



Artículo 3.2.5. Colaboración municipal (E)

Si el coste de ejecución de las obras a que se refiere el apartado 1 b) del artículo 3.2.3, rebasara los límites establecidos en el mismo y existieren razones de utilidad pública o interés social que aconsejaren la conservación del inmueble, el Ayuntamiento podrá subvencionar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble del régimen previsto en el artículo 155 LSCan y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

Artículo 3.2.6. Ordenes de ejecución para la conservación (E)

- 1.- Aún cuando no se deriven del presente Plan General ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés histórico, artístico, estético o turístico, al amparo del artículo 157 LSCan, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación, rehabilitación y reforma en los casos siguientes:
 - a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.
 - b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.
- 2.- En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse las aperturas de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato e higiene.
- 3.- Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación y rehabilitación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde éste alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Artículo 3.2.7. Procedimiento de ejecución del deber de conservación (E)

- 1.- El procedimiento para exigir el deber de conservar, podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.
- 2.- Iniciado el procedimiento, los Servicios Técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:
 - a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudiera apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.
 - b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.



- c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente si existiese.
- 3.- Estimado el informe técnico a que se hace referencia en el número anterior, el Alcalde, si lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndose un plazo máximo de diez días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.
 - 4.- A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución al Alcalde, para que si lo considera oportuno ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurrido alguno de los plazos señalados, sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 96 y 98 de la Ley 30/92, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en adelante LAP) y artículo 177 LSCan.
 - 5.- Notificado a los interesados su derecho con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado su cumplimiento, los Servicios Técnicos, emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas. Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.
 - 6.- A la vista de este informe el Alcalde decretará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria.
Simultáneamente, y como medida cautelar, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 98 LAP, que se considera efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.
 - 7.- Asimismo, se procederá a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, apartado 3, del Reglamento de Disciplina Urbanística.
 - 8.- Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.
Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria conforme al artículo 98 LAP.
 - 9.- En los casos de urgencia debidamente razonados en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica. Deberán, asimismo, especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras y el control que sea necesario llevar para garantizar la normal ejecución de las mismas.



Artículo 3.2.8. Contribución de los inquilinos al deber de conservación (E)

Cuando se establece en la presente Sección, respecto de los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la legislación locativa y, particularmente, del artículo 21, para uso de viviendas, y el artículo 30, para uso distinto de viviendas, de la Ley 29/94, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Sección segunda. Estado ruinoso de las edificaciones

Artículo 3.2.9. Procedencia de la declaración (E)

Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística en los supuestos del número 1 del artículo 155 LSCan.

Artículo 3.2.10. Obras de reparación (E)

- 1.- Se consideran obras de reparación aquellas que reponen el edificio en sus condiciones preexistentes de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural y las que restauran las condiciones mínimas que permitan su habitabilidad y uso efectivo legítimo. Para la determinación de los costes de reparación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 - a) El coste de reparación se determinará por aplicación a cada una de las partidas de obras el precio unitario de la misma.
 - b) El coste total de reparación, se calculará sumando los costes unitarios de reparación de cada elemento que sea necesario realizar de acuerdo a lo definido en el apartado primero de este artículo.
 - c) El coste de la construcción de nueva planta se realizará siguiendo el mismo procedimiento y aplicando los mismos valores que los definidos para la reparación. Para aquellas unidades diferentes de las que allí se calculen, la determinación de su valor unitario se efectuará por aplicación proporcional a las unidades de precios de valoración que se encuentren publicadas, y con arreglo a los mismos criterios para la determinación de precios que los seguidos para la determinación de los de la reparación.



CAPITULO TERCERO. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 3.3.1. Publicidad del planeamiento (E)

El principio de publicidad del planeamiento a que se refiere el artículo 1.2.2 de las presentes Normas, se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento
- b) Consultas previas
- c) Informes urbanísticos
- d) Cédulas urbanísticas

Artículo 3.3.2. Consulta directa (E)

- 1.- Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento de servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentos de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezcan al efecto.
- 2.- A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán, de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudio de Detalle aprobados, de las delimitaciones de las unidades de actuación, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas, de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.
- 3.- Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.





Artículo 3.3.3. Consultas previas (E)

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión.

Artículo 3.3.4. Informes urbanísticos (E)

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de actuación o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1:2.000, como mínimo, del Plan General o bien la denominación oficial precisa de la unidad de actuación o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.



Artículo 3.3.5. Cédulas urbanísticas (E)

- 1.- Como documento acreditativo del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición se emitirá la Cédula Urbanística de terreno o edificio según el carácter de la finca a la que se refiera. Las cédulas se expedirán a solicitud escrita de los propietarios de las fincas de que se trate o titulares de opción de compra sobre las mismas, quienes acreditarán su condición y acompañarán plano de emplazamiento de la finca a escala 1:2.000, como mínimo, y cuantos otros datos de localización les sean requeridos por los servicios municipales.
- 2.- Las Cédulas contendrán las especificaciones señaladas en el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- 3.- Específicamente si el terreno se encuentra clasificado de suelo urbanizable o urbano la cédula urbanística habrá de expresar, aparte del régimen urbanístico aplicable a la finca, unidad de actuación o sector y el aprovechamiento urbanístico medio aplicable al ámbito en el que se encuentre.
- 4.- El valor acreditativo de las Cédulas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.



TITULO CUARTO. NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO



CAPITULO PRIMERO. PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 4.1.1. Concepto de Patrimonio Histórico (E)

Se entiende por patrimonio histórico el conjunto de los bienes culturales, sociales y económicos, de carácter natural o producto de la acción del hombre, que constituyen la identidad del legado histórico de los ciudadanos y que tienen el deber de conservarlo y transmitirlo íntegro y mejorado a las generaciones posteriores.



