad se destina exclusivamente a Sistema de Espacio Libre de Parque, por lo que no tiene edificabilidad lucrativa ni aprovechamiento urbanístico.

Instrumentos de gestión y de ejecución:

- Convenio interadministrativo de colaboración
- Expediente de expropiación del suelo y edificaciones de titularidad privada
- Proyecto de ejecución del Parque y jardines del entorno del Castillete
- Proyecto de reurbanización de las calles del Castillete, Méndez Cabezola y Pedro J. De las Casas.

Actuaciones vinculadas o relacionadas: OP-2 y OP-1 del PEP del Centro Histórico

Condiciones de gestión:

La expropiación de los bienes inmuebles de titularidad privada podrá sustituirse, en su caso, por la cesión de suelo a través de convenio urbanístico o por cualquier otra forma de adquisición o compensación admitida en la legislación aplicable.

Para el desarrollo de la actuación se deberá suscribir un convenio interadministrativo de colaboración (según lo previsto en el artículo 245 del RGESPC), por parte de todas o algunas de las Administraciones públicas con competencias en patrimonio histórico, dada la relación de la actuación con el tratamiento del entorno del Bien de Interés Cultural del Castillo de Santa Catalina (Monumento Histórico Artístico), y su importancia dentro de la puesta en valor del Conjunto Histórico Artístico de Santa Cruz de La Palma. En principio, estas Administraciones son: Ministerio de Cultura, Viceconsejería de Cultura del Gobierno de Canarias, Cabildo Insular de La Palma y Ayuntamiento de Santa Cruz de La Palma.

Dicho convenio podrá incluir las condiciones para el realojo, en su caso, de las personas residentes en las edificaciones objeto de expropiación, de acuerdo con lo dispuesto al respecto en la legislación aplicable.

Condiciones de ejecución:

- El Proyecto de ejecución del Parque y Jardines del Castillete tendrá la consideración de Proyecto de Urbanización y debe incluir las obras de demolición de las edificaciones existentes en el suelo calificado como Espacio Libre público. Así mismo, se redactará de forma coordinada con el Proyecto de reurbanización de las calles del Castillete, Méndez Cabezola y Pedro J. De las Casas (OP-2) y con el Proyecto de rehabilitación y adecuación del Castillo de Santa Catalina (OP-1 del PEP del Centro Histórico), debiendo atender al contenido de las fichas correspondientes del Catálogo en lo que pueda tener incidencia sobre el tratamiento del espacio que rodea la edificación militar.

Plazos de gestión y ejecución:

Los establecidos en el Programa de Actuación de este Plan Especial.

APÉNDICE. FICHA OPERACIÓN PUNTUAL OP-7 (CH)

