

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN
Documento Octubre 2022

TOSCAL

OCTUBRE 2022

NORMATIVA Y ORDENANZAS

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO – SANTA CRUZ DE TENERIFE
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

| | |
|--|-----------|
| NORMATIVA Y ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN..... | 5 |
| TITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES | 5 |
| Artículo.1. Objeto, finalidad y ámbito de aplicación | 5 |
| Artículo 2. Marco Legal | 5 |
| Artículo 3. Interpretación del Plan Especial | 5 |
| Artículo 4. Vigencia, ejecutividad y efectos de su aprobación. | 6 |
| Artículo 5. Deber de conservación..... | 6 |
| Artículo 6. Definiciones. | 6 |
| Artículo 7. Gestión y organización administrativa del Plan Especial. | 8 |
| Artículo 8. Servidumbres aeronáuticas..... | 9 |
| Artículo 9. Condiciones de ocupación para instalaciones de telecomunicaciones | 9 |
| TITULO SEGUNDO: CONDICIONES DE LOS USOS..... | 10 |
| CAPITULO 1: CALIFICACION DEL SUELO: PARAMETROS Y CONDICIONES DE LOS USOS 10 | 10 |
| Artículo 10. Determinación de los usos del suelo..... | 10 |
| Artículo 11. Clasificación general de los usos del Suelo | 10 |
| CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL | 10 |
| Artículo 12. Definición y clasificación..... | 10 |
| Artículo 13. Vivienda Mínima..... | 11 |
| Artículo 14. Viviendas interiores..... | 11 |
| CAPÍTULO 3. USO INDUSTRIAL..... | 11 |
| Artículo 15. Definición y categorización del uso principal industrial. | 11 |
| Artículo 16. Condiciones para el establecimiento de la industria y su compatibilidad con otros usos. | 12 |
| Artículo 17. Chimeneas de climas artificiales y evacuación de humos y vahos. | 13 |
| CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO..... | 14 |
| Artículo 18. Definición y categorización del uso principal terciario..... | 14 |
| Artículo 19. Usos terciarios permitidos y compatibles. | 17 |
| Artículo 20. Usos terciarios en parte de un edificio catalogado. | 18 |
| Artículo 21. Distintos usos terciarios en un mismo edificio catalogado. | 18 |
| Artículo 22. Plazas de aparcamiento para usos terciarios..... | 18 |
| CAPITULO 5: USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO..... | 18 |
| Artículo 23. Definición y categorización del uso principal dotacional /equipamiento: | 18 |
| Artículo 24. Relación de usos dotacionales /equipamientos..... | 18 |
| Artículo 25. Requisitos para la conformidad y aprobación de Usos Dotacionales/ Equipamientos..... | 20 |
| Artículo 26. Condiciones generales de las edificaciones de nueva planta destinadas a usos dotacionales. | 21 |
| CAPITULO 6. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS..... | 21 |
| Artículo 27. Definición y categorización del uso de espacios libres públicos. | 21 |
| CAPITULO 7. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS..... | 22 |
| Artículo 28. Definición y categorización del uso de infraestructuras de servicios..... | 22 |
| Artículo 29. Definición de los usos pormenorizados..... | 23 |
| CAPITULO 8: INFRAESTRUCTURAS PARA EL TRANSPORTE Y LAS COMUNICACIONES..... | 23 |
| Artículo 30. Definición y categorización del uso de infraestructuras de servicios..... | 23 |
| Artículo 31. Definición de los usos pormenorizados..... | 24 |
| TITULO TERCERO: DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION | 25 |
| CAPITULO 1: DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA..... | 25 |
| Artículo 32. Estudios de Detalle. | 25 |
| Artículo 33. Proyectos de Urbanización..... | 25 |
| CAPÍTULO 2. DISPOSICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN..... | 25 |
| Artículo 34. Organización de la gestión y ejecución del Plan Especial. | 25 |
| CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN..... | 26 |
| Artículo 35. Parcela mínima edificable..... | 26 |

| | |
|--|-----------|
| TÍTULO CUARTO: ORDENANZA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO | 27 |
| CAPÍTULO 1. PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN: TIPOS DE INTERVENCIÓN | 27 |
| Artículo 36. Tipos de intervención. | 27 |
| Artículo 37. Grados de protección. | 28 |
| CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LOS TIPOS DE INTERVENCIÓN PERMITIDOS | 30 |
| Artículo 38. Autenticidad de las intervenciones. | 30 |
| Artículo 39. Restauración de edificios protegidos. | 31 |
| Artículo 40. Reflejo de la subdivisión de la propiedad en edificios catalogados. | 31 |
| Artículo 41. Alcance de las intervenciones de Consolidación. | 31 |
| Artículo 42. Alcance de las intervenciones de Conservación. | 31 |
| Artículo 43. Alcance de las intervenciones de Restauración. | 31 |
| Artículo 44. Características que deben cumplir las intervenciones de Restauración. | 31 |
| Artículo 45. Alcance de las Intervenciones de Rehabilitación. | 34 |
| Artículo 46. Alcance de las intervenciones de Remodelación. | 34 |
| Artículo 47. Alcance de las intervenciones de Reconstrucción. | 35 |
| Artículo 48. Alcance de las intervenciones de Reestructuración. | 35 |
| Artículo 49. Alcance de las Intervenciones de Demolición. | 35 |
| Artículo 50. Casos de ruina o derribo. | 36 |
| CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES EN EDIFICIOS SOMETIDOS A PROTECCIÓN | 36 |
| Artículo 51. Coeficiente de edificabilidad permitida. | 36 |
| Artículo 52. Construcciones por encima de la altura. | 36 |
| Artículo 53. Autorización del uso en edificios catalogados. | 37 |
| Artículo 54. Adaptación de condiciones higiénico-sanitarias. | 37 |
| Artículo 55. Adaptación de las dotaciones e instalaciones. | 37 |
| Artículo 56. Tratamiento de las plantas bajas. | 38 |
| Artículo 57. Condiciones del acceso de vehículos al garaje-aparcamiento de utilización pública en inmuebles catalogados. | 38 |
| Artículo 58. Espacios libres privados vinculados a edificación catalogada. | 38 |
| Artículo 59. Carteles y anuncios. | 38 |
| Artículo 60. Toldos y marquesinas. | 38 |
| Artículo 61. Carta de colores. | 39 |
| CAPÍTULO 4. DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITAR LICENCIAS EN LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS. | 42 |
| Artículo 62. Documentación adicional para solicitar licencia. | 42 |
| TÍTULO QUINTO: PARÁMETROS Y CONDICIONES DE CONSTRUCCIÓN PARA EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA. | 43 |
| CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES | 43 |
| Artículo 63. Obras de nueva planta. | 43 |
| Artículo 64. Alineaciones y rasantes. | 43 |
| Artículo 65. Edificabilidad máxima. | 43 |
| Artículo 66. Altura de la edificación. | 43 |
| Artículo 67. Construcciones por encima de la altura. | 43 |
| Artículo 68. Frente máximo de la edificación. | 44 |
| Artículo 69. Cota de referencia de la planta baja. | 45 |
| Artículo 70. Dotación de aparcamiento. | 45 |
| Artículo 71. Edificaciones dotacionales. | 45 |
| CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE ESTETICA. | 45 |
| Artículo 72. Lenguaje compositivo. | 45 |
| Artículo 73. Acabados en fachadas. | 46 |
| Artículo 74. Tratamiento de medianeras. | 46 |
| Artículo 75. Soluciones constructivas de cubiertas. | 47 |
| Artículo 76. Parapetos de cubierta. | 48 |
| Artículo 77. Aleros. | 48 |
| Artículo 78. Toldos. | 48 |

| | |
|---|-----------|
| Artículo 79. Cuerpos volados..... | 49 |
| Artículo 80. Instalaciones y registros..... | 49 |
| Artículo 81. Materiales de carpinterías de fachadas..... | 49 |
| Artículo 82. Sistemas de oscurecimiento y cerramiento..... | 50 |
| TÍTULO SEXTO: INSTALACIONES COMERCIALES Y ELEMENTOS PUBLICITARIOS E | |
| INFORMATIVOS | 50 |
| CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES | 50 |
| Artículo 83. Instalaciones comerciales permanentes en el espacio público..... | 50 |
| Artículo 84. Anuncios publicitarios en las calles y espacios públicos..... | 50 |
| Artículo 85. Anuncios sonoros..... | 50 |
| CAPITULO 2. RÓTULOS COMERCIALES E INSTITUCIONALES | 51 |
| Artículo 86. Contenido de los rótulos..... | 51 |
| Artículo 87. Autorizaciones | 51 |
| Artículo 88. Letreros luminosos..... | 51 |
| Artículo 89. Iluminación de los rótulos comerciales..... | 51 |
| Artículo 90. Ubicación..... | 51 |
| Artículo 91. Número de rótulos..... | 52 |
| Artículo 92. Materiales permitidos..... | 52 |
| Artículo 93. Rótulos y anuncios temporales..... | 52 |
| CAPÍTULO 3. CIERRES, EXPOSICIÓN DE MERCANCÍAS Y TOLDOS | 52 |
| Artículo 94. Cierres metálicos..... | 52 |
| Artículo 95. Exposición de mercancías..... | 52 |
| Artículo 96. Toldos..... | 52 |
| TITULO SÉPTIMO: ORDENANZA PARTICULAR DE ESPACIOS LIBRES, URBANIZACIÓN Y | |
| MOBILIARIO URBANO..... | 54 |
| Artículo 97. Calidad ambiental..... | 54 |
| CAPÍTULO 1. ESPACIOS LIBRES Y VEGETACIÓN..... | 54 |
| Artículo 98. Consideraciones generales..... | 54 |
| Artículo 99. Protección de la vegetación..... | 54 |
| Artículo 100. Proyecto de urbanización zona verdes y plazas..... | 55 |
| Artículo 101. Medidas protectoras..... | 56 |
| Artículo 102. Medidas correctoras..... | 56 |
| Artículo 103. Riego..... | 57 |
| Artículo 104. Viarios..... | 57 |
| Artículo 105. Infraestructuras y Servicios..... | 57 |
| Artículo 106. Señalización informativa y didáctica..... | 58 |
| CAPÍTULO 2. EJECUCIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES | 58 |
| Artículo 107. Proyectos de soterramiento de conducciones de energía eléctrica, infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas o telecomunicaciones y demás cableados..... | 58 |
| Artículo 108. Pavimentación de las vías públicas..... | 58 |
| Artículo 109. Alumbrado público..... | 58 |
| CAPITULO 3: MOBILIARIO URBANO | 59 |
| Artículo 110. Mobiliario Urbano..... | 59 |
| Artículo 111. Rotulación de calles y espacios públicos..... | 59 |
| Artículo 112. Señalización de tráfico..... | 59 |
| CAPITULO 4: ACCESIBILIDAD Y ESTACIONAMIENTOS | 60 |
| Artículo 113. Planes de vialidad, accesos y estacionamientos..... | 60 |
| Artículo 114. Estacionamientos en la vía pública..... | 60 |
| Artículo 115. Semáforos..... | 60 |
| Artículo 116. Circulación de vehículos pesados..... | 60 |
| Artículo 117. Horario de vehículos de abastecimiento..... | 60 |
| Artículo 118. Tiempo máximo de permanencia de estacionamiento para abastecimientos..... | 60 |

| | |
|--|-----------|
| TÍTULO OCTAVO: MEDIDAS AMBIENTALES | 61 |
| CAPÍTULO 1. | 61 |
| Artículo 119. Medidas ambientales derivadas de la Memoria Ambiental del PEP El Toscal | 61 |
| DISPOSICIÓN ADICIONAL | 64 |
| DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA..... | 64 |
| ANEXO I: PROTOCOLO DE ACTUACIÓN PARA OBRAS DE DESMONTE..... | 65 |
| ANEXO II: SOBRE EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR PARA TODAS LAS EDIFICACIONES CATALOGADAS PENDIENTES DE VISITA TÉCNICA. | 66 |
| ANEXO III: PLANO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS..... | 67 |

NORMATIVA Y ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

TITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo.1. Objeto, finalidad y ámbito de aplicación

Es objeto del Plan Especial “El Toscal” es la formulación y gestión del Conjunto Histórico declarado Bien de Interés Cultural con el objetivo de preservar los valores históricos, patrimoniales y culturales que dieron lugar a su declaración como BIC (Decreto 2/2007 de 16 de enero).

Además, mediante este documento se pretenden establecer las condiciones favorables para conseguir los objetivos de dinamización, recuperación y rehabilitación del barrio, mediante la gestión pública o a través de incentivos que hagan atractiva su puesta en marcha mediante la inversión privada.

Así mismo se establece la ordenación pormenorizada y completa, 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 a las del Plan General, así como la catalogación de las edificaciones y espacios libres de interés existentes.

Estas Normativa y Ordenanzas, de aplicación exclusiva al ámbito ordenado por el Plan Especial de Protección del Toscal, tienen por objeto la regulación de todos los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos y los definitorios de las condiciones de edificabilidad y uso del suelo, regulación de las intervenciones y condiciones que son necesarias para la autorización de los actos de construcción y de las actividades susceptibles de autorización.