Artículo 4.1.2. Protección del Patrimonio Histórico (E)

- 1.- El Plan General instrumenta la protección del patrimonio histórico sobre los siguientes principios básicos:
 - a) La protección del patrimonio no debe restringirse al medio ambiente ni a los edificios, cuya agresión o sustitución es un atentado cultural, sino que debe alcanzar en lo posible a las actividades que vienen prestando un servicio a la población, y a las que mantienen un determinado tejido social, por lo que no deben ser erradicadas por sólo motivos económicos.
 - b) La protección del patrimonio histórico debe conjugarse con criterios urbanísticos de suficiente flexibilidad como para permitir la necesidad de la transformación de usos y actividades en orden a mantener viva la ciudad; transformación que, necesariamente, está unida a la posibilidad de adecuación de los contenedores edificados que soportan las actividades.
- 2.- La protección del patrimonio histórico se formula mediante las condiciones generales de protección contenidas en la legislación supramunicipal, en el presente Plan General y en los documentos que lo desarrollaren.





Artículo 4.1.3. Planos y normas para la protección (E)

Los Planes Especiales cuyo objeto sea la protección y las Normas Especiales de Protección podrán alterar las determinaciones del Plan General en lo que respecta al régimen de obras permitidas, a la compatibilidad de usos y a las condiciones específicas de tramitación de los ámbitos que comprendan, sin que ello represente modificación del Plan General.

Artículo 4.1.4. Catálogos de protección (E)

- 1.- El Plan General contiene los catálogos de:
- Conservación del patrimonio arquitectónico.
 - Conservación de jardines de interés.
 - Protección de elementos naturales y paisajes.

En cada uno de ellos se relacionan o se representan los elementos sujetos a protección con su cualificación a los efectos de la normativa que les fuere de aplicación, la cual se establece en los capítulos siguientes de este mismo título.



CAPITULO SEGUNDO. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Sección primera. Definiciones y graduación

Artículo 4.2.1. Principios para la conservación del patrimonio arquitectónico (P)

- 1.- Para la demolición de un edificio o parte de él no será motivo suficiente su mal estado de conservación ni su menor aprovechamiento actual o la posibilidad de intervenciones que ofrezcan mayores rendimientos.
- 2.- Los edificios catalogados no podrán ser demolidos, salvo en aquellas partes de su estructura o elementos, según los grados y categoría del edificio, que resulten imprescindibles o convenientes para su máxima garantía de estabilidad, seguridad, salubridad y habitabilidad. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado, comportará la obligación de su reconstrucción integral.

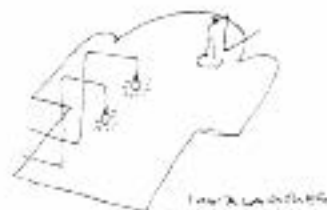
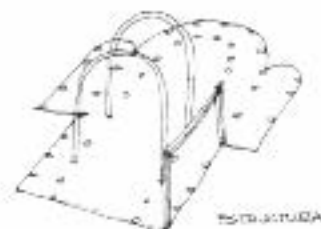


Artículo 4.2.2. Ámbito de aplicación (P)

Las normas de protección serán de aplicación sobre el conjunto de edificios que figuren en el Catálogo de Conservación del Patrimonio Arquitectónico.

Artículo 4.2.3. Definiciones generales (P)

- 1.- Por *tipología* de la edificación se entiende la organización y distribución de los espacios interiores y exteriores, adecuados a usos y funciones concretas, que se presentan en esquemas típicos repetidos, según las épocas, clases sociales, usos y carácter de las edificaciones.
- 2.- Por *envolvente externa* se entiende las partes de la edificación en contacto directo con la atmósfera exterior, que comprende los cerramientos de la edificación (fachadas medianerías, patios, porches, cubiertas, zaguanes abiertos, patios cubiertos con cristalera.)



- 3.- Por *estructura* se entienden las estructuras resistentes, que son aquellos elementos constructivos que aparte de soportar su propio peso canalizan y transmiten las cargas de sus materiales o las de uso, mantenimiento u otras hasta el terreno.
- 4.- Por *crujía* del edificio se entiende el espacio comprendido entre dos muros de carga o pilares consecutivos.
- 5.- Por *añadido* se entiende todo elemento que, construido en fecha posterior al edificio original, no reviste ningún interés para la lectura tipológica del mismo, ni que por sus propias características puede ser considerado de interés histórico, artístico, estructural, cultural o sociológico.
- 6.- *Cerramientos* se entiende todo elemento no estructural que delimite espacios, configura ambientes o bien concreta definiciones en la forma de lo construido. Pueden ser:
 - Exteriores (fachadas y medianerías no resistentes)
 - Interiores (tabiques de distribución interior, obras menores de fábrica en jardines, patios, etc).
- 7.- *Instalaciones*, las obras que permiten a sí mismas o a obras aparte de la construcción cumplir el uso al que están dedicadas o servir al buen funcionamiento y control del inmueble, pueden ser según afecten al edificio:
 - Menores (agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicación, incendios, distribución de agua caliente y calefacción, riego, seguridad y alarma, etc).
 - Mayores (elevadores, montaplatos, calderas, cámaras, escaleras mecánicas, aire acondicionado, etc).
- 8.- *Acabados* o remates, interiores y exteriores (tejas, revocos, pintura, carpintería, vidriería, solados, aislamientos, revestimientos, cielos rasos, escayolas, cantería, decoraciones, relieves, impostas, cerrajerías, etc).

Artículo 4.2.4. Grados de protección (P)

El conjunto de inmuebles sometidos a conservación queda clasificado en diferentes grados en función de su aportación al Patrimonio cultural. Los grados en los que se agrupan los diferentes inmuebles, indican el nivel de intervención que se puede realizar sobre ellos. Los grados en los que se clasifica el patrimonio cultural son los siguientes:

- Grado 1, protección integral, incluye aquellos inmuebles de excepcionales valores objetivos de carácter arquitectónico, histórico, artístico o típico que, con independencia de su estado de conservación deben mantenerse en su total integridad, con especial respeto científico de sus características singulares y de los elementos o partes concretas que lo componen, procurándose su recuperación funcional y monumental por todos los medios de la técnica.
- Grado 2, protección estructural, incluye aquellos inmuebles de especial valor artístico, arquitectónico, pintoresco, típico o ambiental que por sus características objetivas y por conformar el ambiente urbano en que se hallan, deben ser conservados con tratamientos específicos para mantener sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y



ambientales; sin perjuicio de obras interiores o exteriores de adaptación compatibles con el uso pertinente a su estructura y función urbanas.