Operación Puntual en el PEP

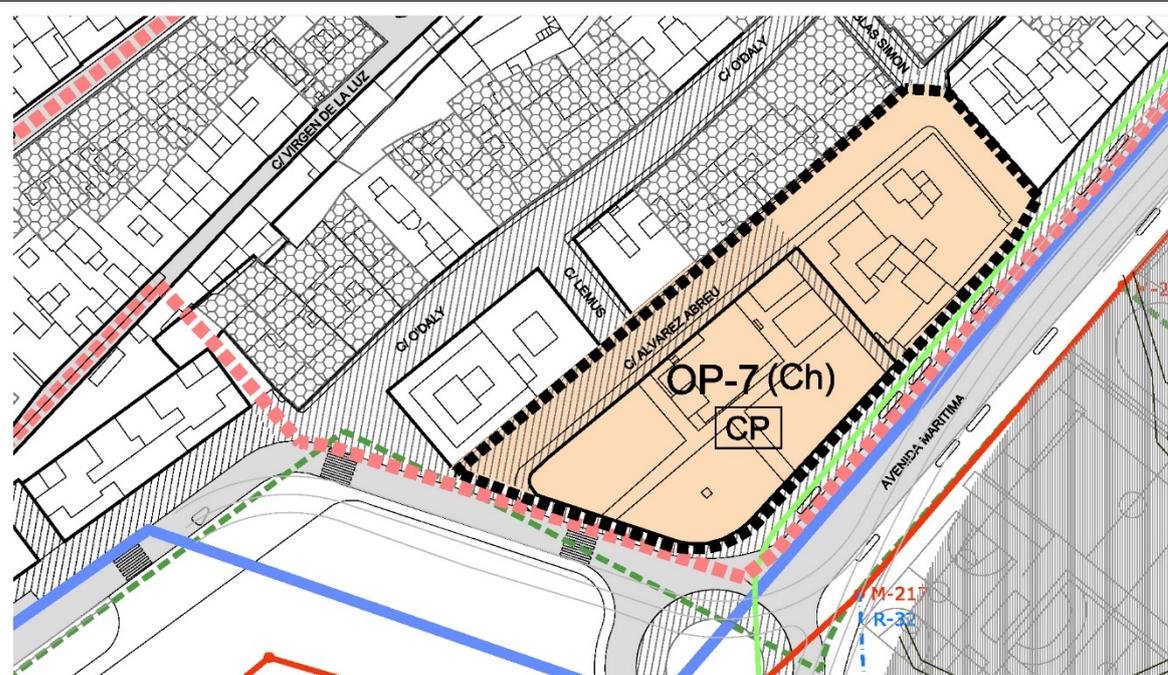


DENOMINACIÓN:	REORDENACIÓN MANZANA CABILDO – SUBDELEGACIÓN INSULAR – AUTORIDAD PORTUARIA EN NUEVO EDIFICIO ADMINISTRATIVO Y ZONA VERDE CON APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO	OP-7 (Ch)
		Página 1 de 4

ORTOFOTO



PLANO DE SITUACIÓN



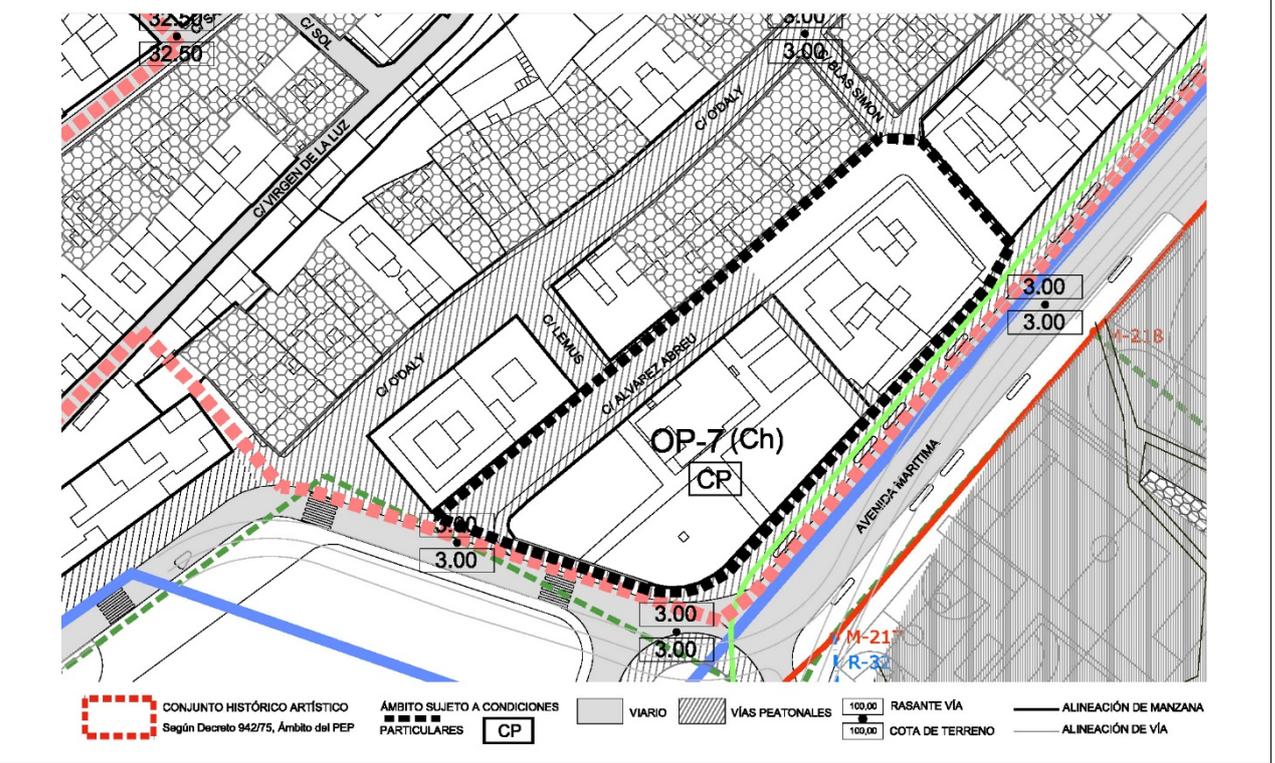
CONJUNTO HISTÓRICO ARTÍSTICO
Según Decreto 942/75, Ámbito del PEP