Serán de aplicación a todas las autorizaciones que se tramiten dentro del ámbito del PEP.

Para los aspectos que pudiesen quedar no regulados en estas Ordenanzas, le serán de aplicación las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización y la Normativa del Plan General, así como cualquier otra normativa que resultare de aplicación en el momento de la aprobación definitiva de este documento.

Artículo 2. Marco Legal

El presente documento se redacta conforme a lo establecido en el artículo 146 y 153 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, así como con la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

El marco normativo incluye a todas aquellas Legislación y Normativa de carácter estatal o autonómico de aplicación, citadas a lo largo del articulado.

Artículo 3. Interpretación del Plan Especial

1. Corresponde al Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, en ejercicio de sus competencias, la interpretación de las presentes Normativa y Ordenanzas y de los restantes documentos del Plan Especial, sin perjuicio de las facultades revisoras o jurisdiccionales que con arreglo a la ley procedan.

En caso de duda o conflicto entre las previsiones de los distintos documentos del Plan, regirá la siguiente jerarquía de fuentes interpretativas y en el siguiente orden:

- 1.- Normativa y Ordenanzas, fichas gráficas y textuales, Catálogo de Protección y Fichero de Conjuntos de Actuación Unitaria:
 - Descripción y cuantificación en forma escrita
 - Especificación de los valores objeto de protección y del tipo de intervención permitido
- 2.- Planos de Ordenación e Información:
 - Regularidad o continuidad de los trazados

-Posición relativa de los trazos respecto a edificaciones u otros elementos preexistentes que figuren en los Planos.

3.-Memoria de Ordenación

- Criterios y objetivos generales de planeamiento
- Descripción y justificación de la ordenación

2. Si a pesar de los criterios interpretativos anteriores subsistiese imprecisión o contradicción, se tramitarán los instrumentos aclaratorios necesarios y en el caso de revisión o modificación del plan se darán traslado al Cabildo Insular (Art 32 LPHC).

En cualquier caso, prevalecerá siempre la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre el interés privado y los intereses públicos, a los mayores espacios libres, a la mayor conservación del patrimonio protegido y al menor deterioro de la imagen urbana.

3. Las cuestiones sobre condiciones normativas sectoriales no reguladas o no determinadas en la Normativa se regularán por las determinaciones del Plan General, a excepción de las que sean contenido básico y obligatorio del PEP (ART. 31 LPHC), las cuales, en caso de no quedar reguladas requieren de autorización previa del Cabildo.

Artículo 4. Vigencia, ejecutividad y efectos de su aprobación.

La presente Normativa y Ordenanza de Protección entrará en vigor a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección del Toscal y de la publicación íntegra de las mismas de acuerdo a la legislación de régimen local. El acuerdo de aprobación y el texto íntegro se remitirá al Cabildo y a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con carácter previo a su publicación.

Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de las revisiones o modificaciones que procedan con arreglo a la legislación.

Artículo 5. Deber de conservación.

Los inmuebles catalogados 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, de conformidad a lo establecido en el art.52 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

Artículo 6. Definiciones.

1. A los efectos de aplicación de la presente Normativa y Ordenanza se entiende por:

- Agregación de solares o edificios: Consolidación de varios solares en un solar que pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad como una sola propiedad.
- Alteración: Cualquier ampliación, cambio o modificación que haya sufrido un edificio o espacio urbano
- Ampliación: Obras que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del volumen de sus plantas, el aumento de alturas de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona que se trate
- Anuncio: Todo letrero, escritura, impreso, pintura, emblema, lámina, dibujo o cualquier otro tipo de comunicación gráfica cuyo propósito sea llamar la atención para hacer una propaganda comercial, o llamar la atención hacia un determinado producto, o hacia una campaña, actividad, ideas o mensajes.
- Área de ocupación: El área incluida en la proyección horizontal del edificio construido en un solar, incluyendo todas sus partes y estructuras salientes, excluyendo cornisas, aleros, tejados, balcones

abiertos voladizos, otros rasgos arquitectónicos y las escaleras al nivel del primer piso que no levanten más de 1 metro sobre el nivel del terreno. Puede ser máxima o mínima en función de cada edificación, según se diga en las fichas de ordenanza en el caso de edificios catalogados.

- Conjunto Homogéneo: Agrupación de edificios con características tipológicas similares que se perciben como una unidad en la imagen urbana.
- Conjunto de Actuación Unitaria: (CAU) son ámbitos edificatorios en los cuales no todas las edificaciones poseen un valor arquitectónico destacable que permita incluirlas en el Catálogo de Protección, sin embargo, dadas sus características, es necesario establecer para las mismas una serie de criterios compositivos y de protección que ayuden a mantener el valor ambiental y de conjunto que aún conservan algunas zonas del barrio de El Toscal.
- Cota de referencia: Cota establecida en el nivel de la acera, en el punto medio de la línea de fachada, que sirve de origen para la medición de altura.
- Crujía: Espacio comprendido entre dos muros de carga. En caso de tratarse de edificaciones con estructura de pórticos de hormigón o estructuras metálicas se considerará que la dimensión de una crujía es de tres (3) metros.
- Entorno: El conjunto de edificios, calles, plazas, arbolado, mobiliario urbano y otros, que rodea a un edificio, estructura o área urbana determinada.
- Excepción: Autorización temporal para un uso o actividad permitido por la Ordenanza, siempre que se cumpla con los requisitos o condiciones establecidas para la autorización del uso o actividad de que se trate.
- Fachada mínima/máxima: La longitud de fachada que, como mínimo/máximo, puede tener la nueva edificación.
- Ficha de Catalogo: Ordenanza gráfica para cada edificación catalogada que forma parte de la documentación del Plan Especial en que se determinan las posibilidades de intervención en cada edificación y todos los elementos a conservar o eliminar.
- Intervención: Cualquier obra de construcción sobre una edificación o espacio público.
- Mejora: Obras de adecuación en la edificación que eleven su calidad ambiental y habitacional.
- Ordenanzas Municipales de Urbanización: tal y como establece el artículo 153 de la ley 4/2017, del 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales protegidos de Canarias, tienen por objeto la regulación de todos los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Incluirán igualmente los criterios morfológicos y estéticos que deban respetarse en los proyectos. Estas ordenanzas deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos y, en su caso, a las normas técnicas del planeamiento urbanístico.
En el caso de las Ordenanzas de Urbanización del municipio de Santa Cruz de Tenerife, contendrán determinaciones específicas para los Conjuntos Históricos que darán cumplimiento a los criterios establecidos en el artículo 38.1.c de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias (ex artículo 31.1.c de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias).
- Porcentaje de ocupación: Porcentaje de un solar que puede ser ocupada por construcción.
- Rasgos arquitectónicos: Todas las características propias de un edificio, incluyendo materiales, elementos y detalles arquitectónicos.

- **Reconstruir:** Reproducción mimética de un edificio o parte de él, que ha dejado de existir o está en ruina irreversible, fundamentada en documentos comprobados o substanciado por evidencia científica a través de estudio de tipologías.
- **Reversible:** Propiedad de una alteración o ampliación realizada en un edificio catalogado, cuando dicha alteración o ampliación pueda ser desmantelada o demolida totalmente sin afectar a la integridad de dicho inmueble.
- **Rótulo:** Todo letrero, escritura, impreso, pintura, emblema, dibujo, lámina o cualquier otro tipo de comunicación gráfica cuyo propósito sea llamar la atención (razón social), hacia una actividad comercial, negocio, institución, servicio, recreación, profesión que se ofrece, vende o se lleva a cabo en el edificio donde esté ubicado. En los casos en que la instalación necesite de un armazón de madera, plástico o metal, aditamentos eléctricos y otros accesorios, se entenderá que estos forman parte integrante del mismo y para todos los efectos legales se consideran como una unidad.
- **Tejadillo:** Tejado de una o varias vertientes, adosado a la fachada de un edificio o a la entrada de una propiedad, independiente de la cubierta general del edificio, generalmente de pequeñas dimensiones.
- **Tipología:** Características de un edificio relacionadas con la forma, proporciones y dimensiones de sus espacios, superficies y volúmenes y de los elementos que definen su interrelación estructural y funcional y su relación física y espacial con su parcela o el entorno circundante.
- **Zonificación**
Instrumento para la ordenación y clasificación de áreas urbanas y terrenos que conlleva la aplicación, en cada una, de normas sobre el uso del suelo y las características urbanísticas de la edificación permitida.

2. Para el resto de definiciones contenidas en la presente ordenanza serán de aplicación las contenidas en las Ordenanzas y Normativa del Plan General de Ordenación.

Artículo 7. Gestión y organización administrativa del Plan Especial.

1. Con objeto de ejecutar el Plan Especial de Protección, estructurar la gestión adecuada del Conjunto Histórico, y garantizar la correcta aplicación y el cumplimiento de la presente Ordenanza, y la debida atención a los ciudadanos, se podrá crear una Oficina de Gestión de los Conjuntos Históricos de Santa Cruz de Tenerife, de carácter técnico-jurídico, cuyas competencias y estructura serán definidas por los órganos directivos de la Gerencia de Urbanismo.

Las funciones a desarrollar por esta Oficina de Gestión podrán ser, entre otras:

- Actualizar, completar y difundir las fichas del patrimonio del barrio.
- Elaborar mecanismos de participación ciudadana reales en decisiones que afecten a la gestión del BIC.
- Presentar un plan de captación de ayuda pública para los Conjuntos Históricos.
- Agilizar la materialización de las ayudas de los programas establecidos en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, así como a las directrices del Plan de Vivienda de Canarias 2019-2022, una vez éste sea aprobado y publicado.
- Confeccionar y observar un cronograma de actuaciones.
- Poner a disposición de los vecinos el asesoramiento necesario para iniciar los trámites y alcance de la ayuda a la que puedan acoger.
- Facilitar información de la marcha de la gestión del Plan Especial de Protección a las Asociaciones del Barrio que así lo soliciten, y estudiar las propuestas e iniciativas que pudieran presentar al respecto.
- Evacuar informes preceptivos para la obtención de licencias en el ámbito del BIC.

2. Hasta tanto sea operativa dicha oficina de gestión sus funciones serán asumidas por los servicios técnicos y jurídicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

El Consejo Municipal de Patrimonio informará con carácter previo los proyectos que se presentan para la obtención de licencia en el Conjunto Histórico.

Artículo 8. Servidumbres aeronáuticas.

En el Anexo III-Plano Normativo de Servidumbres Aeronáuticas se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Tenerife-Norte que afectan al ámbito de este Plan Especial, y que determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas sus palas-, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

En el ámbito de este Plan Especial, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas sus palas-, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares, o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

Artículo 9. Condiciones de ocupación para instalaciones de telecomunicaciones

La ocupación del dominio público y de la propiedad privada para instalación de redes y servicios de telecomunicación en el ámbito de este Plan Especial se sujetará a lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación.

TITULO SEGUNDO: CONDICIONES DE LOS USOS

CAPITULO 1: CALIFICACION DEL SUELO: PARAMETROS Y CONDICIONES DE LOS USOS

Artículo 10. Determinación de los usos del suelo.

Dentro del Ámbito del Plan Especial, los usos de suelo permitidos en solares e inmuebles se determinarán sobre la base de las disposiciones contenidas en el Plano de Ordenación y Usos del Suelo del Plan Especial de Protección, y en las fichas de la Ordenanza de Protección referidas a cada parcela y en las presentes Normas y Ordenanza.

Los usos asignados a cada parcela quedan expresamente señalados para cada parcela en la documentación del Plan Especial sin perjuicio de las posibles compatibilidades de usos que se establezcan en esta ordenanza.

Para las edificaciones catalogadas por este plan se establece la liberalización de usos para favorecer la rehabilitación de las mismas, sin que dichos usos pudieran menoscabar los valores patrimoniales de la edificación catalogada.

Artículo 11. Clasificación general de los usos del Suelo

1. Los usos a efectos de las presentes Ordenanzas con relación a su función atienden a la siguiente clasificación general:

- Residencial
- Industrial
- Terciario
- Turístico
- Dotacional y equipamiento.
- Espacios libres públicos
- Infraestructuras de servicios
- Infraestructuras de comunicaciones.

Las actividades empresariales que se pueden desarrollar en el ámbito del Plan Especial se determinan para cada uno de los usos de acuerdo al RD 475/2007 por el que se aprobó la clasificación general de actividades económicas, a partir de ahora CNAE-2009 de aplicación desde el 1 de enero de 2009.

CAPÍTULO 2. USO RESIDENCIAL

Artículo 12. Definición y clasificación.

1.-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 entendiéndola como el espacio edificado compuesto por estancias y dotado de los servicios suficientes para permitir la vida cotidiana de las personas que lo habitan.

2.-El uso residencial se clasifica, según las características de la vivienda, en los siguientes usos pormenorizados o del segundo nivel:

- a. Residencial unifamiliar en vivienda libre (RU):
Cuando la residencia se realiza en un edificio individualizado que coincide totalmente con una única vivienda.
- b. Residencial colectiva en vivienda libre (RC):
Cuando la residencia se realiza en un edificio donde se disponen varias viviendas, dividiéndose horizontalmente la propiedad del inmueble en fincas independientes.