- Grado 3, protección tipológica, incluye aquellos inmuebles de valor arquitectónico, decorativo, popular, pintoresco, típico y ambiental que por las características de su fachada o tipología y por ser piezas de un escenario urbano concreto, deben conservarse con los detalles ambientales y estéticos que los caracterizan manteniendo totalmente su tipología
- Grado 4, protección ambiental, afectará a los inmuebles, espacios, elementos o solares aislados, que, por hallarse en la proximidad de un monumento o en su perspectiva de vistas, o por formar parte de una calle o plaza a un escenario urbano típico y con personalidad histórica o pintoresca aunque las condiciones objetivas de cada inmueble o elemento aisladamente considerado no sean de especial valor o por poseer especiales características formales en su apreciación desde los espacios públicos, deberán mantener sus detalles esenciales y concretos de altura, volumen, colores, perfiles, distribución de huecos, aleros, decoración principal y materiales de fachada; o en caso de obra de ampliación deberán conseguir la reproducción fundamental de los ritmos y proporciones de los detalles anteriores en el edificio preexistente; o en caso de desconocerse aquéllos, se propondrán las soluciones estéticas más adecuadas al espacio y ambiente dominante.

Sección segunda. Normas de protección



Artículo 4.2.5. Condiciones de uso (P)

En todos los niveles de protección el régimen de usos se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización y a las condiciones de uso de la zona en que se encuentre el edificio.

Artículo 4.2.6. Precisiones sobre las clases de obras (P)

El régimen establecido en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización para los distintos tipos de obra, se complementa con las siguientes determinaciones:

- a) En obras de restauración los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de un añadido. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con la calidad y uso del edificio.
- b) Las obras de conservación no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.



- c) Las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio, o presentase antes de sufrir modificaciones menores.
- d) Las obras de acondicionamiento deberán mantener la tipología y el aspecto exterior del edificio.
- e) Las obras de reestructuración no podrán modificar la fachada, conservarán su composición y se adecuarán a los materiales originarios.

Artículo 4.2.7. Protección de la parcela (P)

En todos los grados de protección, ésta se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, quedando excluida la posibilidad de segregaciones de la parcela. La protección de la parcela implica la del arbolado y jardinería existente sobre ella, considerándose a todos los efectos sometido a las normas de aplicación de los jardines de interés catalogados.



Artículo 4.2.8. Obras admitidas en el grado 1 (P)

En los edificios que posean este grado de protección son admisibles los siguientes tipos de obras, tanto si afectan a la totalidad como a una parte del edificio:

- a) Obras de conservación
- b) Obras de restauración
- c) Obras de demolición de exclusivamente de añadidos.
- d) Obras de reconstrucción cuando se trate de edificios desaparecidos o cuerpos de edificación que se desee recuperar debiendo demostrarse su preexistencia y que la reconstrucción no redunde en perjuicio de la estética del edificio.



Artículo 4.2.9. Obras admitidas en el grado 2 (P)

Se admiten aparte de las obras especificadas en el artículo 4.2.8 las siguientes:

- a) Obras de consolidación
- b) Obras exteriores de reforma menor que no supongan alteración de los huecos de las fachadas, ni de las puertas. Tampoco se permiten las que supongan cualquier alteración estructural.

Artículo 4.2.10. Obras admitidas en el grado 3 (P)

Se admiten las obras especificadas en los artículos 4.2.8 y 4.2.9; y las obras de acondicionamiento.

Artículo 4.2.11. Obras admitidas en el grado 4 (P)

Se admiten las obras descritas en los tres artículos anteriores y las de reestructuración que no pueden producir el cambio de las fachadas del edificio visibles o no desde la vía pública ni su

sustitución o demolición y las exteriores que deberán mantener los detalles esenciales de sus fachadas, alturas, volumen, color, perfil, distribución de huecos, aleros, balcones, decoración principal y material de fachada.

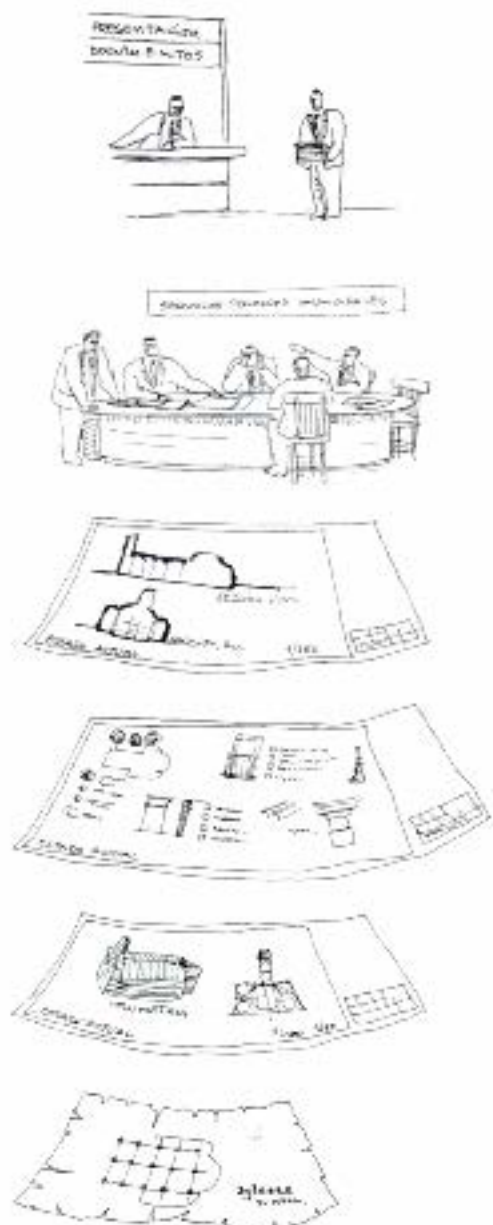
Asimismo se admiten las obras de ampliación autorizadas expresamente por la normativa particular y aquellas que mediante la redacción de un estudio de detalle de ordenación volumétrica de todo su área de influencia, que asegure la preservación de los paramentos que se valoran del edificio, pueden ser compatibles con el mismo. Este estudio de detalle de Ordenación de Volúmenes abarcará no sólo el edificio sino toda aquella área en la que incide la actuación y garantizará siempre la imagen urbana de los frentes de la edificación y la primera crujía de la misma y no puede autorizar mayores ampliaciones que dos plantas de altura.

