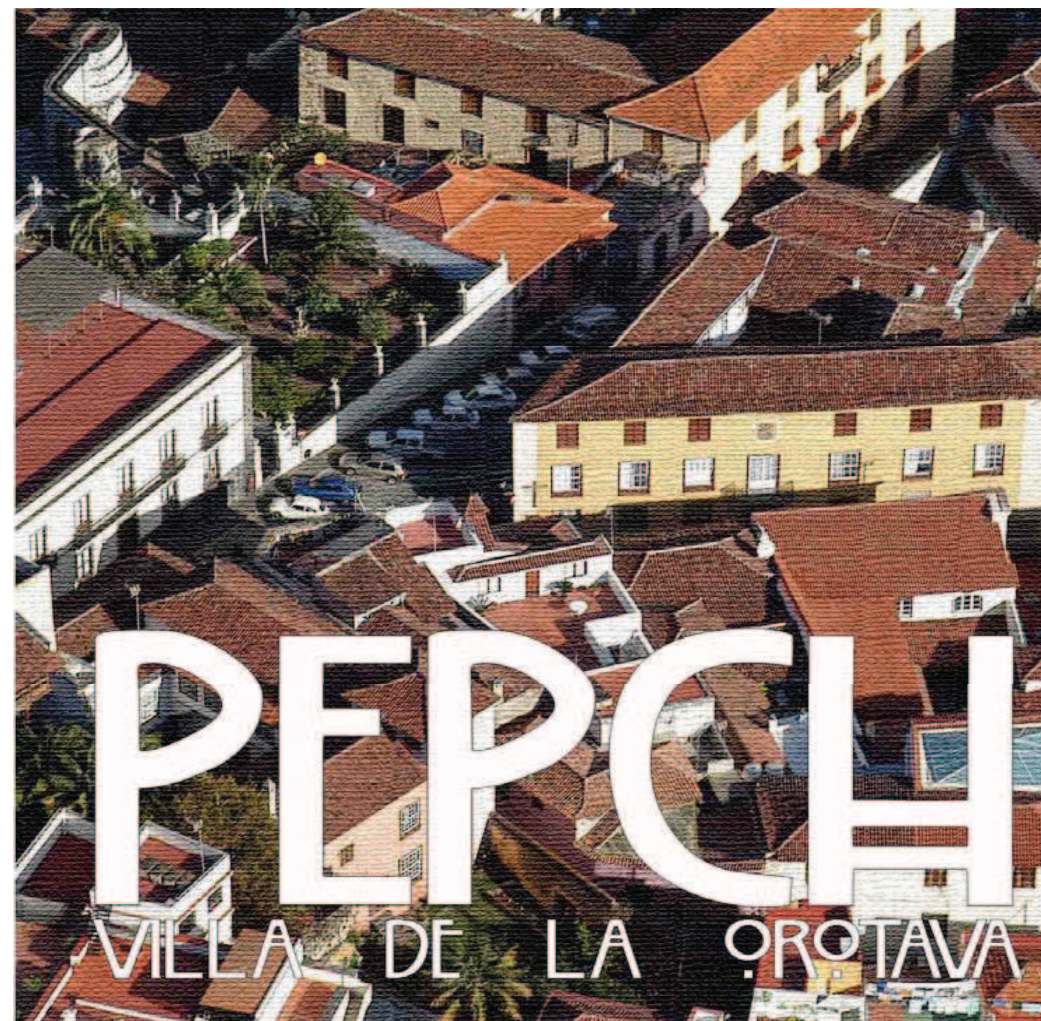


DOCUMENTO PARA LA  
APROBACION DEFINITIVA 2009



PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO  
DE LA VILLA DE LA OROTAVA



## **TÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIONES GENERAL**

<b>Artículo 1</b> Objeto y finalidad del Plan Especial de Protección	pág. 1
<b>Artículo 2</b> Contenido y alcance del Plan Especial de Protección	pág. 2
<b>Artículo 3</b> Documentación del Plan Especial de Protección	pág. 3
<b>Artículo 4</b> Vigencia y Efectos	pág. 4
<b>Artículo 5</b> Modificación y revisión del Plan Especial de Protección	pág. 5
<b>Artículo 6</b> Interpretación del Plan Especial de Protección	pág. 5

## **TITULO PRIMERO RÉGIMEN URBANÍSTICO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN**

### **CAPÍTULO 1 CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO**

<b>Artículo 7</b> Clase de Suelo	pág. 7
-------------------------------------	--------

### **CAPÍTULO 2 DETERMINACIONES GENERALES DE RÉGIMEN URBANÍSTICO**

<b>Artículo 8</b> Deberes, Derechos y Facultades Urbanísticas de los Propietarios	pág. 7
<b>Artículo 9</b> Aprovechamiento Urbanístico	pág. 8
<b>Artículo 10</b> Aprovechamiento Privado	pág. 8
<b>Artículo 11</b> Deber de Conservación	pág. 8

### **CAPÍTULO 3 DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN**

<b>Artículo 12</b> Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo	pág. 9
<b>Artículo 13</b> Planes Especiales	pág.10
<b>Artículo 14</b> Estudios de Detalle	pág.10

**TÍTULO SEGUNDO**  
**RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**

**CAPÍTULO 1**  
**DETERMINACIONES GENERALES**

<b>Artículo 15</b> Régimen General del Suelo Urbano	pág.11
<b>Artículo 16</b> Régimen del Suelo Urbano Consolidado	pág.11
<b>Artículo 17</b> Suelo Urbano de Interés Cultural	pág.11
<b>Artículo 18</b> Sistemas de Actuación	pág.12
<b>Artículo 19</b> Sistema de Expropiación	pág.12
<b>Artículo 20</b> Ocupación Directa	pág.12
<b>Artículo 21</b> Convenios Urbanísticos	pág.13

**CAPÍTULO 2**  
**EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

<b>Artículo 22</b> Parcelaciones, Segregaciones y Agregaciones	pág.13
<b>Artículo 23</b> Ejecución de los Sistemas Generales	pág.14
<b>Artículo 24</b> Obras Ordinarias de Urbanización	pág.15
<b>Artículo 25</b> Requisitos para Simultanear las Obras de Edificación y Urbanización	pág.15

<b>Artículo 26</b> Clases de Proyectos de Ejecución	pág.15
<b>Artículo 27</b> Proyectos de Urbanización	pág.16
<b>Artículo 28</b> Proyectos de Edificación de Obra Nueva, Actividades Urbanísticas y de Instalaciones	pág.17
<b>Artículo 29</b> Proyectos de intervención en inmuebles catalogados.	pág.17
<b>Artículo 30</b> Plan Director de Restauración	pág.18
<b>Artículo 31</b> Plan Director de Rehabilitación	pág.19

**TÍTULO TERCERO  
PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO**

**CAPÍTULO 1  
DETERMINACIONES GENERALES**

<b>Artículo 32</b> Patrimonio objeto de Protección	pág.21
<b>Artículo 33</b> Normativa e Instrumentos de Protección y Ordenación	pág.21
<b>Artículo 34</b> Catálogo de Protección	pág.22
<b>Artículo 35</b> Consejo Municipal de Patrimonio Histórico	pág.24

**CAPÍTULO 2  
PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO**

<b>Artículo 36</b> Patrimonio Arquitectónico Protegido	pág.23
<b>Artículo 37</b> Grados de Protección del Patrimonio Arquitectónico	pág.23
<b>Artículo 38</b> Protección de Parcela	pág.25
<b>Artículo 39</b> Régimen de Usos	pág.25
<b>Artículo 40</b> Condiciones Generales de las Intervenciones en Edificios Protegidos	pág.26
<b>Artículo 41</b> Tipos de Intervención	pág.28
<b>Artículo 42</b> Tipos de Intervención en los Distintos Grados de Protección	pág.29

<b>Artículo 43</b> Deber de Conservación	pág.30
---	--------

<b>Artículo 44</b> Declaración de ruina de Elementos Catalogados	pág.30
---	--------

<b>Artículo 45</b> Casos de Ruina, Derribo o Incendio	pág.30
--	--------

<b>Artículo 46</b> Supresión de Elementos Añadidos	pág.31
---	--------

**CAPÍTULO 3  
ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS PROTEGIDOS**

<b>Artículo 47</b> Espacios, Vías y Elementos Urbanos Protegidos	pág.31
---	--------

<b>Artículo 48</b> Condiciones de los Espacios, Vías y Elementos Urbanos Protegidos	pág.31
--	--------

<b>Artículo 49</b> Protección del Medio Ambiente Urbano	pág.32
--	--------

<b>Artículo 50</b> Protección del Arbolado	pág.33
---	--------

<b>Artículo 51</b> Supresión de Tendidos Aéreos, de Electricidad y de Telefonía	pág.33
--	--------

**TÍTULO CUARTO  
DETERMINACIONES Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

**CAPÍTULO 1  
DETERMINACIONES GENERALES**

<b>Artículo 52</b> Capacidad para Edificar	pág.35
<b>Artículo 53</b> Condiciones Generales de las Edificaciones	pág.35
<b>Artículo 54</b> Tipologías edificatorias	pág.36
<b>Artículo 55</b> Aplicación de las condiciones de la edificación	pág.37
<b>Artículo 56</b> Dotación de aparcamientos	pág.37

**CAPÍTULO 2  
CONCEPTOS EN RELACIÓN A LA PARCELA**

<b>Artículo 57</b> Parcela. Definición y Tipos	pág.39
<b>Artículo 58</b> Manzana	pág.40
<b>Artículo 59</b> Relación entre Edificación y Parcela	pág.40
<b>Artículo 60</b> Segregación y Agrupación de Parcelas	pág.40
<b>Artículo 61</b> Condiciones de Posición y Ocupación de la Edificación	pág.41
<b>Artículo 62</b> Referencias Planimétricas de las Parcelas	pág.41

<b>Artículo 63</b> Referencias Altimétricas del Terreno	pág.42
--	--------

<b>Artículo 64</b> Separación a Linderos o Retranqueos	pág.43
---	--------

<b>Artículo 65</b> Separación entre edificios	pág.43
--	--------

<b>Artículo 66</b> Fondo Edificable	pág.44
--	--------

<b>Artículo 67</b> Ocupación o Superficie Ocupada	pág.44
--	--------

<b>Artículo 68</b> Superficie Ocupable	pág.44
---	--------

<b>Artículo 69</b> Ocupación del Subsuelo	pág.45
--	--------

<b>Artículo 70</b> Ocupación por Construcciones Auxiliares	pág.45
---	--------

<b>Artículo 71</b> Coeficiente de Ocupación	pág.45
--	--------

<b>Artículo 72</b> Clasificación y condiciones de los patios	pág.46
---	--------

**CAPÍTULO 3  
CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO**

<b>Artículo 73</b> Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento	pág.47
---	--------

<b>Artículo 74</b> Superficie Edificada Computable	pág.47
---	--------

<b>Artículo 75</b> Superficie Edificable	pág.48
---	--------

<b>Artículo 76</b> Coeficiente de Edificabilidad	pág.48	<b>Artículo 89</b> Planta Baja	pág.54
<b>Artículo 77</b> Altura de la Edificación	pág.49	<b>Artículo 90</b> Planta Sótano	pág.54
<b>Artículo 78</b> Plantas de Sótanos	pág.49	<b>Artículo 91</b> Altura máxima de la edificación	pág.54
<b>Artículo 79</b> Cuerpos Volados. Definición	pág.50	<b>Artículo 92</b> Norma de medición de alturas	pág.55
<b>Artículo 80</b> Elementos Volados. Definición	pág.50	<b>Artículo 93</b> Altura Mínima	pág.56
<b>CAPÍTULO 4</b> <b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN CERRADA</b>		<b>Artículo 94</b> Paredes Medianeras	pág.57
<b>Artículo 81</b> Tipos de Edificación Cerrada	pág.51	<b>Artículo 95</b> Condiciones de los fondos edificables	pág.57
<b>Artículo 82</b> Parcela Mínima	pág.51	<b>Artículo 96</b> Adaptación topográfica	pág.58
<b>Artículo 83</b> Alineaciones	pág.51	<b>Artículo 97</b> Altura Mínima Permitida	pág.59
<b>Artículo 84</b> Retranqueos de la Edificación	pág.52	<b>Artículo 98</b> Edificabilidad	pág.59
<b>Artículo 85</b> Paredes Medianeras	pág.52	<b>Artículo 99</b> Construcciones auxiliares en cubierta	pág.59
<b>Artículo 86</b> Jardines Delanteros	pág.53	<b>CAPÍTULO 5</b> <b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA EN BLOQUE</b>	
<b>Artículo 87</b> Jardines Interiores	pág.53	<b>Artículo 100</b> Tipos de edificación abierta	pág.60
<b>Artículo 88</b> Planta Primera y siguientes	pág.53	<b>Artículo 101</b> Parcela mínima	pág.60

<b>Artículo 102</b> Retranqueo de la edificación	pág.61	<b>TÍTULO QUINTO</b> <b>CONDICIONES DE LOS USOS</b>	
<b>Artículo 103</b> Ocupación máxima	pág.61	<b>CAPÍTULO 1</b> <b>DETERMINACIONES GENERALES</b>	
<b>Artículo 104</b> Edificabilidad máxima	pág.62	<b>Artículo 112</b> Ordenación y Regulación de los Usos	pág.66
<b>Artículo 105</b> Adaptación topográfica	pág.62	<b>Artículo 113</b> Aplicación de la Regulación de los Usos	pág.67
<b>Artículo 106</b> Altura reguladora máxima	pág.62	<b>Artículo 114</b> Clasificación Sistemática de los Usos	pág.67
<b>Artículo 107</b> Planta Primera y siguientes	pág.63	<b>Artículo 115</b> Usos complementarios	pág.68
<b>Artículo 108</b> Planta Baja	pág.64	<b>Artículo 116</b> Clasificación de los Usos	pág.68
<b>Artículo 109</b> Planta sótano	pág.64	<b>Artículo 117</b> Condiciones Generales de Admisibilidad de los Usos	pág.70
<b>Artículo 110</b> Construcciones auxiliares	pág.64		
<b>CAPITULO 6</b> <b>DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS</b>		<b>CAPÍTULO 2</b> <b>USO RESIDENCIAL</b>	
<b>Artículo 111</b> Condiciones de aprovechamiento de los inmuebles de Uso Dotacional o Equipamiento público	pág.65	<b>Artículo 118</b> Definición del Uso Residencial	pág.71
		<b>Artículo 119</b> Categorías Específicas del Uso Residencial	pág.71
		<b>Artículo 120</b> El Uso Pormenorizado de Viviendas de Protección Oficial	pág.72
		<b>Artículo 121</b> Condiciones de Admisibilidad del Uso Residencial	pág.72
		<b>Artículo 122</b> Compatibilidad de los Usos con el Residencial	pág.73

<p><b>Artículo 123</b> Condiciones Específicas de Compatibilidad del Uso Turístico con el Residencial</p>	pág.75	<p><b>Artículo 133</b> Categorías Específicas del Uso de Oficinas</p>	pág.82
<p><b>Artículo 124</b> Sustitución del Uso Residencial</p>	pág.75	<p><b>Artículo 134</b> Condiciones Generales de Admisibilidad de los Usos Terciarios</p>	pág.83
<p><b>CAPÍTULO 3 USO TURÍSTICO</b></p>		<p><b>Artículo 135</b> Condiciones Particulares de Admisibilidad del Uso Comercial y de Hostelería</p>	pág.83
<p><b>Artículo 125</b> Definición del Uso Turístico</p>	pág.75	<p><b>CAPÍTULO 5 USO INDUSTRIAL</b></p>	
<p><b>Artículo 126</b> Categorías Específicas del Uso Turístico</p>	pág.76	<p><b>Artículo 136</b> Definición de Uso Industrial</p>	pág.84
<p><b>Artículo 127</b> Condiciones Generales de Admisibilidad del Uso Turístico</p>	pág.77	<p><b>Artículo 137</b> Criterios para la Categorización Específica del Uso Industrial</p>	pág.84
<p><b>Artículo 128</b> Compatibilidad de Usos con el Turístico</p>	pág.78	<p><b>Artículo 138</b> Categorías Específicas del Uso Industrial</p>	pág.86
<p><b>Artículo 129</b> Condiciones Generales de los Establecimientos Turísticos</p>	pág.79	<p><b>Artículo 139</b> Condiciones Generales de Admisibilidad del Uso Industrial</p>	pág.86
<p><b>CAPÍTULO 4 USOS TERCIARIOS</b></p>		<p><b>Artículo 140</b> Compatibilidad del Uso Industrial</p>	pág.87
<p><b>Artículo 130</b> Definición de Uso Terciario</p>	pág.79	<p><b>Artículo 141</b> Condiciones de los Talleres Artesanos o Domésticos</p>	pág.87
<p><b>Artículo 131</b> Categorías Específicas del Uso Comercial</p>	pág.80	<p><b>CAPÍTULO 6 USOS DOTACIONALES Y DE EQUIPAMIENTO</b></p>	
<p><b>Artículo 132</b> Categorías específicas del uso de Hostelería</p>	pág.81	<p><b>Artículo 142</b> Definición del Uso Rotacional</p>	pág.87
		<p><b>Artículo 143</b> Definición del uso de Equipamientos</p>	pág.88



<b>Artículo 144</b> Categorías Específicas de los Usos Dotacionales y de Equipamiento	pág.88	<b>Artículo 155</b> Definición de los Usos Medioambientales	pág.99
<b>Artículo 145</b> Categorías Pormenorizadas de los Espacios Libres Públicos	pág.90	<b>Artículo 156</b> Categorías Específicas de los Usos Medioambientales	pág.99
<b>Artículo 146</b> Condiciones Generales de Admisibilidad de las Dotaciones y los Equipamientos	pág.90	<b>Artículo 157</b> Categorías Pormenorizadas de los Usos Medioambientales	pág.100
<b>Artículo 147</b> Sustitución de Dotaciones Públicas y de Equipamientos	pág.91	<b>Artículo 158</b> Condiciones Generales de los Usos Medioambientales	pág.101
<b>Artículo 148</b> Usos Compatibles con los Equipamientos y las Dotaciones	pág.92	<b>CAPÍTULO 9</b> <b>USOS RECREATIVOS.</b>	
<b>Artículo 149</b> Compatibilidad de Usos en los Espacios Libres Públicos	pág.93	<b>Artículo 159</b> Definición de usos recreativos	pág.101
<b>CAPÍTULO 7</b> <b>USOS DE INFRAESTRUCTURAS</b>		<b>Artículo 160</b> Categorías específicas de los Usos Recreativos	pág.101
<b>Artículo 150</b> Definición de los Usos de Infraestructuras	pág.94	<b>Artículo 161</b> Categorías pormenorizadas de los Usos recreativos	pág.102
<b>Artículo 151</b> Categorías Específicas y Pormenorizadas de las Infraestructuras	pág.94	<b>Artículo 162</b> Condiciones e admisibilidad y compatibilidad de los Usos Recreativos	pág.103
<b>Artículo 152</b> Condiciones Generales de Admisibilidad de las Infraestructuras	pág.97		
<b>Artículo 153</b> Condiciones Específicas de las Infraestructuras de Energía Eléctrica	pág.98		
<b>Artículo 154</b> Condiciones específicas de las Infraestructuras de Telecomunicaciones	pág.98		
<b>CAPÍTULO 8</b> <b>USOS MEDIOAMBIENTALES.</b>			

**TITULO SEXTO  
CONDICIONES COMPOSITIVAS Y ESTETICAS.  
ELEMENTOS PUBLICITARIOS**

**CAPITULO 1  
CONDICIONES COMPOSITIVAS**

**Artículo 163**

Composición arquitectónica pág.104

**Artículo 164**

Tipos de cubiertas pág.104

**Artículo 165**

Altura máxima de la cumbrera sobre el último forjado pág.104

**Artículo 166**

Pretiles de cornisa y aleros pág.105

**Artículo 167**

Aleros pág.105

**Artículo 168**

Fachadas pág.105

**CAPÍTULO 2  
CONDICIONES ESTÉTICAS**

**Artículo 169**

Textura de acabados en fachadas pág.106

**Artículo 170**

Medianerías vistas pág.106

**Artículo 171**

Cuerpos volados a la calle pág.106

**Artículo 172**

Cuerpos volados interiores pág.107

**Artículo 173**

Decoraciones de falsa tradición pág.107

**Artículo 174**

Conductos visibles en fachada, y cajas de registro de instalaciones pág.107

**Artículo 175**

Materiales de carpinterías pág.108

**Artículo 176**

Persianas pág.108

**CAPITULO 3  
ELEMENTOS PUBLICITARIOS, DE SEGURIDAD Y  
RÓTULOS COMERCIALES**

**Artículo 177**

Contenido de los rótulos pág.109

**Artículo 178**

Autorizaciones pág.109

**Artículo 179**

Rótulos Institucionales pág.109

**Artículo 180**

Letreros luminosos pág.110

**Artículo 181**

Iluminación de los rótulos comerciales pág.110

**Artículo 182**

Ubicación pág.110

**Artículo 183**

Número de rótulos por local comercial pág.111

**Artículo 184**

Respeto a la composición de los edificios y del paisaje urbano pág.111

**Artículo 185**

Tipos de rótulos permitidos pág.111

**Artículo 186**

Materiales permitidos pág.112

<b>Artículo 187</b> Rótulos de varios locales comerciales en un mismo edificio	pág.112
<b>Artículo 188</b> Rótulos y anuncios temporales	pág.113
<b>Artículo 189</b> Toldos	pág.113
<b>Artículo 190</b> Cierres metálicos	pág.114
<b>Artículo 191</b> Exposición de mercancías, escaparates y vitrinas	pág.114

**TITULO SEPTIMO  
EL SISTEMA VIARIO, EL MOBILIARIO URBANO Y  
LAS INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURAS**

**CAPITULO 1  
EL SISTEMA VIARIO**

<b>Artículo 192</b> Autorizaciones de proyectos y obras	pág.115
<b>Artículo 193</b> Pavimentación de las vías públicas	pág.116

**CAPITULO 2  
MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACION**

<b>Artículo 194</b> Mobiliario Urbano	pág.117
<b>Artículo 195</b> Rotulación de calles y espacios públicos y señalización de tráfico	pág.117

**CAPITULO 3  
LAS INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURAS**

<b>Artículo 196</b> Proyectos de enterramiento de conducciones de energía eléctrica y telefonía	pág.118
<b>Artículo 197</b> Instalaciones de televisión por cable, o cualquier otra instalación	pág.118
<b>Artículo 198</b> Reparaciones o ampliaciones del suministro de instalaciones urbanas	pág.118

**TITULO OCTAVO  
LAS SITUACIONES PREEXISTENTES AL PLANEAMIENTO.**

<b>Artículo 199</b> Situaciones de Fuera de Ordenación	pág.120
<b>Artículo 200</b> Efectos de la Calificación como Fuera de Ordenación	pág.120
<b>Artículo 201</b> Efectos de la Calificación como Fuera de Ordenación en Edificaciones Afectadas por una nueva alineación.	pág.121

<b>DISPOSICIONES ADICIONALES PRIMERA</b>	pág.122
--	---------

<b>SEGUNDA</b>	pág.122
----------------	---------

<b>ANEXOS</b>	
<b>1. Ámbito de Ordenación Singular AOS N°1</b>	pág.123
<b>2. Ámbito de Actuación del Plan Especial de Protección</b>	pág.124



Firmado digitalmente por ENTIDAD AYUNTAMIENTO DE LA OROTAVA - CIF P3802600A - NOMBRE TOMAS MARTI JUAN CARLOS - NIF 43340691C  
Nombre de reconocimiento (DN): c=es, o=FNMT, ou=firmat clase 2 ca, ou=703006297, cn=ENTIDAD AYUNTAMIENTO DE LA OROTAVA - CIF P3802600A - NOMBRE TOMAS MARTI JUAN CARLOS - NIF 43340691C  
Motivo: Certifico que el presente documento ha sido aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de la Villa de la Orotava con fecha 30/11/09 y confrontado este documento con el original se encuentra conforme.  
Ubicación: Excmo. Ayto. de la Villa de la Orotava  
Fecha: 2009.12.11 12:26:27 Z

## TÍTULO PRELIMINAR DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 1

#### Objeto y finalidad del Plan Especial de Protección

Es objeto del presente Plan Especial de Protección:

- a) La formulación de los criterios de ordenación y gestión del Conjunto Histórico de la Villa de La Orotava, conforme a criterios que garanticen la preservación de los valores históricos, culturales y patrimoniales que propiciaron su declaración como Bien de Interés Cultural. En el Boletín Oficial de Canarias número 45, del 4 de Marzo de 2005, la Consejería de Educación, Cultura y Deportes publicó el DECRETO 22/2005, de 22 de febrero, por el que se delimita el Entorno de Protección del Bien de Interés Cultural, con categoría de Conjunto Histórico "Villa de La Orotava"
- b) El desarrollo de las determinaciones de planeamiento remitido del Plan General de Ordenación de la Villa de la Orotava como Suelo Urbano de Interés Cultural (SUIC), estableciendo la ordenación pormenorizada y completa que posibilite su ejecución, incluyendo el destino urbanístico preciso y la edificabilidad de los terrenos y construcciones, las características de las parcelas y sus alineaciones y rasantes, y las reservas de dotaciones y equipamientos complementarias de la ordenación estructural prevista en el Plan General.
- c) La catalogación de las edificaciones y espacios libres de interés existentes dentro de su ámbito, mediante el establecimiento de los grados de protección adecuados y de los tipos de intervención permitidos en cada supuesto, para garantizar la conservación de los valores ambientales y arquitectónicos propios del Conjunto Histórico y del Suelo Urbano de Interés Cultural delimitado.
- d) La definición y ordenación del sistema de accesibilidad, circulación viaria y transporte, promoviendo la dotación suficiente de plazas de aparcamiento y la peatonalización selectiva del ámbito del Plan Especial de Protección.