ÁMBITO SUJETO A CONDICIONES
PARTICULARES CP

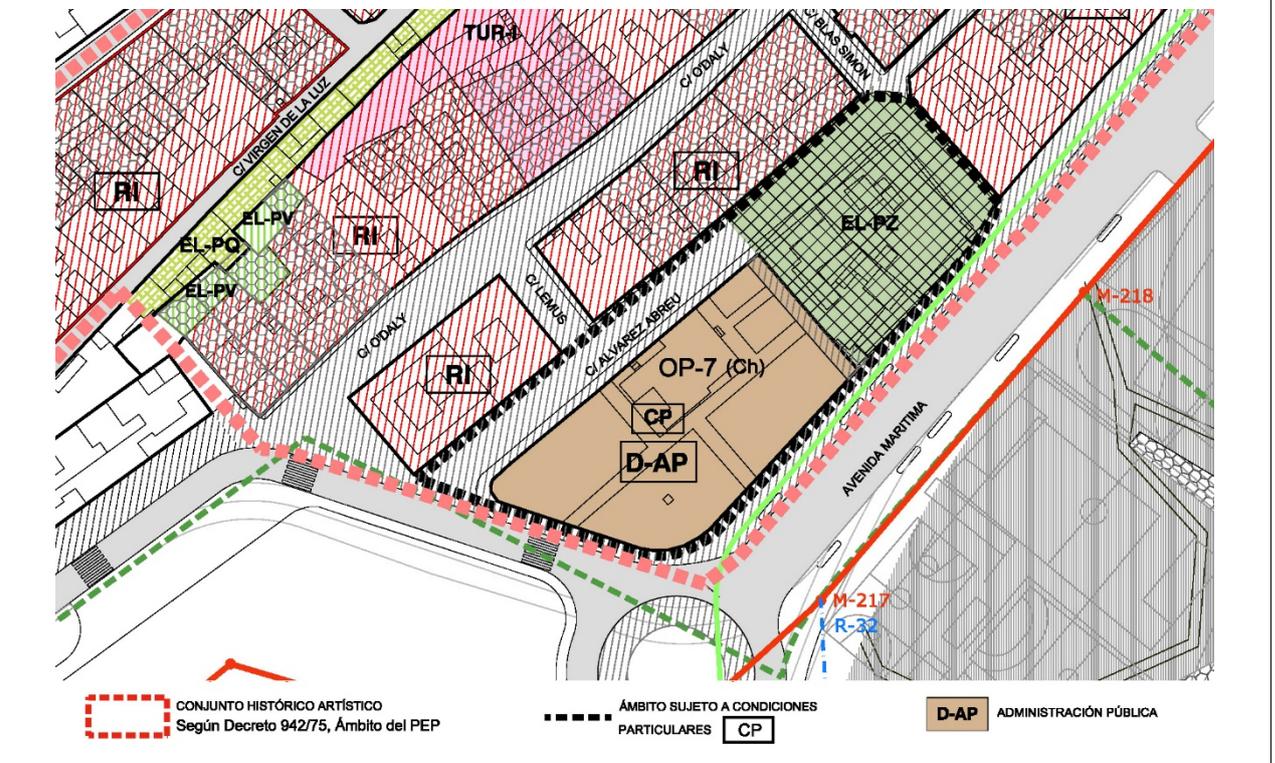
OPERACIONES PUNTUALES
OP-7(Ch) -Reordenación Manzana Cabildo - Subdelegación Insular - Autoridad Portuaria
en nuevo edificio administrativo y zona verde con aparcamiento subterráneo.