Artículo 4.2.12. Tratamiento de las plantas bajas (P)

En todos los niveles las obras en las plantas bajas de los edificios se someterán a las siguientes determinaciones:

1. Se prohíben las que afecten a la estructura en planta baja y que no vayan dirigidas a la conservación o restauración de la misma.
2. No se alterará el orden en la proporción de los huecos originales.
3. El plano del escaparate en caso de que se dispongan y de las puertas de acceso se retranqueará veinticinco (25) centímetros de la alineación de la fachada correspondiente.
4. Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se podrá exigir la restitución de la parte en que se actúe a su estado original.
5. En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros que no deberán exceder de sesenta (60) centímetros de altura, ni sobrepasar un (1) metro cuadrado de superficie, si las condiciones de los medios lo permiten a criterio del Ayuntamiento, debiendo ir situados siempre por debajo de los toldos y marquesinas. También podrán admitirse, dentro de esas mismas dimensiones, y siempre en plantas bajas soluciones en letras sueltas, siempre que su colocación no suponga peligro para la integridad de la fachada, ni oculte elementos ornamentales o dificulte la contemplación del conjunto ni sean agresivas para el ambiente o claramente inconveniente con las características histórico artísticas del inmueble.
- 6.- No podrán construirse marquesinas.





Sección tercera. Condiciones de tramitación de las obras

Artículo 4.2.13. Determinación de las obras de intervención (P)

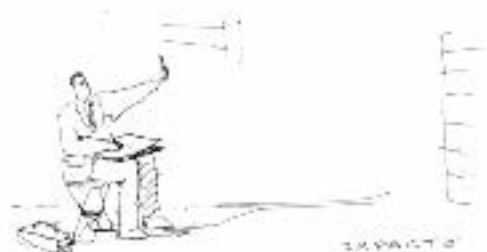
- 1.- Las obras precisas que se podrán o deberán realizar en cada edificio concreto dependerán de:
 - a) La documentación aportada del inmueble y su inspección previa.
 - b) El grado y nivel asignado, al edificio catalogado, para fijar la necesidad o admisibilidad de las obras propuestas y sus alternativas.
 - c) Las Normas aplicables de aprovechamiento.
- 2.- Las obras de intervención posible en todos los edificios se sujetarán al siguientes procedimiento:
 - a) Presentación de documentos e información completa del inmueble, y el destino que se pretende darle, con las obras propuestas, con la documentación mínima de proyecto exigida para estas obras.
 - b) Examinada la información aprobada e inspeccionado el edificio o solar en cuestión, los Servicios Técnicos Municipales podrán, recabar informes técnicos de especialistas designados por la Comisión de Gobierno (historiadores, arqueólogos, peritajes de ruina o instalaciones) a propuesta de la Comisión del Patrimonio, o realizar obras de inspección, excavación o examen científico del inmueble o solar, para que se aprecie el interés histórico o tipológico y se propongan las obras, recomendaciones o determinaciones que procedan, corriendo por cuenta del propietario los gastos de dichos especialistas y de las obras que se realizaren.

Artículo 4.2.14. Documentación para la información del edificio (P)

Las solicitudes de licencia para los edificios catalogados en alguno de los grados especificados, además de la documentación exigida para cada uno de los tipos de obra, aportarán los documentos siguientes:

1. Planos de información del estado actual, que constarán de:
 - a) Plantas de los distintos niveles, incluyendo, planta de cubiertas y sótano si los hubiere a escala como mínimo 1:100
 - b) Planos de fachadas, alzados interiores y traseros, a escala como mínimo 1:100
 - c) Secciones longitudinales y transversales, a escala como mínimo 1:100
 - d) Planos de zonas libres, jardines o patios interiores, con indicación de todos sus elementos de fábrica (muros, fuentes, tipo y aparejo de la pavimentación, etc.) y vegetales (especies





arbóreas, porte y ubicación exacta de cada árbol, clases de arbustos, setos, etc) a escalas de 1:100 a 1:50

- e) Detalles de acabados interiores y exteriores del edificio con indicaciones de pavimentación, revestimientos, balcones, ventanas, barandillas, escaleras, alfeizares, etc. a escalas de 1:50 a 1:20.
- f) Estudio de volúmenes y cuerpos del edificio y sus relaciones morfológicas o compositivas, a escalas 1:100 a 1:50
- g) Señalamiento sobre los planos anteriores de las partes, elementos zonas o instalaciones que requieren reparación, sustitución u otras intervenciones.

2. Documentación histórica e historiográfica del inmueble, caso de ser conocible, con referencia a:
 - a) Autor, Arquitecto, planos originales, promoción y uso inicial.
 - b) Planos de sus evoluciones y transformaciones, identificación de añadidos y ampliaciones con sus fechas, evolución de los usos posteriores.
 - c) Grabados antiguos, documentos literarios, fotografías de época, así como la evolución del entorno urbano en que se halla, alineaciones y ubicación aproximada en planos antiguos de Puerto de la Cruz.
3. Documentación fotográfica del edificio a tamaño mínimo de 13 x 18 m. junto y del estado actual de las estructuras, de los detalles interiores, fachadas, patios, colores, decoraciones, molduras, etc., así como del alzado perspectivas de la calle en que se encuentre; con dibujos expresivos del análisis formal y efectos de perspectiva urbana (ritmo de huecos, luces, colores, etc).
4. A los planos y documentos técnicos preceptivos del proyecto de obra propuesta se acompañarán las fotografías y fotomontajes, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano, perspectivas y croquis de análisis de las edificaciones existentes en todo el frente de la manzana en que se halla el edificio para el que se solicita licencia, incorporando en el conjunto el nuevo edificio o la reforma propuesta que muestre su adecuación, escala y armonización con el ámbito urbano, de conformidad con el artículo 98 RP.
5. Igualmente se aportará toda la documentación precisa para la perfecta identificación de los usos propuestos, con un análisis del impacto y consecuencias especiales y funcionales de los mismos.