## **Artículo 2** **Contenido y alcance del Plan Especial de Protección**

1. El contenido del Plan Especial de Protección abarca la totalidad de las determinaciones y de los documentos necesarios para definir la ordenación urbanística pormenorizada de los terrenos y edificaciones comprendidos dentro de su ámbito, de acuerdo con las determinaciones de planeamiento remitido del Plan General de Ordenación del municipio de La Orotava, y con el alcance definido en el artículo 37 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, y en los artículos 30 y siguientes de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, del Patrimonio Histórico de Canarias.
2. Para los efectos de aplicación de la presente Normativa, el Patrimonio Histórico y Cultural del ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de la Villa de La Orotava, está constituido por:
  - El trazado urbano con su conjunto de calles, plazas, espacios abiertos y manzanas edificadas.
  - Los inmuebles y áreas de su entorno que constituyen ejemplos singulares de arquitectura institucional, religiosa, o civil.
  - Los inmuebles residenciales, públicos o privados de valor histórico, artístico o ambiental.
  - Los inmuebles que, sin ser sobresalientes por su valor individual constituyan, en conjunto, zonas con características de valor ambiental.
  - Las plazas, parques, calles, callejones y en general todos los espacios urbanos que forman parte del entorno de la edificación, proporcionándoles la mejor integración ambiental posible.
  - Los elementos y accesorios del mobiliario urbano, fuentes, farolas, estatuas, etc., de valor histórico y cultural que contribuyen a realzar el carácter de los espacios urbanos.
  - El entorno natural y el medio físico circundante.
  - Los espacios libres interiores que dan forma a las distintas maneras de ocupar el suelo, características de la villa con sus espacios libres no edificados.
  - El arbolado y los elementos vegetales que constituyen las áreas verdes (públicas o privadas).
  - Los elementos interiores de alto valor patrimonial e histórico, como las galerías cubiertas a patios, las escaleras de madera, los artesonados de madera en techos y en zócalos de pared, los elementos ornamentales y de cerrajería, los hornos de obra en el interior de las parcelas, etc.



### **Artículo 3** **Documentación del Plan Especial de Protección**

Para la aplicación de la presente Normativa se tomará en cuenta el contenido de la documentación literal y gráfica del Plan Especial de Protección compuesto por:

#### **Memoria:**

Contiene los antecedentes de planeamiento, los valores arquitectónicos, patrimoniales, ambientales y paisajísticos existentes dentro de su ámbito, así como la descripción y justificación de la ordenación urbanística pormenorizada, especificando los criterios y objetivos de la ordenación urbanística, y las directrices de uso, de ejecución de actuaciones y de protección del patrimonio arquitectónico y de la calidad ambiental dentro del ámbito del Plan Especial de Protección.

#### **Inventario y catálogo de la edificación:**

Enumera y describe las edificaciones y espacios libres de interés histórico, arquitectónico y patrimonial existentes dentro del ámbito del Plan Especial de Protección, especificando el grado de protección asignado a cada uno de ellos y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto, incorporando cada una de las fichas la documentación gráfica (fotografías y planos) representativa de los valores objeto de protección y de su estado de conservación, así como los planos de intervenciones permitidas para cada parcela agrupadas por manzana.

#### **Normativa:**

Constituye la expresión jurídica de las determinaciones del Plan, plasmando en disposiciones normativas concretas y directas, que faciliten su uso y aplicación rutinarios, la zonificación de usos dentro de su ámbito, la admisibilidad de usos e intervenciones, la regulación de sus condiciones de realización y, en su caso, las consecuencias derivadas de su eventual incumplimiento.

#### **Planos de Información:**

Recogen la totalidad de la información urbanística y ambiental susceptible de representación gráfica.

#### **Planos de Ordenación:**

Constituyen la expresión de las determinaciones de ordenación del Plan Especial de Protección susceptibles de representación gráfica: delimitación del ámbito de actuación, intervenciones permitidas, usos, tráfico, peatonalización, áreas sometidas a planes



directores de los espacios públicos y plan de etapas. Sus símbolos, escritos o numéricos, y los restantes elementos de representación gráfica tienen pleno contenido normativo, por referencia a los documentos escritos.

#### **Artículo 4 Vigencia y Efectos**

1. El Plan Especial de Protección, previa publicación de la aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias, entrará en vigor a los 15 días hábiles de la publicación de la correspondiente normativa en el Boletín Oficial de la Provincia, como dispone el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local
2. La entrada en vigor del Plan Especial de Protección produce los efectos legalmente establecidos, y en concreto los siguientes:
  - a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de la clasificación y calificación y su ejecución al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.
  - b) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por las Administraciones y los particulares, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.
  - c) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.
  - d) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando sea necesario el sistema de expropiación o prevean la realización de las obras públicas ordinarias que precisen de expropiación, previstas, en la vigente legislación.
  - e) La publicidad de su contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación y a obtener copia de ésta en la forma que se determine reglamentariamente.
3. Con arreglo a la legislación urbanística, quedan sujetos al Plan Especial de Protección todos los actos que tiendan a transformar el estado o utilización del suelo o de las edificaciones e instalaciones.



## **Artículo 5** **Modificación y revisión del Plan Especial de Protección**

1. La alteración del contenido del Plan Especial de Protección podrá llevarse a cabo mediante su revisión o a través de la modificación de alguna de sus determinaciones de ordenación, que deberá ajustarse a las mismas reglas de procedimiento empleadas para su formulación y aprobación.  
Se entiende por revisión del Plan la reconsideración de su contenido por modificación sustancial del modelo establecido, cuando puedan quedar afectados los elementos básicos de la ordenación o de la estructura urbanística prevista en el Plan Especial de Protección.  
Se entiende por modificación cualquier otra alteración de su contenido no susceptible de ser encuadrada en la definición anterior, en cuanto dicha alteración pueda conllevar cambios aislados y puntuales en la calificación del suelo, en la zonificación de usos o en cualquier otro elemento concreto del Plan.
2. Para la revisión del Plan Especial de Protección será necesario que hayan transcurrido al menos cinco años desde su entrada en vigor. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre que se acredite su necesidad por referencia a los intereses públicos y se garantice su coordinación sistemática con el resto de las determinaciones del Plan Especial de Protección y su eficacia técnica para los fines propuestos.

## **Artículo 6** **Interpretación del Plan Especial de Protección**

1. Corresponde al Ayuntamiento de La Villa de La Orotava la interpretación de la presente Normativa y de los restantes documentos del Plan Especial de Protección. En caso de duda o conflicto entre las previsiones de los distintos documentos del Plan, regirán los siguientes criterios de interpretación y orden de prelación:
  - 1) Normativas, Fichas de Normativa, gráficas y textuales, e Inventario y Catálogo de Protección, y dentro de las mismas con el siguiente grado de prelación:
    - a) Descripción y cuantificación en forma escrita.
    - b) Especificación de los valores objeto de protección y del tipo de intervención permitido.



- 2) Planos de Ordenación y, en su caso, de Información, y dentro de las mismas con el siguiente grado de prelación:
    - a) Regularidad o continuidad de los trazados.
    - b) Posición relativa de los trazos respecto a edificaciones u otros elementos preexistentes que figuren en los Planos.
  - 3) Memoria de Ordenación, y dentro de las mismas con el siguiente grado de prelación:
    - a) Criterios y objetivos generales de planeamiento.
    - b) Descripción y justificación de la ordenación.
2. La interpretación de los documentos del Plan Especial de Protección deberá ajustarse al mejor cumplimiento de los criterios y objetivos de ordenación, prevaleciendo la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre el interés privado y los intereses públicos, a los mayores espacios libres y a la mayor conservación del patrimonio protegido. Subsidiariamente, se aplicarán los criterios de interpretación especificados en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación del municipio de la Villa de La Orotava. En cualquier caso, no serán admisibles interpretaciones de determinaciones imprecisas o ambiguas de las Normativas o de los Planos de Ordenación que estén en abierta contradicción con lo expuesto en la Memoria de Ordenación, o que, en función de sus efectos racionalmente previsibles, puedan considerarse contrarias a los objetivos y fines de conservación del Plan Especial de Protección.



---

## **TITULO PRIMERO RÉGIMEN URBANÍSTICO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN**

### **CAPÍTULO 1 CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO**

#### **Artículo 7 Clase de Suelo**

El Plan General de Ordenación de la Villa de La Orotava, atendiendo a las prescripciones de la legislación urbanística aplicable y a los criterios y objetivos expresados en su documentación, ha categorizado el suelo objeto de este Plan Especial de Protección como Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización (SUCU) y con la subcategoría de Suelo Urbano de Interés Cultural (SUIC) en la mayoría de su superficie, siendo el resto categorizado como Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización (SUCU) pero ordenado directamente por este Plan Especial de Protección, tal y como se especifica en la Memoria y en los planos de delimitación del Ámbito de Actuación.

### **CAPÍTULO 2 DETERMINACIONES GENERALES DE RÉGIMEN URBANÍSTICO**

#### **Artículo 8 Deberes, Derechos y Facultades Urbanísticas de los Propietarios**

En cualquier caso, los propietarios deberán cumplir los deberes urbanísticos que establezca la legislación urbanística aplicable. Por tanto, las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas a su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes, obligaciones y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en su virtud, por los instrumentos de ordenación insular, territorial, ambiental o sectorial, y por el propio Plan General y este Plan Especial de Protección.

## **Artículo 9 Aprovechamiento Urbanístico**

El aprovechamiento urbanístico de un terreno es el permitido por el planeamiento, resultante de la ordenación y de las condiciones normativas y tipológicas que determine para el mismo la ordenación pormenorizada del Plan Especial de Protección o, en su caso, del planeamiento de desarrollo.

## **Artículo 10 Aprovechamiento Privado**

1. El aprovechamiento privado correspondiente al titular de un terreno de suelo urbano no incluido en una unidad de actuación será el 100% del aprovechamiento urbanístico permitido por el planeamiento. Como requisito previo para la adquisición del derecho aprovechamiento urbanístico y a solicitar licencia de edificación para materializarlo, se deberá –en su caso- ceder obligatoria y gratuitamente los terrenos afectados por viales y dotaciones públicas, y ejecutar o costear las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquiera la condición de solar, o bien garantizar su ejecución simultánea con las obras de edificación, en las condiciones que se determinan en estas Normas.
2. El aprovechamiento urbanístico privado correspondiente al titular de una edificación catalogada será igual que el establecido en el apartado anterior pero sus aprovechamientos lucrativos quedarán limitados hasta la restauración, rehabilitación o remodelación del inmueble según las condiciones establecidas en su ficha de catálogo correspondiente.

## **Artículo 11 Deber de Conservación**

1. Los propietarios de los edificios o construcciones, tanto de titularidad privada como pública, tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, según lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable, y especialmente en el artículo 52 y siguientes de la Ley 4/99 de Patrimonio Histórico de Canarias.



2. Se consideran contenidas en el deber de conservación, sin perjuicio de la regulación legal al respecto, las siguientes actuaciones:
  - a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones, edificios, carteles e instalaciones de toda clase en las condiciones particulares que le sean propias en orden a su seguridad, salubridad y ornato público. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.
  - b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del coste actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento legalmente establecido, lo doten de las condiciones óptimas de seguridad, salubridad y ornato público, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad y garanticen el mantenimiento de sus condiciones básicas de buen uso.
3. El Ayuntamiento podrá acordar órdenes de ejecución de obras para la conservación de las edificaciones y construcciones en condiciones exigibles, de acuerdo a lo establecido en estas Normas y en la legislación aplicable.

### **CAPÍTULO 3 DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN**

#### **Artículo 12 Instrumentos de Planeamiento de Desarrollo**

La ordenación urbanística contenida en el Plan Especial de Protección se desarrollará, en los ámbitos en que así se determine y según las instrucciones que se establezcan, a través de Planes Especiales Sectoriales y Estudios de Detalle, sin menoscabo de las correspondientes autorizaciones del Cabildo Insular, en el área del Conjunto Histórico declarado.

Los Planes Especiales y Estudios de Detalle habrán de contener, como mínimo las determinaciones y los documentos que se señalen en la legislación urbanística y, en su caso, en la sectorial que sea de aplicación por su objeto, sus características funcionales o el ámbito en el que inciden.

### **Artículo 13 Planes Especiales**

Podrán tramitarse Planes Especiales, cuando así se determine por la legislación urbanística, sectorial o ambiental, y por el planeamiento insular o territorial, para la ordenación de un ámbito territorial concreto o de una actividad sectorial determinada. En estos casos, sus determinaciones podrán completar y desarrollar de forma pormenorizada la ordenación urbanística, ordenar aspectos específicos de la misma, o estar referidas a la ordenación de elementos o actividades de carácter sectorial.

### **Artículo 14 Estudios de Detalle**

1. Los Estudios de Detalle podrán completar o reajustar las determinaciones del Plan Especial de Protección o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, de oficio o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación concreta.
2. Deberán de referirse a manzanas completas o unidades urbanísticas equivalentes, entendiéndose éstas últimas dentro del Plan Especial de Protección como cada una de las parcelas catastrales que definen los inmuebles, tanto catalogados como no catalogados, ya que la información catastral se considera como la unidad mínima de ordenación a los efectos de definir su nivel de protección y ordenación detallada.
3. Los estudios de Detalle podrán redactarse para alguno o todos de los siguientes objetivos:
  - a) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior. Deberán respetarse, en todo caso, las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación del suelo, edificabilidad y alturas máximas.
  - b) También podrán ser realizados para ajustar la implantación de las intervenciones de obra nueva de edificación en los inmuebles catalogados de acuerdo a las limitaciones establecidas en esta Normativa y en las fichas de intervención para dichos inmuebles.
4. El contenido y la documentación de los Estudios de Detalle será el previsto en la legislación urbanística aplicable o el que específicamente se determine, en su caso, por estas Normas.



## **TÍTULO SEGUNDO RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**

### **CAPÍTULO 1 DETERMINACIONES GENERALES**

#### **Artículo 15 Régimen General del Suelo Urbano**

El régimen urbanístico general del suelo urbano es el derivado de las determinaciones contenidas en el Plan General de Ordenación de la Orotava y de lo establecido en la legislación urbanística, siendo de además de aplicación las disposiciones contenidas en estas Normas del Plan Especial de Protección.

#### **Artículo 16 Régimen del Suelo Urbano Consolidado**

1. A los terrenos de suelo urbano consolidado le será aplicable el régimen urbanístico general expresado en el número anterior y el derivado de su ordenación pormenorizada.
2. Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán los derechos y deberes establecidos en la legislación urbanística aplicable.

#### **Artículo 17 Suelo Urbano de Interés Cultural**

Con independencia de la calificación del suelo urbano en alguna de las categorías definidas en estas Normas, y en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación urbanística, el ámbito redelimitado como Conjunto Histórico de La Villa de La Orotava, sujeto al Plan Especial de Protección y que desarrolla su ordenación, se califica como Suelo Urbano de Interés Cultural, con la redelimitación del ámbito establecida en los planos de ordenación.

### **Artículo 18** **Sistemas de Actuación**

1. El Sistema de actuación pública previsto como prioritario por este Plan Especial de Protección, es el Sistema de Expropiación.
2. Además, también se prevé la posibilidad de que la gestión urbanística se lleve a cabo mediante las figuras sustitutorias o complementarias del Convenio Urbanístico y de Ocupación Directa, en los supuestos y condiciones recogidos en estas Normas, y de acuerdo a la regulación y a los procedimientos contenidos en la legislación urbanística.

### **Artículo 19** **Sistema de Expropiación**

1. La expropiación se aplicará preferentemente para la obtención del suelo destinado a sistemas generales, espacios libres públicos y dotaciones públicas, sistema viario local y cuando no se obtengan de cualquier otra manera de las previstas en la legislación urbanística.
2. En los casos en que así se establezca específicamente, se utilizará también como Sistema de ejecución pública en los Ámbitos de Ordenación Singular delimitados por este Plan Especial de Protección.

### **Artículo 20** **Ocupación Directa**

La Ocupación Directa podrá utilizarse para la obtención de terrenos destinados a sistemas generales, espacios libres públicos y a dotaciones públicas, en sustitución de la expropiación, siempre que se den los requisitos legalmente previstos para ello. El procedimiento, las condiciones y los efectos de la ocupación directa serán los establecidos en la legislación urbanística aplicable.



## **Artículo 21** **Convenios Urbanísticos**

1. Los Convenios Urbanísticos se formulan con el fin de facilitar y garantizar la viabilidad y agilidad de la gestión urbanística y la ejecución del planeamiento previsto, y concretar la participación de la iniciativa privada en la actuación urbanística.
2. Cuando así se determine en la ficha correspondiente al Ámbito de Ordenación Singular delimitado de que se trate, los Convenios Urbanísticos implican la innecesidad de desarrollar otro Sistema de Actuación, ya que su propio contenido tiene el alcance exigible a un instrumento de gestión, en relación a las características del área delimitada.
3. La incorporación de tales Convenios Urbanísticos a la documentación del Plan Especial de Protección, de forma previa a un trámite de información pública, supone el cumplimiento del principio de publicidad, si se desarrolla posteriormente deberá cumplir las determinaciones del artículo 236 del TRLOTENC y siguientes.

## **CAPÍTULO 2** **EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

### **Artículo 22** **Parcelaciones, Segregaciones y Agregaciones**

1. Se considerará parcelación o segregación toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes independientes.
2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas de segregación en el ámbito delimitado por este Plan Especial de Protección, debiendo mantenerse la estructura parcelaria reconocida en este documento, salvo modificaciones justificadas de la información catastral utilizada.



3. En el caso de inmuebles no catalogados se admite la agregación de parcelas siempre que se mantenga la imagen formal del conjunto inicial y se respete la división de las parcelas iniciales en el desarrollo formal de la fachada exterior del nuevo inmueble.
4. En el caso de los inmuebles catalogados como integral o ambiental no se admite la segregación ni agrupación, considerándose como únicas las parcelas catastrales reconocidas en este documento, salvo modificaciones justificadas de la información catastral utilizada.
5. Sólo se admitirán las conexiones interiores de dos inmuebles colindantes catalogados con la menor repercusión posible sobre el o los inmuebles protegidos, y siempre que se justifique adecuadamente en el Plan Director de Restauración o de Rehabilitación, así como en el Proyecto de Rehabilitación correspondiente, en función de que por el uso previsto sea necesario establecer una relación entre los diferentes inmuebles para facilitar la actividad que se va implantar en los mismos.

### **Artículo 23** **Ejecución de los Sistemas Generales**

1. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, cuando no se obtenga por convenio de cesión o compraventa.
2. Para su ejecución deberán cumplir la regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución y que se contienen en los capítulos correspondientes de estas Normas dedicados a las condiciones particulares de los usos. Estas condiciones y las establecidas en su caso en las fichas correspondientes, deberán respetarse por los Planes Especiales o los proyectos que se formulen para su ejecución.

## **Artículo 24** **Obras Ordinarias de Urbanización**

1. Las obras ordinarias de urbanización son aquellas que es necesario ejecutar según la ordenación pormenorizada establecida en este Plan Especial de Protección.
2. La obtención del suelo afectado por una obra ordinaria de urbanización, si no fuera de titularidad pública, se obtendrá por cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico, por expropiación o por ocupación directa.
3. Los costos de dichas obras ordinarias podrán repercutirse sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por las mismas, mediante la imposición de contribuciones especiales previo el expediente administrativo correspondiente.

## **Artículo 25** **Requisitos para Simultanear las Obras de Edificación y Urbanización**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 73.5 del TRLOTENC (DL 1/2000).

## **Artículo 26** **Clases de Proyectos de Ejecución**

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan Especial de Protección y de sus instrumentos de desarrollo se realizarán mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objetivo, se incluyen en algunas de las siguientes clases genéricas:
  - a) De urbanización.
  - b) De edificación de obra nueva.
  - c) Plan Director de Restauración o Rehabilitación
  - d) De intervención en inmueble catalogado.
  - e) De otras actuaciones urbanísticas.
  - f) De actividades e instalaciones.



2. Las Ordenanzas Municipales podrán determinar, diferenciar y regular los tipos de proyectos de ejecución que resulten según su objetivo, sin perjuicio de las determinaciones contenidas en los artículos siguientes.

## **Artículo 27** **Proyectos de Urbanización**

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan Especial de Protección y, en su caso, por los instrumentos de desarrollo.

1. Los proyectos de Urbanización del Sistema Viario y Espacios libres se realizarán con redes de saneamiento separativas de aguas pluviales y aguas residuales.
2. Cuando afecten a los barrancos de Araujo o Monturrio, deberán representar la traza del eje del barranco mediante líneas a escala adecuada y su correspondiente leyenda, tanto a cielo abierto como soterrado.
3. Se realizarán secciones peatonales que favorezcan la recogida y desagüe de la escorrentía superficial.
4. Deberá contener el análisis y definición de la red de pluviales de su ámbito de actuación.
5. Cuando se realice nuevo viario transversal al cauce se dispondrán imbornales transversales/rejas en toda el ancho de la calzada, para T=50años, así como una solución constructiva que permita el alivio hacia el cauce para T=500 años
6. Se dispondrá una red de riego totalmente separativa respecto de la red de agua potable.

### **Artículo 28** **Proyectos de Edificación de Obra Nueva,** **Actividades Urbanísticas y de Instalaciones**

1. En lo no previsto en estas Normas para los proyectos de edificación, de actividades urbanísticas y de instalaciones se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales correspondientes y en la legislación urbanística o sectorial aplicable.
2. En las intervenciones en edificios o parcelas de inmuebles no catalogados, se deberá realizar un Estudio de Admisibilidad, a nivel de anteproyecto, para justificar su integración en el Conjunto Histórico que será informado previamente por el Consejo Municipal de Patrimonio antes de presentar el proyecto definitivo para la obtención de la Licencia Municipal.
3. El contenido del Estudio de Admisibilidad dependerá de cada caso concreto pero deberá justificar la solución arquitectónica propuesta en cuanto a su aprovechamiento, altura, soluciones propuestas para el encuentro con inmuebles catalogados colindantes, tanto edificados como espacios libres de parcela. Deberá expresar gráficamente, mediante fotomontajes, la integración en el ambiente urbano donde se encuentre inmerso, tanto en cuanto a las edificaciones colindantes como al conjunto de la calle. Incluirá un levantamiento planimétrico y fotográfico) exterior e interior) del edificio a demoler o reformar. Se identificarán los elementos vegetales de porte existentes en la parcela, así como los elementos significativos como pozos, tapias, etc.
4. Cuando los proyectos sean colindantes con los cauces de los barrancos de Araujo y Monturrio, será preceptiva la autorización e informe de afección al cauce por parte del Consejo Insular de Aguas.

### **Artículo 29** **Proyectos de intervención en inmuebles catalogados.**

1. Los proyectos de intervención en inmuebles catalogados son proyectos de arquitectura para la restauración, rehabilitación, remodelación, consolidación o intervenciones de obra nueva en inmuebles catalogados y tendrán la documentación necesaria para justificar y garantizar la correcta intervención en el inmueble catalogado de acuerdo a las Normas establecidas en este Plan Especial de Protección, a la legislación de patrimonio y al buen hacer en las obras relativas al patrimonio.

2. En los casos de los inmuebles catalogados como Integral y en los catalogados como Ambiental será requisito previo a los proyectos de ejecución la redacción del Plan Director de Restauración o Rehabilitación, en su caso, de acuerdo a lo especificado en esta Normativa, en el que se determine el alcance de las obras a través de su justificación histórica y técnica.