Artículo 13. Vivienda Mínima.

Dentro del ámbito del Plan Especial, la vivienda mínima permitida será de 25 m² útiles salvo que la normativa sectorial de aplicación estableciera otro parámetro y constará como mínimo de salón-dormitorio, baño y pieza independiente para lavado y secado de ropa. El dimensionado de las estancias vendrá regulado en la correspondiente legislación de condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Artículo 14. Viviendas interiores.

1. Dentro del ámbito del Plan Especial y a los efectos de favorecer la rehabilitación e implantación de usos residenciales en edificios catalogados o de nueva planta, se autoriza la localización de viviendas con frente exclusivamente a patios interiores, jardines o huertos en los casos siguientes:

a. En edificaciones catalogadas rehabilitadas, ya sea en la parte de edificación catalogada o en las posibles ampliaciones de obra nueva complementarias con las anteriores siempre y cuando los patios, jardines o huertos interiores cumplan con las siguientes características de superficies y tamaños:

- Superficie mínima: 20 m².
- Longitud mínima de cualquiera de sus lados: 4 m.

En ningún caso se admitirá que las intervenciones rompan con los elementos tipológicos característicos de valor como patios, zaguanes, escaleras principales, galerías, etc.

b. En obra nueva, sólo en el caso de viviendas, siempre y cuando los patios, jardines o huertos interiores cumplan con las siguientes características de superficies y tamaños:

- Superficie mínima: 25 m².
- Longitud mínima de cualquiera de sus lados: 4m.

2. En todos los casos, las viviendas deberán tener exteriores, o a los patios, jardines y huertos establecidos anteriormente, al menos el cuarto de estar o un dormitorio.

3.- A las viviendas de obra nueva y/o provengan de rehabilitación de edificaciones existentes no se les exigirá dotación de plaza de aparcamiento, entendiéndose que el carácter peatonal del ámbito prevalece sobre la dotación de aparcamientos, quedando ésta sustituida por plazas de aparcamiento que se prevén exclusivas para residentes dentro del ámbito del Plan Especial.

CAPÍTULO 3. USO INDUSTRIAL

Artículo 15. Definición y categorización del uso principal industrial.

1.- 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.

2.- En el ámbito del Plan Especial se establecen las siguientes categorías para el establecimiento del uso industrial:

- a) Talleres domésticos, entendiéndose por tales a las actividades desarrolladas por el titular de la vivienda dentro de una pieza de la misma.
- b) Producción artesanal y oficios artísticos, que comprenden actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, sean vendidos directamente al público y a su vez puedan ser vendidos a través de intermediarios.
- c) Servicios de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, que comprenden actividades relativas a la reparación de productos de consumo doméstico que figuran en las categorías detalladas en el apartado siguiente.

3.- En el ámbito del Plan Especial y para cualquiera de las categorías anteriores sólo se autorizarán las siguientes actividades englobadas en los usos industriales conforme a la clasificación nacional de actividades económicas (CNAE-2009):

- Sección C: Industria manufacturera: epígrafes 10.52, 10.7 (todos), 10.82 ,10.83, 10.84, 10.85, 10.89, 12.00, 13.1 (todos), 13.2 (todos), 13.91, 13.92, 14 (todos) ,15.2 (todos) ,16.2, 16.23, 16.29, 17.23, 17.29, 18.1 (todos), 20.42, 23.12, 23.41, 31.09, 32.12, 32.13, 32.20, 32.30 32.40 y 33.13.
- Sección J: Información y comunicaciones: epígrafe 58.1(todos)
- Sección I : Hostelería epígrafe 56.2 (todos)
- Sección S: Otros servicios: epígrafes 95.1(todos), 95.2(todos), y 96.01,

4.- El almacenaje se permitirá cuando su función sea únicamente la del acopio de las materias primas de los usos industriales a los que sirvan y se sitúen en la misma finca en la que se desarrolle la actividad, se ubiquen en planta sótano o en planta baja siempre que el acceso al mismo se realice a través de la instalación a la que sirva.

Artículo 16. Condiciones para el establecimiento de la industria y su compatibilidad con otros usos.

Para el establecimiento de los usos industriales en el ámbito se han cumplir las siguientes determinaciones:

1.-Se autorizarán sólo aquellas actividades que además de cumplir con la Ley 7/2011, de 5 de abril, de Actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas y sus disposiciones de desarrollo reglamentario, cumplan con las normas vigentes sobre Salud Laboral y las Ordenanzas Municipales correspondientes y con los siguientes requisitos:

- a) La superficie útil máxima destinada a uso industrial, en categorías b) y c), en cada parcela será de 200 m². Se excluyen de la misma las superficies destinadas a venta y/o exposición y las destinadas a almacenaje (cuando esté ubicada en planta sótano).
- b) Que las actividades que se realicen no sean un factor de deterioro para los espacios públicos o para los inmuebles.
- c) Que las adaptaciones que se realicen en los inmuebles no supongan un detrimento de la calidad de sus tipologías arquitectónicas, o de su estructura física.
- d) Que las emisiones sonoras de toda su maquinaria y equipo, medidas en los locales vecinos, a 0.50 m de los muros medianeros, no superasen los 40 Db.
- e) Que no exista utilización ni emisión de materiales tóxicos, inflamables, corrosivos o radioactivos.
- f) Que no emitan destellos luminosos a los predios vecinos, ni a la vía pública.
- g) Que no produzcan vibraciones que puedan ser percibidas por los residentes de predios vecinos o producir riesgos o molestias.
- h) Que no tengan emisiones olorosas, ni generen emisiones de polvo o calor, que puedan ser detectadas por los residentes de predios vecinos, o que produzcan molestias o riesgos para la salud.
- i) Que para el transporte de materias primas, y productos terminados, utilicen vehículos con una capacidad máxima de dos toneladas.

2.- No se exigirá dotación de aparcamiento ni se permitirá su ejecución, salvo en aquellas vías que se proyecten como de uso rodado por el Plan Especial.

3.- La compatibilidad de los usos industriales con otros usos, entendiéndose con ello la instalación de usos industriales en locales en los que el Plan Especial no determina específicamente dicho uso, son los que se establecen a continuación:

Con el uso residencial:

- a) En caso de residencial unifamiliar únicamente serán compatibles los usos industriales en categoría de talleres domésticos.
- b) En caso de Residencial colectiva serán compatibles todos los usos industriales permitidos en el ámbito siempre que se desarrollen en planta baja, pudiendo destinarse a almacén el sótano de la edificación, ligado a la actividad de planta baja y siempre que ello no menoscabe la dotación de aparcamiento de la edificación a la que sirva.

Con los usos terciarios:

Serán compatibles con los usos comerciales y de oficinas

- a) En edificaciones catalogadas, los usos están liberalizados. No obstante, se recomienda no establecer usos industriales salvo los de categorías de talleres domésticos y producción artesanal y oficios artísticos.

Artículo 17. Chimeneas de climas artificiales y evacuación de humos y vahos.

1.- Dentro del Conjunto Histórico de El Toscal las chimeneas de climas artificiales y evacuación de humos y vahos no podrán ser visibles desde vía pública.

2.- En azoteas transitables de edificios existentes cuando exista imposibilidad manifiesta para situar las chimeneas a una distancia igual o superior a ocho (8,00) metros respecto de las edificaciones colindantes, podrán ubicarse en la azotea del propio edificio si los espacios hacia los que se realiza la medición son paredes medianeras, (excepto si existen patios abiertos a estas paredes). En este caso la boca de salida se situará a dos (2,00) metros de la superficie pisable. Si la azotea es intransitable la altura de la boca será como máximo de un (1,00) metro.

Si las paredes medianeras fueran de altura inferior a dos (2,00) metros, la chimenea tendrá la altura correspondiente al paramento en cuestión y la salida se realizará en sentido opuesto al mismo.

3.- En el caso de que la azotea del edificio colindante sea transitable y esté situada a su mismo nivel la boca de salida se situará a dos (2,00) metros de la superficie pisable y en sentido opuesto a la edificación o edificaciones colindantes situadas al mismo nivel.

4.- Las chimeneas que discurran por patios de parcela cerrados alcanzarán una altura que será como máximo de dos (2,00) metros por encima de la azotea de la edificación en caso de que ésta sea transitable, si fuera intransitable un (1,00) metro. La solución que se adopte ha de ser coherente con las características y circunstancias del edificio, ejecutándose el acabado que mejor entone con el mismo, de modo que no se produzca impacto visual hacia la vía pública. Para la minimización del impacto se permitirán todas aquellas medidas correctoras que resulten oportunas y que serán evaluadas con las autorizaciones correspondientes.

5.- En edificaciones catalogadas y colindantes a edificios catalogados, en las que se desarrollen actividades que requieran de chimeneas, éstas han de realizarse de modo integrado con la arquitectura del edificio o edificios, ejecutándose con diseño moderno de manera integrada con las características del mismo y/o su entorno. Para ello será necesaria la aportación de un estudio del conjunto, con los acabados previstos, que será evaluado con las autorizaciones correspondientes.

CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO

Artículo 18. Definición y categorización del uso principal terciario.

1.- El uso terciario es el que tiene como fin la prestación de servicios adscritos a los sectores económicos del comercio, así como la prestación de servicios en locales de oficina, como los de asesoría, gestión, intermediación, asesoramiento y hostelería.

2.- Los usos terciarios admisibles en el ámbito ordenado se dividen en las siguientes clases:

- a. Comercio minorista (C)
- b. Oficina (O)
- c. Hostelería / Restauración (H/R)
- d. Recreativo/Ocio (R/O)
- e. Turístico

3.-Para cada una de las clases anteriores se establecen una serie de categorías pormenorizadas que se detallan a continuación:

a.-Comercio minorista: actividad al por menor llevada a cabo por personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, por cuenta propia o ajena, que tiene por finalidad poner a disposición de los consumidores y usuarios de bienes, productos o mercancías, así como determinados servicios susceptibles de tráfico comercial.

Así mismo se admite el depósito, guarda o almacenaje de los productos y bienes que resulten vinculados a la actividad comercial que se desarrolle en cada local.

A los efectos de esta clasificación se entiende como superficie útil de exposición y venta al público la superficie total de los lugares en los que se exponen las mercancías con carácter habitual o permanente o que pueda ser destinado a tal fin de forma eventual y permanente, a los cuales puede acceder la clientela para realizar sus compras. Incluye escaparates internos y espacio destinado a tránsito de personas y presentación de mercancías. En establecimientos individuales se considera igualmente como zona de exposición y venta la línea de cajas y el espacio entre ésta y la salida

1. Puestos de venta: Superficies de venta previamente acotadas en espacios públicos por la Administración Municipal, en la que se instalan puestos de venta de superficie no superior a 15 m², de carácter permanente mediante concesión administrativa o bien, de carácter no permanente, mediante periodicidad previamente establecida.
2. Mercadillo: Superficies de venta, previamente acotadas por la Administración Municipal, en la que se instalan un grupo de puestos de venta de superficie no superior a 15 m² de carácter no permanente o con periodicidad previamente establecida.
3. Pequeño comercio: Cuando la actividad se realice en un establecimiento independiente de superficie útil de exposición y venta no superior a 300 m².
4. Comercio medio: cuando la actividad se realice en un establecimiento independiente de superficie útil de exposición y venta no superior a 750 m².
5. Grandes almacenes: establecimientos comerciales que bajo una única firma engloben diversas especialidades, con una superficie útil de exposición y venta máxima de 1000m².
6. Galerías comerciales: agrupación de pequeños comercios y/o comercio medio en un único recinto, con accesos, servicios y circulación general compartidos, y cuya superficie útil de exposición y venta máxima sea de 1500m².

Dentro de los usos comerciales conforme a la clasificación nacional de actividades económicas (CNAE-2009) se admiten los siguientes:

- Sección G: Comercio al por menor, epígrafes 45.32, 47.1(todos), 47.2(todos), 47.4 (todos), 47.4(todos), 47.5(todos), 47.6, 47.7(todos), 47.8 (todos), 47.9 (todos)

- Sección S: Otros servicios: 96.02 y 96.03.

b.-Oficina: Comprende los locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros, realizados bien a las empresas o a los particulares.

Para cada una de las clases anteriores se establecen una serie de categorías pormenorizadas se detallan a continuación:

1. **Despachos particulares:** en los que el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda habitual.
2. **Oficinas:** Locales independientes en los que se desarrollen cualquiera de las actividades señaladas anteriormente.
3. **Agrupación de oficinas:** Despachos o locales destinados a oficinas agrupados en una parte individualizada de un edificio, separada funcionalmente del resto, con accesos y servicios propios.
4. **Edificio de oficinas:** Edificio destinado en su totalidad a una o varias oficinas. Esta categoría sólo se admitirá para parcelas calificadas a tal fin por el planeamiento.