CAPITULO TERCERO. CONSERVACIÓN DE JARDINES DE INTERÉS



Artículo 4.3.1. Ámbito de protección (P)

- 1.- Las normas de protección serán de aplicación sobre el conjunto de jardines protegidos con independencia de su titularidad pública o privada o su régimen de utilización.
- 2.- Los elementos sujetos a este régimen individualizado de protección se identifican en el plano Catálogo de Conservación de Jardines de Interés.

Artículo 4.3.2. Condiciones de uso (P)

Los jardines de interés solo podrán destinarse a los usos de esparcimiento que les son naturales. En jardines públicos se permiten los usos culturales y deportivos al aire libre o en instalaciones provisionales, cuando se instalen en áreas pavimentadas o terrazas ya construidas en el momento de entrada en vigor del Plan General.



Artículo 4.3.3. Condiciones de protección (P)

- 1.- No podrán realizarse obras que supongan incremento de la superficie pavimentada o enarenada.
- 2.- Las instalaciones provisionales permitidas no podrán ocupar una superficie superior a doscientos metros cuadrados.
- 3.- Se permiten actuaciones de mantenimiento y restauración, y mejora que no alteren el trazado del jardín, las especies existentes o su disposición.
- 4.- No podrá modificarse el emplazamiento de estatuas y otros elementos del mobiliario urbano, cuando sean de carácter histórico o consustancial con el diseño del parque.
- 5.- No se permiten obras subterráneas de ninguna clase aunque no alteren las condiciones estéticas del jardín, ni aunque restauren en la cubierta el jardín anterior.
- 6.- Los cerramientos del jardín si existiesen no podrán ser modificados en su diseño y características.
- 7.- Se admiten obras de reconstrucción de elementos de ornato desaparecidos, respetando su emplazamiento, diseño y material original.
- 8.- Si se produjeran ampliaciones del jardín se ajustarán en su trazado y jardinería a la del área objeto de ampliación.

- 9.- El arbolado existente, sea de la clase que fuere, deberá conservarse, cuidarse, protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total; siendo precisa para la transformación o cambios de cultivos arbóreos, talas o replantaciones la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento, quien podrán recabar asesoramiento de los organismos competentes.
- 10.- El abandono o negligencia en el cumplimiento de lo aquí exigido dará lugar a infracción urbanística, con las responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar; siendo obligado, en cualquier caso, plantar cinco nuevos árboles de igual especie por cada uno talado, dejado secar o arrancado sin licencia.



CAPITULO CUARTO. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS NATURALES Y PAISAJE



Artículo 4.4.1. Ámbito de protección (P)

Las normas de protección serán de aplicación en el conjunto de paisajes, parajes naturales, elementos geológicos o geomorfológicos que se identifican en el plano de catálogo de protección de elementos naturales y paisajes.

Artículo 4.4.2. Condiciones de uso (P)

Cumplirán las condiciones de uso la clase y categoría de suelo sobre la que se localicen.

Artículo 4.4.3. Condiciones de protección (P)

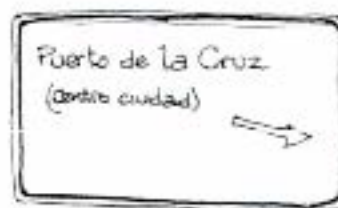
- 1.- Sobre los elementos naturales y paisajes catalogados no podrán realizarse ningún tipo de obras de construcciones, instalaciones o cualquier otra que suponga un hecho edificatorio de alguna clase.
- 2.- No se podrá realizar ninguna labor de extracción de áridos, picón o cualquier otra explotación de yacimientos debiéndose respetar el estado actual de los elementos naturales.
- 3.- No se podrá realizar ninguna instalación de acampada o aquéllas que supongan establecimiento de alguna construcción aunque sea del tipo provisional o desmontable.
- 4.- Se permitirán únicamente actuaciones que supongan limpieza, mantenimiento, restauración y mejora que no altere el estado natural en el que se encuentran.

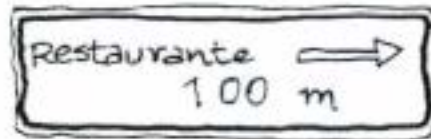
Artículo 4.4.4. Prohibición de publicidad exterior (P)

- 1.- De conformidad con el artículo 31 de la Ley 9/1991, de 8 de Mayo, de Carreteras de Canarias queda prohibida en suelo rústico cualquiera que sea su ubicación con las excepciones que se realicen en los puntos siguientes:

Exclusivamente se autorizarán los siguientes tipos de "carteles informativos", que no se considerarán publicidad si reúnen los requisitos que se señalan a continuación:

- a) Carteles informativos o rótulos exclusivamente con la denominación del establecimiento comercial o industrial y situados junto a o sobre el mismo, que no puedan interpretarse