### **Artículo 30 Plan Director de Restauración.**

1. El Plan Director de Restauración completa las determinaciones del Plan Especial de Protección para los inmuebles catalogados como INTEGRAL. También lo hará, en cualquier clase de inmueble catalogado, cuando así se establezca expresamente en la ficha correspondiente del Catálogo o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, de oficio o a propuesta de interesados, en atención a las circunstancias especiales de una edificación o actuación concreta. Se exime de su obligación a aquellos proyectos que hubieran obtenido licencia urbanística con el planeamiento anterior y cuyas determinaciones sean concordantes con las de este Plan Especial de Protección.
2. El Plan Director de Restauración deberá de tramitarse con antelación al proyecto de ejecución y obtener el Informe del Consejo Municipal de Patrimonio. En cualquier caso y a solicitud del promotor se podrá tramitar simultáneamente con los proyectos de ejecución de restauración y conservación que se presenten para obtener la licencia de obras. La tramitación y aprobación de los mismos corresponderá al Ayuntamiento previo informe del Consejo Municipal de Patrimonio, siguiendo el procedimiento establecido para el otorgamiento de las licencias municipales de obras.
3. Los Planes Directores de Restauración al tener como objetivo determinar el estado real de los inmuebles catalogados como Integral por este plan, deberán contener la siguiente documentación:
  - a) Aportar levantamiento acotado de todo el edificio, plantas y alzados, y su parcela vinculada, determinando que partes son originales y cuales añadidas que perjudican al inmueble, definiendo las obras de restauración y conservación según lo establecido en la ficha correspondiente del catálogo. Además deberán reflejar aquellos elementos parciales significativos de mayor detalle. Así mismo se identificarán las especies vegetales más representativas, tanto en cuanto a su posición en la parcela como en el tipo de especie vegetal.
  - b) Descripción y análisis de los elementos y técnicas constructivas existentes, especialmente en cuanto a estructura, albañilería, carpinterías, cubiertas, pavimentos, canterías, instalaciones y vegetación.

- c) Diagnóstico de los problemas existentes tanto funcionales como constructivos y estéticos.
- d) Incluirá un Informe Histórico realizado por un profesional competente en la materia que desarrollará la historia del inmueble, con reportaje fotográfico detallado y valoración de cada una de las partes del inmueble, diferenciando las épocas de las diferentes actuaciones realizadas y cuáles son perjudiciales para el mismo y deben eliminarse y cuáles se deben restaurar y conservar. Así mismo incluirá la valoración desde el punto de vista histórico de la solución de intervención propuesta. Además se desarrollará un estudio arqueológico, en caso de ser necesario, con inventario de las piezas encontradas y memoria justificativa de los trabajos.
- e) Definición de los usos finales previstos y justificación de la capacidad del inmueble para albergarlos en relación a las obras necesarias para su transformación dentro del nivel de protección.
- f) Programa de la ejecución de las intervenciones previstas con la definición de las fases de ejecución y el coste económico estimado.
- g) Representaciones gráficas que ayuden a justificar la integración de nuevos elementos construidos o los existentes respecto de los protegidos o no, tanto en la propia parcela como en los colindantes.
- h) Soluciones propuestas para resolver los elementos discordantes en el inmueble catalogado y su adaptación al entorno inmediato en cuanto a medianeras vistas, perspectivas visuales, etc.

### **Artículo 31** **Plan Director de Rehabilitación.**

1. El Plan Director de Rehabilitación completa las determinaciones del Plan Especial de Protección para todos los inmuebles catalogados como AMBIENTAL, y especialmente para aquellos que no han podido ser visitados en su interior y por tanto no se conocen en detalle los valores patrimoniales en presencia. También lo hará en cualquier otro inmueble catalogado, cuando así se establezca expresamente en la ficha correspondiente del Catálogo o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario de oficio en atención a las circunstancias especiales de una edificación o actuación concreta.
2. El Plan Director de Rehabilitación deberá de tramitarse con antelación al proyecto de ejecución y obtener la aprobación del Consejo Municipal de Patrimonio. En cualquier caso y a solicitud del promotor se podrá tramitar simultáneamente con los proyectos de ejecución de rehabilitación y remodelación que se presenten para obtener la licencia de obras. La tramitación y

aprobación de los mismos corresponderá al Ayuntamiento previo informe del Consejo Municipal de Patrimonio, siguiendo el procedimiento establecido para el otorgamiento de las licencias municipales de obras.

3. El Plan Director de Rehabilitación tiene como objetivo determinar el estado real de los inmuebles catalogados como Ambiental por este plan que no han podido ser visitados en su interior y podrá modificar de manera justificada las determinaciones establecidas en la ficha de intervención por manzana, ajustando los límites de los distintos niveles de intervención y proponer el cambio de nivel siempre que se justifique en la documentación del mismo por la nueva información aportada de la presencia o ausencia de valores patrimoniales.
4. Deberá contener la siguiente documentación:
  - a) Aportará un levantamiento acotado del inmueble con plantas y alzados, así como su parcela vinculada, determinando que partes son originales y cuales añadidas que perjudican al valor patrimonial del inmueble. Además deberán reflejar aquellos elementos parciales significativos de mayor detalle que deban ser objeto de protección. Así mismo se identificarán las especies vegetales más representativas, tanto en cuanto a su posición en la parcela como al tipo de especie vegetal.
  - b) Descripción y análisis de manera sintética y somera de los elementos y técnicas constructivas existentes, especialmente en cuanto a estructura, albañilería, carpinterías, cubiertas, pavimentos, canterías, instalaciones y vegetación.
  - c) Diagnóstico de los problemas existentes tanto funcionales como constructivos y estéticos, con expresa definición de los usos finales previstos y con la justificación de la capacidad del inmueble para albergarlos en relación a las obras necesarias para su transformación dentro del grado de protección.
  - d) Incluirá un Informe Histórico, realizado por un profesional competente en la materia, que desarrollará la historia del inmueble, con reportaje fotográfico detallado y valoración de cada una de las partes del inmueble, diferenciando las épocas de las diferentes actuaciones realizadas y cuáles son perjudiciales para el mismo y deben eliminarse y cuáles se deben rehabilitar. Así mismo incluirá la valoración desde el punto de vista histórico de la solución de intervención propuesta. Además se desarrollará un estudio arqueológico, en caso de ser necesario, con inventario de las piezas encontradas y memoria justificativa de los trabajos.
  - e) Soluciones propuestas para resolver los elementos discordantes en el inmueble catalogado y su adaptación al entorno inmediato en cuanto a medianeras vistas, perspectivas visuales, etc.



## **TÍTULO TERCERO PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO**

### **CAPÍTULO 1 DETERMINACIONES GENERALES**

#### **Artículo 32 Patrimonio objeto de Protección**

A los efectos de las determinaciones contenidas en este Plan Especial de Protección, se entiende por Patrimonio aquellos bienes inmuebles que de manera global o parcial ostenten notorios valores históricos, arquitectónicos, artísticos, arqueológicos, etnográficos, paleontológicos, científicos, ecológicos, técnicos o que constituyan testimonios singulares de la cultura canaria.

#### **Artículo 33 Normativa e Instrumentos de Protección y Ordenación**

1. La protección, conservación y mejora del Patrimonio se formula mediante las condiciones y determinaciones contenidas en este Plan Especial de Protección y en la legislación aplicable, que serán desarrolladas por el Catálogo de Protección e Intervención y los Planos de Ordenación Pormenorizada.
2. Los bienes declarados de interés arqueológico, etnográfico o cultural se regirán por su legislación específica, (Ley 4/99 de Patrimonio Histórico de Canarias y otras), y por los instrumentos que desarrollen su ordenación, siendo de aplicación supletoria las presentes Normas.

### **Artículo 34** **Catálogo de Protección**

1. El Catálogo de Protección tiene por objeto la descripción de las características, circunstancias y, en su caso, actuaciones a realizar sobre edificios, conjuntos, lugares, elementos y ámbitos con específicos valores arquitectónicos, históricos, artísticos, etnográficos, arqueológicos, paleontológicos, científicos, técnicos, naturales, paisajísticos o de otra índole que se pretenda conservar o mejorar.
2. En los planos de ordenación pormenorizada se señalan los elementos del patrimonio catalogados por este Plan Especial de Protección.

### **Artículo 35** **Consejo Municipal de Patrimonio Histórico**

1. El Ayuntamiento dispondrá de un Consejo Municipal de Patrimonio para la protección y el fomento del Patrimonio Histórico, con la composición, régimen y funciones que se determinan en el reglamento correspondiente, de acuerdo con la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, Ley 4/99, de 15 de Marzo.
2. Entre sus objetivos estará la emisión de Informes preceptivos, no vinculantes, de todas las actuaciones que se realicen dentro del ámbito del Plan especial de Protección.

## **CAPÍTULO 2 PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO**

### **Artículo 36 Patrimonio Arquitectónico Protegido**

1. El patrimonio arquitectónico protegido lo constituyen los edificios y construcciones que se incluyen en el Catálogo de Protección, que establece el grado de protección de los mismos según lo dispuesto en el artículo siguiente.
2. Además de lo especificado en cada ficha del Catálogo, se consideran especialmente protegidos los siguientes elementos: cubiertas, carpinterías exteriores e interiores de madera antiguas, balcones de madera, exteriores o interiores, de reconocido valor patrimonial, solados, escaleras, acabados interiores, elementos ornamentales y cerrajería. Todos ellos con la suficiente antigüedad y valor histórico que se determine en cada proyecto de restauración, conservación o rehabilitación que deberá ser informado por el Consejo Municipal de Patrimonio.

### **Artículo 37 Grados de Protección del Patrimonio Arquitectónico**

El Catálogo de Protección determina los siguientes grados de protección, atendiendo al valor y carácter del objeto protegido:

**Integral:** protege la totalidad de cada uno de los inmuebles en él incluidos. Aplicable a todas aquellas edificaciones que deberán ser conservadas en su totalidad, y sólo podrán ser objeto de restauración, conservación, consolidación y rehabilitación para garantizar su integridad física, manteniendo y respetando todas sus características originales, tales como, organización espacial, estructura, tipología, elementos constructivos y decorativos, etc.

Dentro de las edificaciones catalogadas con este Grado de Protección, se permitirá la incorporación puntual de obras nuevas de modernización de locales de servicio (cocinas y baños) e instalaciones necesarias para el funcionamiento de los usos a los que se destine la edificación (calefacción, aire acondicionado, etc.), así como las mejoras de accesibilidad, siempre y cuando no

supongan modificaciones irreversibles y quede claramente justificado en el Plan Director de Restauración correspondiente y se cumplan las condiciones del párrafo siguiente.

También se admitirán, según lo dispuesto en cada ficha del Catálogo, la implantación de obras nuevas de edificación en la parcela según la Ordenación propuesta por el Plan especial de Protección para cada caso, como medida de fomento que ayude a financiar la restauración del inmueble protegido.

**Ambiental:** protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles. Aplicable a todas aquellas construcciones que hayan sufrido sucesivas transformaciones, pero que conserven sin alterar parte de sus elementos volumétricos y espaciales originales. En este tipo de edificaciones, deberán conservarse y restaurarse en su totalidad todos los elementos originales existentes, tanto estructurales y constructivos como decorativos, adecuándose las partes alteradas a las características volumétricas, constructivas y espaciales de la tipología original. Se permiten obras de consolidación, conservación, restauración, rehabilitación y remodelación. Se permitirá la demolición de todos aquellos elementos modificados o discordantes con las características tipológicas y ambientales de los inmuebles, señalados en las fichas de la Normativa. En el caso de que se permita la incorporación de nueva edificación, deberá atenerse a los parámetros previstos para cada caso en las fichas del Catálogo y en las fichas de intervención por manzana.

Cuando no haya sido posible su reconocimiento interior deberá realizarse un Plan Director de Rehabilitación que complete y justifique las determinaciones previstas para el inmueble catalogado.

**Parcial:** protege elementos específicos de manera aislada, con carácter general o que han sido identificados específicamente en la correspondiente ficha del catálogo.

### **Artículo 38** **Protección de Parcela**

1. El grado de protección del inmueble afecta, asimismo, a los espacios no edificados de la parcela en que se localiza, que estén conformados por el inmueble que se protege, salvo que en las instrucciones particulares que se contienen en las fichas se establezcan otras determinaciones.
2. Podrá procederse al incremento edificado del inmueble sobre el resto de la parcela, cuando tal incremento sea necesario para el uso al que vaya a destinarse el inmueble y no se derive de ello una alteración del carácter y tipología del mismo. El incremento admisible será el especificado en el Catálogo de Protección en cada ficha con carácter particular y en la correspondiente ficha de intervención por manzana.

### **Artículo 39** **Régimen de Usos**

1. Con la finalidad de fomentar la conservación edificatoria no se establece un uso característico previo de los edificios protegidos en cualquiera de los grados previstos, optándose en cada caso por un concreto uso cumpliendo con las condiciones de admisibilidad y compatibilidad a partir del uso principal, todo ello con las limitaciones establecidas en el artículo que regula la sustitución de equipamientos existentes, y salvo aquellos usos prohibidos por estas Normas.
2. Cuando se pretenda ejecutar un proyecto de restauración, rehabilitación, etc., se elige el uso principal de los establecidos como posibles en la Normativa del Plan Especial de Protección. Una vez elegido el uso que se pretende implantar en el inmueble, como principal o exclusivo, se estará a lo dispuesto en estas Normas sobre las condiciones de admisibilidad y compatibilidad del uso elegido con el resto de usos posibles.

### **Artículo 40** **Condiciones Generales de las Intervenciones en Edificios Protegidos**

1. En cualquiera de los tipos de intervención de que se trate se exigirá la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, con objeto de no desvirtuar los elementos genuinos del edificio.
2. 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.
3. Las obras tenderán a la recuperación del carácter original de la edificación, suprimiendo aquellos elementos discordantes con el valor arquitectónico o histórico de la edificación de que se trate.
4. En todos los inmuebles catalogados, independientemente del grado de protección de la ficha del Catálogo se considera que la relación del inmueble con el exterior tiene un valor urbano fundamental, por lo que además de las cualidades específicas que define cada grado, la parte de la edificación que da soporte a la fachada se protege de manera conjunta con la misma.
5. Para cada una de las áreas de intervención delimitadas en cada inmueble catalogado en los planos de intervención por manzanas se establece el criterio de intervención, que podrá ser ajustado por cada uno de los Planes Directores de Restauración en el caso de los inmuebles de protección Integral y por los Planes Directores de Rehabilitación, en su caso, o por los proyectos de rehabilitación o remodelación de los inmuebles de protección Ambiental, con las limitaciones establecidas en la Normativa del Plan Especial de Protección.
6. Se admite la cubrición de los patios interiores (PI) solo en los casos en que así se especifica en cada ficha del Catálogo, con la finalidad de mejorar las condiciones de habitabilidad y accesibilidad, a base de elementos ligeros que no desvirtúen el conjunto del inmueble protegido y dejando constancia clara de la diferencia en el tiempo de las distintas intervenciones.
7. Queda prohibida la intervención para la restauración 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.



8. 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 crujeas principales, escaleras, galerías, cubiertas, etc.). Su restauración deberá ser completa.
9. En edificios catalogados, en los que se admitan intervenciones de obra nueva o remodelación, no se podrá obtener la licencia de primera ocupación de la parte nueva antes de la total restauración o rehabilitación del resto del inmueble catalogado en la misma parcela, otorgándole la misma de manera conjunta a las dos partes del inmueble con la correspondiente inspección municipal.
10. No se admite con carácter general la apertura de nuevos huecos para la entrada de garajes en todos los inmuebles catalogados, independientemente de que sea integral o ambiental salvo que en la ficha del Catálogo se admita específicamente en función de sus condiciones particulares.
11. En los edificios catalogados como de Protección Integral, y en las partes a conservar de los catalogados como de Protección Ambiental o Parcial, no podrá producirse ninguna modificación en los elementos de tabiquería original y maestras 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 las nuevas de las antiguas y sean respetuosas con lo existente.
12. En los inmuebles catalogados no se admite la ejecución de nuevos sótanos, salvo en los casos en que se permiten intervenciones de obra nueva (ION) en los que se podrá realizar un único sótano realizado siempre dentro de la zona de obra nueva, que no afecte al inmueble catalogado, ni patios o huertas protegidas, y esté separado al menos tres metros de cualquier parte del inmueble protegido, salvo que en la ficha particular del Catálogo se admitan otras condiciones en función de las circunstancias particulares de cada caso.
13. La implantación de un nuevo uso en un inmueble protegido podrá traer como consecuencia la adaptación del mismo a las normativas específicas de dicho uso (aumento de cargas admisibles, condiciones de protección de incendio, supresión de barreras físicas para mejorar la accesibilidad, etc.). Para permitir el aumento de las cargas admisibles o lograr la adecuada resistencia al fuego de la estructura del edificio se admitirá la introducción de refuerzos estructurales lineales (vigas o pilares) o superficiales (muros, forjados, losas o zapatas) de mampostería de piedra, de hormigón o de acero. No obstante si algún

elemento resultase afectado en alguna de sus caras por un refuerzo estructural deberá revestirse dicho refuerzo con materiales de similares características al que presente el elemento inicialmente existente, procurando que los elementos intervenidos sean los imprescindibles para no modificar el valor original del inmueble y dejando constancia de la diferencia temporal de las actuaciones. En todo caso la puesta en uso del inmueble es prioritaria con la menor afección posible al inmueble protegido.

14. Ya que la casuística en cuanto a diferencias entre los usos propuestos y las diferentes situaciones constructivas de los inmuebles protegidos es muy grande, se irán definiendo criterios a través de las distintas soluciones constructivas propuestas en los planes directores de restauración y los de rehabilitación, una vez que sean aprobados por el Consejo Municipal de Patrimonio.
15. Cuando un inmueble con grado de protección ambiental, al que no le sea de aplicación el Plan Director de Rehabilitación por no haber podido acceder a su interior, pretenda implantar un uso que traiga consecuencias de modificación de sus soluciones constructivas originales deberá realizar igualmente el Plan Director de Rehabilitación con carácter previo al proyecto de ejecución para resolver la correcta implantación del uso en el inmueble protegido con relación a los valores históricos de los diferentes elementos sujetos a posible modificación.
16. En los inmuebles cuyo uso final se público, deberá disponerse en un panel, o similar, los criterios de intervención realizados desatacando las nuevas intervenciones de los elementos protegidos.

#### **Artículo 41** **Tipos de Intervención**

1. Son medidas de Conservación (CON) 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.
2. Son intervenciones de Restauración (RES) 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.



3. Son intervenciones de Consolidación (ICO) 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.
4. Son intervenciones de Rehabilitación (REH) las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del edificio.
5. Son intervenciones de Remodelación (REM) 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.
6. Son intervenciones de obra nueva (ION) sin conservación de elementos aquéllas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan a la parte de la parcela no edificada del inmueble protegido, según lo establecido en la ficha particular de cada inmueble.
7. Son intervenciones de obras exteriores (OEX) con afección puntual, aquéllas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos y la implantación de elementos fijos exteriores en los supuestos en que se admita, así como la eliminación de elementos discordantes con el grado de protección establecido.

#### **Artículo 42** **Tipos de Intervención en los Distintos Grados de Protección**

Las obras y los tipos de intervención permitidas para cada edificación se indicarán en su correspondiente ficha del Catálogo de Protección y en los planos de intervención por manzanas y los de Ordenación Pormenorizada.

### **Artículo 43 Deber de Conservación**

1. Los bienes integrantes del patrimonio histórico de Canarias deberán ser conservados, mantenidos, restaurados y custodiados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o simples poseedores de manera que quede garantizada, en todo caso, la conservación y protección de sus valores. ( Art. 52.1 Ley 4/99 de Patrimonio Histórico de Canarias)
2. Se entiende por conservación de los bienes muebles el conjunto de medidas que se limitan a prevenir y retardar el deterioro de los mismos, con la finalidad de asegurar la mayor duración posible de la configuración material del objeto considerado. (Art. 52.2 Ley 4/99 de Patrimonio Histórico de Canarias).

### **Artículo 44 Declaración de Ruina de Elementos Catalogados**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 58 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias y al resto de la legislación vigente.

### **Artículo 45 Casos de Ruina, Derribo o Incendio**

En caso de ruina, derribo o incendio de edificios catalogados, no deberán repetirse los elementos protegidos. El nuevo inmueble que se pueda reconstruir, no podrá sobrepasar la edificabilidad del anteriormente existente, respetando la forma y ocupación sobre la parcela sin que ello exima de las infracciones y sanciones que procedan.

### **Artículo 46** **Supresión de Elementos Añadidos**

En cualquiera de los grados de protección, la Administración podrá requerir la ejecución de obras de restauración cuyo objeto sea la demolición de elementos añadidos no acordes o discordantes con la edificación original, o condicionar a ello, en su caso, la concesión de licencias, cuando la convivencia de tal medida se deduzca de los informes que se emitan al respecto.

## **CAPÍTULO 3** **ESPACIOS Y ELEMENTOS URBANOS PROTEGIDOS**

### **Artículo 47** **Espacios, Vías y Elementos Urbanos Protegidos**

Son espacios y elementos urbanos protegidos aquellos lugares, ambientes y elementos que se incluyan en el apartado correspondiente del Catálogo de Protección. Las vías en las que pervive el ambiente urbano característico de un núcleo, son también objeto de protección.

### **Artículo 48** **Condiciones de los Espacios, Vías y Elementos Urbanos Protegidos**

1. Se permiten actuaciones de mantenimiento, restauración y pequeñas modificaciones que no alteren la esencia y características del bien protegido.
2. No podrá modificarse el emplazamiento de los elementos urbanos protegidos cuando sean de carácter histórico o consustancial con el diseño del espacio urbano en el que se encuentran o con el propio elemento.

3. En el caso de los espacios y vías urbanos que se protege, si se produjesen obras de ampliación, su trazado se adaptará al del espacio original y deberá respetar en lo posible la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas.
4. La inclusión de un espacio urbano en el apartado correspondiente a Espacios y Elementos Urbanos del Catálogo de Protección, supone la conservación de su entorno inmediato y del ambiente que genera, y una especial obligación de cumplimiento de las condiciones generales de estética urbana.
5. Los espacios y elementos urbanos deberán cumplir las condiciones de uso propias de aquél para el que han sido previstos, siempre y cuando sean compatibles con sus condiciones de protección. El mobiliario urbano a instalar en los espacios y vías protegidas deberá estar incluido en el correspondiente Plan Director de Espacios Públicos correspondiente que será informado por el Consejo Municipal de Patrimonio y con informe preceptivo y vinculante del Cabildo Insular ya que completará la ordenación del plan especial de protección en el Conjunto Histórico.
6. Los jardines interiores incluidos en el Catálogo de Protección deberán ser conservados y protegidos. Cualquier actuación que se pretenda realizar y que signifique una modificación de su configuración física, más allá de la sustitución y remodelación de los elementos vegetales no protegidos, en los mismos requerirá la licencia municipal.
7. Las zonas donde existen 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, que no figuren en el Catálogo se incorporarán a éste tan pronto se constate su existencia, en el nivel que se determine, mediante expediente instruido al efecto.

#### **Artículo 49** **Protección del Medio Ambiente Urbano**

1. Las construcciones, instalaciones y usos, cualquiera que sea la actividad que alberguen, no podrán suponer agresiones al medio ambiente urbano, debiendo cumplir las condiciones estéticas establecidas en estas Normas, y en las Ordenanzas Municipales, así como lo dispuesto en la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas.

2. En todas las edificaciones destinadas a vivienda colectiva, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión de antenas individuales, de acuerdo con la normativa sectorial aplicable.
3. Tanto en el caso anterior como si se tratare de una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menos impacto visual suponga para el mismo y siempre donde sea menos visible desde el entorno del edificio donde se ubica.
4. En el suelo urbano no podrán instalarse antenas de telecomunicación sin que lo permita una ordenanza específica o la legislación sectorial en la materia.

#### **Artículo 50 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 de fuerza imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad. Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus vegetaciones, cualquiera que sea su porte.
2. A los efectos de cualquier intervención en los elementos vegetales dentro del Conjunto Histórico se deberá tener en cuenta la Guía de Patrimonio Vegetal de La Orotava editada por el Ayuntamiento de la Villa de la Orotava.

#### **Artículo 51 Supresión de Tendidos Aéreos, de Electricidad y de Telefonía**

1. Los tendidos aéreos de las redes de electricidad, telefonía y televisión por cable están prohibidos. Los tendidos existentes deberán suprimirse y sustituirse por tendidos enterrados a través de las correspondientes canalizaciones en el menor plazo de tiempo posible a partir de la entrada en vigor de este Plan Especial de Protección. Para ello, el Ayuntamiento realizará las



acciones y gestiones necesarias con las empresas suministradoras para que la mencionada supresión se produzca en su totalidad en dicho plazo.

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

## **TÍTULO CUARTO DETERMINACIONES Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

### **CAPÍTULO 1 DETERMINACIONES GENERALES**

#### **Artículo 52 Capacidad para Edificar**

1. La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del suelo y la determinación del área en que se encuentre y por su calificación urbanística en relación a la tipología edificatoria y al uso. Además, la capacidad de edificar se condiciona al cumplimiento de los deberes urbanísticos que le sean de aplicación y por los que se adquiere el derecho al aprovechamiento en cualquier caso a la obtención de la pertinente licencia municipal y, en su caso, de las autorizaciones derivadas de la legislación urbanística sectorial aplicable.
2. Se podrá edificar en los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en el correspondiente Título de estas Normas que desarrolla el régimen urbanístico correspondiente, según lo que se determine en los documentos de este Plan Especial de Protección y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial y en el planeamiento insular o territorial.
3. No podrán ser edificados los terrenos que incumplan las condiciones establecidas en estas Normas y las sectoriales de aplicación, aún cuando tengan la condición de solar.

#### **Artículo 53 Condiciones Generales de las Edificaciones**

1. Las condiciones generales de la edificación que se establecen en este Título son aquéllas a las que debe sujetarse cualquier edificación, según sus características y su relación con el entorno, salvo en los supuestos recogidos en estas Normas.