Dentro del uso de oficinas conforme a la clasificación nacional de actividades económicas (CNAE-2009) se admiten los siguientes:

- Sección J: Información y comunicaciones: todos los epígrafes, excepto el 59.14
- Sección K: Actividades financieras y de seguros: todos los epígrafes.
- Sección L: Actividades inmobiliarias: todos los epígrafes.
- Sección M: Actividades profesionales, cinéticas y técnicas: todos los epígrafes.
- Sección N: Actividades administrativas y servicios auxiliares: epígrafes 77.1 (todos), 77.2 (todos), 77.4 (todos), 78(todos), 79 (todos), 79(todos), 80(todos), 81(todos) y 82 (todos).
- Sección S: Otros servicios: epígrafe 94 excepto el epígrafe 94.91
- Sección T: Actividades de los hogares como empleadores de personal doméstico; actividades de los hogares como productores de servicios: epígrafes 97(todos) y 98(todos)

c.- Hostelería/restauración (H/R): Comprende aquellas actividades de preparación y servicio de comidas y bebidas para su venta en el propio local o espacio público mediante la correspondiente solicitud de instalación de mesas y sillas o mediante concesión administrativa de un determinado espacio público y no ligadas a usos turísticos.

Para los mismos se establecen las siguientes categorías:

1. **Restaurante:** aquel establecimiento que dispone de cocina debidamente equipada y zona destinada a comedor, con la finalidad de servir al público, mediante precio, comidas y bebidas para ser consumidas en el propio local. En el desarrollo de su actividad, ofrecerán básicamente almuerzos y cenas de elaboración compleja, aunque podrán ofrecer cualquier otro servicio que de forma habitual se preste en los bares-cafeterías; e incluso podrán prestar el servicio de venta de comidas y bebidas para llevar y servicio a domicilio.
2. **Bar-cafetería:** aquel establecimiento que sirve ininterrumpidamente durante el horario de apertura, bebidas acompañadas o no de comidas, de elaboración rápida, precocinada o sencilla, para su consumición rápida en el propio establecimiento o para reparto a domicilio. Se considerarán incluidos en este grupo los establecimientos que tengan sistemas de autoservicio de comidas y bebidas, así como todos aquellos que no estén incluidos en el grupo de restaurantes.

En función de los aforos del local distinguen tres tipos:

- Tipo I: Locales de aforo máximo de 100 personas
- Tipo II: Locales de aforo máximo entre 100 y 300 personas
- Tipo III: Locales de aforo máximo a partir de 300 personas

Considerando como superficie útil toda aquella a la que el público pueda acceder a los servicios que se presten. A los efectos de la presente norma, se considerarán como parte de los establecimientos de restauración las áreas anexas a los mismos, tales como terrazas, jardines y similares, incluidos los aseos.

Dentro del uso de hostelería/restauración conforme a la clasificación nacional de actividades económicas (CNAE-2009) se admiten los siguientes:

- Sección I: Hostelería: Epígrafes 56.1, 56.2 y 56.3.

d.- Recreativo/Ocio (R/O): Comprende todas aquellas actividades de iniciativa privada ligadas a la vida de ocio y de relación. Según las características de las mismas distinguimos las siguientes categorías:

1. Salas de reunión: son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, ocio y esparcimiento. En esta categoría se incluyen cafés-concierto, discotecas, salas de fiestas, Clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y juegos de azar.
2. Salas de espectáculos: Establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicha, tales como cines y teatros, en los que queda configuradas zonas diferenciadas entre actor y espectador.

En función del aforo admisible se distinguen dos tipos:

Tipo I: Establecimientos con un aforo máximo de 150 personas

Tipo II: Establecimientos con un aforo máximo superior a 150 personas

Así mismo, los servicios de restauración que se ofrezcan conjuntamente con las actividades Recreativo/ocio se incluirán en cualquiera de los grupos anteriores, en función de las características de cada establecimiento y los servicios que ofrezcan.

Dentro del uso de recreativo/ocio conforme a la clasificación nacional de actividades económicas (CNAE-2009) se admiten los siguientes:

- Sección J: Información y comunicaciones: epígrafe 59.14
- Sección R: Actividades artísticas, recreativas y de entretenimiento, todos los epígrafes excepto el 91.0 y el 93.1.
- Sección S: Otros Servicios: Epígrafe 96.04

D.-Turístico: Comprende las actividades destinadas a satisfacer alojamiento temporal. Se realizarán en edificaciones que deberán cumplir con la regulación sectorial específica que afecte a dichas actividades.

Se admiten las siguientes categorías:

- 1.-Hotel-Ciudad: Edificios existentes en los que el uso sea compatible.
- 2.-Hostal o pensión: Establecimiento destinado al hospedaje ubicado en edificaciones de un único uso o compartido con otros.
- 3.-Turismo rural: Establecimiento ubicado en edificaciones catalogadas dentro del ámbito ordenado y construidas antes de 1950, en las categorías de casa rural u hotel rural según DL 18/1998

Dentro del uso turístico conforme a la clasificación nacional de actividades económicas (CNAE-2009) se admiten los siguientes:

Sección I: Hostelería: epígrafes 55.1, 55.2 y 55.9.

Para los mismos se establecen las limitaciones en función de la normativa vigente en materia de turismo en la Comunidad Autónoma de Canarias.

En cualquier caso, han de contar con la pertinente autorización y calificación oficial concedida por la Administración competente, de acuerdo a la legislación y normativa sectorial aplicable, a las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, al Decreto sobre regulación y ordenación de los establecimientos de turismo rural y al Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Tenerife.

Los usos hoteleros estarán autorizados en todas las parcelas aún no estando expresamente calificadas como uso turístico.

Artículo 19. Usos terciarios permitidos y compatibles.

Dentro del ámbito del Plan Especial están permitidos los usos terciarios señalados anteriormente, con las siguientes limitaciones:

a) No se permiten usos terciarios en edificaciones completas salvo en aquellos casos en los que venga establecida tal calificación para la misma o se trata de edificaciones catalogadas.

b) Dentro del perímetro del Plan Especial El Toscal, sólo se permitirá la instalación de puestos de ventas, permanentes o con periodicidad, en los espacios públicos que sean establecidos por la Administración, si bien, hasta que no se apruebe en el Plan Director de Espacios Públicos, se requerirá informe del Cabildo.

c) Los usos terciarios de hostelería/restauración sólo podrán ubicarse en las plantas baja y primera de las edificaciones no catalogadas, salvo que la ordenación pormenorizada establezca el uso terciario como principal en una determinada parcela o manzana.

El uso en planta primera está condicionado a que se trate de un único establecimiento establecido en plantas baja y primera.

No podrán ubicarse en ningún caso sobre plantas o parte de plantas destinadas a uso residencial.

d) Los usos terciarios de oficinas sólo podrán ubicarse en las plantas baja y primera de las edificaciones no catalogadas, salvo que la ordenación pormenorizada establezca el uso terciario como principal en una determinada parcela o manzana.

No podrán ubicarse en ningún caso sobre plantas o parte de plantas destinadas a uso residencial y los accesos a las oficinas habrán de ser independientes a los de las viviendas.

e) El uso de despacho profesional no podrá ser ocupar más de un 25% de superficie de la vivienda en la que se ejerza la actividad, debiendo mantenerse en todo caso las condiciones de vivienda en el resto.

f) El almacenaje se permitirá cuando su función sea únicamente la del acopio de las materias primas de los usos terciarios a los que sirvan y se sitúen en la misma finca en la que se desarrolle la actividad, se ubiquen en planta sótano y/o en planta baja, siempre que el acceso al mismo se realice a través de la instalación a la que sirva.

g) No se exigirá dotación de aparcamiento ni se permitirá su ejecución, salvo en aquellas vías que se proyecten como de uso rodado por el Plan Especial.

h) Los usos recreativos/ocio sólo se admitirán en plantas bajas y primer sótano de edificaciones no catalogadas y en cualquiera de ellas en edificaciones catalogadas y no se ubiquen en ningún caso sobre plantas o parte de plantas destinadas a usos diferentes al recreativo. En caso de ubicarse bajo rasante lo será necesariamente ligada al mismo uso en planta baja.

Artículo 20. Usos terciarios en parte de un edificio catalogado.

La localización de un uso terciario en un edificio catalogado supone la obligación de restauración del edificio en su totalidad, con independencia de que se utilice únicamente de forma parcial, alguna parte de su edificación.

Artículo 21. Distintos usos terciarios en un mismo edificio catalogado.

Dentro de un edificio catalogado podrán localizarse distintos usos terciarios, siempre que la división de propiedades y locales no suponga modificaciones sustanciales irreversibles en los elementos tipológicos característicos de la edificación, tales como fachada, zaguán de entrada, patios, muros de carga y crujeas principales, galerías, cubiertas y restantes elementos comunes, en función del nivel de catalogación de cada edificación.

Artículo 22. Plazas de aparcamiento para usos terciarios.

No se exigirá dotación de aparcamiento ni se permitirá su instalación, salvo en aquellas vías que se proyecten como de uso rodado por el Plan Especial.

CAPITULO 5: USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTO.

Artículo 23. Definición y categorización del uso principal dotacional /equipamiento:

Comprende las actividades destinadas a proporcionar al ciudadano los equipamientos y servicios orientados a su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia social, bienestar y mejora de la calidad de vida.

En el caso de que estos usos se desarrollen por iniciativa privada se denominarán equipamientos y si lo son mediante iniciativa pública, dotación.

Las dotaciones se ejecutarán en las parcelas calificadas a tal fin por el planeamiento.

Los equipamientos se ubicarán en aquellas parcelas destinadas a tal fin y en las que el uso sea compatible.

Artículo 24. Relación de usos dotacionales /equipamientos.

Son usos dotacionales los que prestan a la población servicios de carácter básico, de índole colectiva o general, cuya implantación requiere construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Sólo puede ser de iniciativa y titularidad pública sin aprovechamiento lucrativo.

Son usos de equipamiento los que prestan a la población servicios de carácter básico de índole colectiva o general, cuya implantación requiere construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Serán de iniciativa y titularidad privada, con aprovechamiento lucrativo.

Los usos dotacionales/equipamientos que son admisibles en el ámbito del plan especial son los siguientes:

A.- Recreativo/Ocio dotacional: Comprende todas aquellas actividades de iniciativa pública ligadas a la vida de ocio y de relación. Según las características de las mismas distinguimos las siguientes categorías:

1.-Salas de espectáculos: Establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicha, tales como teatros y auditorios en los que queda configuradas zonas diferenciadas entre actor y espectador.

2.-Otros espectáculos: Aquellos espectáculos singulares que por sus características y naturaleza no están definidos y recogidos en la relación anterior y se celebren ante público en establecimientos abiertos al público.

En función del aforo admisible se distinguen dos tipos:

Tipo I: Establecimientos con un aforo máximo de 150 personas

Tipo II: Establecimientos con un aforo máximo superior a 150 personas

Dentro del uso recreativo conforme a la clasificación nacional de actividades económicas (CNAE-2009) se admiten los siguientes:

Sección R: epígrafes 90.1 (todos), 93.1 (todos) y 93.2 (todos).

B.- Uso docente

Comprende las actividades destinadas 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. Se entenderán comprendidas en este uso las instalaciones deportivas, patios de juego, jardines y edificaciones anexas, vinculados a los centros donde se ubiquen.

Dentro del uso docente, conforme a la clasificación nacional de actividades económicas (CNAE-2009), se admiten todos los epígrafes correspondientes a la sección P.

La categorización de los usos docentes será la que, para cada una de las clases anteriores, se establezca por la normativa autonómica y/o estatal para la implantación de dichos usos.

C.- Administración pública

El uso de Administración pública es aquel destinado a desarrollar las tareas de gestión, administración y/o atención al ciudadano, bien por cualquiera de las Administraciones, tanto Autonómicas, Estatales, Comunitarias y/o Extracomunitarias, bien por parte de empresas privadas o participadas parcialmente por la Administración autorizadas a prestar dichos servicios.

Dentro del uso administración pública, conforme a la clasificación nacional de actividades económicas (CNAE-2009), se admiten todos los epígrafes correspondientes a la sección O.

Su categorización será la misma que la establecida para los usos terciarios en el artº 18.3.b de estas Normas.

D.- Sanitario-asistencial

El uso sanitario es aquel destinado a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen de ambulatorios o con hospitalización, excluyéndose los despachos particulares domésticos, en los que el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda habitual conforme se establece en el artº 18.3.b de esta normativa.

Dentro del uso sanitario, conforme a la clasificación nacional de actividades económicas (CNAE-2009), se admiten los siguientes:

- Sección Q: Actividades Sanitarias y Servicios Sociales: epígrafes 86.1, 86.2, y 86.9.

La categorización de los usos sanitarios será la que, para cada una de las clases anteriores, se establezca por la normativa autonómica y/o estatal para la implantación de dichos usos.

El uso asistencial es todo aquel destinado a la prestación de servicios sociales no específicamente sanitarios (centros de día, casas de acogida, residencias geriátricas.), así como a la realización de actividades de carácter asociativo y de relación social (asociaciones vecinales, juveniles, etc.).

Dentro del uso asistencial conforme a la clasificación nacional de actividades económicas (CNAE-2009), se admiten los siguientes:

- Sección Q: Actividades Sanitarias y Servicios Sociales: epígrafes 87.1, 87.2, 87.3, 87.9, 88.1 y 88.9.
- Sección S: Otros Servicios: epígrafe 94.91.