INFORMACIÓN Y CONDICIONES DE ORDENACIÓN	OP-7 (Ch)
	Página 2 de 4
<u>INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO</u>	
<u>Ámbito de la OP:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> • La actuación se localiza entre la Avenida Marítima, calle Blas Simón y calle Álvarez de Abreu • Sobre la parcela objeto de estudio se encuentra ubicado el actual Cabildo Insular de La Palma, y las actuales oficinas de la Autoridad Portuaria. El resto de la parcela presenta un espacio libre con jardines. 	
<u>Análisis del estado actual:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> • El actual edificio del Cabildo de la Palma se encuentra obsoleto en cuanto a instalaciones y escaso en superficie no dando respuesta a las necesidades de espacio y accesibilidad requeridas por las competencias adquiridas en la actualidad • La Parcela objeto de estudio se encuentra en una posición predominante de entrada a la ciudad tanto marítima como terrestre. La puerta Sur de la ciudad. 	
Propuesta: REORDENACIÓN DE LA MANZANA CABILDO INSULAR – SUBDELEGACIÓN INSULAR - AUTORIDAD PORTUARIA	
<u>Objetivos:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> • Se pretende dar respuesta a las necesidades administrativas y de gestión de las diversas instituciones públicas • Configurar una puerta de entrada a la ciudad, con un edificio emblemático a modo de icono y referencia en el paisaje urbano • Realizar una plaza pública que aloje en su subsuelo un aparcamiento. 	
<p>La Operación Puntual OP-7 (Ch) delimitada, incluye la manzana del Excmo. Cabildo Insular de La Palma, la Subdelegación Insular y a la Autoridad Portuaria, ninguno de ellos se encuentra incluido en el Catálogo de Protección del Plan Especial de Ordenación, al carecer de interés arquitectónico y patrimonial.</p>	
<u>PARÁMETROS URBANÍSTICOS:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> • Superficie Total del ámbito de actuación: 4.280,12 m²s 	
Manzana Cabildo Insular – Subdelegación Insular – Autoridad Portuaria:	
Los parámetros propuestos para este ámbito son:	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Superficie de actuación: 4.280,12 m²s ▪ Coeficiente de edificabilidad: 2,34 m²c/ m²s ▪ Edificabilidad máxima: 10.000 m²c/ m²s ▪ Tipología edificatoria: Edificación Abierta (en las condiciones que se incluyen en la presente ficha) ▪ Ocupación máxima: 80% ▪ Altura máxima: 7 plantas (24,90 metros). ▪ Retranqueos: En el plano de ordenación “O-3 Alineaciones y Rasantes”, se fija una alineación de manzana específica que debe entenderse como área de movimiento dentro de la cual deberá construirse el nuevo edificio, sin alineaciones predefinidas, permitiendo la libre disposición de los volúmenes a edificar dentro del solar calificado como uso de equipamientos, en la categoría de otros servicios públicos (Administración Pública). 	

PLANO ORDENACIÓN ALINEACIONES Y RASANTES



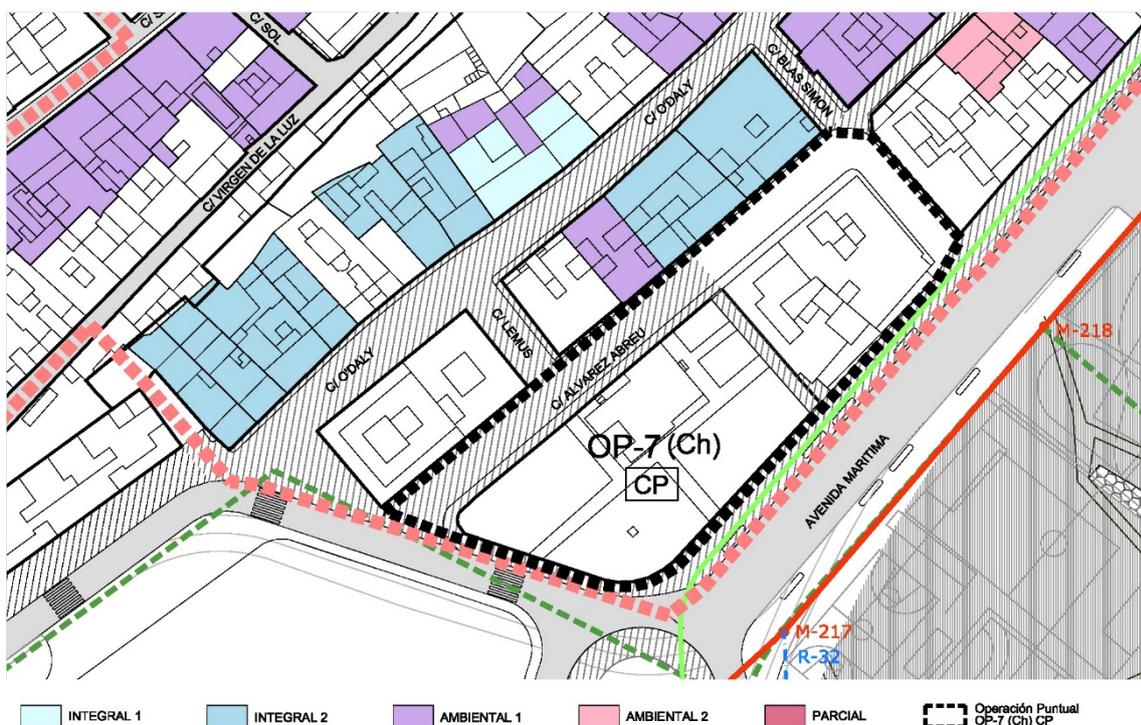
PLANO ORDENACIÓN ZONIFICACIÓN



PLANO ORDENACIÓN ALTURAS



PLANO ORDENACIÓN GRADOS DE PROTECCIÓN



Diligencia.- La extiendo yo, la Secretaria Acctal de la Corporación, para hacer constar que este documento que conforma el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Santa Cruz de La Palma, fue aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria de fecha 10 de septiembre de 2018. Santa Cruz de La Palma a 29 de noviembre de 2018