2. Las determinaciones y condiciones generales de la edificación, contenidas en los capítulos correspondientes de este Título, hacen referencia a los siguientes aspectos:
- Aspectos en relación a la parcela.
  - Edificabilidad, aprovechamiento, volumen y forma.
  - Dotaciones y servicios.

#### **Artículo 54** **Tipologías edificatorias**

Se contemplan, a efectos de su regulación, las siguientes tipologías:

- Edificación Cerrada (ECn)**  
Se entiende por tal la edificación cuya fachada principal es paralela a la vía o espacio público y en la que se autoriza la ocupación total de la parcela, salvo lo que se determine respecto a profundidad del fondo edificable en el que se sitúe la alineación interior, con la altura máxima en número de plantas (n) definida para cada parcela o manzana.
- Edificación abierta (EAn)**  
Es aquella en que la edificación se conforma por bloques situados de forma aislada dentro de la parcela y presentando fachada en todos su frentes, con la altura máxima en número de plantas (n) definida para cada parcela o manzana.
- Inmuebles catalogados.**  
Son aquellas edificaciones que tienen establecido algún nivel de protección y por tanto tienen establecidas sus condiciones particulares de aprovechamiento, intervención o actuación en las correspondientes fichas del Catálogo de Protección y en los artículos correspondientes de esta Normativa.



### **Artículo 55** **Aplicación de las condiciones de la edificación**

1. Las condiciones generales de las edificaciones y las particulares definidas para la tipología edificatoria que corresponda, deberán cumplirse tanto en obras de nueva construcción como en las de reestructuración o rehabilitación de edificios existentes, salvo indicación contraria señalada expresamente en estas Normas o cuando la edificación se encuentre en uno de los supuestos mencionados en los números siguientes de este artículo. Todo ello sin perjuicio del obligado cumplimiento de la legislación urbanística y sectorial que resulte de aplicación.
2. Cuando así se establezca, las edificaciones deberán cumplir las determinaciones específicas contenidas en las correspondientes fichas del área que se trate.
3. Las edificaciones que se incluyan en el Catálogo de Protección, y las que se encuentren o resulten afectadas por la protección de aquellas, deberán cumplir las condiciones que le sean aplicables según lo establecido en estas Normas y las que contenga el propio Catálogo.
4. En los supuestos ya expresados en los números anteriores de este artículo y para lo no regulado en las respectivas normativas u ordenanzas, serán de aplicación subsidiaria lo contenido en las Normas del Plan General de Ordenación sobre los parámetros y las condiciones generales de las edificaciones y las particulares de las diferentes tipologías.
5. En cualquier caso, las edificaciones deberán cumplir también las condiciones establecidas por la legislación sectorial que le sean de aplicación por razón del uso a que se destinen o de la situación en la que se implanten, así como el resto de las contenidas en estas Normas que resulten aplicables.

### **Artículo 56** **Dotación de aparcamientos**

1. En los inmuebles no catalogados cuando se produzca su renovación edificatoria o sea solar sin edificar será obligatorio el establecimiento de garajes para aparcamiento de vehículos en todas las parcelas con uso de vivienda unifamiliar y en todo

edificio de nueva construcción que se sitúe en un solar de ancho igual o superior a 12 metros y de más de 250 m<sup>2</sup> construidos por planta, siempre que dicho solar dé frente a una vía de tráfico rodado, aunque éste sea restringido. Si es colindante con un inmueble protegido integral o ambiental deberá separarse al menos 3 metros de los linderos comunes en los que exista edificación protegida.

2. La dotación de plazas de aparcamiento será, como mínimo, la siguiente:
  - 1 plaza de aparcamiento por cada vivienda.
  - 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de oficinas, equipamiento privado o público y dotaciones.
  - 1 plaza de aparcamiento por cada 4 plazas alojativas turísticas ó por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso turístico.
  - 1 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de uso comercial en categoría de pequeño y medio comercio y 2 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en el resto de las categorías del uso comercial.
3. Quedan exceptuados de la aplicación de los números anteriores los inmuebles incluidos en el Catálogo de Protección.
4. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de estacionamientos públicos en el entorno del edificio o de garajes de explotación privada no vinculados las viviendas o locales.
5. El Ayuntamiento, previo informe técnico razonado, podrá reducir la dotación de plazas de aparcamiento en los casos de actividades que pretendan establecerse en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de aparcamientos y en los que la tipología del edificio no permita la dotación de las plazas que serían exigibles por el nuevo uso, debiendo de proponerse la dotación de los aparcamientos en el entorno.
6. En los usos en que la dotación de aparcamiento se expresa en unidades por metro cuadrado construido, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie construida del uso principal y de los usos complementarios o precisos para el funcionamiento del mismo.

7. Para el caso de usos especiales, de equipamientos y dotaciones, o para aquellos que requieran por su especialidad un tratamiento individualizado, el Ayuntamiento podrá determinar una mayor dotación de plazas de aparcamiento, previo informe justificado de los servicios técnicos municipales.
8. En todo caso, las plazas de aparcamiento que se establecen obligatoriamente como dotación de las viviendas o los locales, se consideran inseparables de éstos, a cuyos efectos se expresará tal circunstancia en la correspondiente Licencia Municipal, a los efectos de que conste en la división horizontal de la propiedad.

## **CAPÍTULO 2 CONCEPTOS EN RELACIÓN A LA PARCELA**

### **Artículo 57 Parcela. Definición y Tipos**

1. Se entiende por parcela la unidad mínima de suelo sobre la que se aplican las determinaciones y condiciones de ordenación, gestión y ejecución urbanística. En las parcelas, de posibilitarlo el planeamiento y la normativa aplicable, puede materializarse la implantación de aprovechamientos urbanísticos, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos que correspondan. Las dimensiones mínimas, características y condiciones vienen determinadas por la ordenación pormenorizada y la regulación de estas Normas que sea de aplicación.
2. Las parcelas urbanas son las que se encuentran dentro de las áreas de suelo urbano, y que se determinan como tales en este Plan Especial de Protección y en los instrumentos a los que se remite la ordenación o en los que la desarrollen.
3. Los jardines privados señalados en los Planos de Ordenación Pormenorizada se consideran incluidos en la parcela que corresponda y su superficie computará como tal.



### **Artículo 58 Manzana**

1. Es la porción de suelo urbano delimitado en todo su perímetro por alineaciones de vial y/o espacios libres públicos, o en su caso por el límite del ámbito en el que se incluya, según la ordenación pormenorizada de este Plan Especial de Protección o de los instrumentos a los que se remite o que las desarrollan. Cada manzana puede estar conformada por una o varias parcelas.
2. La manzana catastral, junto al número de la parcela, es la unidad de identificación utilizada en este Plan Especial de Protección, tanto para la catalogación de los inmuebles como para las obras de nueva planta no catalogadas.

### **Artículo 59 Relación entre Edificación y Parcela**

Toda edificación estará necesariamente vinculada a una parcela, circunstancia que queda debidamente establecida con el señalamiento de los parámetros y condiciones urbanísticas aplicables en cada caso, tanto en los inmuebles catalogados como no catalogados.

### **Artículo 60 Segregación y Agrupación de Parcelas**

1. No se permitirán segregaciones o agrupaciones de parcelas con carácter general, salvo lo dispuesto en los siguientes apartados, respecto de las existentes en la información catastral existente en el momento de la redacción del Plan Especial de Protección, salvo que se produzca la actualización de la citada información con la justificación de actos jurídicos documentados realizados con anterioridad a la aprobación inicial del Plan Especial de Protección.
2. En el caso de los inmuebles catalogados, salvo lo dispuesto en el apartado anterior, no se permiten agregaciones ni segregaciones de parcelas respetándose el parcelario inicial existente.

3. En los casos de actuaciones conjuntas que afecten a más de una parcela de inmuebles no catalogados se admitirá la agrupación de varias parcelas para los servicios comunes en planta de sótano como garajes, instalaciones, etc., pero a partir de la rasante de la calle, y de la parcela urbanizada en su caso, deberá mantenerse la división de las parcelas iniciales en la composición arquitectónica del edificio, de tal manera que se mantenga tanto en el aspecto exterior como en cubierta el fiel reflejo de la situación parcelaria inicial.
4. En el caso de parcelas de inmuebles no catalogados que no cumplan la parcela mínima según la tipología aplicable, podrán agruparse solo dos parcelas colindantes y deberá mantenerse la división de las parcelas iniciales en la composición arquitectónica del edificio, de tal manera que se mantenga tanto en el aspecto exterior como en cubierta el fiel reflejo de la situación parcelaria inicial.

#### **Artículo 61** **Condiciones de Posición y Ocupación de la Edificación**

1. Las condiciones de posición y ocupación de la edificación en la parcela son las que determinan el emplazamiento permitido de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en la regulación normativa de las diferentes tipologías y, en su caso, en las instrucciones de intervención incluidas en las fichas del Catálogo.
2. Estas Normas establecen una serie de elementos de referencia de la posición del edificio en la parcela, que son el conjunto de variables determinantes para fijar el emplazamiento de la construcción. Estas variables pueden ser también referencias planimétricas o altimétricas derivadas de los Planos de Ordenación Pormenorizada de cada manzana o área de ordenación.

#### **Artículo 62** **Referencias Planimétricas de las Parcelas**

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. En las presentes Normas existen las siguientes referencias planimétricas:

- a) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Es lindero frontal o frente de parcela el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que de frente. El lindero posterior es el opuesto al frontal. Son linderos laterales los restantes. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán la consideración de linderos frontales todos los que tengan tal característica.
- b) Alineación exterior o pública: es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separe las parcelas edificables de los suelos destinados a viales o espacios libres públicos.
- c) Alineación interior: es la línea que señala el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de la parcela.
- d) Alineación de fachada: es la línea que señala el límite a partir del cual tienen que levantarse obligatoriamente las construcciones. Definiendo el retranqueo frontal y podrá coincidir con la alineación exterior o pública.

### **Artículo 63** **Referencias Altimétricas del Terreno**

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. En estas Normas se emplean las siguientes referencias altimétricas:

- a) Rasante: es la proyección horizontal del perfil de la calle, plaza o espacio público sobre un plano vertical situado en la alineación exterior. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará como tal el perfil existente.
- b) Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra de urbanización.
- c) Rasante de parcela: es la altitud relativa de cada punto del terreno resultante después de ejecutar la obra de urbanización interior de las parcelas.

### **Artículo 64** **Separación a Linderos o Retranqueos**

1. La separación a los linderos o retranqueos es la distancia de cada punto del plano de fachada, incluyendo los cuerpos salientes, al lindero de referencia más próximo, medida en proyección horizontal sobre una recta perpendicular a ésta. Puede regularse como valor fijo obligatorio o como valor mínimo.
2. En aquellos casos en que las Normas establezcan distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al fondo de la parcela, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cuál es el fondo, se adoptará como valor de retranqueo el mayor de los posibles.
3. La configuración y posibilidades de uso del retranqueo frontal se definirá por la normativa particular atendiendo al carácter de cada tipología, pero habrá de optarse necesariamente entre alguna de las dos soluciones siguientes:
  - a) Incorporación del espacio de retranqueo a la vía pública como ensanchamiento de la acera, cuya rasante se respetará escrupulosamente, sin estar condicionada a las conveniencias de la edificación, que deberán resolverse siempre de la alineación de fachada hacia el interior. Siempre y cuando se trate de frentes de manzana en su totalidad. Podrá establecerse la obligatoriedad de arbolado mediante alcorques con enrejado protector.
  - b) Jardín delantero. Será un espacio esencialmente con elementos vegetales, dotado de cerramiento en la alineación exterior.

### **Artículo 65** **Separación entre edificios**

La separación entre edificios es la distancia medida perpendicularmente y en línea recta que separa sus fachadas, incluidos los cuerpos volados.

### **Artículo 66** **Fondo Edificable**

1. Es el parámetro que determina la profundidad máxima en la que debe situarse la fachada correspondiente al lindero posterior del edificio. Puede expresarse mediante la definición numérica concreta de la distancia de dicha profundidad máxima medida desde la alineación exterior (borde de parcela) o bien mediante su plasmación gráfica en los planos de ordenación pormenorizada y en la fichas de intervención por manzana.
2. Según la relación entre la parcela o edificación y la definición de la alineación interior se estará a lo dispuesto en los siguientes artículos de esta Normativa sobre alturas máximas y fondo edificable.

### **Artículo 67** **Ocupación o Superficie Ocupada**

La ocupación es la superficie de parcela comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada, incluyendo los cuerpos salientes abiertos y cerrados, sobre un plano horizontal. A efectos de medición no computarán los muros de contención. La ocupación de parcela será necesariamente igual o inferior al valor de la superficie ocupable que se determine.

### **Artículo 68** **Superficie Ocupable**

Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse:

- a) Indirectamente, como conjunción de referencias de posición, siendo entonces coincidente con el área de movimiento de edificación.
- b) Directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.



### **Artículo 69** **Ocupación del Subsuelo**

1. Para que los sótanos puedan ocupar los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, o superar el coeficiente de ocupación establecido, es necesario que así se disponga expresamente en la normativa particular de aplicación, salvo lo dispuesto en el número siguiente.
2. Los jardines privados intermedios que se sitúan entre edificaciones podrán ser ocupados en su subsuelo para la comunicación interior de garajes en actuaciones conjuntas.
3. En el caso de los inmuebles catalogados los espacios libres identificados como patios de parcela o interiores no pueden ser ocupados en el subsuelo para proteger su condición de espacio no edificado, con vegetación o no, salvo que se indique expresamente lo contrario en la correspondiente ficha del Catálogo.

### **Artículo 70** **Ocupación por Construcciones Auxiliares**

Son edificaciones auxiliares todas aquellas que están al servicio de la edificación principal, tales como garajes, pérgolas, etc. En ningún caso estas construcciones auxiliares pueden albergar usos residenciales.

### **Artículo 71** **Coeficiente de Ocupación**

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Se fija por el planeamiento como porcentaje de la superficie de la parcela que puede ser ocupada.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de éste parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será de aplicación este valor.

## **Artículo 72** **Clasificación y condiciones de los patios**

En este Plan Especial de Protección se distinguen las siguientes clases de patios: de parcela y patio interior.

1. Son patios de parcela (PP) los así señalados en los planos de ordenación pormenorizada y las fichas de intervención por manzana. Se consideran como espacio exterior a los efectos del concepto de frente mínimo de vivienda si cumplen con la condición de que se pueda incluir un círculo de tres metros de diámetro, o en los que por la diferencia de cota con las edificaciones colindantes tengan la posibilidad de tener vistas con un retranqueo mínimo de dos metros. No se admiten construcciones bajo rasante, salvo que en la ficha del Catálogo se indique lo contrario, y su uso será el de espacio no edificado, admitiéndose únicamente las galerías exteriores cubiertas que no ocupen más del 25% de su superficie. En el caso de inmuebles no catalogados cuando se trate de un patio común a dos parcelas con frentes a calles opuestas se admitirá la ocupación bajo rasante del patio central común en una superficie no mayor del 40% de del mismo para facilitar la conexión entre los diferentes sótanos.
2. Son patios interiores (PI) los así señalados en los planos de ordenación pormenorizada y los que se generen por la ejecución de los diferentes proyectos de obra nueva o remodelación. Se admite su cubrición de acuerdo a las condiciones de habitabilidad establecidas en la legislación vigente cuando así lo establezca en su ficha de Catálogo. En el caso de los inmuebles catalogados como Integral se justificará el sistema utilizado, en su caso, en el Plan Director de Restauración y en los proyectos de rehabilitación del resto de los inmuebles catalogados.

### **CAPÍTULO 3 CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO**

#### **Artículo 73 Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento**

Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las que definen la dimensión de las edificaciones que pueden construirse en una parcela.

#### **Artículo 74 Superficie Edificada Computable**

1. La superficie edificada total computable es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio o la suma de los edificios que se ubican en una parcela.
2. La superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de plantas de la edificación, incluidas las construcciones sobre cubierta, lavaderos, cajas de escalera, ascensor. Computará la proyección vertical que cubra cada planta, esté cerrada o no en sus bordes, salvo el caso de los volados que se consideraran de manera independiente según lo dispuesto en éste artículo.
3. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los sótanos, salvo las excepciones contempladas en estas Normas; los patios interiores de parcelas que no estén cubiertos; los pórticos o porches en plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellos; los elementos de servicio (escaleras, ascensor, instalaciones) en cubierta que no sean susceptibles de ser ocupados por espacios habitables (trasteros y lavaderos); y la superficie bajo cubierta inclinada, si carece de posibilidad material de uso o está destinada a instalaciones generales del edificio como depósitos de agua.
4. Respecto a las plantas situadas por debajo de la baja, se computará como superficie edificada toda aquella que se encuentre a una distancia inferior a 12,00 metros de cualquier fachada en la que exista o se pueda crear un hueco al exterior de 0,80 metros de altura y será posible desarrollar usos habitables (viviendas, comercios, oficinas, etc.) cumpliendo las condiciones de



habitabilidad exigibles para cada uso. El resto de la superficie tendrá la condición de sótano y no se computará como superficie edificable. Por lo tanto, los únicos usos permitidos en estas superficies no computables serán los admitidos para los sótanos.

5. Salvo regulación expresa de la normativa particular, no computarán como superficie edificada los cuerpos volados abiertos. Los cuerpos volados cerrados computarán en su totalidad.

#### **Artículo 75 Superficie Edificable**

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en una edificación, en su caso.
2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:
  - a) La conjunción de las determinaciones de posición, ocupación, volumen y forma, con relación a la parcela.
  - b) El coeficiente de edificabilidad.
  - c) El valor absoluto.

#### **Artículo 76 Coeficiente de Edificabilidad**

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia medido en proyección horizontal. La edificabilidad neta se refiere a el coeficiente de edificabilidad que 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 edificable de cada zona, de la que se han descontado las superficies no edificables.
2. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende para el señalamiento de una edificabilidad máxima; pero si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen se derivase una superficie total edificable menor, éste será el valor de aplicación.

### **Artículo 77** **Altura de la Edificación**

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical aparente de la parte del mismo que sobresale de la parcela urbanizada o del punto de medición de la altura señalado en la Normativa de aplicación. Puede expresarse en número de plantas y/o en unidades métricas.
2. En los inmuebles catalogados las alturas serán las existentes en cada parte de la edificación que deba conservarse o rehabilitarse, independientemente del cumplimiento o no de las condiciones generales de esta Normativa.
3. Salvo otras prescripciones contenidas en la normativa particular, la limitación de altura que se establezca deberá:
  - a) Cumplirse en cualquier proyección vertical de fachada del edificio, pudiendo admitirse en los accesos a sótanos destinados a garaje el exceso puntual resultante de la normativa de aplicación a dichos accesos solamente en el ancho ocupado por los mismos.
  - b) Medirse al pie de la vertical del plano de fachada de que se trate entre la rasante (o en la rasante de parcela en los casos que así se establezca) y la cara inferior del forjado de la última planta, o en su caso, en la proyección horizontal de ésta sobre dicha vertical.
4. En el cómputo de la altura se considerarán las plantas retranqueadas y abuhardilladas en las que se utilice con fines habitables el espacio existente bajo la cubierta inclinada.
5. En ningún caso, de los criterios de medición de altura se podrá dar lugar a un aprovechamiento superior al derivado de la altura establecida, sin que puedan permitirse un número mayor de plantas habitables superpuestas al de las permitidas en cualquier sección que se efectúe. Los núcleos de escalera se excluyen de esta condición.

### **Artículo 78** **Plantas de Sótanos**

1. La planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 1,00 metros por encima del nivel de suelo exterior definido.



2. La parte de la planta semienterrada, cuyo techo sobresalga de la anterior medida tendrá la consideración de planta baja.
3. En los sótanos no está permitido el uso residencial ni el comercial. Sólo se admitirá su uso como garaje, almacén al servicio de las actividades ubicadas en las plantas superiores, instalaciones técnicas, y similares. Su altura mínima entre suelo y techo será de 2.20 metros.
4. Los sótanos no computarán para definir la altura máxima edificable, en cuanto al número máximo de plantas, admitiéndose sólo dos plantas de sótano cuando la parcela tenga al menos un lindero común con un inmueble catalogado.

#### **Artículo 79** **Cuerpos Volados. Definición**

Se entienden por cuerpos volados todos aquellos espacios habitables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, balconadas y terrazas.

Pueden ser abiertos o cerrados.

- a) Son cuerpos volados abiertos aquellos que no tienen ninguna parte cerrada excepto el peto de barandilla hasta una altura de 1,10 metros. El vuelo máximo del 10% del ancho de la calle y máximo de 1,00 metro y solo se admiten en calles de ancho igual o mayor de 6,00 metros. La altura mínima en cualquier caso sobre la rasante de la vía o cota del espacio público será de 3.70 metros.
- b) Son cuerpos volados cerrados el resto, tanto si están cerrados en más de un plano vertical con elementos de fábrica o con carpintería ligera.

#### **Artículo 80** **Elementos Volados. Definición**

Son elementos volados los salientes de fachada que no pueden ser ocupados ni habitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada.

## **CAPÍTULO 4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN CERRADA**

### **Artículo 81 Tipos de Edificación Cerrada**

Existe un único tipo de edificación cerrada con variación de las alturas permitidas según se indica en los planos de ordenación pormenorizada.

### **Artículo 82 Parcela Mínima**

1. Las parcelas deberán tener una longitud de fachada no inferior a cuatro (4) metros, deberá poderse inscribir en ellas un círculo de igual diámetro, y su superficie deberá ser igual o superior a 80 metros cuadrados.
2. Se exceptúan de estas condiciones las parcelas residuales situadas entre otras dos ya construidas, siempre que en ellas se pueda desarrollar un edificio cuyas viviendas o locales cumplan con la normativa aplicable de habitabilidad.

### **Artículo 83 Alineaciones**

1. Las alineaciones de las edificaciones son las que se establecen en los planos de ordenación pormenorizada correspondientes o a través de la aplicación de las determinaciones contenidas en estas Normas; o bien, en su caso, las que se determinan en el planeamiento de ordenación remitida o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo.
2. Las edificaciones en esquina con frente a calles que den a aceras menores de tres metros, habrán de disponer una alineación en chaflán, salvo en los supuestos de los edificios que se incluyen en el Catálogo de Protección. La longitud del chaflán tendrá una dimensión mínima de 3'00 metros medida en la perpendicular de la bisectriz del ángulo que forma la esquina. Este chaflán de

tres metros también puede ser sustituido por una curva de radio 3 metros y medidos por la bisectriz del ángulo y tangente a los laterales.

3. En los supuestos de renovación o edificación de nueva planta no podrán existir espacios construidos a más de 25 metros de la alineación exterior.

#### **Artículo 84 Retranqueos de la Edificación**

1. El retranqueo mínimo para abrir huecos en las plantas superiores a la baja será de 2'00 metros con respecto a cualquier otra edificación o parcela, salvo que ya existieran los mismos, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en esta Normas, en otras que resulten de aplicación, por condiciones de habitabilidad y en la legislación civil.
2. Los retranqueos de la edificación pueden estar señalados en los planos de ordenación pormenorizada, o ser el resultado de la aplicación de esta normativa.

#### **Artículo 85 Paredes Medianeras**

1. En las paredes medianeras podrán abrirse patios comunes de ventilación o iluminación del edificio, o huecos, cuando previamente haya sido acordada con los propietarios vecinos mediante escritura pública que se apuntará con la solicitud de licencia de obras.
2. En edificios protegidos deberá respetarse un retranqueo de 3'00 metros en aquellas paredes medianeras en las que existen huecos originales, aunque tal retranqueo no se desprenda de los planos de ordenación.
3. Si la diferencia de alturas entre edificaciones colindantes obedece a la normativa de aplicación, y es mayor de 3,00 metros, la pared que sobresalga se retranqueará del lindero 3,00 metros como mínimo y se tratará como fachada, con apertura de huecos.



### **Artículo 86** **Jardines Delanteros**

1. En el caso de que la alineación de fachada no coincida con la alineación exterior, la superficie existente entre una y otra será destinada a jardín delantero del edificio.
2. En los jardines delanteros no se permite ninguna edificación o instalación, debiendo estar ajardinados y contar con cerramiento en la alineación exterior. La rasante del mismo deberá coincidir con la de la calle y no podrá ser ocupada por la solución arquitectónica de los accesos al inmueble.

### **Artículo 87** **Jardines Interiores**

1. En los jardines interiores no se permite más construcción que las pérgolas, templetos y elementos singulares, siempre que sean diáfanos y su superficie no supere el 25% del jardín interior como máximo.
2. Si una parcela, con inmueble no catalogado, tiene frente a dos calles opuestas y por tanto se originan dos edificaciones independientes con un jardín central, este espacio central podrá ser utilizado en sótano para comunicar las dos edificaciones al menos en un 40% de la superficie neta de dicho espacio libre privado, quedando el resto como zona libre de jardín.

### **Artículo 88** **Planta Primera y siguientes**

Para usos residenciales la altura mínima será de 2,50 metros y la máxima de 3,20 metros. Para cualquier otro uso la altura mínima será de 3,00 metros y la máxima de 3,50 metros.