La categorización de los usos asistenciales será la que, para cada una de las clases anteriores, se establezca por la normativa autonómica y/o estatal para la implantación de dichos usos, así como la señalada en el artº 24.A (Tipos en función del aforo) para la implantación de las actividades que no presten el servicio de alojamiento.

E.- Cultural.

El uso cultural comprende todas aquellas actividades destinadas a la conservación y transmisión del conocimiento y de los elementos que conforman la cultura (Museos, salas de arte, bibliotecas, etc.).

Dentro del uso cultural conforme a la clasificación nacional de actividades económicas (CNAE-2009), se admiten los siguientes:

- Sección R: epígrafes 91.0

La categorización de dichas actividades será la señalada en el artº 24.A (Tipos en función del aforo)

F.- Deportivo.

El uso deportivo es todas aquellas actividades relacionadas con la práctica, educación y desarrollo de actividades deportivas, tanto al aire libre como en edificios acondicionados o diseñados para tal fin.

Dentro del uso deportivo conforme a la clasificación nacional de actividades económicas (CNAE-2009), se admiten los siguientes:

- Sección R: epígrafes 93.1.

La categorización de los usos deportivos será la que, para cada una de las clases anteriores, se establezca por la normativa autonómica y/o estatal para la implantación de dichos usos.

Artículo 25. Requisitos para la conformidad y aprobación de Usos Dotacionales/ Equipamientos.

Los usos dotacionales se establecerán en parcelas calificadas a tal fin por el planeamiento con el objeto de garantizar las prestaciones mínimas de estos servicios al ámbito ordenado.

Los usos de equipamiento podrán establecerse en cualquier parcela o edificación, son compatibles con cualquier uso siempre y cuando se cumplan, además de las normativas sectoriales (locales/autonómicas/estatales) de aplicación a cada uno de los usos, con las siguientes condiciones, salvo en los espacios libres de uso público:

- a. Que las actividades que se realicen no sean un factor de deterioro para los inmuebles donde se asienten.
- b. Que las adaptaciones que se realicen en los inmuebles no supongan un detrimento de la calidad de sus características arquitectónicas, tipológicas espaciales o de su estructura física, de acuerdo con las presentes Ordenanzas de Protección.
- c. Que en el caso que se produzcan emisiones sonoras, éstas no afecten a la actividad residencial, por el nivel de la fuente emisora. En cualquier caso, las emisiones sonoras, medidas en los edificios vecinos a 0.50 m de los muros medianeros, no podrán sobrepasar los 50 Db (a)
- d. Que en el caso de que requieran chimeneas o dispositivos para la emisión de humos, gases, polvo o desechos de combustión, cumplan con las disposiciones previstas para su instalación en la presente Ordenanza.

Artículo 26. Condiciones generales de las edificaciones de nueva planta destinadas a usos dotacionales.

Los edificios de nueva planta, destinados a usos dotacionales, serán considerados como edificios singulares, y como tales tendrán un tratamiento diferenciado en cuanto a los parámetros urbanísticos de aplicación se refiere. La volumetría será acorde con las necesidades del uso previsto y habrá de garantizar la perfecta adecuación de la edificación al entorno en el que se ubica, para lo que se tramitará un Estudio de Detalle, que deberá ser informado por el Área de Patrimonio del Cabildo Insular con carácter previo a su aprobación.

En el caso de ubicarse en edificaciones catalogadas, el proyecto deberá hacer compatibles las necesidades de conservación de los valores históricos de la edificación con las necesidades de equipamientos e instalaciones de los edificios destinados a dotaciones, garantizándose siempre el respeto a la edificación histórica. Las obras que se pueden llevar a cabo serán las establecidas en la ficha del Catálogo del inmueble. Si el inmueble no constara como visitado, sólo se admitirán obras de mantenimiento y conservación, quedando sujeto al procedimiento previsto en el Anexo II de la Normativa.

Los criterios de intervención que se realicen deberán disponerse en un panel o similar, destacando las nuevas intervenciones de los elementos protegidos. En ningún caso podrán autorizarse adaptaciones al uso dotacional que puedan suponer una intervención destructiva para los valores históricos del edificio.

CAPITULO 6. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

Artículo 27. Definición y categorización del uso de espacios libres públicos.

1.- Los espacios libres públicos comprenden los terrenos destinados al esparcimiento, el reposo, la relación de la población y en general a mejorar la calidad de vida y las condiciones ambientales del ámbito ordenado.

En los mismos no se permitirá ocupación alguna con edificaciones permanentes, salvo las necesarias en su caso para dar acceso a los aparcamientos públicos resultantes bajo rasante.

2.- La categorización de los espacios libres públicos en el ámbito ordenado es la siguiente:

a.- Parques y Plazas urbanas. - Todas aquellas áreas destinadas básicamente al ocio, reposo y mejorar la calidad urbana. Han de estar arboladas en al menos un 60 % de su superficie pudiendo destinarse el resto a áreas ajardinadas, áreas de estancia, zonas de paseo, áreas de juegos para niños,..

En este sentido, los proyectos de urbanización de los nuevos espacios libres, así como la reurbanización de los ya existentes, contemplarán su adecuado ajardinamiento, con plantación de árboles de porte, de hoja perenne o semicaducos y copa ancha, a elegir entre los siguientes, recogidos casi todos ellos en la guía de árboles de la Ciudad de Santa Cruz de Tenerife, en función de su ubicación concreta:

1.- Árboles pequeño porte (hasta 8 mts) y copa ancha:

- Plumeria Rubra (Flor de Cebo)
- Acacia Cyanophylla (Acacia Azul)
- Parkinsonia Aculeata (Palo verde)
- Bauhina variegata (Flor Blanca)
- Delonix regia (Flamboyant)
- Lingustrum
- Citrus aurantium (Naranja amarga)
- Lagerstroemia indica (Árbol de Júpiter)
- Acokanthera spectabilis (Acocantera) o similares

2.- Árboles de porte medio (hasta 12 mts) y copa ancha:

- Cassia Spectabilis
 - Dombeya X Cayeuxii (Arbol de las bolas rosas)
 - Schinnus Molle (Falso pimentero)
 - Jacaranda Mimosaefolia
- 3.- Árboles de gran porte (hasta 20 mts) y copa ancha:
- Ficus Microcarpa (Laurel de Indias)
 - Tipuana Tipu (Tipuana, Orgullo de Bolivia)
 - Syzygium malaccense (Pomarrosa)

b.- Áreas ajardinadas. - Son todos aquellos espacios acondicionados con vegetación destinados a la defensa ambiental, al reposo de peatones y al acompañamiento de viario.

En este sentido, el ajardinamiento se proyectará con árboles a elegir entre los siguientes, recogidos casi todos ellos en la guía de árboles de la Ciudad de Santa Cruz de Tenerife, en función de su ubicación concreta:

- 1.- Brachychiton populneus (brachichiton blanco)
- 2.- Cupressus sempervirens (Ciprés común)
- 3.- Podocarpus Macrophyllus (Pino Budista)
- 4.- Spadothea campanulata (Tulipero del Gabón)
- 5.- Fycus Benjamina (Ficus llorón)
- 6.- Plumeria Rubra (Flor de Cebo)
- 7.- Acacia Cyanophylla (Acacia Azul)
- 8.- Parkinsonia Aculeata (Palo verde)
- 9.- Bauhina variegata (Flor Blanca)
- 10.- Delonix regia (Flamboyant)
- 11.- Lingustrum
- 12.- Citrus aurantium (Naranja amarga)
- 13.- Lagerstroemia indica (Árbol de Júpiter)
- 14.- Acokanthera spectabilis (Acocantera) o similares
- 15.- Cassia Spectabilis
- 16.- Dombeya X Cayeuxii (Arbol de las bolas rosas)
- 17.- Schinnus Molle (Falso pimentero)
- 18.- Jacaranda Mimosaefolia

3.- Se dará preferencia a las especies vegetales enumeradas en los apartados anteriores. No obstante, se admitirá la inclusión de otras especies en los proyectos de urbanización, siempre que el Servicio de Gestión y Control de Servicios Públicos lo informe favorable.

CAPITULO 7. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Artículo 28. Definición y categorización del uso de infraestructuras de servicios.

Los usos de Infraestructuras de servicios son aquellos que desarrollan los servicios públicos, básicos para la vida colectiva.

Los usos de Infraestructuras comprendidos en el ámbito del Plan Especial se dividen en las siguientes categorías de servicios se dividen en categorías pormenorizadas o del segundo nivel según el tipo de servicio que prestan, distinguiéndose las siguientes:

- a) Hidráulicas de tratamiento de agua (IHT)
- b) Hidráulicas de almacenamiento de agua (IHA)
- c) Hidráulicas de drenaje (IHD)
- d) Energía (IE)
- e) Telecomunicaciones (IT)

Las infraestructuras estarán a lo dispuesto en el apartado 4.5 de la Memoria de Ordenación del presente plan.

Artículo 29. Definición de los usos pormenorizados.

1.- Hidráulicas de tratamiento de agua:

Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la extracción, producción y tratamiento. Las categorías de este uso pormenorizado se establecen según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad en el ciclo hidráulico.

2.- Hidráulicas de almacenamiento y abastecimiento de agua:

Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es el almacenamiento y distribución de agua. Las categorías de este uso pormenorizado se establecen según los elementos que la componen, sus características y su funcionalidad. En el ámbito ordenado no existen ni están previstas infraestructuras de almacenamiento y/o regulación de agua de abasto, existiendo únicamente la red de abastecimiento de agua de consumo y riego.

3.- Hidráulicas de drenaje:

Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la recogida, saneamiento, 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, como el alcantarillado para la evacuación de aguas residuales y pluviales, acometidas domiciliarias, colectores generales, etc.

4.- Energía:

Comprende las instalaciones y elementos destinados a la producción, transformación, acumulación, transporte y distribución de la electricidad, incluyendo las instalaciones y equipos complementarios para su correcto funcionamiento y seguridad.

Entre estas instalaciones se encuentran los elementos para la captación de energía de solar para los usos previstos en el ámbito, líneas de transporte y distribución de energía, conducciones, torretas de sustentación, tendidos aéreos, canalizaciones, líneas subterráneas, líneas de conexión.

En el ámbito del Plan Especial quedan prohibidas las nuevas instalaciones que requieran tendido de cables, aéreo o por fachada, así como la modificación de las existentes, que deberán ser soterradas, excepto en aquellas calles donde ello no sea posible por no estar ejecutadas las correspondientes conducciones subterráneas, debiendo cumplirse en todo caso lo dispuesto en la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

5.- Telecomunicaciones:

Comprende todas aquellas instalaciones destinadas a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos.

En cualquiera de las instalaciones a ejecutar se deberá cumplir lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, conforme a las normas y estándares del sector, y en el artículo 34.3 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias; así como las disposiciones de las vigentes Ordenanzas Municipales reguladoras de las condiciones para la instalación y construcción de infraestructuras de Telecomunicación, que no contradigan lo dispuesto en la normativa sectorial vigente, u ordenanza que las sustituya.

CAPITULO 8: INFRAESTRUCTURAS PARA EL TRANSPORTE Y LAS COMUNICACIONES

Artículo 30. Definición y categorización del uso de infraestructuras de servicios.

1.- Son aquellos que comprenden los elementos necesarios para efectuar la circulación y el desplazamiento de personas y bienes, junto con el suelo e instalaciones que requieran su establecimiento y puesta funcionamiento.

2.- Los usos de infraestructura de comunicaciones se dividen en categorías pormenorizadas según el tipo de servicio que prestan, distinguiéndose las siguientes:

- a) Viaria
- b) Transporte público
- c) Aparcamientos públicos

Artículo 31. Definición de los usos pormenorizados.

A.- La red viaria está constituida por los espacios destinados a facilitar el movimiento de los peatones, bicicletas, vehículos y medios de transporte colectivo habituales en áreas urbanas.

En función de su uso preferente se establecen las siguientes clases:

- Viario rodado: son aquellas vías cuya función predominante es el tráfico de vehículos.
- Viario peatonal: son aquellas vías cuya función exclusiva es el tránsito y estancia de peatones, pudiendo autorizarse el tránsito de bicicletas.
- Vías compartidas: son aquellas de uso predominante peatonal en las que puntualmente podrán circular vehículos, bien para acceso a garajes, bien para prestar servicio de reparto. En estas vías el acceso del tráfico estará regulado mediante barreras físicas que impidan el acceso a las mismas a vehículos no autorizados además de fijarse un horario para el servicio de reparto.

B.- La red de transporte pública está constituida por la plataforma reservada al mismo y que discurre por los viarios diseñados específicamente a tal fin.

Todas las infraestructuras de transporte conforman una única red de titularidad pública.

C.- Los aparcamientos públicos son los espacios en contacto con la red viaria destinados al estacionamiento temporal de vehículos, bien en superficie bien en edificios de uso exclusivo.

Los aparcamientos públicos previstos en el ámbito ordenado se ubicarán en las áreas calificadas a tal fin y podrán ser de titularidad pública y/o privada, señalándose específicamente en la ficha de ordenación correspondiente.

En el caso de aparcamientos bajo el subsuelo de espacios libres públicos, el diseño estructural de los mismos tendrá que garantizar el completo arbolado de las plazas que se ubiquen sobre ellos en la forma señalada en las Ordenanzas.