- como publicidad ajena, comercial o de otros productos o servicios que los por el producidos o prestados.
- b) Carteles indicadores de las actividades que vayan a desarrollarse o se desarrollen en un determinado terreno y colocados sobre el mismo.
 - c) Carteles informativos referidos a servicios útiles para el usuario de la carretera, en tanto que viajero, lugares de interés turístico general, restaurantes de carreteras, gasolineras, hoteles, salas de fiesta, talleres de reparación; o carteles informativos de promociones industriales, turísticas o comerciales, necesaria y exclusivamente con establecimiento en el propio término municipal; o ser carteles o rótulos de anuncio de servicios de carácter público, urgencias, ferias, festivales, atractivos turísticos locales y patrocinados por el Ayuntamiento.
 - d) Únicamente podrá colocarse un sólo cartel informativo para cada servicio indicado a una distancia no superior a mil (1.000) metros del lugar donde esté situado el mismo, en cada margen de las carreteras o caminos que en él confluyan. Además podrá colocarse una señal de dirección en el punto de la carretera de donde parta el acceso exclusivo o principal para dicho servicio o instalación.
 - e) Las dimensiones máximas diseño, materiales, características y colores serán las establecidas en las normas oficiales de señalización aprobadas por el Ministerio de Fomento o la Consejería Autonómica pertinente. En otro caso serán, como máximo, un metro cincuenta decímetros cuadrados (1,50 m²) de superficie, en materiales resistentes a la intemperie, convenientemente anclados, no ubicarse a más de diez (10) metros del borde exterior de la explanación de la carretera, ni sobre cotas elevadas o dominantes paisajísticamente, sólo en la zona de servidumbre o afección de la misma, previa autorización del órgano titular de la carretera y nunca en la zona de dominio público.



TITULO QUINTO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO PRIMERO. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

Artículo 5.1.1. Régimen urbanístico del suelo (E)

El régimen urbanístico del suelo y, congruentemente con él, el régimen jurídico de la propiedad del suelo se definen o establecen, en virtud de lo definido en el Título II de la LSCan, mediante:

- a) Clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, con expresión de cada uno de los tipos y categorías de suelo adoptados.
- b) Calificación urbanística del suelo según los usos e intensidades de los terrenos y de la edificación, con establecimiento de zonas distintas de utilización de ordenación general uniforme.
- c) Programación del desarrollo y ejecución del Plan para el suelo y la edificación, con arreglo a las fases, plazos o etapas en que deberá realizar las cesiones del suelo, la equidistribución de los aprovechamientos, urbanizarse y construirse, según el plan prevea, para el oportuno ejercicio de la función social de la propiedad.

Artículo 5.1.2. Clasificación del suelo del término municipal (E)

1.- La totalidad del suelo del término municipal, por el presente Plan General, queda clasificado en alguno de los siguientes tipos o categorías de suelo de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 49 LSCan.

- a) Suelo rústico, que es aquél que por tener la condición de bien de dominio público natural o estar sujeto a limitaciones o servidumbres para la protección de la integridad de los mismos; estar sujeto a un régimen de protección en virtud de una legislación específica o por un plan de ordenación de los recursos naturales o territoriales; o ser merecedor de protección para el mantenimiento de sus características por razones de carácter natural, paisajístico, cultural, científico, histórico, arqueológico o ambiental; o ser procedente su preservación por tener un valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético o contar con riquezas naturales; o ser





pertinente el mantenimiento de sus características naturales para la protección de su integridad y funcionalidad de las infraestructuras, equipamientos e instalaciones públicas; o por resultar inadecuado para servir de soporte a aprovechamientos urbanos; o por ser necesaria su preservación por la salvaguarda del ecosistema insular o por ser pertinente su preservación del proceso urbanizador para el mantenimiento del modelo territorial, el plan lo clasifique de esta forma.

La delimitación general del suelo rústico aparece fijada en el plano de clasificación jurídica del suelo. El régimen jurídico de este suelo se recoge en el Título sexto de estas Normas.

- b) Suelo urbanizable. Es el suelo que el Plan señala como idóneo para que sea soporte del desarrollo urbanístico del Municipio con las determinaciones de plazos y garantías, no siendo edificables hasta que no se ejecute la urbanización de su planeamiento parcial.

El suelo urbanizable aparece delimitado en el plano de clasificación jurídica del suelo, y su régimen jurídico figura en el Título séptimo de estas Normas.

- c) El suelo urbano está constituido por los terrenos históricamente ocupados por el asentamiento de la ciudad hasta el momento de aprobación del Plan General, aquellos otros que por disponer de infraestructuras o las reservas públicas necesarias reúnen las condiciones físicas necesarias y suficientes para que el Plan permita su directa edificación o su desarrollo mediante el planeamiento y actuaciones de gestión y ejecución de las infraestructuras, dotaciones y cesiones y aquellos otros que por la ejecución del Plan lleguen a adquirir tal condición en el futuro.

Esta clase de suelo queda definida gráficamente en el plano de clasificación jurídica del suelo y su régimen jurídico queda establecido en el Título octavo de estas Normas.

Artículo 5.1.3. Calificación del suelo (E)

- 1.- Todos los terrenos o parcelas particularizadas del término municipal, en cualquiera de las clases de suelo anteriores, vienen calificados expresamente mediante alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan en los planos respectivos del Plan General, con la zonificación general de uso y destino del suelo y de la edificación.
- 2.- Se entiende por uso global el destino o actividad dominante o predominante, genérica o básica que se asigna a áreas o zonas completas del territorio, sin perjuicio de que en su ámbito puedan darse otros usos globales en menor extensión o pormenorizados, en todo caso, compatibles con el global.
- 3.- Se entiende por uso pormenorizado la actividad o el destino pormenorizado, concreto, detallado y preciso de cada zona, porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto.
- 4.- La calificación del suelo y de la edificación mediante los usos tiene por objeto:





- a) Organizar equilibradamente las actividades en el espacio, en tanto que generadoras de movimientos de la población.
- b) Regular sus relaciones de compatibilidad según su ubicación en el espacio, su contigüidad y molestias.
- c) Determinar la intensidad de utilización del suelo y edificación correspondiente a cada uso, en tanto que gradación de las concentraciones de actividades.
- d) Determinar el contenido normal de la propiedad completando, junto con la edificabilidad, el aprovechamiento urbanístico de los terrenos asignados por el Plan.

5.- Mediante la calificación, el Plan General determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano consolidado y no consolidado con ordenación directa.

La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y en las de urbano sujetas a desarrollo de la ordenación, es función propia del planeamiento parcial y especial correspondiente.