### **Artículo 89 Planta Baja**

La cara inferior del forjado de la planta baja podrá situarse hasta 1,00 metros por encima y por debajo de a rasante de la alineación exterior, cuando el uso no sea residencial, y hasta 1,20 metros cuando el uso de la planta baja sea residencial.

Para usos residenciales la altura máxima libre será de 3,20 metros y la mínima de 2,50 metros. Para cualquier otro uso no residencial la altura máxima libre será de 3,80 metros y la mínima de 3,20 metros.

### **Artículo 90 Planta Sótano**

Se admite como norma general la existencia de sótano en todas las edificaciones, respetando siempre los retranqueos y fondo edificable fijados. No se puede ocupar por el sótano en los jardines o espacios libres de parcela. La altura mínima será de 2,20 metros y la máxima de 3,80 metros, salvo los casos indicados en estas Normas o en la fichas de intervención por manzanas. Si la parcela tiene un lindero común con un inmueble catalogado el número máximo de sótanos admitidos es de uno, si no será de libre elección y deberá separarse de los linderos comunes en los que exista edificación catalogada una distancia de 3 metros.

### **Artículo 91 Altura máxima de la edificación**

1. La altura reguladora máxima de la edificación se determina por el número de plantas y por la distancia en metros existente entre la rasante de la vía o espacio público a que da frente el solar en la alineación exterior y el borde inferior del último forjado, según las referencias siguientes, y salvo las excepciones señaladas expresamente en estas Normas.

- Una planta y/o 4.00 metros.

- Dos plantas y/o 7.40 metros.
  - Tres plantas y/o 10.80 metros.
  - Cuatro plantas y/o 14.20 metros.
2. El número máximo en plantas se refleja en los planos de ordenación pormenorizada y en las fichas correspondientes de las intervenciones por manzana.
  3. En el cómputo de la altura se considerarán las plantas retranqueadas (salvo por el criterio de medición de alturas hacia el interior de la parcela) y abuhardilladas (aprovechando el espacio existente bajo cubierta inclinada).
  4. En los edificios catalogados la altura de los elementos protegidos se mantendrán de acuerdo a su nivel de protección y si se permiten nuevas construcciones o la remodelación de las existentes por carecer de valor patrimonial deberán cumplir el resto de condiciones establecidas con carácter general para los inmuebles no catalogados, debiéndose respetar las alturas en la edificación nueva las realmente existentes en la parte del inmueble que se conserva en rehabilitación.

## **Artículo 92**

### **Norma de medición de alturas**

1. En el sentido paralelo a la calle, o con frente a espacio libre:
  - a) La altura se medirá en el centro de la fachada cuando entre los extremos de la misma no exista una diferencia de rasante superior a tres (3) metros.
  - b) Si la diferencia de rasante fuera superior a tres (3) metros, la altura se medirá a seis (6) metros del punto más bajo y la edificación se encontrará por debajo de una paralela a la rasante trazada desde la vertical correspondiente a la altura que resulte en el punto más bajo del solar.
  - c) En el escalonamiento que se produjera como consecuencia de esta ordenanza será obligatorio abrir huecos y tratarlos como fachada.

- d) Para tramos largos de fachada podrá el Ayuntamiento, o los particulares, proponer Estudios de Detalle que sin producir un aumento global del aprovechamiento puedan resultar alturas puntualmente diferentes de las aquí reguladas, siempre en casos en los que se persiga exclusivamente una mejor ordenación del volumen resultante.
- e) La regulación de la altura afecta hasta la mitad de la manzana, o hasta la alineación interior de manzana establecida en los planos de ordenación pormenorizada, por lo que las parcelas que den a dos calles tendrán distinta regulación por cada una de ellas.
- f) La altura de cada parcela será la que figure expresamente en los planos de ordenación y en las fichas de intervención por manzana.
- g) Cuando una parcela tenga asignada por la normativa una altura superior que su colindante, todas las plantas de exceso habrán de retranquearse del lindero de contigüidad tres (3) metros como mínimo, y constituir fachada lateral.
- h) Cuando una parcela se encuentre en una esquina, se permitirá que la altura correspondiente a la calle que la tuviera mayor se mantengan en la otra en una distancia a contar desde la esquina, igual a dicha altura mayor. Si debido a ello se produjera una diferencia superior a una planta respecto de la permitida en la finca colindante, dicho paramento se retranqueará 3,00 metros del lindero y se tratará como una fachada, con apertura de huecos. Si el salto se produjera dentro del propio solar, éste estará como mínimo a 3,00 metros del lindero e igualmente se tratará como fachada.
- i) En los edificios catalogados la altura de los elementos protegidos se mantendrá de acuerdo a su nivel de protección.

2. En el sentido transversal a la calle:

Se deberán cumplir las condiciones establecidas para la definición de los fondos edificables en los siguientes artículos.

### **Artículo 93 Altura Mínima**

Se permite reducir en una planta la altura de edificación establecida, cuando los muros de contigüidad de las fincas colindantes no resulten al descubierto en más de una planta.

### **Artículo 94** **Paredes Medianeras**

1. Los propietarios de las fincas de nueva construcción que, como consecuencia de las alturas permitidas, hayan de tener testeros que sobrepasen en más de una planta sobre la última existente en la casa o casas colindantes, vendrán obligado a tratarlos con la misma calidad que las fachadas.
2. Si la diferencia de alturas obedece a la aplicación de las ordenanzas o es colindante con un inmueble catalogado, el testero de la planta que sobresale se retranqueará del lindero tres (3) metros como mínimo, y se tratará como una fachada con apertura de huecos.

### **Artículo 95** **Condiciones de los fondos edificables**

1. Parcelas en manzanas sin definición de alineaciones interiores:
  - a) En manzanas que no tengan señaladas alineaciones interiores, la regulación de la altura afecta hasta la mitad de la manzana, por lo que las parcelas que den a dos calles pueden tener distinta regulación para cada una de ellas.
  - b) El fondo edificable de la parcela en cota superior es de 15,00 metros, mientras que el de la parcela de cota inferior es de 25 metros.
  - c) En la parcela de cota superior la edificación deberá retranquearse tres metros del lindero posterior en cualquier caso y abrir fachada hacia el mismo.
  - d) Si la diferencia de altura entre la rasante de la calle superior y la rasante del terreno natural del patio de parcela es igual o inferior a dos metros la fachada posterior podrá presentar un exceso de altura respecto de la fachada principal del inmueble.
  - e) En caso contrario se admite igualmente que la fachada posterior presente un exceso de altura de una planta respecto de la fachada principal, manteniéndose ésta altura en toda la profundidad pero retranqueándose tres metros en la última planta respecto de la fachada posterior y autorizándose en la parte frontal la altura permitida en los planos de ordenación pormenorizada.

2. Parcelas en manzanas con alineaciones interiores.
  - a) Tanto las parcelas en cota superior como las parcelas en cota inferior deberán situar sus fachadas posteriores en la alineación interior.
  - b) En la parcela de cota superior, si la diferencia de altura entre la rasante de la calle y la del terreno en el que se sitúa la fachada posterior es igual o inferior a dos metros la fachada posterior podrá presentar un exceso de altura respecto de la fachada principal del inmueble.
  - c) En caso contrario se admite igualmente que la fachada posterior presente un exceso de altura de una planta respecto de la fachada principal, manteniéndose ésta altura en toda la profundidad pero retranqueándose tres metros en la última planta respecto de la fachada posterior y autorizándose en la parte frontal la altura permitida en los planos de ordenación pormenorizada.
3. Las parcelas que en una manzana den frente a la calle a cota superior deberán resolver la diferencia de cota entre los volúmenes edificados entre ambas calles de tal manera que no queden medianeras al descubierto generando fachadas traseras con los retranqueos adecuados, al menos de tres metros respecto del lindero trasero.
4. Los proyectos deberán presentar el terreno en su estado natural o con la transformación que se hubiera realizado con anterioridad a las obras previstas.

#### **Artículo 96** **Adaptación topográfica**

1. Cuando por desniveles del terreno una parcela deba de presentar muros de contención visibles, su altura no podrá ser superior a 3,00 metros y se precisarán abanalamientos a cuarenta y cinco grados ( $45^\circ$ ), siendo la dimensión horizontal mínima de los bancales 3,00 metros y estar necesariamente ajardinados. La separación a linderos establecida se medirá desde la coronación del muro de contención superior, no pudiendo adosarse el muro abanclado al lindero en una altura superior a 3,00 metros con la parcela colindante.



2. En los supuestos de este artículo, los proyectos habrán de representar el terreno en su estado natural, o con la transformación que tuviera con anterioridad a las obras previstas.

#### **Artículo 97 Altura Mínima Permitida**

1. Se permite reducir en una planta la altura máxima de edificación establecida, cuando las paredes medianeras de las fincas colindantes no resulten al descubierto en más de una planta siempre que tales medianeras no pertenezcan a edificaciones en situación de fuera de ordenación.
2. Se podrán autorizar la ejecución por fases de la edificación, siempre que en la primera de ellas se complete totalmente la fachada hasta la altura mínima establecida en el número y se cumplan las condiciones que estas Normas establezcan para tales supuestos.

#### **Artículo 98 Edificabilidad**

Se considera un coeficiente de edificabilidad de 1,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s por planta, que no incluye las construcciones auxiliares en cubierta.

#### **Artículo 99 Construcciones auxiliares en cubierta**

En la planta de cubierta o azotea se admite la ubicación, sin computar a efectos de la ocupación en esta planta, de la caja de escalera de acceso, cuarto de instalaciones y la sala de máquinas del ascensor, con las dimensiones mínimas necesarias para mantener la comunicación vertical con el resto de las plantas. Se admitirán pequeños miradores no habitables que deberán estar

unidos e integrados a la caja de escalera de acceso a la azotea. Todas estas construcciones se consideran igual que el resto de las fachadas del edificio debiendo resolverse arquitectónicamente con la misma calidad y materiales. No podrán sobrepasar la superficie de 15 m<sup>2</sup> construidos para cada escalera y de 4 m<sup>2</sup> construidos para los miradores no habitables.

## **CAPÍTULO 5 CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN ABIERTA EN BLOQUE**

### **Artículo 100 Tipos de edificación abierta**

Se distinguen los siguientes tipos en función de las alturas permitidas:

- Para una planta de altura, EA1.
- Para dos plantas de altura, EA2.
- Para tres plantas de altura, EA3.
- Para cuatro plantas, EA4.

### **Artículo 101 Parcela mínima**

1. Además de las restantes condiciones generales establecidas en estas Normas, la parcela mínima en la Edificación abierta en bloque deberá cumplir con una superficie mínima expresada para cada tipo, con un frente mínimo de 15 metros y su forma y dimensiones serán tales que permitan la inscripción de un círculo de 15 metros de diámetro.
2. Para los tipos EA1, EA2 será de 300 m<sup>2</sup>, y para los tipos EA3 y EA4 será de 400 m<sup>2</sup>.



### **Artículo 102** **Retranqueo de la edificación**

1. Será el indicado para cada tipo de edificación abierta y en cualquier caso nunca inferior a 3 metros en cualquiera de los linderos.
2. El espacio existente entre la edificación y la alineación exterior no puede ser destinado a otro uso que el jardín.
3. Si se construye en un mismo solar más de una edificación, sin considerar para este caso a las construcciones auxiliares como tales, la separación entre ellas no será menor de cinco (5) metros.
4. Para los tipos EA1, EA2, EA3 y EA4 será de tres (3) metros a todos los linderos.
5. La edificación abierta en bloque que se destine a equipamiento público o dotación no tiene limitados los retranqueos, para poder obtener un mayor aprovechamiento de la parcela para el uso público a que se destine.

### **Artículo 103** **Ocupación máxima**

1. La ocupación máxima será del 60% del solar, incluyendo la superficie destinada a construcciones auxiliares.
2. Los sótanos no podrán superar la ocupación máxima del 60% del solar salvo en el caso de varios edificios que si se permitirá la ocupación de los espacios entre bloques para facilitar la comunicación entre los distintos sótanos, respetando en cualquier caso los espacios no ocupados por los linderos de la parcela.

3. La edificación abierta en bloque que se destine a dotación o a equipamiento público no tiene limitada la ocupación de la parcela dependiendo de la solución de cada proyecto concreto que mejor se adapte al uso final y a la solución adecuada con las parcelas colindantes o inmuebles catalogados en su caso.

#### **Artículo 104 Edificabilidad máxima**

La edificabilidad máxima para esta tipología se establece en  $0,50 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$  por cada una de las plantas permitidas. Por tanto para EA1 será de  $0,50 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ , para EA2 será de  $1,00 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ , para EA3 será de  $1,5 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ , para EA4 será de  $2,00 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$ .

#### **Artículo 105 Adaptación topográfica**

1. En terrenos con pendiente, el perfil del suelo urbanizado no podrá exceder más o menos de 3,00 metros del terreno natural, no permitiéndose por tanto rellenos o desmontes que superen dichas alturas.
2. En terrenos llanos o de muy escasa pendiente, no se permiten elevaciones artificiales del suelo en relación a las parcelas colindantes. Tampoco podrá superar en más de 3 metros las cotas de las vías urbanizadas a las que de frente.

#### **Artículo 106 Altura reguladora máxima**

1. La altura de la edificación abierta en bloque se determina por el número de plantas y/o por la distancia en metros, medida en cualquier punto de las fachadas, entre la cota de suelo urbanizado circundante y la cara inferior del último forjado, permitiéndose una planta más en los accesos a los garajes al modificarse el plano horizontal de la parcela.
  - Una planta y/o 4.00 metros.

- Dos plantas y/o 7.40 metros.
  - Tres plantas y/o 10.80 metros.
  - Cuatro plantas y/o 14.20 metros.
2. La altura máxima permitida de las edificaciones es la que figura en los Planos de Ordenación pormenorizada de este Plan Especial de Protección, en la ficha de intervenciones por manzana o de la aplicación directa de esta normativa.
3. En aquellos casos en los que la ordenación pormenorizada se realiza por este Plan Especial de Protección y la altura máxima de una parcela o manzana no se encuentra señalada en los planos o en las fichas correspondientes, ésta no podrá superar las establecidas para el resto de la manzana si es una parcela y la media de las cuatro manzanas colindantes según los ejes cardinales si se trata de una manzana, pero en ningún caso podrá superar las cuatro (4) plantas, salvo para las dotaciones y equipamientos públicos.
4. En el caso de dotaciones y equipamientos de titularidad pública no existe limitación de la altura, dado que las características y necesidades funcionales de tales usos requiere la necesaria flexibilidad en la altura de las plantas, pudiendo llegar hasta seis plantas como máximo a través de un estudio de detalle para cada caso que deberá ser informado preceptivamente por el Cabildo Insular cuando esté dentro del ámbito del Conjunto Histórico.
5. En cuanto a los edificios de uso turístico en las categorías admitidas y de edificios de uso exclusivo comercial, se aplicarán las siguientes relaciones entre número de plantas y altura máxima de la edificación:
- Una planta: 4,00 metros
  - Dos plantas: 8,00 metros
  - Tres plantas: 11,50 metros
  - Cuatro plantas: 15,00 metros

**Artículo 107**  
**Planta Primera y siguientes**



Para usos residenciales la altura mínima será de 2,50 metros y la máxima de 3,20 metros. Para cualquier otro uso la altura mínima será de 3,00 metros y la máxima de 3,50 metros.

#### **Artículo 108 Planta Baja**

Es aquella planta que tiene el pavimento a 1,00 metro por encima o por debajo con referencia al terreno circundante a la edificación, una vez urbanizado el solar.

#### **Artículo 109 Planta sótano**

Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones respetando los retranqueos y ocupación establecidos. Si la parcela tiene algún lindero común con un inmueble catalogado el número máximo de sótanos permitidos es de uno, si no será de libre elección y deberá retranquearse al menos 3 metros del lindero común en el que exista edificación catalogada.

#### **Artículo 110 Construcciones auxiliares**

Las construcciones auxiliares permitidas son aquellas que están al servicio de la edificación principal, tales como garajes, almacenes, cuarto de máquinas, etc. La altura máxima de las mismas será de una planta y computan a efectos de ocupación y retranqueos cuando estén ubicados a nivel de parcela.

En la planta de cubierta o azotea se admite la ubicación, sin computar a efectos de la ocupación en esta planta, de la caja de escalera de acceso, cuarto de instalaciones y la sala de máquinas del ascensor, con las dimensiones mínimas necesarias para mantener la comunicación vertical con el resto de las plantas. Se admitirán pequeños miradores no habitables que deberán estar

unidos e integrados a la caja de escalera de acceso a la azotea. Todas estas construcciones se consideran igual que el resto de las fachadas del edificio debiendo resolverse arquitectónicamente con la misma calidad y materiales.

## **CAPITULO 6 DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS**

### **Artículo 111**

#### **Condiciones de aprovechamiento de los inmuebles de Uso Dotacional o Equipamiento público**

1. La altura máxima edificable de los edificios de dotaciones y equipamientos públicos que se sitúen en zonas de edificación abierta será de cuatro plantas de altura. Mediante un estudio de detalle se podrá incrementar la altura máxima hasta seis plantas de altura que deberá ser informado por el Cabildo Insular cuando esté incluido en el Conjunto Histórico.
2. En cualquiera de las tipologías posibles la edificabilidad y la ocupación máxima serán libres, dependiendo del proyecto y los usos concretos que se vayan a implantar en la parcela.
3. En los edificios de dotaciones y equipamientos públicos que se sitúen en zonas de edificación cerrada y ocupen una manzana completa, o al menos tres lados contiguos de una misma manzana, la altura será la permitida para el resto de la manzana pero se admitirá una planta más de altura, debiendo de resolver de manera adecuada los encuentros con las parcelas o medianeras colindantes con los retranqueos adecuados en cada caso.

## **TÍTULO QUINTO CONDICIONES DE LOS USOS**

### **CAPÍTULO 1 DETERMINACIONES GENERALES**

#### **Artículo 112 Ordenación y Regulación de los Usos**

1. El uso de los terrenos o de las edificaciones comprendidas en un determinado ámbito es el destino que se establece para los mismos como soporte material o físico en el que realizar una actividad.
2. También se establece el régimen y los determinaciones generales de los usos, las condiciones para la admisibilidad de cada uno de ellos y las referidas a la compatibilidad con otros usos, así como las condiciones sobre los actos intervenciones de transformación de los terrenos, la implantación de las edificaciones e incluso sobre el ejercicio de la actividad, respecto a los diferentes usos contemplados.
3. Con carácter general no se ha establecido un uso característico para cada área del ámbito ordenado, tanto en las edificaciones catalogadas como no catalogadas, pudiendo elegirse en cada caso concreto el uso de los previstos por esta Normativa con las limitaciones que se desarrollan de manera particularizada en los siguientes artículos. Una vez que se ha optado por el establecimiento de un determinado uso como mayoritario en el proyecto de obra nueva, reforma, rehabilitación o restauración, se deberá mantener el cumplimiento de las determinaciones establecidas en esta Normativa para el mismo en cuanto a condiciones, limitaciones y compatibilidades.
4. Los usos dotacionales o de equipamientos que se han establecido previamente en los planos de ordenación pormenorizada deberán mantener su calificación, pero será posible su modificación por cualquiera de las categorías de los usos dotacionales y de equipamientos.

### **Artículo 113** **Aplicación de la Regulación de los Usos**

1. En los planos correspondientes a la ordenación pormenorizada se determina el uso característico de las parcelas, espacios o edificaciones destinadas a dotaciones, espacios libres y equipamientos. No se establece un uso característico predeterminado para el resto de los usos lucrativos.
2. La regulación y las condiciones de los usos son de aplicación a todas aquellas actividades que se realicen en un terreno, en una parcela, o en una edificación, catalogada o no, por lo que se deberán cumplir simultáneamente las referidas a cada una de las actividades, en relación con el espacio que ocupen sus instalaciones o que esté afectado por el uso de que se trate, con independencia del carácter secundario que puedan tener respecto al destino principal del terreno o la edificación.
3. Cada uso o actividad deberá cumplir también las condiciones de la tipología edificatoria en la que se implante o desarrolle, así como las condiciones específicas del nivel de protección y las intervenciones permitidas para cada caso en particular recogida en las fichas de los inmuebles catalogados.

### **Artículo 114** **Clasificación Sistemática de los Usos**

Criterios de clasificación de los usos:

1. Se clasifican los usos en un primer nivel, a partir de las actividades que concretan su ejercicio. Las ocho clases que conforman la distribución básica de los usos son los siguientes:
  - Usos residenciales
  - Usos turísticos
  - Usos terciarios
  - Usos industriales



- Usos dotacionales y de equipamientos (públicos y privados)
- Usos de infraestructuras
- Usos medioambientales
- Usos recreativos

A partir de dicha clasificación se establece una división en categorías; cada clase de usos se subdivide en categorías más especificadas o de segundo grado en función de diversos factores, como la magnitud de las transformaciones que produzca sobre el territorio la relevancia o singularidad de la actividad o sus intervenciones asociadas, o las limitaciones a los inmuebles catalogados.

#### **Artículo 115** **Usos complementarios**

1. Además de los usos generales y de sus categorías existen otros usos de carácter complementario que pueden coexistir con los anteriores sin que constituyan una categoría adscribible a ninguno de ellos.
2. Los usos complementarios de jardines, espacios libres privados y garajes, se adscriben al uso de la edificación o de parcela a la que están vinculados, aunque deberán respetar las condiciones establecidas para ellos en estas Normas, según los diferentes supuestos regulados.

#### **Artículo 116** **Clasificación de los Usos**

El esquema de la clasificación sistemática de las clases de usos y de sus categorías es la siguiente:





CLASE DE USO	CATEGORÍA
Residencial	Unifamiliares Colectivo Comunitario
Turístico	Establecimientos turísticos convencionales Turismo rural.
Terciario	Oficinas Comercial Hostelería
Industrial	Talleres artesanales o domésticos
Dotaciones y Equipamientos	Educativos Sanitario Social Asistencial Deportivo Cultural Administración Pública Defensa y seguridad Cementerio Religioso Otros equipamientos Espacios libres públicos
Infraestructuras	Hidráulica Saneamiento Energía Telecomunicaciones Estación de servicios Estación de Transporte Aparcamientos Red viaria
Medioambientales	Conservación ambiental Estudios científicos Educación ambiental
Recreativos (ocio y esparcimiento)	En espacios no edificados En espacios edificados



### **Artículo 117** **Condiciones Generales de Admisibilidad de los Usos**

1. En el ámbito de este Plan Especial de Protección solamente podrán instalarse las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resulten admisibles según lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial aplicable, debiendo satisfacer –en todo caso- las condiciones particulares que se establecen en estas Normas Urbanísticas para el uso de que se trate.
2. Se consideran usos prohibidos los así definidos expresamente o los no admitidos como permitidos o autorizables por este Plan Especial de Protección o el Plan General de Ordenación con carácter supletorio, según lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y en las fichas contenidas en el Fichero del Catálogo de Protección e intervenciones por manzana, anexo a las mismas. Además se consideran usos prohibidos, en cada caso, los que así resulten por aplicación de la legislación sectorial o por imposibilidad de que puedan cumplir las condiciones relativas a la tipología edificatoria.
3. Para admitir la existencia de diferentes usos en un mismo edificio deberán ser compatibles entre sí, 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 usos secundarios deberán cumplir condiciones que sean de aplicación en cada caso.
4. Los usos dotacionales y de infraestructuras públicas se considerarán a todos los efectos como Dotaciones Públicas.
5. Las condiciones de admisibilidad de cada uso se encuentran también limitadas por la correspondiente legislación sectorial de la actividad en la que se materialice y –en su caso- por la legislación urbanística, con independencia del ámbito concreto donde se implante o ejerza. Al propio tiempo, el planeamiento insular también es competente para definir condiciones que inciden en la admisibilidad y compatibilidad de los usos, con referencia a determinados ámbitos o respecto a actividades con relevancia insular. Por tanto, las condiciones de admisibilidad señaladas en este Título deben entenderse complementarias de las que puedan resultar aplicables según la legislación sectorial urbanística y el planeamiento insular.

## **CAPÍTULO 2 USO RESIDENCIAL**

### **Artículo 118 Definición del Uso Residencial**

El uso residencial es el que tiene como fin proporcionar alojamiento permanente a las personas, en régimen de propiedad y/o alquiler, comprendiendo la actividad propia de vivienda y entendiéndose ésta como el espacio edificado compuesto por estancias y dotado de los servicios suficientes para permitir la vida cotidiana de las personas que lo habiten.

### **Artículo 119 Categorías Específicas del Uso Residencial**

El uso residencial se desarrolla, en cuanto a los usos específicos del segundo nivel, en las siguientes categorías:

- Unifamiliar: Cuando la residencia se realiza en un edificio individualizado que coincide totalmente con una única vivienda. Según las tipologías en las que se desarrolla este uso, se diferencian las viviendas unifamiliares únicas y la agrupación de viviendas unifamiliares, dependiendo de que en la unidad parcelaria se edifique una sola vivienda o varias que comparten espacios de uso común.
- Colectiva: Cuando la residencia se realiza en un edificio donde se disponen varias viviendas, siendo posible incluso la existencia de otros locales independientes de las mismas, dividiéndose horizontalmente la propiedad del inmueble en fincas independientes.
- Comunitaria: Cuando la residencia está destinada al alojamiento temporal vinculado a usos no hoteleros como es el caso de residencias universitarias, Colegios Mayores, etc.