TITULO TERCERO: DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION

CAPITULO 1: DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación urbanística pormenorizada contenida este Plan Especial se desarrollará de forma completa y detallada se desarrollará conforme a las instrucciones que para cada una de ellas se establezca en el documento.

Artículo 32. Estudios de Detalle.

1.- Las alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes aparecen pormenorizadamente definidas en los correspondientes artículos de las presentes Normas para la totalidad de las manzanas y parcelas del ámbito del Plan Especial. No obstante, si subsistieran dudas o lagunas sobre las condiciones de ordenación volumétrica, o resultare precisa una mayor definición de las alineaciones y rasantes, se redactarán los correspondientes Estudios de Detalle.

2.- En ningún caso podrán los Estudios de Detalle modificar el destino urbanístico de los terrenos, incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo, proponer la apertura de nuevas vías no previstas en el Plan Especial, reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres, ni aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de los usos permitidos.

3.- En aquellos aspectos no contemplados por este plan, se estará a lo dispuesto en el art. 32.1 de la LPHC.

Artículo 33. Proyectos de Urbanización.

1.- Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tendrán por objeto la definición precisa y ejecución material de las determinaciones del Plan Especial en materia de infraestructuras, mobiliario, ajardinamiento y demás servicios urbanísticos, detallando y programando las obras que comprendan con el grado de precisión necesario para que puedan ser ejecutados bajo la dirección de técnico distinto del autor del Proyecto.

2.- Los Proyectos de Urbanización constarán de memoria descriptiva de las características de las obras, justificando el cumplimiento de las determinaciones del Plan Especial que le afecten, planos de proyecto y de detalles constructivos que lo precisen, mediciones, cuadros de precios, presupuesto, pliegos de condiciones y prescripciones técnicas de las obras y plan de obras detallado.

3.- Todos los proyectos de urbanización se redactarán conforme a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Urbanización, respecto a calidades de los materiales, diseño, arbolado y jardinería y mobiliario urbano. En tanto dichas ordenanzas no sean aprobadas, los proyectos de urbanización, así como cualquier obra de urbanización, requerirán informe previo del Servicio de Patrimonio del Cabildo

4.- En aquellos aspectos no contemplados por este plan, se estará a lo dispuesto en el art. 32.1 y 33.4 de la LPHC.

CAPÍTULO 2. DISPOSICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Artículo 34. Organización de la gestión y ejecución del Plan Especial.

1.- Para solicitar licencia de edificación en las parcelas incluidas en el ámbito del Plan Especial, al tratarse de suelo categorizado como urbano consolidado, el plazo máximo será de dos años desde la entrada en vigor del presente Plan sin perjuicio de lo que pudiere señalar la legislación urbanística aplicable.

2.- Al tratarse de un Plan Especial de Protección y desarrollarse las determinaciones en un suelo urbano consolidado, el ejercicio de la actividad de ejecución se llevará a cabo mediante las actuaciones urbanísticas aisladas que resulten necesarias para completar la urbanización de los terrenos, para adaptar las parcelas a la ordenación establecida y para que adquieran la condición de solar, todo ello de acuerdo a lo establecido en la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios naturales Protegidos de Canarias y en su desarrollo reglamentario

La obtención del suelo en estos casos se producirá bien mediante la cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico o por expropiación.

3.- Las obras de reurbanización y urbanización de sistemas locales previstos en el planeamiento serán asumidas por la Administración y la actividad de ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, pudiendo imponerse contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquellas, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 259 de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios naturales Protegidos de Canarias.

4.- Para el resto de determinaciones no contempladas específicamente en este artículo se estará a lo dispuesto por la legislación urbanística aplicable.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

El ámbito del Plan Especial mantiene en su casi totalidad la distribución parcelaria original, no habiéndose producido agrupaciones masivas de parcelas.

El mantenimiento de la estructura original de la propiedad resulta indispensable para mantener el carácter y la escala urbanística del barrio, si bien se permiten agrupaciones y segregaciones en los términos abajo señalados.

Artículo 35. Parcela mínima edificable.

1.- Como regla general se establece la parcela mínima igual o superior a noventa (90) metros cuadrados. Las parcelas deberán tener una longitud de fachada no inferior a cuatro (4) metros y se deberá poder inscribir en ellas un círculo de igual diámetro.

Se exceptúan de estas condiciones las parcelas residuales situadas entre otras dos ya edificadas conforme a planeamiento, siempre que en ellas se pueda desarrollar una edificación, cuyos usos permitidos cumplan con la normativa sectorial aplicable.

2.- No se permitirán agregaciones o segregaciones de parcelas en los que como consecuencia de la edificación de una parcela resultare una parcela residual que por sus condiciones de forma y superficie no permitiera desarrollar una vivienda mínima de acuerdo con la normativa y ordenanza vigentes.

3.- Se permitirán agrupaciones de parcelas en los ámbitos denominados Conjuntos de Actuación Unitaria CAU. En este caso, se mantendrá la división de fachadas conforme a la parcelación original como seña de identidad, y se seguirán las normas de edificación que en las fichas correspondientes se señalen.

TÍTULO CUARTO: ORDENANZA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

CAPÍTULO 1. PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN: TIPOS DE INTERVENCIÓN

La protección de los bienes que integran el patrimonio arquitectónico y cultural del ámbito ordenado es la principal finalidad de esta ordenanza, evitando su degradación y fomentando su conservación, tanto en el conjunto de actuaciones a nivel ambiental como arquitectónico.

Para ello conforme a las determinaciones de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias y el Plan Insular de Ordenación Territorial de Tenerife se ha procedido a la catalogación de los inmuebles y espacios en función de sus características singulares.

Artículo 36. Tipos de intervención.

Con carácter general, en tanto no se tenga acceso a los inmuebles catalogados por técnicos municipales para su valoración, solo se permitirán obras de mantenimiento y conservación. El procedimiento para la visita técnica a los inmuebles catalogados se efectuará según lo dispuesto en el Anexo II de esta Normativa.

En función del grado de catalogación de las edificaciones se permitirán los siguientes tipos de intervención:

a. Obras de Restauración: todas aquellas obras tendentes a la reparación de la edificación del deterioro que hubiera sufrido y reponerlo al estado original.

b. Obras de Conservación: todas aquellas obras tendentes a mantener la edificación en estado óptimo para su uso.

c. Obras de Consolidación: todas aquellas obras de carácter definitivo tendentes a mantener la estabilidad estructural de la edificación.

d. Obras de Rehabilitación: podrán ser de tres tipos.

Tipo 1: todas aquellas obras destinadas a la mejora de instalaciones.

Tipo 2: todas aquellas obras destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de la edificación, así como la mejora de instalaciones.

Tipo 3: todas aquellas obras destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de la edificación, la redistribución del espacio interior, y la mejora de instalaciones.

e. Obras de Remodelación: Son aquellas que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, con modificación, en su caso, de los parámetros de altura, ocupación o volumen, es decir, las de ampliación y las de remonta.

f. Obras de Reconstrucción: todas aquellas obras de ejecución de obra nueva en edificaciones o parte de ellas que hubieran desaparecido y/o que interese recuperar, acreditando debidamente su preexistencia.

g. Obras de Reestructuración: todas aquellas obras cuyo objeto es la construcción de una nueva estructura que daría lugar a una reconversión del espacio interior manteniendo en todo caso el cerramiento exterior de la edificación originaria.

h. Obras de Demolición Parcial: las obras de demolición parcial podrán ser de dos tipos:

Tipo 1: todas aquellas tendentes al derribo de cuerpos añadidos a la construcción original.

Tipo 2: todas aquellas ligadas a la ejecución de obras permitidas, según el nivel de protección.

i. 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

Artículo 37. Grados de protección.

Todos los inmuebles incluidos en el catálogo deberán haber sido visitados por los técnicos municipales para su valoración y elaboración de la ficha correspondiente.

Como no se ha podido visitar la totalidad de los inmuebles para comprobar su estado interior, el grado de protección expresado en las fichas de estos inmuebles a la entrada en vigor del Plan Especial, así como las intervenciones permitidas en los mismos, podrán verse alterados una vez se haya producido la visita a su interior. En este caso, los propietarios del inmueble quedarán sujetos al procedimiento previsto en el Anexo II de esta Normativa, con carácter previo a la solicitud de licencia.

En el plazo de 1 año a partir de la aprobación del Plan Especial, se completará el Estudio Histórico-Arquitectónico, así como un estudio pormenorizado de las principales tipologías edificatorias que definen el BIC.

En función de las características particulares de cada elemento, se establecen los siguientes grados y categorías de protección:

1.- Protección Integral.- Se incluyen en este grado de protección las edificaciones de valor histórico y/o arquitectónico que justifican la conservación íntegra de sus características arquitectónicas originales y cuya pérdida o alteración produciría un daño irreparable sobre los valores que representa y que, por su calidad, antigüedad o representatividad de un periodo significativo, deben ser conservadas en todas sus características, tanto exteriores como de distribución interior, ya que lo tipológico y constructivo tiene en ellas un valor principal, pudiendo contener componentes cuya especial protección, en su caso, se indica en las instrucciones de la ficha correspondiente. Estos valores se reflejan exteriormente en la fachada e interiormente en la disposición de los elementos comunes o característicos, como patios interiores, escaleras, artesonados, solados, elementos de carpintería y otros acabados. Dentro de este grado se pueden presentar las siguientes categorías:

a.- Protección Integral 1: Se aplica a todos aquellos bienes patrimoniales de carácter monumental que no hayan sufrido ningún deterioro arquitectónico o funcional de carácter irreparable, conservando todos los rasgos arquitectónicos y funcionales que los justifican como elementos de interés patrimonial.

En estas edificaciones sólo están permitidas obras de restauración, conservación y consolidación. En casos puntuales y siempre que se justifique adecuadamente, se permitirán

obras de demolición Tipo 1 y de rehabilitación Tipo 1, siempre y cuando no supongan modificaciones irreversibles de sus características originales

b.- Protección Integral 2: Se aplica a todos aquellos bienes patrimoniales singulares y que no hayan sufrido ningún deterioro arquitectónico o funcional de carácter irreparable, conservando todos los rasgos arquitectónicos y funcionales que los justifican como elementos de interés patrimonial.

En estas edificaciones están permitidas obras de restauración, conservación y consolidación. Así mismo, se permitirán puntualmente obras de rehabilitación, tipo 1 y 2 (para la modernización de locales de servicio (cocinas y baños) e instalaciones necesarias para el funcionamiento de los usos a los que se destine la edificación), siempre y cuando no supongan modificaciones irreversibles en su tipología, y obras de demolición tipo 1.

2.- Protección Ambiental. - Se incluyen en este grado de protección las edificaciones que, sin merecer la catalogación integral, poseen valores tipológicos, constructivos, formales o estilísticos, siendo elementos representativos de los modos de construcción, distribución, composición y ornamentación de determinados períodos históricos. El grado de protección Ambiental se aplicará a aquellas edificaciones que contribuyan a definir las características morfológicas, de imagen y carácter del ambiente urbano. Estos valores se reflejan exteriormente en la fachada e interiormente en la disposición de los elementos comunes o característicos. Dentro de este grado se pueden presentar las siguientes categorías:

a. Protección Ambiental 1: Esta categoría engloba todos aquellos bienes inmuebles que han sufrido sucesivas transformaciones, pero que conservan sin alterar parte de sus elementos volumétricos, tipológicos, constructivos, formales, estilísticos o espaciales originales.

Este tipo de edificaciones deberán conservarse, consolidarse y restaurarse en su totalidad, manteniéndose los elementos originales existentes y así como la envolvente de los mismos (fachadas y cubiertas).

También se permitirán obras de rehabilitación tipo 1 y 2, obras para la reconstrucción de elementos originales desaparecidos, así como obras de demolición del tipo 1 (para eliminar elementos modificados o discordantes con las características tipológicas y ambientales de los inmuebles, siempre que se justifique documentalmente mediante planos originales, documentación fotográfica, etc. que dichos elementos no formaban parte de la construcción original)

b. Protección Ambiental 2: Esta categoría engloba a todas aquellas edificaciones cuyas fachadas constituyen su principal valor, proporcionando calidad al entorno. Estas edificaciones forman parte de la herencia cultural y sus características estéticas constituyen el ambiente urbano a preservar.

En estas edificaciones están permitidas las obras de consolidación, conservación, restauración, rehabilitación, reconstrucción de elementos originales desaparecidos, y demolición tipo 1 (para eliminar elementos modificados o discordantes con las características tipológicas y ambientales de los inmuebles, siempre que se justifique documentalmente mediante planos originales, documentación fotográfica, etc. que dichos elementos no formaban parte de la construcción original)

También están permitidas las obras de remodelación. Los nuevos volúmenes que se incorporen deberán ser respetuosos con lo existente, armonizando con sus características arquitectónicas, pero respondiendo a las técnicas y materiales actuales, evitando mimetizaciones que puedan generar confusión sobre la originalidad de los elementos.

En los casos de obras de ampliación, cuando ésta genere nuevas fachadas, y en los de remonta, se exigirá un estudio de la fachada en relación con el tramo urbano.