6.- Los usos globales son los siguientes:

a) de carácter dotacional público y de equipamientos privados:

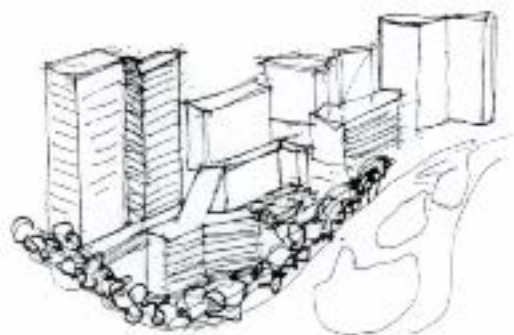
- Comunicaciones y transportes
- Áreas libres y zonas verdes.
- Equipamientos
- Servicios e infraestructuras urbanas.

b) De carácter particular:

- Residencial
- Turístico
- Industrial
- Terciario.

Los usos de carácter dotacional público y de equipamiento privado se entienden sin perjuicio de que formen parte de los sistemas generales o constituyan dotaciones locales.

7.- Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los distintos usos se regulan en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares, es materia propia de la regulación especial de la zona en que se encuentre.



Artículo 5.1.4. División del suelo en función de sus necesidades de ordenación (E)

En el suelo urbano según el nivel de especificación o detalle que contiene el Plan se pueden distinguir las siguientes áreas:

- Suelo urbano común, detallado de modo directo y finalista cuyo desarrollo, por tanto viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate.
- Áreas con planeamiento remitido (APR) en las que es necesario desarrollar la ordenación básica que da el Plan con una ordenación ulterior con Planes Especiales o Estudios de Detalle, en función del grado de pormenorización que posean las determinaciones o el objetivo que se quiere conseguir con el planeamiento propuesto.



Artículo 5.1.5. División del suelo en función de la gestión urbanística (E)

- 1.- Sin perjuicio de la delimitación de las unidades de actuación y demás ámbitos de gestión propios del suelo urbanizable, cuya determinación corresponde a los Planes Parciales o a las decisiones que se adopten para la ejecución de los mismos, el Plan General determina y prevé la delimitación de ámbitos de gestión en el suelo urbano en los siguientes supuestos:
 - a) Unidades de actuación para reparto de cargas en el suelo urbano común, cuya delimitación deberá efectuarse por acuerdo municipal en ejecución del Plan General o bien quedan ya delimitados en el presente Plan.
 - b) Unidades de actuación para la gestión en Áreas de Planeamiento Remitido que deberán delimitarse según las previsiones del Plan General o bien quedan ya delimitados en el presente Plan.
- 2.- En los Planos de Ordenación se contienen las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en suelo urbano. El régimen propio de estas actuaciones aparece recogido en el Título Octavo y en el anexo 4 de las presentes Normas Urbanísticas
Asimismo en los Planos de Ordenación se determina la delimitación de los sectores de suelo urbanizable estando regulado su régimen en el Título Séptimo y en el Anexo 3 de estas Normas Urbanísticas



Artículo 5.1.6. División del suelo en función de su grado de consolidación (E)

1. En función de su grado de consolidación por la urbanización, y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 51 LSCan, los suelos urbanos se categorizan por su nivel de disponibilidad de servicios urbanos, distinguiendo dos categorías, reflejadas en los planos de ordenación, de acuerdo a las disposiciones legales al efecto, los suelos urbanos consolidados y los no consolidados..

2. Constituyen los suelos urbanos consolidados, aquellos suelos urbanos que cuenten con acceso rodado, pavimentación de calzada y encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, según las determinaciones de este Plan General.
3. Constituyen el suelo urbano no consolidado el restante suelo urbano delimitado por este Plan General que no sea considerado consolidado según la definición del apartado anterior.



CAPITULO SEGUNDO. EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN

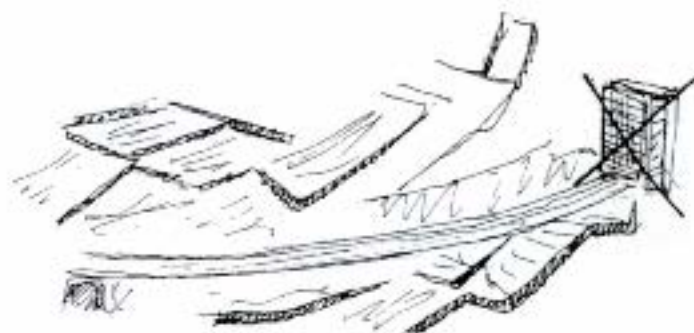


Artículo 5.2.1. Situaciones de fuera de ordenación (E)

1.- A los efectos del artículo 44.4 LSCan se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las situaciones siguientes:

- Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, tanto de sistema general como local.
- Los que se encuentren situados en el suelo urbanizable o en áreas de suelo urbano sujetas a reforma interior, salvo que del Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista, o que resulten incorporados a la misma por los Planes Parciales o Especiales correspondientes.
- Los que estén destinados a usos que resulten incompatibles, según las presentes Normas, con los de las dotaciones generales y locales asignados al lugar de su emplazamiento por el Plan General o sus instrumentos de desarrollo.
- Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

2.- La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en el Catálogo del Plan General o en los de los planes de desarrollo del mismo que establezcan medidas especiales de protección.



Artículo 5.2.2. Efectos de la calificación como fuera de ordenación (E)

1.- La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo las siguientes:

- Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.
- Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando ésta sea subsanable.