### **Artículo 120** **El Uso Pormenorizado de Viviendas de Protección Oficial**

El uso residencial podrá estar referido como categoría pormenorizada del tercer nivel a viviendas de protección oficial (VPO), pudiendo calificarse expresamente desde este Plan Especial de Protección que las viviendas de una determinada parcela se tengan que someter obligatoriamente a algún régimen de protección oficial.

### **Artículo 121** **Condiciones de Admisibilidad del Uso Residencial**

1. Toda vivienda o edificación residencial cumplirá con la normativa vigente en Canarias, en cuanto a sus condiciones de ejecución, resistencia, instalaciones, acoples, calidad, habitabilidad, seguridad, servicios, accesibilidad y supresión de barreras físicas.
2. Toda vivienda deberá tener fachada a calle, espacio libre público o a cualquiera de los patios de parcela (PP) definidos en los planos de ordenación pormenorizada y las fichas de intervenciones por manzana y que cumplan el resto de condiciones establecidas en esta Normativa
3. En el caso de los inmuebles catalogados se admite que las viviendas, además de cumplir con las condiciones del apartado anterior, podrán tener fachada interior a patios de parcela (PP) en los que se pueda incluir un círculo de tres metros de diámetro o en los que por la diferencia de cota con las edificaciones colindantes tengan la posibilidad de tener vistas con un retranqueo mínimo de dos metros.

## Artículo 122 Compatibilidad de los Usos con el Residencial

1. Los usos compatibles con el residencial son los establecidos en los números siguientes de este artículo, respecto a usos específicos o pormenorizados, y –en su caso- en relación con la tipología edificatoria en que se desarrolla la residencia, salvo que se expresen otras referencias en las fichas correspondientes, o en la legislación urbanística y sectorial aplicable.
2. Con la categoría de uso Residencia Unifamiliar, sólo se admiten como compatibles los siguientes usos:
  - Despacho profesional anexo a la vivienda del titular.
  - Talleres domésticos o artesanales, siempre que se cumplan las condiciones específicas, limitaciones y medidas correctoras que se establecen en estas Normas y en la legislación sectorial aplicable, especialmente la que regula las actividades clasificadas.
  - Dotaciones Públicas o equipamientos privados o públicos cuya naturaleza, función y actividades a desarrollar sean compatibles con el uso principal de Residencia Unifamiliar.
  - El uso complementario de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las de sótano, así como en los espacios no edificados según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.
3. En la categoría específica de Residencial Colectiva y Comunitaria se determinan como compatibles los siguientes usos:
  - Oficinas en la categoría de Despachos profesionales, sólo admitidos en la planta baja o superior primera de la edificación, salvo que sean anejos a la vivienda de su titular, en cuyo caso se permiten en todas las plantas.
  - Las oficinas, en las categorías de locales de oficina o agrupaciones de oficinas, y los usos comerciales en las categorías de pequeño y medio comercio, son compatibles sólo en las siguientes tipologías edificatorias y situaciones:

en las plantas bajas de las edificaciones con tipología Abierta en Bloque y en las plantas bajas y primera de las edificaciones con tipología de Edificación Cerrada y en los inmuebles catalogados en toda o parte de la edificación.

- Los usos comerciales en las categorías de Gran Comercio y Galería Comercial, sólo se admiten en las plantas bajas de la tipología de Edificación Cerrada y Abierta y en los inmuebles catalogados en toda o parte de la edificación.
  - Los usos de Hostelería, en las categorías de Bares, Cafeterías, Pequeños Restaurantes y Restaurantes, y los Talleres domésticos o artesanales, sólo se admiten como compatibles con el residencial cuando se sitúen en las plantas bajas de los edificios con tipologías de Edificación Cerrada y Abierta, y en los inmuebles catalogados, y siempre que cumplan las condiciones específicas, limitaciones y medidas correctoras que se establecen en estas Normas y en la legislación sectorial aplicable, así como en la Ordenanza Municipal que regule las actividades clasificadas.
  - El uso complementario de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las plantas de sótano, así como en los espacios no edificados según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.
  - Los usos de equipamientos públicos y privados y dotaciones podrán ubicarse en las plantas bajas y primera de las edificaciones con tipología de Edificación Cerrada y en las plantas bajas de la edificación Abierta en Bloque y en los inmuebles catalogados en toda o en parte de la edificación.
4. Se admite la compatibilidad del uso de Hostelería con el Residencial, pero también deberá cumplir en cualquier caso con lo que determine la legislación sectorial de las actividades clasificadas, molestas e insalubres.
  5. La compatibilidad del uso de Talleres Artesanales con el Residencial se admite en cualquier categoría pero deberá respetar las condiciones que se establezcan en la Ordenanza Municipal de Actividades Clasificadas y en la correspondiente legislación sectorial.

### **Artículo 123** **Condiciones Específicas de Compatibilidad del Uso Turístico con el Residencial**

En las situaciones ya existentes de coexistencia de los usos Residenciales y Turísticos, las condiciones de compatibilidad del uso turístico con el residencial, se establecen de acuerdo a las condiciones de compatibilidad de carácter general y las de admisibilidad de la actividad turística reguladas en el capítulo siguiente.

### **Artículo 124** **Sustitución del Uso Residencial**

El uso Residencial de una parcela o de un edificio podrá ser sustituido por el de cualquier otro uso, dotacional o de equipamiento privado o público que resulte viable en tal ubicación cuando se realice sobre la totalidad de un edificio, catalogado o no, o una parcela, adecuando la compatibilidad con los usos existentes en el entorno. Este cambio de uso no requiere modificación puntual del planeamiento general ni de los instrumentos que lo desarrollan ya que en el ámbito de este Plan Especial de Protección no se ha establecido ningún uso como característico.

## **CAPÍTULO 3** **USO TURÍSTICO**

### **Artículo 125** **Definición del Uso Turístico**

1. Son **usos turísticos** aquellos que tienen como fin la prestación a visitantes que se alojan temporalmente, sin constituir cambio de residencia y con fines vacacionales y de ocio, de servicios de alojamiento, de actividades recreativas y otros complementarios. Los servicios de alojamiento turístico ofrecen de forma habitual a dichos visitantes, en régimen de libre concurrencia y mediante

precio, espacios adecuados para alojarse. La actividad turística complementaria ofrece servicios de ocio, esparcimiento y servicios de variada índole en espacios o instalaciones adaptadas.

2. De acuerdo a lo estipulado en el Plan Territorial de Ordenación Turística (PTOT) en el artículo 3.2.2 b, al tratarse de un suelo urbano consolidado de carácter no turístico se admiten los establecimientos turísticos convencionales con categoría mínima de tres estrellas, análogos a los hoteles ciudad ya que se ha considerado a todo el ámbito del Plan Especial de Protección como Área de Centralidad de la ciudad, con una capacidad no superior al 5% de la población residente en el correspondiente núcleo censal que a fecha de octubre de 2009 corresponde a 3.661 habitantes.
3. En este caso además se admite el uso turístico en los inmuebles declarados de interés histórico artístico y en aquellos inmuebles catalogados por el Plan Especial de Protección en sus grados de protección integral y ambiental, de acuerdo a lo establecido en el apartado c del artículo 3.2.2 del citado PTOT.

#### **Artículo 126** **Categorías Específicas del Uso Turístico**

1. Se entenderán incluidos en la categoría de Establecimientos turísticos convencionales los inmuebles donde se presten servicios de alojamiento turístico en áreas urbanas que no lleven asociada más oferta complementaria que la exigida por la legislación vigente. Se distinguirán, a efectos de regulación diferenciada, al menos siguientes categorías según sus características y calificación oficial:
  - Hotel Ciudad o análogos: establecimiento hotelero, situado en áreas urbanizadas no turísticas y cuyos servicios de alojamiento se dirigen mayoritariamente a fines no vacacionales. Para el límite establecido por el PTOT del 5% de la población del núcleo censal, se ha utilizado el referido al ámbito de la totalidad del Plan Especial de Protección, en la cantidad de 3.661 habitantes a fecha de noviembre de 2009, resultando por tanto una capacidad máxima alojativa de 183 plazas, no admitiéndose establecimientos con capacidad superior a 120 plazas.



- **Pensión:** establecimiento situado en un inmueble compartido con otros usos, siendo de utilización común los ascensores, escaleras, y demás dotaciones que tengan el edificio. Se considera también parte de esta categoría cualquier otro tipo de establecimiento turístico alojativo situado en un núcleo urbano que no alcance las condiciones de la normativa sectorial para poder ser incluido en alguna de las categorías anteriores. La capacidad máxima admisible dentro del ámbito del Plan Especial de Protección es de 40 plazas, correspondiendo aproximadamente al 1% de la población censada en el citado ámbito.

## 2. Turismo Rural.

Se consideran incluidos en esta categoría los establecimientos de alojamiento complementados con el disfrute de entornos de alto valor patrimonial, como el Conjunto Histórico de la Villa de la Orotava, y se admiten las siguientes categorías:

- **Casas rurales:** edificaciones de arquitectura tradicional canaria o de alto valor arquitectónico en los que se presta servicio de alojamiento temporal en régimen extrahotelero de acuerdo a las condiciones establecidas en la normativa sectorial turística.
- **Hotel rural:** establecimiento consistente en un edificio de alto interés patrimonial en el que se prestan servicios turísticos de alojamiento en régimen hotelero y bajo el concepto de unidad de explotación todo ello de acuerdo a las condiciones establecidas en la normativa sectorial turística. Tendrá una capacidad no superior a 120 plazas alojativas, ni al resultado de la relación de 1 plaza por cada 5 m<sup>2</sup> construidos de la superficie previamente integrante del edificio catalogado, una vez deducida la superficie correspondiente a cuerpos añadidos o aquellas otras partes de la edificación que, por sus características arquitectónicas, disconformes con los criterios de rehabilitación sea procedente su demolición.

### **Artículo 127** **Condiciones Generales de Admisibilidad del Uso Turístico**

El uso turístico se admite exclusivamente cuando sea realizado bajo el principio de unidad de explotación establecido en la Ley 7/1995, de Ordenación del Turismo de Canarias, y deberá cumplir con las determinaciones de la misma, su desarrollo reglamentario, de la legislación urbanística, del planeamiento territorial y, en su caso, del sectorial que pueda resultar de aplicación, y con lo establecido por este Plan Especial de Protección.

### **Artículo 128** **Compatibilidad de Usos con el Turístico**

1. Los usos compatibles con el uso turístico son los que se establecen en los siguientes números de este artículo, salvo que se determine expresamente otras referencias en las fichas correspondientes del Catálogo del Plan Especial de Protección y sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior y en la legislación urbanística y sectorial aplicable.
2. Los usos comerciales y de hostelería se admiten en el interior de los establecimientos turísticos, pudiendo tener acceso directo desde el exterior y además como servicio complementario de la actividad turística.
3. El uso de oficina sólo es compatible en aquellos locales donde se lleve la administración de las empresas que exploten los productos del área turística.
4. Se admitirán los usos recreativos en cualquiera de sus categorías, bien como uso principal de parcelas o de manzanas – admitiéndose en este caso incluso la sustitución del uso turístico- o bien formando parte de otro producto turístico o implantado en su mismo ámbito.
5. Se admitirán todos los usos dotacionales y de infraestructuras que por su funcionalidad y características estén al servicio del área turística, debiendo cumplir las condiciones de admisibilidad de los mismos y las que se establecen en estas Normas o en las fichas correspondientes.
6. Quedan prohibidos expresamente los usos industriales así como el uso residencial, con la excepción y las condiciones establecidas en estas Normas.
7. El uso de garaje y almacén se admite en las plantas bajas y en las plantas de sótano según las condiciones particulares establecidas en estas Normas.

### **Artículo 129** **Condiciones Generales de los Establecimientos Turísticos**

Salvo que se establezcan condiciones más restrictivas en la legislación turística y en su desarrollo reglamentario, en el planeamiento insular, los establecimientos turísticos deberán cumplir con las condiciones generales que se establecen en los correspondientes a la tipología en la que se desarrollen, sin perjuicio de lo establecido en estas Normas.

## **CAPÍTULO 4** **USOS TERCIARIOS**

### **Artículo 130** **Definición de Uso Terciario**

Tienen uso terciario los espacios donde se prestan servicios al público, adscritos a los sectores económicos del comercio minorista, la hostelería (salvo las actividades recreativas y de alojamiento turístico), servicios financieros, inmobiliarios, empresariales, profesionales y otros como agencias de viajes, mensajería, etc. Desde la óptica urbanística y territorial, los usos terciarios se caracterizan por la vinculación de la actividad a un espacio, la posibilidad de asistencia frecuente del público en general al local, su compatibilidad con los usos cotidianos de la población residente y, finalmente, el carácter de negocio privado que, por lo general, tienen tales actividades. En base a estas características y a sus consiguientes requisitos urbanísticos y territoriales, los usos terciarios se dividen en las siguientes categorías:

- Comercial
- Hostelería
- Oficinas

### **Artículo 131** **Categorías Específicas del Uso Comercial**

A la categoría de comercio minorista se adscriben aquellos espacios en los cuales se realizan actividades de venta al pormenor al público en general de bienes materiales para ser usados o consumidos fuera de los mismos ; también forman parte de los usos de comercio minorista los locales donde se prestan servicios personales al público de frecuencia usual y que no se engloban dentro del grupo de oficinas (por ejemplo, peluquerías, revelado de fotografía, reprografía, locales para alquiler de enseres domésticos, bienes muebles, vehículos, etc). Un espacio con esta calificación podrá incluir usos complementarios no comerciales, siempre que la superficie total de éstos no supere el 50 % de la destinada a la circulación del público en general; nunca podrán ser usos complementarios del comercial los residenciales o turísticos, ni cualesquiera que incluyan actividades incompatibles con el uso público general.

Salvo que la legislación sectorial establezca otras consideraciones, a los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, ésta se define como la superficie total de los lugares en los que se exponen las mercancías con carácter habitual y permanente o destinados a tal fin de forma eventual pero periódica, a los cuales puede acceder la clientela para realizar sus compras, incluyendo escaparates internos, zona de caja y espacios destinados al tránsito de personas y presentación de mercancías. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas y almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y otras dependencias de acceso restringido.

Se establece la pormenorización siguiente:

- Puesto de venta: espacio de pequeña dimensión (menor de 40 m<sup>2</sup>) que se conforma mediante estructuras ligeras y fácilmente desmontables y suele ubicarse en espacios exteriores con carácter temporal, tales como puestos en mercadillos ocasionales, kioskos de prensa, etc.
- Local comercial pequeño: local permanente cerrado situado normalmente en las plantas bajas de una edificación con otros usos y con acceso directo desde la vía pública, cuya superficie total de venta no supera los 200 m<sup>2</sup>.
- Local comercial mediano: establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre 200 y 750 m<sup>2</sup>.

- Local comercial grande: establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre 750 y 2.500 m<sup>2</sup>.
- Mercado: edificación unitaria de titularidad pública en cuyo interior se disponen espacios, tanto fijos y cerrados como desmontables y /o de ocupación temporal, para la venta minorista. En esta no se establece límite dimensional de superficie total de venta, pero al menos al 70 % de ésta debe estar dedicada a bienes alimenticios y ningún local o puesto individual puede tener superficie de venta mayor de 500 m<sup>2</sup>.
- Galería comercial: agrupación de varios locales comerciales independientes en un recinto común, con servicios y circulación general compartidos, y cuya superficie de venta total (la suma de la de cada uno de los establecimientos comerciales que formen la galería) es inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.

### **Artículo 132** **Categorías específicas del uso de hostelería**

A la categoría de hostelería se adscriben aquellos espacios en los cuales se realizan actividades de preparación y servicio de comidas y bebidas para ser consumidas en su interior por el público. No se calificarán en esta categoría sino como recreativos, los espacios en los que, si bien dedicados al servicio de bebidas o comidas, se desarrollan actividades musicales o de cualquier otro tipo que sean ruidosas o molestas en un entorno residencial. En esta categoría se establece la siguiente pormenorización de 3º grado.

- Kioskos y terrazas: cuando el consumo se realiza al aire libre o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables.
- Bares: establecimientos destinados principalmente a la venta de bebidas, si bien pueden servir comidas ligeras y de fácil preparación; para adscribirse a esta categoría, la capacidad del local no podrá superar 25 personas sentadas.
- Cafeterías y pequeños restaurantes: aquellos locales cuya capacidad no supera las 100 personas sentadas.

- Grandes restaurantes: a esta categoría se adscribirán los locales de hostelería que tengan capacidad para dar servicio a más de 100 personas sentadas.

### **Artículo 133** **Categorías Específicas del Uso de Oficinas**

A la categoría de oficinas se adscriben los espacios en que 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 incluirán en el uso de oficinas los espacios con tales fines que se integren en otro uso principal del cual dependen (tales como las oficinas de los espacios comerciales, turísticos); tampoco se incluirán los locales administrativos de titularidad pública que pertenezcan a la categoría dotacional correspondiente. Se establece la siguiente pormenorización de este uso en categorías de 3º nivel:

- Despacho profesional: local independiente, normalmente en un edificio con otros usos, en el que se realizan trabajos profesionales que no generan una afluencia continuada de público. Este uso puede formar parte como complementario del residencial, cuando se integra en la vivienda del titular y no supera los límites dimensionales que se establecieran. De otra parte, para adscribirse a esta categoría, las superficies de trabajo no superarán los 250 m<sup>2</sup>.
- Local de oficinas: en el que se realizan actividades propias del uso de oficinas que superan las dimensiones del apartado anterior o suponen la afluencia frecuente de público, tales como gestorías, sucursales bancarias, despachos de notarios, locales de atención al consumidor, etc. En esta categoría, la superficie de trabajo (incluyendo la de estancia del público) no superará 750 m<sup>2</sup>.
- Agrupación de oficinas: cuando un edificio completo o una parte del mismo separada funcionalmente del resto, con accesos y servicios propios, se destina a este uso mediante su compartición en despachos y / o locales de oficinas.
- Grandes oficinas: espacios de una sola empresa que superan las dimensiones de los locales de oficinas, así como agrupaciones de oficinas en las que menos un local de esta características.

### **Artículo 134** **Condiciones Generales de Admisibilidad de los Usos Terciarios**

1. Las edificaciones de uso comercial, de oficinas y de hostelería deberán cumplir con las condiciones y determinaciones establecidas en estas Normas según la tipología en la que se desarrollen y la actividad concreta que ejerzan, así como las determinaciones contenidas en la legislación sectorial que les sean de aplicación y, en especial, las derivadas de la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas y las actividades clasificadas, en su caso.
2. Los usos terciarios se admiten como compatibles entre sí si se ubican en un edificio exclusivo, tanto catalogado como no catalogado.

### **Artículo 135** **Condiciones Particulares de Admisibilidad del** **Uso Comercial y de Hostelería**

1. La situación del comercial y de hostelería compatible, dentro de la 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.
2. Sin perjuicio de las condiciones y determinaciones que se establecen en estas Normas los usos comerciales se consideran admisibles con otros usos en las siguientes condiciones:
  - a) Los kioscos podrán establecerse en espacios libres de uso público mediante concesión municipal, o en cualquier otro lugar previa licencia municipal y siempre con garantía de saneamiento, eliminación de basuras y disponibilidad de agua potable cuando el kiosco haya de destinarse a la expedición de bebidas o comidas.
  - b) Las categorías de pequeño, medio comercio, se admiten como secundario de cualquier otro uso, con las excepciones, limitaciones y condiciones que se determinan en estas Normas para cada caso.

- c) La Categoría de Galería Comercial se admite sólo en las plantas bajas de las edificaciones con tipología abierta en bloque y en las plantas bajas y primeras de las edificaciones con tipología de edificación cerrada y en los inmuebles catalogados en toda o parte de la edificación.

## **CAPÍTULO 5 USO INDUSTRIAL**

### **Artículo 136 Definición de Uso Industrial**

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y/o distribución de productos o bienes, así como la prestación de servicios relacionados con lo anterior.

### **Artículo 137 Criterios para la Categorización Específica del Uso Industrial**

En base a las distintas características de las actividades industriales que pueden desarrollarse, el uso industrial se establece en la siguiente categoría del segundo nivel, de acuerdo con el PIOT, y de acuerdo con los tipos y situaciones siguientes, establecidos por este Plan Especial de Protección y con carácter supletorio por el Plan General de Ordenación:

#### **1. Tipos Industriales.**

Se entiende por tipos aquella clasificación en base a las superficies máximas de la instalación y a los niveles de emisión de ruidos máximos.

Tipo 1º. Las industrias de esta categoría estarán limitadas por los siguientes parámetros:



- Superficie máxima: 150 m<sup>2</sup>.
- Nivel máximo ruido: 35 DB.

## 2. Situaciones

Se denomina situación a la ubicación de los locales o edificios donde se desarrolle la actividad. Las situaciones posibles son las siguientes:

SITUACION 1<sup>a</sup>.- Los locales anejos a vivienda unifamiliar.

SITUACION 2<sup>a</sup>.- Planta baja en edificios de uso principal residencial.

SITUACION 3<sup>a</sup>.- En edificios exclusivos para una actividad industrial.

- a) A los efectos de clasificación por categorías se entiende por superficie la suma total de las superficies útiles de las áreas de la industria destinadas a la actividad industrial propiamente dicha, excluidos los aseos, vestuarios, oficinas y almacenes situados en locales diferenciados espacialmente. Tampoco se computarán las viviendas anejas autorizadas en esta Normativa.
- b) En determinados casos (como son las lavanderías, tintorerías, boutiques de pan, autoservicios), si los niveles de ruido de las maquinarias instaladas superan los límites establecidos, la Administración Municipal podrá establecer un coeficiente de simultaneidad de uso, (entre 0.6 y 0.9), determinando el más adecuado a las circunstancias, y siempre y cuando se cumpla con el resto de parámetros establecidos.
- c) Los niveles de ruido establecidos para las distintas categorías se medirán en los colindantes en caso de medianerías o plantas superiores y en el medio ambiente exterior, con excepción de los procedentes del tráfico. En caso de vías de tráfico intenso, los límites citados aumentarán en 5 db.

Se considerará como exterior, cualquier punto ubicado a 1 mts. de la fachada del respectivo edificio o local. Cuando el ruido sea producido por fuentes múltiples, de distintos propietarios, cada uno deberá aportar el aislamiento adecuado para satisfacer los límites especificados con anterioridad. En el caso de múltiples fuentes de un solo propietario, la Administración Municipal podrá establecer un coeficiente de simultaneidad que considere adecuado a las circunstancias.

### **Artículo 138** **Categorías Específicas del Uso Industrial**

Talleres artesanales o domésticos: cuando la actividad se refiere a la obtención o transformación de productos por procedimientos manuales con maquinaria de pequeña potencia, tales como el taller de carpintería de madera de pequeña superficie, talleres de pequeños oficios y artesanías, de reparación y servicios técnicos de pequeños electrodomésticos y aparatos electrónicos, etc. Se consideran como Tipo 1º y se admiten en las situaciones indicadas en el artículo anterior.

### **Artículo 139** **Condiciones Generales de Admisibilidad del Uso Industrial**

1. Los usos industriales deberán cumplir con lo establecido en la normativa reguladora de las actividades clasificadas y en la legislación sectorial que le sea de aplicación, así como con las condiciones establecidas en estas Normas respecto a la tipología industrial y la regulación que contenga la Ordenanza Ambiental y de Actividades Clasificadas.
2. Los almacenes de pequeña dimensión y los talleres domésticos o artesanales sólo se admiten en los supuestos contemplados expresamente, debiendo cumplir con el establecido en estas Normas, así como en las disposiciones de este título en relación a los usos con los que se consideran compatibles.
3. Se prohibirá el trabajo nocturno, salvo casos excepcionales (panaderías, y actividades análogas que lo requieran), a partir de las 22 horas hasta las 8 horas en establecimientos ubicados en edificios de viviendas, y cuando se transmitan al exterior más de 35 db medidos en huecos practicables cerrados y en la posición mas desfavorable.

### **Artículo 140** **Compatibilidad del Uso Industrial**

Se consideran compatibles con el uso industrial, el de oficinas y el comercial en la categoría de pequeño y medio comercio, siempre que lo permita la legislación sectorial aplicable a ambos usos y al principal de carácter industrial, dependiendo de su categoría.

### **Artículo 141** **Condiciones de los Talleres Artesanos o Domésticos**

Serán de aplicación a los talleres artesanales o domésticos, las condiciones de la vivienda como uso principal a que estén anexos y las resultantes de aplicar la normativa sectorial correspondiente a la actividad concreta y a las condiciones y características de las mismas.