3.- Protección Parcial. - Se incluyen en este grado de protección los elementos específicos de la edificación que tengan un valor que aconsejen su protección individual, por su aportación al ambiente urbano, es decir, se aplica a los edificios o elementos que, aún no teniendo una especial relevancia o singularidad arquitectónica, presentan valores a proteger, que pueden consistir en:

- Elementos específicos de la composición u ornamentación: balcones, ventanas, o bien otros elementos arquitectónicos de interés, carpinterías, balcones, barandillas, etc.
- El carácter volumétrico y la escala del edificio.

En este tipo de edificaciones se ha de mantener aquellos elementos que se señalaren en la ficha de catálogo correspondiente.

En estas edificaciones están permitidas las obras de consolidación, conservación, restauración, rehabilitación, remodelación, reconstrucción de elementos originales desaparecidos, reestructuración y demolición tipo 2.

Conjunto de Actuación Unitaria (CAU).

Los Conjuntos de Actuación Unitaria son ámbitos edificatorios que constituyen un conjunto homogéneo representativo de un período de la evolución urbana. Las fichas correspondientes recogen las edificaciones que son objeto de protección, así como las normas compositivas de que se les aplica como conjunto unitario.

La conservación de estos ámbitos se consigue estableciendo criterios compositivos y de protección que ayuden a mantener el valor ambiental y de conjunto existente en algunas zonas del barrio de El Toscal. Las determinaciones específicas para cada CAU quedan recogidas en el Fichero correspondiente dentro de la documentación del Plan Especial (como Anexo del Catálogo de Protección).

El catálogo incluye 195 fichas. En CAU hay 110 inmuebles de los que 93 están catalogadas y 17 pendientes de la visita interior para comprobar si se protegen con nivel Parcial. Una vez se visiten todos los inmuebles se corregirá el catálogo. Todos los inmuebles contarán pues con fichas, es decir las 195, de las que 102 son individuales y 93 de los CAU.

Para la obtención de licencia, todos los proyectos de obra requerirán informe favorable de la Oficina de Gestión de los Conjuntos Históricos, previo informe del órgano asesor técnico.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LOS TIPOS DE INTERVENCIÓN PERMITIDOS

Las intervenciones en las edificaciones catalogadas vienen genéricamente establecidas en el art.º 46 de la Ley de Protección del Patrimonio de Canarias. En los artículos siguientes se recogen dichas intervenciones con las puntualizaciones necesarias para la correcta aplicación de las mismas.

Artículo 38. Autenticidad de las intervenciones.

1.- Dentro del ámbito del Plan Especial cualquier intervención en los edificios catalogados deberá ser respetuosa con los valores históricos y arquitectónicos de los mismos en función de las obras permitidas según el grado de protección.

2.- La edificación de nueva planta evitará la copia de los elementos tradicionales de la arquitectura limitándose a intervenciones que garanticen una convivencia ordenada entre los bienes protegidos y las nuevas edificaciones.

3.- En cualquiera de los tipos de intervención permitida en la edificación catalogada, se exigirá la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, con el objeto de no desvirtuar los genuinos del edificio.

4.- Siempre que sea posible y para cualquier tipo de intervención en la edificación catalogada, se recuperaran todos aquellos materiales o piezas de valor que puedan ser reutilizados, tales como cubiertas, carpinterías, arnesados, escaleras, elementos ornamentales, cerrajería, recuperación de solados y cerramientos, etc.

Artículo 39. Restauración de edificios protegidos.

La restauración de los bienes protegidos ha de ser completa no permitiéndose intervenciones de restauración parciales, independientemente de que la utilización del edificio vaya a ser parcial.

Artículo 40. Reflejo de la subdivisión de la propiedad en edificios catalogados.

La existencia de varios propietarios en una edificación sometida a protección no justifica divisiones parciales del mismo que supongan modificaciones tipológicas tanto interiores como exteriores. Su restauración deberá ser integral.

Artículo 41. Alcance de las intervenciones de Consolidación.

Las intervenciones de **consolidación** tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas (art 46.c de LPHC). La sustitución de estos elementos se reserva para casos puntuales en los que las condiciones técnicas lo aconsejen para evitar la ruina, siempre que se garantice el mantenimiento de las condiciones básicas. Deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los característicos de la época en que se edificó y que presente el edificio.

Artículo 42. Alcance de las intervenciones de Conservación.

Las intervenciones de **conservación** tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares de los bienes, sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones (art 46.a de LPHC). Incluyen, entre otras análogas, la reparación, limpieza y afianzamiento de elementos decorativos, cornisas, volados, canalones, bajantes, conducciones e instalaciones, carpinterías y cubiertas. No podrán alterar las características arquitectónicas del edificio.

Artículo 43. Alcance de las intervenciones de Restauración.

Las intervenciones de **restauración** son aquellas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos del edificio, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación (art 46.b de LPHC); ello implica el empleo de técnicas constructivas y materiales propios de la época en que se edificó y presentes en el edificio. También incluyen la eliminación de todas las superposiciones o añadidos sin ningún interés arquitectónico del edificio. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir también, en caso necesario, la reparación e incluso sustitución puntual de elementos estructurales para asegurar la estabilidad del edificio o de parte del mismo.

Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba originalmente. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores que sean congruentes con la calidad y uso del edificio.

Artículo 44. Características que deben cumplir las intervenciones de Restauración.

1. En correspondencia con lo dispuesto en el art.46 de la LPHC, todas las intervenciones en edificios protegidos han de adecuarse a las siguientes determinaciones:

a. Cubiertas.- Las cubiertas de los edificios tendrán consideración de fachada, debiendo conservarse íntegramente las características volumétricas, formales y constructivas de la edificación original.

Deberán recuperarse los elementos y materiales constructivos originales, bien por sustitución con otros similares o por reparación de los existentes. En las cubiertas no se permitirá la colocación de ningún elemento de instalaciones visible desde la vía pública (antenas, aire acondicionado, depósitos de agua,..).

b. Fachadas.- Las intervenciones en fachadas a restaurar conservarán las características formales y materiales de la edificación original. Se han de tener en cuenta las siguientes determinaciones pormenorizadas:

- Huecos originales. - Deberán conservarse en su totalidad, no admitiéndose alteraciones de ningún tipo. En caso de haberse producido alteraciones, la intervención de restauración deberá restituirlas a su disposición original.

No se autorizará en ningún caso apertura de nuevos huecos en fachadas ni modificación de los existentes, sea cual fuere el nivel de protección.

- Carpinterías de puertas y ventanas. - En edificios catalogados con protección Integral y Ambiental se recuperarán las carpinterías tanto exteriores como interiores a su estado original y con los acabados que tuvieren. En caso de resultar irrecuperables se restituirán por otras del mismo material o similar y con los mismos acabados.

En edificios catalogados con grado de Protección Parcial y en los CAU se recuperarán las carpinterías exteriores a su estado original y con los acabados que tuvieren.

En los edificios catalogados con grado parcial y en los CAU, se conservará o restituirá la carpintería y cierres previstos originalmente en el proyecto arquitectónico. Los acabados podrán ser barnizados o lacados mates en carpinterías de madera.

En caso de resultar irrecuperables se sustituirán por otras del mismo material o similar y con los mismos acabados

- Elementos decorativos y formales: Todos los elementos decorativos en fachada, entendiéndose con ello molduras, frisos, cornisas, balaustres, penachos,... han de ser restaurados a su estado original. En caso de resultar imposible su reparación, han de sustituirse por otros de idénticas características, no estando permitida la utilización de materiales que simulen la piedra natural.

No se admitirán modificaciones en los elementos decorativos o formales (molduras, cornisas, remates,...). Queda prohibida expresamente la colocación de cualquier elemento prefabricado.

En caso de necesitar ser sustituidos parcialmente, por resultar imposible su reparación, deberán seguirse totalmente las características de los existentes.

- Acabado exterior: será pintado o revocado, en los colores tradicionales contenidos en la carta de colores adjunta a este documento, de textura lisa y mate, pudiendo combinarse varios tonos para resaltar los elementos arquitectónicos.

- Rejerías metálicas:

a) Los complementos originales de la edificación, como hierro forjado en barandillas y rejas, u otros elementos similares catalogados, deberán mantenerse como partes esenciales del carácter de la edificación en tanto que no se demuestre la pertinencia de su sustitución por razones de deterioro irreversible.

b) En rejas, balcones, cierres, etc., donde haya que completar, crear o sustituir elementos de hierro de manera inexcusable, se permitirá el empleo de materiales y técnicas actuales acordes, en la medida de lo posible, con las técnicas tradicionales.

c) Siempre que sea posible deberá procederse a la limpieza de tales elementos utilizando métodos que no erosionen o alteren el color, la textura y tono del elemento.

c. Patios interiores. - Deberán conservarse sin ningún tipo de alteración. En el caso de edificios catalogados como de Protección Integral, no estará permitido cubrirlos de ninguna forma, salvo indicación expresa en las fichas de Catálogo y en los casos en que el edificio albergue usos dotacionales u hoteleros. En estos casos deberán ser de materiales ligeros, reversibles, con estructura resistente de sección mínima y cubrición de vidrio transparente, deberá garantizarse la circulación continua y permanente de aire, y el acceso fácil para limpieza. En el caso de edificios de Protección Ambiental o Parcial, podrán cubrirse siempre y cuando se realice con materiales ligeros reversibles y cubrición de vidrio transparente, se garantice la circulación continua y permanente de aire, el acceso fácil para limpieza, y en el caso de usos comerciales en el edificio restaurado, la superficie del patio cubierta nunca se utilice para aumentar la superficie de exposición de mercancías o venta de productos, sino para el disfrute de los clientes.

d. Volumen construido y alturas. -No podrá modificarse el volumen construido ni las alturas existentes en los edificios con grado de protección Integral y Ambiental 1. En edificios con grados de protección Ambiental 2 y Parcial sólo se admiten remontas por encima de la altura original en los casos contemplados en el Fichero de Catálogo Arquitectónico, y conforme a los parámetros establecidos en el mismo.

e. Jardines y áreas libres. - Los espacios libres ajardinados, ligados a parcelas con edificaciones catalogadas, están igualmente protegidos, quedando excluida la posibilidad de parcelación o segregación.

Se protege el arbolado y jardinería existentes y se establece la obligación de su mantenimiento y reposición en caso de deterioro. En cualquiera de los grados de protección la actuación de restauración de la edificación deberá contemplar las obras necesarias para la completa restauración de los jardines, teniendo especial cuidado en el mantenimiento de las especies arbóreas existentes.

Queda prohibido cualquier tipo de construcción en estos espacios, en los que tampoco se permite la ubicación de elementos auxiliares.

Para facilitar el acceso a los inmuebles catalogados y siempre que se justifique adecuadamente, se permitirá pavimentar parte de este espacio, siempre que no se supere un 20% de su superficie.

f. Forjados. -En las edificaciones sometidas a grado de protección Integral y Ambiental, los forjados a restaurar deberán conservar los materiales constructivos originales preferiblemente por reparación de los existentes o mediante la sustitución por materiales similares.

En el resto de edificios sometidos a protección, los materiales podrán ser sustituidos por aquellos que constructiva y formalmente resulten los más adecuados.

g. Distribución interior. - En los edificios catalogados como de protección Integral, y en las partes a conservar de los catalogados como de protección Ambiental 1, no podrá producirse ninguna modificación en los elementos originales maestros de distribución interior.

En el caso de edificaciones sometidas a protección Ambiental 2 y Parcial, podrán incorporarse nuevas tabiquerías para la partición del espacio siempre que sean respetuosas con lo existente.

h. Instalaciones y registros. - Todos los registros de acometidas domiciliarias se ubicarán en el interior de los zaguanes y salvo imposibilidad manifiesta se colocarán en el interior de los inmuebles, procurando su integración en los espacios comunes o de acceso, sin deteriorarlos.

En edificaciones sometidas a protección, los buzones se colocarán en el interior de las puertas manifestándose al exterior mediante una ranura. En el resto de edificaciones se estará a lo dispuesto en el Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales.

2. 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 conveniencia de tal medida se deduzca de los informes que se emitan al respecto.

Artículo 45. Alcance de las Intervenciones de Rehabilitación.

En correspondencia con lo dispuesto en el art.46 de la LPHC, son intervenciones de **rehabilitación** las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio, la redistribución del espacio interior o la mejora de sus instalaciones, manteniendo las características tipológicas del edificio. Generalmente van ligadas a la introducción de un nuevo uso o la adaptación del existente a las necesidades y confort actual, lo que requiere una adaptación funcional y la sustitución o modernización de sus instalaciones. Deberán mantener el aspecto exterior del edificio.

En las intervenciones de *redistribución interior* se permite sólo la transformación de los elementos que no varíen esencialmente el tipo edificatorio y distributivo. En la redistribución no se variarán, pues, las escaleras, zaguanes, la geometría básica de la distribución (corredores o galerías interiores), la sección característica del edificio, los patios y otros elementos tipológicos esenciales.

Podrán ser objeto de intervenciones de rehabilitación todos los edificios catalogados, respetando siempre las condiciones establecidas en el artículo 37 de esta Ordenanza para cada grado de protección.