- c) Las parciales y circunstanciales de consolidación o acondicionamiento menor cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de cinco años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado 1, d, del artículo anterior.
- 2.- En los supuestos de edificios existentes disconformes con el Planeamiento que se acojan a las determinaciones de este Plan, se permitirá el aprovechamiento de las plantas situadas bajo el terreno urbanizado circundante al edificio, dentro del propio solar hasta los linderos, incluso en el lindero que dé a la vía pública

Artículo 5.2.3. Situación de las obras o instalaciones anteriores al presente plan (E)

La situación urbanística de las obras o instalaciones anteriores a la aprobación del presente Plan pueden estar en alguno de los siguientes apartados:

- a) Conformes al presente planeamiento en todos sus parámetros.
 - b) No encontrarse fuera de ordenación según se define en el artículo 5.2.1 pero no adecuarse a los elementos reguladores definidos por las presentes Normas Urbanísticas para la zona donde se ubiquen.
 - c) Encontrarse fuera de ordenación y por lo tanto a éstas les es de aplicación lo definido en el artículo anterior.
1. Las obras conformes al presente planeamiento quedan sometidas al mismo y por lo tanto no tienen que tener reglamentación específica alguna.
2. Para las obras o instalaciones que no están conforme con algunos de los elementos reguladores definidos en las presentes Normas y que no se encuentren en la situación de fuera de ordenación les será de aplicación el siguiente régimen urbanístico:
- a) Deberá presentarse en el Ayuntamiento un expediente de regularización de su situación actual para conocer su verdadero estado de construcción o uso.
 - b) No se podrán realizar en esas edificaciones o instalaciones, obras, construcciones, instalaciones o usos que agraven o incumplan ninguno de los parámetros definidos en las presentes Normas.
 - c) Que sea considerada por el Ayuntamiento la repercusión negativa que suponga el estado del inmueble, uso o instalación y se satisfaga a la ciudad las compensaciones necesarias para que los excesos sobre aprovechamientos de otros parámetros reguladores quedan valorados conforme a las disposiciones de las presentes Normas.

3. En aquellos inmuebles o instalaciones que se produzcan daños o destrucción por cualquier causa en su setenta (70) por ciento o más de su superficie total no se podrán realizar obras que no se sujeten a la normativa establecida por el presente Plan General.
Si los daños o reparaciones necesarios afectasen a menos del setenta (70) por ciento de la superficie construida total del inmueble o instalación se podrán realizar las reparaciones necesarias siempre que las mismas no generen ninguna nueva causa de incumplimiento con respecto a la situación urbanística ya existente.



CAPITULO TERCERO. CONDICIONES GENERALES DEL CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD

Artículo 5.3.1. Determinación del contenido del derecho de propiedad (E)

- 1.- Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 58 LSCan, el contenido del derecho de propiedad de cada suelo posee como límites las determinaciones ambientales para la protección del suelo, el agua, el aire, la flora y la fauna y las medidas de protección de los Espacios Naturales Protegidos y del Patrimonio Histórico de Canarias o cualquier otro que se determine por la Ley, o, en virtud de la misma, por las figuras de planeamiento que su desarrollo demande, en un proceso de dependencia del cumplimiento de los deberes legales exigidos.
- 2.- Las determinaciones del planeamiento definitivas del contenido de la propiedad del suelo no confieren a sus titulares derecho alguno a indemnización, conforme a lo dispuesto en el título V de la LrS, sino únicamente el de exigir que las cargas y beneficios resultantes se distribuyan equitativamente de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 4.2 LSCan.

Artículo 5.3.2. Obligaciones de los propietarios (E)

- 1.- Serán obligaciones comunes de todos los propietarios, según la clase de suelo que les afectara por razones urbanísticas, observar las siguientes limitaciones y deberes mínimos:
 - a) El suelo de los predios no podrá apartarse del destino previsto, ni cabrá efectuar en ellos explotaciones de yacimientos, fijación de carteles de propaganda, movimiento de tierras, cortes de arbolado o cualquier otro uso análogo en pugna con su calificación urbanística, su legislación especial o de modo distinto al regulado en el presente Plan.
 - b) Las nuevas construcciones o las obras de mejora de las existentes, se ajustarán a la ordenación aprobada y se adaptarán al ambiente en que estuvieran situadas, edificando los solares, en su caso, en los plazos que las Leyes y las Normas establecen.
 - c) Realizar las obras de adaptación requeridas por las Normas, Planes o Proyectos de carácter histórico o artístico, bajo sanción de la expropiación total o parcial del edificio.
 - d) Mantener en condiciones de seguridad, salubridad, ornato y decoro públicos y en las debidas condiciones medioambientales, los terrenos, urbanizaciones, edificaciones, carteles e instalaciones.

DILIGENCIA - La extensa para estos efectos que el presente documento forma parte del expediente aprobado por acuerdo plenario del día de la fecha, con carácter de corrección de errores del Texto Refundido de la adaptación a la Ley del P.G.O.U. Pto. de la Cruz. 22 FEB 2008



Fdo.: Pedro Santiago Díaz Baeza

- e) Realizar las obras precisas de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, por motivos de interés estético.
 - f) Disponer una reserva de agua de un (1) metro cúbico por habitante en todas las construcciones que se realicen, de acuerdo a lo dispuesto en el Plan Hidrológico Insular de Tenerife
- 2.- No obstante, si no hubieran de dificultar la ejecución del presente Plan podrán autorizarse en las categorías de suelo rústico de protección del entorno de núcleos de población y en el suelo rústico de protección territorial y en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable sectorizado, mientras no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, y cuando no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial o por este Plan General, usos u obras justificadas de nueva implantación de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables, que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, y la autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad. Asimismo su eficacia quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y de su inscripción registral.
 - 3.- El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos, y en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden del Ayuntamiento acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización.

Artículo 5.3.3. Reparto de beneficios y cargas (E)

- 1.- Todo propietario de suelo urbano o urbanizable tiene el derecho a disfrutar de los beneficios otorgados por el Plan, así como el deber de repartirlos equitativamente con los afectados con cargas en el mismo. Recíprocamente, todo propietario tiene el deber de soportar las cargas que impone el Plan y el derecho a resarcirse equitativamente de las mismas con la parte que le corresponda de los beneficios otorgados a otros propietarios.
- 2.- Los mecanismos previstos en la Ley para el reparto equitativo de cargas y beneficios son:
 - a) Compensación, en todas sus formas.
 - b) Convenio urbanístico
 - c) Parcelación, en todas sus formas.
 - d) Indemnización en metálico.
 - e) Expropiación.
 - f) Ocupación directa.
 - g) Contribuciones especiales.