## **CAPÍTULO 6** **USOS DOTACIONALES Y DE EQUIPAMIENTO**

### **Artículo 142** **Definición del Uso Dotacional**

1. Son usos dotacionales los que prestan a la población servicio de carácter básico o considerado como necesidad básica por los ciudadanos, de tal forma que dicha prestación se produce normalmente de forma más o menos directa.
2. Los usos dotacionales pueden llevarse a cabo en edificaciones de carácter comunitario o en espacios libres públicos, dependiendo de la prestación del servicio de que se trate, necesite de instalaciones y edificaciones o esté vinculado principalmente a espacios no edificados.

3. Los usos dotacionales se considerarán a todos los efectos como Dotaciones Públicas.

#### **Artículo 143** **Definición del uso de Equipamientos**

Categoría comprensiva de los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Puede ser tanto de iniciativa y titularidad pública como privadas, con aprovechamiento lucrativo. Cuando la iniciativa y la titularidad sean públicas, el bien inmueble tiene la consideración de bien patrimonial. La explotación del equipamiento público puede tener lugar por cualquiera de las formas de gestión permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

#### **Artículo 144** **Categorías Específicas de los Usos Dotacionales y de Equipamiento**

Atendiendo a la naturaleza de la prestación de servicios que conllevan, se distinguen las siguientes categorías específicas de segundo nivel de los usos rotacionales y de equipamientos:

1. **Educativos:** dotaciones y equipamientos destinados permanentemente a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza en cualquiera de los niveles reglados o en centros homologados o autorizados que imparten determinadas materias con independencia de la titularidad pública o privada (educación infantil, primaria, secundaria, bachillerato, formación profesional, universitaria, formación de mayores, educación especial, etc. y todas aquellas contempladas en la legislación vigente). Se entenderán comprendidos en este uso las instalaciones deportivas, patios de juegos, jardines y edificaciones anexas, vinculados a los centros donde se ubiquen.
2. **Sanitarios:** dotaciones y equipamientos destinados a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen de ambulatorio o con hospitalización, excluyéndose los que se presten en consultas profesionales privadas.

3. Social asistencia: dotaciones y equipamientos destinados a la prestación de servicios sociales no específicamente sanitarios (centros de la tercera edad, guardería, casa de acogida, etc.), así como a la realización de actividades de carácter asociativo y de relación social (asociaciones vecinales, juveniles, etc.).
4. Deportivo: dotaciones y equipamientos o instalaciones destinadas a la práctica del deporte y el desarrollo de la educación y la cultura física, realizada al aire libre o en edificios concebidos para ellos.
5. Cultural: dotaciones y equipamientos destinados de forma permanente a la transmisión de la cultura y/o a la conservación y exposición de sus expresiones (auditorios, teatros, bibliotecas, museos, salas de exposiciones, etc.).
6. Administraciones Públicas: dotaciones destinadas a desarrollar las tareas de gestión de los asuntos públicos y de atención al ciudadano sobre éstos y los servicios públicos dependientes de cualquiera de los organismos y niveles de las Administraciones Públicas.
7. Defensa y Seguridad: dotaciones e instalaciones destinadas a los servicios de protección civil y de salvaguarda de las personas y los bienes (policía, bomberos, cuarteles e instalaciones de Defensa, etc).
8. Cementerio: dotaciones y equipamientos destinados a servicios funerarios y a los enterramientos de restos humanos.
9. Religioso: equipamientos destinados permanentemente la celebración de los diferentes cultos y servicios religiosos, siempre que el acceso a los mismos sea libre y gratuito. Estos equipamientos son siempre de carácter privado.
10. Otros equipamientos: equipamientos de uso dotacional público no incluidos en los anteriores y que se engloban en una categoría común, dada la diferencia que puede producirse (centros de visitantes, almacenes municipales, perreras, etc.).
11. Espacios libres públicos: terrenos destinados a esparcimientos, la salubridad, el reposo y la relación de la población; a mejorar las condiciones ambientales del entorno; a proteger y aislar las vías de alta densidad de tráfico; al desarrollo de juegos y de actividades de relación; y, en general, a mejorar las condiciones ambientales del medio urbano.

### **Artículo 145** **Categorías Pormenorizadas de los Espacios Libres Públicos**

El uso dotacional de los espacios libres públicos se divide, a su vez, en categorías pormenorizadas, a los efectos de establecer condiciones particulares para cada uno de los espacios de distintas características funcionales y dimensionales. Tales categorías pormenorizadas son las siguientes:

1. Parques urbanos: Espacios libres públicos destinados a la estancia de las personas y a mejorar la salubridad y calidad ambiental, relacionados con la trama urbana en la que se insertan o localizados en el entorno de los núcleos, y en los que predomina la vegetación.
2. Plazas: Espacios libres públicos ajardinados y urbanizados en parte de su superficie, destinados a la estancia y el esparcimiento de la población, así como al ornato y mejora de la calidad estética y ambiental del medio urbano.
3. Áreas ajardinadas: Espacios libres públicos ajardinados en su mayor parte y destinados principalmente a la mejora ambiental del medio urbano o, en su caso, servir de protección del viario colindante o como suelo de reserva para el tratamiento funcional del mismo.
4. Espacios libres de protección: Espacios libres públicos que deben mantenerse en su estado natural, dado su valor ambiental y el grado de conservación del mismo, sirviendo como elementos de mejora del ambiente y del paisaje urbano.

### **Artículo 146** **Condiciones Generales de Admisibilidad de las Dotaciones y los Equipamientos**

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y equipamientos serán de aplicación a las parcelas y/o edificaciones que el planeamiento destina para dichos usos y que, tales efectos, se representan en la documentación planimétrica del Plan Especial de Protección; estableciéndose, en su caso, la categoría concreta y en su caso, el posible carácter privado del equipamiento.

2. Los equipamientos y las dotaciones habrán de cumplir las condiciones exigidas por la legislación y reglamentación específica que sea de aplicación para cada uso respectivo, y –en especial- las derivadas de la normativa sectorial de accesibilidad y supresión de barreras físicas y las que pudieran resultar –en su caso- de los estudios de evaluación y prevención de los impactos ecológicos y ambientales.
3. Cuando la titularidad del equipamiento sea de carácter privado serán igualmente de aplicación las determinaciones contenidas en estas Normas y en la legislación sectorial que sea de aplicación.
4. En el caso de que el equipamiento, público o privado, y la dotación se ubique en edificios ya existentes o en parcelas con tipología determinada por razón de la manzana en que se encuentran, será de aplicación las condiciones particulares de la tipología que haya determinado el planeamiento para dicha parcela o edificio, con las especificidades que se contemplan que se contemplan para los equipamientos en cada supuesto tipológico, según lo contenido en estas Normas.
5. Si la dotación o el equipamiento, público o privado, se ubicara en un inmueble catalogado le será de aplicación las condiciones establecidas en la ficha correspondiente de intervención por manzana y las específicas de cada ficha del Catálogo así como las condiciones generales de esta Normativa.
6. Los edificios destinados al uso de equipamiento educativo y sanitario se atenderán además a las normas e instrucciones aplicables a tales instalaciones por la legislación sectorial vigente y los respectivos planes directores sectoriales, en su caso

#### **Artículo 147** **Sustitución de Dotaciones Públicas y de Equipamientos**

1. La sustitución de un equipamiento existente –sea de titularidad pública o privada- sólo podrá llevarse a cabo implantando otro uso dotacional o de equipamiento público o privado, o de espacio libre en la parcela de que se trate, siempre que exista informe técnico en el que quede justificado que el uso que se sustituya no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio. En el caso de que el inmueble esté catalogado se podrá sustituir por cualquier otro uso sin que sea

necesario su justificación para conseguir la rehabilitación del mismo con otro uso de mayor aprovechamiento económico (comercial, oficina, etc.).

2. Los usos educativo, cultural, sanitario, social asistencial y deportivo, son compatibles entre sí y podrán sustituirse mutuamente. Tal cambio de uso específico no se considerará modificación del planeamiento.

#### **Artículo 148** **Usos Compatibles con los Equipamientos y las Dotaciones**

1. En las parcelas o edificaciones destinadas a dotaciones, además del uso principal según la categoría específica a la que se adscriba, podrá disponerse cualquier otro uso dotacional público que pueda resultar complementario del principal.
2. Además, en las parcelas o edificaciones destinadas a dotaciones y/o equipamientos, públicos o privados, culturales, social-asistencial y deportivos podrán autorizarse como compatibles el uso terciario en cualquiera de sus categorías.
3. El uso residencial solamente podrá disponerse como vivienda unifamiliar de quien custodie o mantenga el equipamiento comunitario.
4. En los equipamientos docentes destinados a la formación profesional podrán ubicarse pequeños talleres de carácter doméstico o artesanal, siempre que formen parte del propio centro docente. Los talleres domésticos o artesanales también son compatibles con los equipamientos culturales y asistenciales, cuando así lo exija el carácter de las actividades a desarrollar en ellos.



### **Artículo 149**

#### **Compatibilidad de Usos en los Espacios Libres Públicos**

1. En los parques y plazas se admiten las edificaciones destinadas a usos dotacionales en cualquiera de sus categorías, incluso plantas de sótano para equipamientos o aparcamientos y los servicios propios del mantenimiento de los parques o jardines ubicados bajo rasante de la superficie de los mismos hasta un máximo del 50% de ocupación del suelo, y las instalaciones descubiertas para uso dotacional complementario de actividades deportivas, siempre que la superficie ocupada por las mismas no sobrepase el 10% de la superficie del parque o plaza correspondiente. La altura máxima de las edificaciones será de 4 metros, equivalente a una sola planta. Además, se admite expresamente el uso comercial o de hostelería en la categoría de Puestos de venta o kioscos, en las condiciones establecidas en estas Normas.
2. En todos los Espacios Libres (SFEL-EL) podrá además disponerse el uso de cualquier equipamiento de titularidad pública, siempre que se justifique la vinculación a dicho espacio libre de la actividad que se desarrolle, que no se desvirtúe el uso principal y la ocupación no exceda del 5% del total de la superficie. El dominio de la edificación que acoja tal uso mantendrá su titularidad pública, admitiéndose la gestión por cualquiera de las formas contempladas en la legislación vigente.
3. En la ficha correspondiente de cada espacio libre catalogado, se indica si se admite la ocupación bajo rasante para la implantación de aparcamientos públicos o cualquier otro uso dotacional o de equipamiento público.
4. Cuando se trate de un aparcamiento en subterráneo, de nueva construcción, y sea de los previstos por la red de aparcamientos propuestos por el PEPCH se admitirá aumentar la ocupación bajo rasante hasta el 80% de la superficie total, pero la cubierta del mismo, o planta de la plaza o parque, será tratada con abundantes elementos vegetales.
5. Cualquiera de las intervenciones permitidas en los Espacios Libres deberá estar contemplada en el correspondiente Plan Director de los espacios Libres.

## **CAPÍTULO 7 USOS DE INFRAESTRUCTURAS**

### **Artículo 150 Definición de los Usos de Infraestructuras**

1. Las infraestructuras pueden ser privadas o públicas según la titularidad del dominio correspondiente.
2. Los usos dotacionales de infraestructuras públicas son los que se realizan en los espacios, edificaciones, elementos o instalaciones destinados a proveer servicios básicos para el ejercicio de cualquier otro uso en terrenos o edificaciones de titularidad pública.

### **Artículo 151 Categorías Específicas y Pormenorizadas de las Infraestructuras**

Los usos de infraestructuras se dividen en categorías específicas del segundo nivel según el tipo de servicio que prestan, distinguiéndose las siguientes:

1. Hidráulicas:  
Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es el almacenamiento y distribución de agua. Las categorías pormenorizadas de las infraestructuras hidráulicas se establecen según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad en el ciclo hidráulico. A título meramente enunciativo se señalan las siguientes: estanques y depósitos descubiertos o cubiertos, depósitos reguladores, plantas e instalaciones de tratamiento, redes de distribución, etc.
2. Saneamiento:  
Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la recogida, tratamiento y evacuación de aguas.

Se pueden establecer categorías pormenorizadas de las infraestructuras de saneamiento, según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad. A título meramente enunciativo se señalan las siguientes: fosas sépticas, alcantarillado para la evacuación de aguas residuales y pluviales, acometidas domiciliarias, colectores generales, depuradoras, etc.

3. Energía:

Comprende las instalaciones y elementos destinados a la acumulación, transporte y distribución de la electricidad, incluyendo las instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad, prohibiéndose expresamente los tendidos aéreos. Se pueden establecer categorías pormenorizadas de las infraestructuras de energía, según los elementos que las componen, sus características y su funcionalidad. A título meramente enunciativo se señalan las siguientes como permitidas: producción de energía renovable para la captación de energía de fuentes naturales (eólica, solar, etc.), generador eléctrico, líneas de transporte y distribución de energía, conducciones, torres de sustentación, tendidos aéreos, canalizaciones, líneas subterráneas, líneas de conexión, subestación de transformación, centro de transformación, transformadores, etc.

4. Telecomunicaciones:

Instalaciones y elementos destinados a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios óptimos u otros sistemas electromagnéticos.

5. Estación de Servicio:

Instalaciones y espacios acotados, con acceso directo desde un viario, cuya función principal es el suministro de carburante a los vehículos; aunque pueden incluir servicios complementarios (lavado y reparaciones elementales de los vehículos, servicio de grúa, bar-cafetería, venta al por menor de pequeños artículos, etc), siempre que la mayor parte de la parcela esté ocupada por los surtidores de combustible y las áreas de maniobra vinculadas a éstos. No se admiten nuevas instalaciones aceptándose únicamente el mantenimiento de las instalaciones existentes.

6. Estación de Transporte:

Espacios –acceso desde la vía pública- y construcciones adaptados para servir de parada a vehículos terrestres de transporte público de viajeros (guaguas, taxis, etc.), con el fin de que permanezcan estacionados mientras están en situación de espera y admisión de viajeros. En tales espacios confluyen las líneas del transporte público, por lo que tienen carácter de intercambiadores modales, pudiendo complementarse con usos de aparcamiento y aquellos otros de servicio al viajero (pequeño comercio, bares,

etc.). Sólo se admiten fuera del ámbito delimitado como BIC del conjunto histórico y deberá estar contenida en el correspondiente Plan Director de los Espacios Públicos.

7. Aparcamientos:

Espacios o edificaciones con acceso directo desde la vía pública, bien en parcelas adaptadas o bien en parte o en todo un edificio, que se destinan al estacionamiento de vehículos de forma temporal, pudiendo ser de titularidad pública (con gestión directa o con explotación mediante concesión administrativa) o privada. Deberán estar definidos en el correspondiente Plan Director de los espacios Públicos.

8. Red viaria:

Espacios construidos para que sobre los mismos se produzca la circulación o movimientos de personas, animales o vehículos, y servir de acceso al de resto usos del territorio. Todas las infraestructuras viarias conforman una única red de titularidad pública.

Forman parte de esta categoría específica de uso dotacional el propio elemento soporte de circulación, los elementos funcionales vinculados (obras de fábrica, puentes, túneles, así como los espacios para estacionamiento, auxiliar, urgencias, parada de guaguas, etc.) y franjas de terreno de dominio público vinculadas al viario.

Según las características dimensionales, materiales y funcionales dentro de la red, y los niveles y titularidades derivados de la legislación de carreteras, se pueden distinguir –a título enunciativo- las siguientes categorías pormenorizadas de infraestructuras viarias.

- Vías urbanas estructurales: las que conforman la red urbana de primer orden de un núcleo, siendo ejes estructuradores de las tramas que se caracterizan por sus mayores dimensiones y capacidad de tráfico, predominando la función de circulación (tanto de vehículos como de personas) frente a la de servicio y acceso a los usos urbanos privados.
- Calles urbanas: viarios cuya función principal es canalizar el tránsito hacia las actividades urbanas a las que dan servicio y acceso, formando la trama urbana de detalle de un núcleo de población.
- Peatonales: viarios de las tramas urbanas o rurales de características adecuadas para su uso preferente por peatones y en los que no se permite la circulación de vehículos a motor o se restringe a servicios públicos, a periodos limitados de tiempo o a situaciones excepcionales.

## Artículo 152

### Condiciones Generales de Admisibilidad de las Infraestructuras

1. La admisión de un uso de infraestructura estará condicionada por las limitaciones, prohibiciones y determinaciones que se contengan en la legislación urbanística y sectorial que le sea de aplicación por razón de la actividad de que se trate, además de por las condiciones establecidas en estas Normas y en el planeamiento sectorial y territorial que ordenen las infraestructuras de ámbito comarcal o insular.
2. Dada la existencia en el ámbito del Plan especial de Protección de espacios de alto valor medio ambiental y patrimonial, y la fragilidad de los recursos naturales y paisajísticos, se determina que toda actuación referida a las infraestructuras deberá realizarse con prioridad absoluta del criterio de minimizar los impactos medioambientales, deberá estar integrado desde el punto de vista de la protección y conservación del Conjunto Histórico. A tales efectos, toda planificación o proyecto de infraestructuras primará en sus estudios de alternativas aquéllas que, aún sin ser las convencionales o más comúnmente aceptadas, redunden en una mayor integración paisajística y ambiental de la actuación, incluso si suponen un mayor coste económico dentro de los márgenes racionales de viabilidad.
3. Los proyectos y la ejecución de las infraestructuras deberán atender también muy especialmente a las condiciones de su diseño, adaptándolas en todo caso para su mejor integración en el medio en el que se implante y respetando los principios de cualificación de las obras públicas y de respeto al paisaje.
4. En la planificación y ejecución de las infraestructuras se seguirán criterios de complementariedad entre elementos de distintas categorías, posibilitando con la debida coordinación la máxima utilización compartida de espacios, canalizaciones y soportes en la prestación de distintos servicios infraestructurales, con el fin de reducir el número de aquéllos, limitar sus impactos sobre el territorio y optimizar los costes tanto de ejecución como de explotación y mantenimiento.

### **Artículo 153** **Condiciones Específicas de las Infraestructuras de Energía Eléctrica**

1. Los trazados serán enterrados y no se admiten tendidos aéreos. Será de aplicación lo contenido en las disposiciones que regulan los tendidos y las infraestructuras de energía eléctrica y lo que establezca la Ordenanza Ambiental y de Actividades Clasificadas.
2. Los proyectos de ejecución de nuevas subestaciones y centros de transformación se proyectarán y tramitarán junto con las líneas de Alta Tensión que confluyan en ellos, siendo inseparable la tramitación de ambos proyectos.
3. Los proyectos de ejecución deberán contar con un Informe Previo que deberá ser informado por el Consejo Municipal de Patrimonio Histórico.

### **Artículo 154** **Condiciones específicas de las Infraestructuras de Telecomunicaciones**

1. El emplazamiento y las condiciones de implantación de las Infraestructuras de Telecomunicaciones se ajustarán a lo contenido en la legislación sectorial aplicable y en la Ordenanza Ambiental y de Actividades Clasificadas que desarrollen estas Normas.
2. En cualquier caso, para la ubicación de tales instalaciones deberá justificarse suficientemente, mediante los estudios e informes oportunos, la tolerancia de su incidencia en la salud pública.
3. Los proyectos de ejecución deberán contar con un Informe Previo que deberá ser informado por el Consejo Municipal de Patrimonio Histórico.

## **CAPÍTULO 8 USOS MEDIOAMBIENTALES.**

### **Artículo 155 Definición de los Usos Medioambientales**

Son usos medioambientales aquéllos que se concretan en el ejercicio de actividades vinculadas al territorio y a su medio, y cuyo fin es la conservación, protección, estudio y divulgación de los recursos naturales. Para que una actividad se adscriba a esta categoría genérica de usos debe ser ejercida o controlada por personal propio o al servicio de la Administración Pública, salvo que los órganos competentes en la gestión de los espacios naturales otorguen autorización expresa a personas distintas, de acuerdo a la regulación concreta de tales espacios.

### **Artículo 156 Categorías Específicas de los Usos Medioambientales**

Los usos medioambientales se dividen –según su naturaleza y características- en las siguientes categorías específicas del segundo nivel:

1. Usos de conservación medioambiental:  
Comprenden las actividades que tienen por objeto el mantenimiento y protección de los elementos bióticos y abióticos del medio, así como los procesos ecológicos, sea en su estado original o de forma compatible con su aprovechamiento.
2. Usos de estudios científicos:  
Comprenden las actividades relacionadas directa y exclusivamente con fines de estudio e investigación científica.
3. Usos de educación ambiental:  
Comprenden las actividades relacionadas directa y exclusivamente con fines formativos o informativos sobre la naturaleza y el uso sostenible de sus recursos.

### **Artículo 157** **Categorías Pormenorizadas de los Usos Medioambientales**

1. Entre los usos de conservación medioambiental pueden distinguirse, sin propósitos exhaustivos, las siguientes categorías pormenorizadas de tercer nivel:
  - Vigilancia ambiental.
  - Limpieza y adopción de medidas directas de corrección de impactos.
  - Control de poblaciones animales o plantas que se encuentran fuera de su óptimo ecológico.
2. Entre los usos científicos sobre los recursos naturales pueden distinguirse, también a título enunciativo, las siguientes categorías pormenorizadas:
  - Observación y, en su caso, a la recolección de especímenes o muestras;
  - Cartografía, fotografía y elaboración de mapas e inventarios;
  - Experimentación y modelización sobre el aprovechamiento de los recursos a escalas reducidas;
  - Observación y control astronómicos;
  - Estudios e investigaciones geológicas, sobre la vegetación, sobre la fauna, sobre el clima, etc.
3. Entre los usos de educación ambiental pueden distinguirse al menos las siguientes categorías pormenorizadas del tercer nivel:
  - Las de interpretación de la naturaleza que consisten en el simple disfrute del espacio natural, normalmente de forma autónoma, recibiendo la información mínima para satisfacer la curiosidad de un ciudadano medio.
  - Las de educación en la naturaleza, que implica la dirección por personal cualificado la organización de los participantes en grupos según un programa ajustado a la finalidad didáctica.



### **Artículo 158** **Condiciones Generales de los Usos Medioambientales**

1. El ejercicio de actividades adscritas a usos medioambientales no puede suponer la ejecución de intervenciones que impliquen alteraciones significativas de las condiciones naturales del territorio, salvo las imprescindibles para evitar procesos destructivos sobre los recursos, y que preferiblemente se desarrollaran en edificios ya catalogados para facilitar su puesta en uso por los organismos públicos o privados.

### **CAPÍTULO 9** **USOS RECREATIVOS**

#### **Artículo 159** **Definición de los Usos Recreativos**

Son usos recreativos aquéllos que se concretan en la realización de actividades de ocio y esparcimiento por la población.

#### **Artículo 160** **Categorías específicas de los Usos Recreativos**

Los usos recreativos se dividen –según su naturaleza y características- en las siguientes categorías específicas del segundo nivel:

1. Usos en espacios no edificados:  
Comprenden las actividades que se realizan en espacios no edificados al aire libre, como plazas, espacios libres, sistemas viarios, etc. Además no necesitan la ejecución de ningún elemento construido, utilizándose exclusivamente elementos ligeros y desmontables una vez acabada la actividad.

2. Usos en espacios edificados:

Comprenden las actividades que se realizan en espacios edificados, tanto en inmuebles catalogados como no catalogados, de manera exclusiva o compartida con otros usos según las condiciones de compatibilidad que se establecen en estas Normas.

**Artículo 161**  
**Categorías pormenorizadas de los Usos Recreativos**

1. Entre los usos recreativos en espacios no edificados pueden distinguirse, sin propósitos exhaustivos, las siguientes categorías pormenorizadas de tercer nivel:
  - Conciertos de música al aire libre.
  - Actividades deportivas y lúdicas.
  - Exposiciones y cualquier actividad cultural que se realice al aire libre en espacios públicos.
2. Entre los usos recreativos en espacios edificados pueden distinguirse, también a título enunciativo, las siguientes categorías pormenorizadas:
  - Salas de juegos recreativos, bingos y casinos.
  - Discotecas y locales de espectáculos.
  - Locales para la realización de eventos y similares.
  - Locales con servicios de bebidas y alimentación coincidentes con actividades de música o espectáculos (pubs o similares)

## **Artículo 162**

### **Condiciones de admisibilidad y compatibilidad de los Usos Recreativos**

1. Con carácter general se admiten todos los usos recreativos señalados para los espacios no edificados (art. 161.1) en los espacios libres públicos con las adecuadas medidas de protección y seguridad, sin que las citadas actividades puedan representar una minusvaloración del uso público para el espacio donde se desarrollan las citadas actividades.
2. Los usos recreativos en espacios edificados se admiten según las siguientes situaciones:
  - Se admite de manera exclusiva la implantación de salas de juegos recreativos, bingos y casinos. No se admiten las discotecas y locales de espectáculos.
  - Se admiten de manera exclusiva y también en compatibilidad con el uso residencial la implantación de locales para la realización de eventos y similares.
  - Los locales con servicios de bebidas y alimentación coincidentes con actividades de música o espectáculos (pub o similares) se admiten en edificios exclusivos o solo en las plantas bajas y sótanos en compatibilidad con usos terciarios y equipamientos en el resto del inmueble pero no se consideran compatibles con los usos residenciales en la misma edificación, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la legislación en materia de actividades clasificadas.

---

## **TITULO SEXTO**

### **CONDICIONES COMPOSITIVAS Y ESTETICAS. ELEMENTOS PUBLICITARIOS**

#### **CAPITULO 1**

#### **CONDICIONES COMPOSITIVAS**

##### **Artículo 163**

##### **Composición arquitectónica**

Los elementos constructivos, decorativos y formales que se utilicen en las nuevas edificaciones del ámbito del Plan Especial de Protección, deberán responder a técnicas actuales de construcción, evitándose en todo momento soluciones que no sean coherentes con el Conjunto Histórico. Deberán resolverse dentro de parámetros de respeto a las características volumétricas y compositivas del entorno pero correspondiendo a la arquitectura contemporánea, evitándose la arquitectura mimética y los falsos históricos.

##### **Artículo 164**

##### **Tipos de cubiertas**

Podrá utilizarse, indistintamente, la cubierta plana o inclinada, siguiéndose, en este último caso, el ángulo de pendiente tradicional. La solución adoptada para el proyecto, plana o inclinada, con una o varias aguas, deberá resolver módulos completos de edificación.

##### **Artículo 165**

##### **Altura máxima de la cumbrera sobre el último forjado**

La altura máxima de la cumbrera, medida en el punto más alto libre interior, sobre la cara superior del último forjado, correspondiente a las plantas autorizadas, será de 2,50 metros y si se generan nuevos espacios habitables, computará a los efectos del número de plantas permitidas.

### **Artículo 166** **Pretilos de cornisa y aleros**

En el caso de cubiertas planas, será obligatoria la incorporación de un elemento que marque la posición del último forjado para representar en fachada el nivel del techo de la planta interior, pudiendo ser una cornisa o cualquier otra solución arquitectónica que cumpla el objetivo. Quedan expresamente prohibidos los pretilos de balaustradas de piezas prefabricadas.

### **Artículo 167** **Aleros**

En el caso de cubiertas inclinadas, la distancia máxima que podrá sobresalir el tejado desde la cara de la pared hasta el final del alero será de 0.60 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 30 cm.

### **Artículo 168** **Fachadas**

1. Será de libre disposición del proyectista. Los huecos deberán tener las dimensiones que su uso y situación exijan.
2. Con carácter general se consideran protegidas las carpinterías antiguas de madera que tengan un valor patrimonial ostensible y que deberán ser reutilizadas en el nuevo proyecto, aunque el inmueble inicial no estuviera catalogado, tanto en la fachada exterior como en las interiores.

## **CAPÍTULO 2 CONDICIONES ESTÉTICAS**

### **Artículo 169 Textura de acabados en fachadas**

El acabado de las fachadas, en los paños ciegos, deberá ser de material de fábrica revocado, con textura lisa y el color incorporado en la masa o pintado en colores en tonos tradicionales existentes, a elegir por el propietario y que reflejará en su proyecto, de acabado mate y sin granular. Se prohíben expresamente los acabados en cerámica de cualquier tipo, admitiéndose únicamente los acabados en piedra natural o cualquier otra solución que sea coherente con el Conjunto Histórico.

### **Artículo 170 Medianerías vistas**

Dentro del ámbito del Plan Especial de Protección las fachadas laterales de la edificación deberán ser tratadas igual que la fachada principal, con idénticas texturas y colores. Se deberán evitar las soluciones que por la manera de medir la altura generen más medianeras vistas a base de crear nuevas fachadas interiores retranqueándose del lindero cuando las dimensiones de la parcela lo permitan y en general para todos aquellas que tengan más de 10 metros de ancho.

### **Artículo 171 Cuerpos volados a la calle**

Queda prohibida la incorporación de cuerpos volados en fachada, que no sean balcones abiertos sin cerramiento superior en calles de ancho menor a siete metros.

### **Artículo 172** **Cuerpos volados interiores**

En las fachadas interiores de la edificación se podrán incorporar galerías cubiertas, abiertas o cerradas. Si son cerradas contarán a efecto de la superficie construida, y en cualquier caso (abiertas o cerradas) a los efectos del ancho de los patios.

### **Artículo 173** **Decoraciones de falsa tradición**

No se permitirá la decoración fingida de elementos constructivos tradicionales en las fachadas, salvo en el caso de simulaciones pintadas sobre fachadas laterales vistas, las cuales deberán tener un Estudio Previo el cual será informado favorable por el Consejo Municipal de Patrimonio Histórico.

### **Artículo 174** **Conductos visibles en fachada, y cajas de registro de instalaciones**

1. Dentro del ámbito del Plan Especial de Protección, no se permitirá dejar al descubierto visible sobre el paramento del muro de la fachada del edificio 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. Las instalaciones mencionadas deberán quedar alojadas en tubos pintados del mismo color que la fachada. Únicamente se autorizará quedar vistos canales o bajadas de aguas pluviales. Si el edificio cuenta con patio o huerta con muro directo a la calle, la entrada del abastecimiento de los diferentes suministros se realizará por el mismo y se distribuirá por las fachadas interiores del edificio.
2. Las cajas de registro de instalaciones deberán quedar alojadas dentro de los zaguanes, y si no es posible, empotradas en la fachada, con las tapas de registro enrasadas y pintadas del mismo color que la fachada.

3. Los buzones de correo deberán estar incluidos en la carpintería de las puertas o ventanas (bocacartas) sin modificar la estructura y organización de la carpintería, prohibiéndose expresamente los sobrepuestos en fachada.

### **Artículo 175** **Materiales de carpinterías**

No se establecen condiciones a sus dimensiones y en general podrán ser de madera o metálicas o en P.V.C. En todos los casos deberán estar pintadas, lacadas o barnizadas en acabados mate, en colores libres en consonancia con el resto de las tonalidades de la fachada. Se prohíben los falsos despieces en los cristales de las hojas de las ventanas. Cualquier material que se adopte deberá ser coherente con el Conjunto Histórico.

### **Artículo 176** **Persianas**

Los tambores de recogida de las persianas deberán estar alojados en el interior del marco de la ventana sin sobresalir del paño de fachada. Se permiten persianas deslizantes y contraventanas. Se prohíbe la incorporación de rejas exteriores de seguridad en cualquier planta de la edificación.



### **CAPITULO 3 ELEMENTOS PUBLICITARIOS, DE SEGURIDAD Y RÓTULOS COMERCIALES**

#### **Artículo 177 Contenido de los rótulos**

En los edificios ubicados en el ámbito del Plan Especial de Protección se permitirá la instalación de los rótulos comerciales cuyo contenido se limite a la identificación de la actividad genérica, su categoría, el nombre y logotipo de los establecimientos incluidos en aquellos, y la denominación del titular.

#### **Artículo 178 Autorizaciones**

1. En el ámbito del Plan Especial de Protección de Protección no es de aplicación la Ordenanza de la Actividad Publicitaria en el Valle de La Orotava, en razón de sus especiales circunstancias como Conjunto Histórico.
2. Para la instalación y colocación de cualquier tipo de rotulo comercial, se requerirá la correspondiente licencia municipal, previo informe del Consejo Municipal de Patrimonio. La autorización especificará el tipo de rótulo permitido, texto, y características constructivas y formales con una representación gráfica de la simulación de su implantación en la fachada correspondiente y en el conjunto donde se ubique.

#### **Artículo 179 Rótulos Institucionales**

Los rótulos y logotipos de los Organismos de la Administración Autonómica, Insular, o Central, así como los de las Empresas Públicas, deberán cumplir la presente Normativa, de igual manera que los rótulos comerciales de los particulares.

### **Artículo 180** **Letreros luminosos**

No se permitirá la colocación de letreros luminosos contruidos en forma de cajón, con materiales translúcidos, acrílicos, plásticos o similares con iluminación en su interior. Se permitirá la colocación de letreros luminosos elaborados con letras sueltas de neón o de cualquier otro material.

### **Artículo 181** **Iluminación de los rótulos comerciales**

Se permitirá la iluminación de los rótulos comerciales mediante luminarias superiores o mediante iluminación indirecta, proporcionadas al tamaño y las características del rótulo y el edificio.

### **Artículo 182** **Ubicación**

Se permitirá la colocación de rótulos comerciales en las plantas bajas de las fachadas principales de las edificaciones, quedando prohibido colocarlos en las medianeras, sobre cubiertas y terrazas, en balcones, ventanas y galerías, sin importar su tipo y características. La prohibición incluye la colocación de anuncios o vallas publicitarias y comerciales con soportes, o sobre soportes metálicos, encima de las edificaciones o adosadas a las fachadas.

### **Artículo 183** **Número de rótulos por local comercial**

Sólo se autorizará la colocación de un rotulo comercial por cada local, oficina o similar, y siempre dentro de los límites del plano de fachada del establecimiento. Si los locales estuvieran localizados con dos frentes a calles distintas, se podrá autorizar un rótulo en cada una de las fachadas.

### **Artículo 184** **Respeto a la composición de los edificios y del paisaje urbano**

La localización de los rótulos no podrá ocultar, alterar, desvirtuar o modificar las características morfológicas, decorativas y formales de la edificación tradicional. Tampoco podrán alterar o desvirtuar el espacio urbano. No se autorizará la colocación de ningún tipo de rótulo comercial en muros ciegos, o en tapias de parcelas. Tampoco se admiten en todo el ámbito del Plan Especial de Protección la colocación de cualquier tipo de valla publicitaria, ni en calles, ni cubiertas, ni solares vacíos.

### **Artículo 185** **Tipos de rótulos permitidos**

Dentro del ámbito del Plan Especial de Protección, se autorizará la colocación de los siguientes tipos de rótulos:

a) En la fachada:

Los rótulos localizados en los macizos de fachada estarán adosados a ellas, y podrán formar parte de la carpintería del hueco, sobre soporte rígido, o directamente pintados sobre su superficie y sólo podrán ser de tres tipos:

- Tipo 1. Rótulos, en la planta baja de las edificaciones, localizados en el espacio ciego entre huecos, sin ocultar o alterar los elementos decorativos de la edificación, en caso de que los hubiera. No podrán sobresalir del paño de fachada, salvo un espesor mínimo de 5 cm.
- Tipo 2. Rótulos localizados horizontalmente sobre los vanos de acceso en la planta baja de los inmuebles, sin ocultar o alterar los elementos decorativos de la edificación. El eje vertical del rótulo deberá coincidir con el eje de un vano.
- Tipo 3. Rótulos localizados dentro de los vanos de puertas o ventanas en planta baja y estarán adosados a la carpintería interior del hueco. No podrán sobresalir del paño de fachada.

b) Perpendiculares a la fachada

No se admiten rótulos en "banderola", ni de cualquier otra forma, perpendiculares a la fachada.

### **Artículo 186** **Materiales permitidos**

Los rótulos comerciales podrán ser de los siguientes materiales: Pintados sobre los paños de fachada con pintura de acabado mate, únicamente cuando la fachada sea de fábrica revocada o pintada; elaborados con letras sueltas, metálicas, de neón, o huecas con iluminación interior o no; de soporte rígido de madera, chapa metálica, materiales cerámicos y pétreos, o metacrilato.

### **Artículo 187** **Rótulos de varios locales comerciales en un mismo edificio**

Cuando en un mismo edificio se encuentren localizados locales comerciales interiores, sus rótulos respectivos deberán instalarse de manera conjunta, y en un solo soporte en la fachada del edificio, preferiblemente en el vano de alguno de los huecos en planta baja,



debiendo cumplir las normas y proporciones especificadas anteriormente. La tipología de las letras y logotipo podrá ser diferente para cada local, aunque deberá procurarse que sean de proporciones y materiales compatibles entre sí.

### **Artículo 188** **Rótulos y anuncios temporales**

Sólo se autorizará la colocación de rótulos o anuncios temporales, sin fines comerciales, y por un tiempo máximo de un mes. Los rótulos estarán realizados en materiales ligeros, tela, cartón, etc., de manera que en ningún caso produzcan daños en la edificación o espacio público en el que se pretendan colocar. Queda totalmente prohibida la colocación de este tipo de rótulos colgados de lado a lado atravesando las calles, ni entre postes, árboles, farolas, etc., excepto en el caso de anuncios por parte del Ayuntamiento. Dichos rótulos deberán ser retirados al día siguiente de la finalización de los actos que anuncie.

### **Artículo 189** **Toldos**

Queda prohibida la instalación de cualquier tipo de toldo de material permanente. Sólo estará permitida la instalación de toldos retractiles de telas tradicionales para este uso y de color liso. El ancho de los toldos será igual al tamaño de cada vano. No se permite la instalación de toldos ocupando toda la longitud de la fachada. La distancia mínima desde el borde inferior del límite del toldo al nivel de la acera será de 2,5 m. Su vuelo no excederá de la dimensión que resulte de deducir 0,20 m a la anchura de la acera, o de 1,00 m en total, en el caso de espacios públicos peatonales. Los elementos de anclaje se instalarán sobre la fábrica. El borde inferior será recto en todos sus elementos. Los toldos deberán desarrollarse en planos inclinados sobre la fachada.



### **Artículo 190 Cierres metálicos**

Los cierres metálicos de los locales comerciales, deberán quedar alojados e instalados al interior de los huecos de los vanos, sin afectar a los elementos decorativos en su caso. Se prohíben expresamente las rejas exteriores de cualquier tipo.

### **Artículo 191 Exposición de mercancías, escaparates y vitrinas**

Queda totalmente prohibida la exposición de mercancías al exterior de los establecimientos, sobre la vía pública, o colgadas o colocadas en los vanos de puertas, ventanas, soportes, etc., al exterior, por lo que no se autorizará la colocación de ningún tipo de vitrina o elementos fijos o móviles para la exhibición y venta de productos comerciales, adosados a las fachadas, ni en los marcos de portones, puertas y ventanas. Tampoco se admite la ejecución de nuevos huecos para disponer escaparates o vitrinas.

## **LOS ESPACIOS PÚBLICOS, EL SISTEMA VIARIO, EL MOBILIARIO URBANO Y LAS INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURAS**

### **CAPITULO 1 EL SISTEMA VIARIO**

#### **Artículo 192 Autorizaciones de proyectos y obras**

1. Dentro del ámbito del Plan Especial de Protección, todos los proyectos que se realicen sobre las vías, plazas y espacios públicos, tales como obras de infraestructura, pavimentación, jardinería, alumbrado, señalización, mobiliario urbano, etc., deberán ajustarse al Plan Especial de Protección y serán informados por el Consejo Municipal de Patrimonio previa redacción de los correspondientes Planes Directores de los Espacios Públicos, según se establece en el siguiente apartado y posteriormente se redactaran los proyectos definitivos de ejecución con los criterios establecidos en el citado Plan Director.
2. Se redactará un Plan Director de cada área de Espacio Público, según las áreas establecidas en el plano 08-PDEO-01 de la Ordenación pormenorizada pudiendo realizarse de manera agrupada o uso específico para cada área y tendrá el siguiente contenido:
  - a) Descripción del ámbito de actuación y estado actual (representación gráfica y topográfica).
  - b) Análisis de la estructura urbana: usos actuales, elementos catalogados, equipamientos y dotaciones.
  - c) Análisis de la movilidad urbana (tráfico rodado, peatonal, aparcamientos) en su ámbito y en relación al resto del Conjunto Histórico.
  - d) Análisis de los Espacios Libres no edificados, existentes o previstos, definiendo criterios de intervención y su relación con el espacio edificado y el sistema viario.
  - e) Propuesta de materiales para la actuación, jardinería, iluminación, mobiliario urbano, etc.
  - f) Programación de las fases de ejecución dentro de los ámbitos de actuación con estimación presupuestaria de cada una de ellas.

3. Los citados Planes Directores complementaran las propuestas ya existentes en el Plan Especial de Protección, pudiendo realizar modificaciones de las mismas con las correspondientes justificaciones (como sería aumentar el área de tráfico restringido, el tipo de sección de la calle, el sentido de circulación, etc.). Se definirá la ocupación en planta de los espacios destinados a aparcamientos subterráneos.
4. En los espacios libres existentes, pero no en los de nueva creación, las intervenciones de rehabilitación se podrán realizar de manera independiente sin necesidad de redactar el Plan Director pero deberán ser informados previamente por el Cabildo Insular.
5. Los Planes Directores de los Espacios Públicos serán informados preceptivamente por el Consejo Municipal de Patrimonio y se tramitarán con el correspondiente procedimiento administrativo.
6. Los Planes Directores de los Espacios Públicos requieren la autorización previa del Cabildo Insular según establece el artículo 31.1.c y d de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.
7. Será preceptivo el Informe del Consejo Insular de Aguas, tanto para los Planes Directores de los Espacios Públicos como de los correspondientes Proyectos de Urbanización.
8. El Plan Director de los Espacios Públicos del área número 6 requerirá de un Informe preceptivo y vinculante del Servicio de Conservación y Explotación de Carreteras del Cabildo Insular de Tenerife.

### **Artículo 193** **Pavimentación de las vías públicas**

Dentro del ámbito del Plan Especial de Protección, la pavimentación de vías y aceras deberá estar realizada en materiales adecuados a la calidad del Conjunto Histórico, en sus dimensiones tradicionales, y en texturas que permitan la adecuada circulación de personas y vehículos, recomendándose el uso preferente de la piedra natural. El municipio procurará, mediante sucesivos programas de mejora del espacio público, incorporar los materiales citados en las calles que así lo requieran. Se protegerán las calles adoquinadas existentes, respetándose el material existente como definidor de la imagen del Conjunto Histórico.



## **CAPITULO 2 MOBILIARIO URBANO Y SEÑALIZACION**

### **Artículo 194 Mobiliario Urbano**

1. La colocación de cualquier tipo de mobiliario urbano en el ámbito del Plan Especial de Protección deberá ser informada favorablemente por el Consejo Municipal de Patrimonio con los criterios de respeto al entorno pero no exento de la contemporaneidad necesaria en cuanto a materiales y diseño propios de una ciudad del siglo XXI.
2. Se podrá optar, por un modelo único para todo el conjunto o por distintos modelos según cada zona, que deberán ser definidos en los correspondientes Planes Directores de los espacios Públicos y que deberá ser informado preceptivamente por el Cabildo Insular.

### **Artículo 195 Rotulación de calles y espacios públicos y señalización de tráfico**

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, deberán formar parte de un plan municipal de señalización que resuelva de manera global el ámbito del Plan Especial de Protección, que deberá ser informado por el Consejo Municipal de Patrimonio.

### **CAPITULO 3 LAS INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURAS**

#### **Artículo 196 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 La Villa de La Orotava 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 de Protección.
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 la presente Normativa.
3. El incumplimiento de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante a la ejecución subsidiaria a costa del obligado.

#### **Artículo 197 Instalaciones de televisión por cable, o cualquier otra instalación**

Las compañías que distribuyan la señal de televisión por cable, que quieran dar servicio en el ámbito del Plan Especial de Protección, 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, siendo por cuenta de las citadas compañías la correcta reparación en su caso.



### **Artículo 198** **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 del Consejo Municipal de Patrimonio de manera detallada respecto a los elementos de ejecución de la obra que puedan afectar al ambiente urbano y al Conjunto Histórico declarado.

## **TITULO OCTAVO LAS SITUACIONES PREEXISTENTES AL PLANEAMIENTO.**

### **Artículo 199 Situaciones de Fuera de Ordenación**

1. Los edificios e instalaciones construidos con anterioridad a la aprobación de este Plan Especial de Protección que resulten disconformes con el mismo, se encontrarán en la situación de fuera de ordenación.
2. Se entenderá por fuera de ordenación de primer orden, cuando se encuentren en alguna de las situaciones siguientes:
  - a) Cuando ocupen suelo calificado como viario o espacio libre público.
  - b) Cuando la parcela esté incluida entre las calificadas como dotaciones y servicios, y alguno de los usos que albergue no respondan a los admitidos por el Plan y a su régimen de compatibilidad conforme a lo dispuesto en el Título Quinto de las presentes Normas.
  - c) Cuando su uso principal sea el industrial y se localice en áreas con uso característico residencial.
3. Se entenderá por fuera de ordenación de segundo orden, cuando, resultando disconformes con el Plan Especial de Protección, no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en el apartado anterior. Se entenderá como disconforme cuando se incumplan los parámetros tipológicos y/o volumétricos en los diferentes tipos edificatorios.
4. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo de Protección del Plan Especial de Protección.

### **Artículo 200 Efectos de la Calificación como Fuera de Ordenación**

1. En los edificios e instalaciones calificados en la situación de fuera de ordenación de primer orden, cuya expropiación esté prevista en el Plan Especial de Protección, no se permitirán otras obras que las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato

y la conservación del inmueble. No podrán alterar el régimen de usos existente al tiempo de la aprobación del presente Plan, ni cambiar, modificar o alterar de ningún modo la actividad a que estén destinadas y, si no estuvieran destinadas a ninguna, no podrán implantarse. En ningún caso, podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

2. En los edificios e instalaciones en fuera de ordenación de primer orden cuya expropiación no esté programada, sólo se permitirán las encuadrables en los tipos de conservación, consolidación y rehabilitación, que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido.

Respecto de los usos, se mantendrán los existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan, y se podrán implantar, cambiar o modificar dentro de la misma clase, siempre que para ello no se efectúen obras no permitidas en el párrafo anterior. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de la expropiación.

3. En los edificios en situación de fuera de ordenación de segundo orden se permitirán todas las obras excepto las de nueva edificación y reestructuración, salvo que tengan por objeto adaptar la edificación al presente Plan.

Respecto de los usos, se mantendrán los existentes en el momento de la entrada en vigor del Plan, y se podrán implantar, cambiar o modificar dentro de la misma clase, siempre que para ello no se efectúen obras no permitidas en el párrafo anterior.

### **Artículo 201** **Efectos de la Calificación como Fuera de Ordenación en Edificaciones Afectadas por una nueva alineación.**

Se permitirán las obras necesarias de conservación y mantenimiento de edificios en situación de fuera de ordenación que resulten afectados por una nueva alineación del sistema viario, incluso con un incremento de edificabilidad para completar las condiciones de habitabilidad, siendo necesario un informe de los servicios sociales municipales que justifiquen la necesidad de ampliación.



## **DISPOSICIONES ADICIONALES PRIMERA**

Una vez realizadas las vías de circunvalación al Conjunto Histórico previstas en el Plan General vigente deberá limitarse el tonelaje de los vehículos que circulen por el Conjunto Histórico.

## **SEGUNDA**

En el correspondiente Plan Director se deberá eliminar los bolardos existentes en la calle La Carrera y deberá proponerse una solución acorde con la protección y puesta en uso de la calle dentro del Conjunto Histórico.

## **ANEXOS**

### **1. Ámbito de Ordenación Singular AOS Nº1**

### **2. Ámbito de Actuación del Plan Especial de Protección**

## 1. Ámbito de Ordenación Singular AOS Nº1

**AMBITOS DE ORDENACIÓN SINGULAR**

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA VILLA DE LA OROTAVA							
<b>Ámbitos de Ordenación Singular</b>		<b>Identificación</b> AOS Nº1					
<b>Situación</b>		LA TORRITA					
<b>Clase de Suelo</b>		SUELO URBANO CONSOLIDADO INTERES CULTURAL (SUIC)					
	<b>Tipologías</b>	<b>m2s</b>	<b>m2c/m2s</b>	<b>m2c</b>	<b>m2/viv</b>	<b>Num. viv</b>	
<b>Edificabilidades</b>	1 EC3	995	3,00000	2.965	100	30	
	2 EC4	1.372	4,00000	5.488	100	55	
	3	0	0,00000	0	1	0	
	4	0	0,00000	0	1	0	
		<b>Total:</b>				<b>85</b>	
<b>Dotaciones y Equipamientos</b>	<b>Espacios libres</b>	0	m2s	<b>Total suelo sector</b>	12.367	m2s	
	<b>Docente</b>	0	m2s	<b>Total suelo edificable</b>	2.367	m2s	
	<b>Deportivo</b>	0	m2s	<b>Total edificabilidad</b>	8.473	m2c	
	<b>Sociocultural</b>	0	m2s	<b>Total de cesiones</b>	0	m2s	
	<b>Viario</b>	3.674	m2s	<b>Edificabilidad media</b>	0,685	m2c/m2s	
<b>Sistemas generales adscritos o/y incluidos</b>	SGEL						
	<b>Superficie de sistema general adscrito:</b>	0					m2s
	<b>Superficie de sistema general incluido:</b>	6326					m2s
<b>Gestión</b>	<b>Sistema de ejecución:</b>		Expropiación				
<p>Ámbito de ordenación, según lo señalado en los planos de ordenación. Las viviendas se consideran indicativas dependiendo su número final de los proyectos definitivos que se realicen sobre las parcelas. Sujeto al sistema de expropiación en un plazo de ocho años, aunque de acuerdo a lo establecido en el art. 128 del TRLOTENC (DL1/2000) se podrá realizar la liberación de la expropiación con las cargas y condiciones que correspondan. Se justifica el sistema de expropiación por la importancia de obtener el suelo destinada a SGEL con aparcamiento subterráneo y la favorable localización que presenta respecto del centro del Conjunto Histórico, así como la accesibilidad de tráfico rodado y peatonal respecto de la zona administrativa municipal.</p>							



## 2. **Ámbito de Actuación del Plan Especial de Protección**