Artículo 46. Alcance de las intervenciones de Remodelación

En correspondencia con lo dispuesto en el art.46 de la LPHC, las intervenciones de **remodelación** son aquellas que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, con modificación de los parámetros de altura, ocupación, o volumen, es decir, las de ampliación, y las de remonta.

1. Son intervenciones de **ampliación** las obras de remodelación que conllevan la modificación de los parámetros de volumen y ocupación de la edificación, lo que implica la introducción de nuevos cuerpos edificados, adosados o aislados, ocupando los espacios vacíos de la parcela según las determinaciones establecidas por el PEP para cada caso en los planos de ordenación y en la ficha de catálogo arquitectónico.
2. Son intervenciones de **remonta** las obras de remodelación que conllevan la modificación de los parámetros de volumen y altura de la edificación, lo que implica un incremento del número de plantas.

Sólo se podrán realizar obras de remonta en aquellos inmuebles catalogados con grado de protección Ambiental 2 o Parcial, siempre que esté contemplado de forma expresa en la correspondiente Ficha de Catálogo Arquitectónico, y en los planos de ordenación del P.E.P. El Toscal, en las condiciones establecidas para cada caso concreto.

La edificación de remonta se tratará como un elemento lineal diferenciado de la edificación catalogada y tendrá un tratamiento de volumen neutro, debiéndose utilizar un sólo material y/o elementos acristalados. No se permitirán en ningún caso los cuerpos volados.

Se distinguen tres tipos de remonta, que definen las características del nuevo volumen

- Tipo A: Las nuevas plantas se alinearán a la fachada original. Se deberá dejar una planta de adaptación o transición entre la fachada original del edificio protegido y la obra nueva. En todo caso, esta planta de transición deberá respetar un retranqueo mínimo de 2 metros. Se exigirá la clara distinción entre la fachada que se conserva y la del nuevo volumen.
- Tipo B: Las nuevas plantas se retranquearán respecto a la fachada original del edificio protegido la distancia indicada para cada caso en la ficha correspondiente, respetando las condiciones establecidas en la misma. Se exigirá la clara distinción entre la fachada que se conserva y la del nuevo volumen.
- Tipo C: Las nuevas plantas se alinearán a la fachada original. En la Ficha del Catálogo se establecen las condiciones particulares.

Las condiciones de la remonta, así como sus dimensiones y características, se definen en la ficha correspondiente del Catálogo de Protección.

En el caso de una sustitución edificatoria de aquellas obras de remonta que ya estuviesen ejecutadas, el nuevo edificio resultante deberá adecuarse a la edificación protegida y mantener las condiciones de forma y volumen.

La cubierta de las remontas en edificios catalogados será accesible mediante trampillas, escaleras exteriores o interiores, no visibles desde la vía pública, no estando permitidas las construcciones auxiliares por encima de esa altura.

En general, la altura total de la remonta no podrá superar los 3,50 metros sobre la cota de piso acabado de planta de cubierta original, salvo que se considere como mejor solución, realizar un enrase a cornisa con edificios colindantes. Por este motivo, en todas las intervenciones de remonta se exigirá presentar un estudio de fachada del tramo de calle en el que ubica el inmueble, tal y como establece el artículo 62 de esta Normativa.

Las alineaciones de las intervenciones de remonta quedan recogidas tanto en los planos de ordenación como en las fichas de catálogo y CAU.

Artículo 47. Alcance de las intervenciones de Reconstrucción.

En correspondencia con lo dispuesto en el art. 46 de la LPHC, las intervenciones de **reconstrucción** son todas aquellas destinadas a la reposición de parte o la totalidad de una edificación que haya desaparecido y/o que interese recuperar, acreditando debidamente su preexistencia, utilizando los mismos materiales, si fuera posible, y la morfología original.

Se permitirá la reconstrucción parcial de elementos originales desaparecidos en los grados de Protección Ambiental, y Parcial. En los CAU se permitirá la reconstrucción completa del inmueble, siempre que no se encuentre catalogado con protección Integral, Ambiental o Parcial, y en las condiciones establecidas en el Fichero de Conjuntos de Actuación Unitaria (Anexo del Catálogo de Protección)

Artículo 48. Alcance de las intervenciones de Reestructuración.

En correspondencia con lo dispuesto en el art.46 de la LPHC, las intervenciones de **Reestructuración** tienen por objeto la construcción de una nueva estructura que daría lugar a una reconversión del espacio interior, manteniendo en todo caso el cerramiento exterior de la edificación originaria.

La nueva edificación se ajustará a los parámetros establecidos en los planos de ordenación pormenorizada y en los Ficheros de Catálogo.

Este tipo de intervención sólo se permitirá en inmuebles catalogados con protección Parcial, y en aquellos que se encuentren dentro de un CAU y no tengan protección Integral o Ambiental.

Artículo 49. Alcance de las Intervenciones de Demolición.

En correspondencia con lo dispuesto en el art.46 de la LPHC, las intervenciones de demolición parcial comprenden todas aquellas obras destinadas a la sustitución de parte o la totalidad de los elementos estructurales no catalogados de la edificación protegida. Se establecen dos tipos de demolición parcial, definidos en el artículo 36 de esta Ordenanza.

En los grados de protección Integral y Ambiental sólo se permite la Demolición Tipo 1, cuyo objetivo será el derribo de cuerpos añadidos a la construcción original.

Artículo 50. Casos de ruina o derribo.

1. Para autorizar la declaración de ruina sobre un inmueble catalogado, se requerirá previamente informe de la Gerencia Municipal de Urbanismo, sin perjuicio del resto de requisitos establecidos legalmente y en concreto lo señalado en el artº58 de la Ley de Patrimonio de Canarias.
2. Las medidas necesarias que, por razón de fuerza mayor, hubieran de realizarse para evitar daños en bienes o personas no darán lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble.
3. Las demoliciones de los edificios catalogados únicamente se permitirán cuando se encuentren en situación legal de ruina o de ruina inminente declarada de conformidad con la legislación aplicable, procurándose, en ambos casos, el mantenimiento de la fachada y de aquellos otros elementos arquitectónicos relevantes cuyos valores formen parte del ambiente arquitectónico e histórico característico del entorno.
4. En caso de ruina o derribo de edificios catalogados que no haya sido objeto de autorización expresa, deberán repetirse íntegramente todos los elementos protegidos, utilizando idénticos materiales a los que componían las fachadas derribadas e incorporando todos los elementos originales reutilizables, siempre que sea posible.

CAPITULO 3: CONDICIONES PARTICULARES EN EDIFICIOS SOMETIDOS A PROTECCIÓN

Artículo 51. Coeficiente de edificabilidad permitida.

La edificabilidad permitida en cada parcela catalogada dependerá del grado de protección de la edificación.

En las edificaciones sometidas a grado de protección Integral y Ambiental 1 y 2 la edificabilidad máxima se corresponde con la agotada por la edificación existente.

En las edificaciones sometidas a grado de protección Parcial, la edificabilidad será la resultante de los parámetros establecidos en las fichas y planos de ordenación correspondientes.

Artículo 52. Construcciones por encima de la altura.

- 1.- En las cubiertas planas de los edificios protegidos sólo se podrán instalar chimeneas de ventilación, cuartos de máquinas e instalaciones que resulten imprescindibles para el uso del edificio, todo ello situado siempre sobre la base de la azotea y siempre que no fueren apreciables desde la vía pública o desvirtúen estéticamente el conjunto edificatorio.
- 2.- En la cubierta de inmuebles catalogados o que formen parte de un CAU, queda prohibida la construcción de remates de cajas de escaleras, casetas de ascensores, lavaderos, trasteros, o cualquier otra construcción distinta a las señaladas en el apartado anterior, salvo que ya existan como parte de la construcción del inmueble.
- 3.- Se admite en la cubierta la colocación de aparatos acondicionadores de aire y sus conductos, siempre y cuando no dañen a los elementos o a las paredes singulares del edificio a los que irán fijados, ni sean visibles desde los espacios públicos inmediatos, en cuyo caso han de ser ocultos de vistas mediante elementos específicos diseñados a partir de un proyecto unitario de conjunto.
- 4.- Se admite la instalación, en las azoteas transitables, de elementos para tender la ropa, siempre y cuando no dañen ni distorsionen elementos singulares de la composición del edificio ni sean visibles desde los espacios públicos inmediatos.
- 5.- Se admite la colocación de una sola antena para la captación de señales de televisión y radio en la azotea o cubierta de un edificio, que no se fijará en elementos o partes singulares del mismo y será lo menos visible posible desde los espacios públicos inmediatos, quedando expresamente prohibidas cualquier otro tipo de antenas de telecomunicación (telefonía móvil, antenas de radioaficionado,...).

6.- Los elementos captadores de energías renovables térmicas, fotovoltaicas y cualquier otra de esta índole que pudiera surgir se instalarán ocultos de vistas desde espacios públicos y ocupando una superficie que quede bajo un ángulo de 45° trazado desde el borde superior del forjado techo de la última planta.

Si para la instalación de estos elementos fuese necesaria la colocación de una estructura de soporte, ésta estará formada únicamente por estructuras ligeras, imprescindibles y necesarias para garantizar exclusivamente la eficiencia energética de la instalación, no pudiendo suponer en ningún caso estructuras de cubrición.

7.- No se admite ningún tipo de almacenaje en el espacio destinado a cubierta de la edificación.

8.- El uso de las sobrecubiertas de las construcciones que se dispongan en la azotea será exclusivamente para ajardinamiento o para la disposición de elementos de captación solar, siempre y cuando en este último caso quede debidamente justificado que la instalación no puede realizarse en ningún otro punto de la azotea por una cuestión de soleamiento.

9.- Se autoriza la colocación de jardineras y macetas con plantación vegetal en las azoteas transitables, siempre y cuando esta instalación no entorpezca ni dañe los elementos arquitectónicos, constructivos, ornamentales o compositivos del edificio o de los edificios vecinos, ni afecte a la seguridad de las personas o estructural del edificio.

Artículo 53. Autorización del uso en edificios catalogados.

En edificaciones protegidas en el ámbito del Plan Especial y como elemento potenciador para la reimplantación del uso residencial estable dentro del ámbito como uno de los objetivos prioritarios del mismo, se permite la rehabilitación de edificaciones para su uso como vivienda plurifamiliar.

Los proyectos han de adecuarse en cualquier caso a las condiciones particulares en función del grado de protección de que se trate.

Estas intervenciones de fomento de la propiedad horizontal deberán permitir la lectura original del edificio, debiendo quedar evidentes las nuevas aportaciones, si bien estas modificaciones no podrán alterar de forma alguna la fachada de la edificación ni formal ni materialmente.

Así mismo, y con la misma finalidad, se podrá establecer cualquier otro uso dentro de los permitidos en el ámbito del Plan Especial.

Artículo 54. Adaptación de condiciones higiénico-sanitarias.

Dada la tipología de la edificación catalogada las intervenciones que pretendan la rehabilitación de las mismas para usos residenciales habrán de cumplir con la normativa sectorial correspondiente relativa a condiciones mínimas de habitabilidad.

En caso de que como consecuencia de garantizar la conservación de elementos protegidos en el interior de la edificación las intervenciones no se ajustaren estrictamente a dichas normas, se estudiarán las soluciones propuestas con la flexibilidad necesaria para aunar conservación, rehabilitación y consecución de los objetivos del Plan Especial.

Artículo 55. Adaptación de las dotaciones e instalaciones.

En el caso de dotaciones o instalaciones previstas en este PEP que se ubicaren en edificaciones catalogadas, el cumplimiento de la normativa sectorial que en cada caso le sea de aplicación se realizará con la flexibilidad necesaria que conjuguen la conservación de los elementos constructivos con espacios libres de valor de los edificios catalogados.

Artículo 56. Tratamiento de las plantas bajas.

- 1.- En el caso de edificaciones protegidas que vayan a destinarse a usos comerciales que precisen de escaparates, estos se ubicarán en los huecos existentes, sin sobrepasar en ningún momento el plano de fachada, y conservando las carpinterías originales.
- 2.- Tampoco podrán ampliarse los huecos existentes para posibilitar el establecimiento de otros usos.
- 3.- Se prohíben las rejas o cierres metálicos exteriores.

Artículo 57. Condiciones del acceso de vehículos al garaje-aparcamiento de utilización pública en inmuebles catalogados

Los accesos a aparcamientos de utilización pública ubicados en edificios catalogados deberán cumplir con lo regulado en la Ordenanza Municipal de la Edificación.

Sólo para el caso de huecos existentes y previa justificación de la imposibilidad de cumplir con lo establecido en la Ordenanza Municipal de la Edificación, se podrá reducir la anchura mínima para los huecos de acceso de vehículos establecida por la misma, sin que ello suponga la modificación de las dimensiones de los huecos originales.

Artículo 58. Espacios libres privados vinculados a edificación catalogada

Los espacios libres ajardinados vinculados a parcelas con edificaciones catalogadas están igualmente protegidos, quedando excluida la posibilidad de parcelación o segregación.

Se protege el arbolado y jardinería existentes y se establece la obligación de su mantenimiento y reposición en caso de deterioro. En cualquiera de los grados de protección la actuación de restauración de la edificación deberá contemplar las obras necesarias para la completa restauración de los jardines, teniendo especial cuidado en el mantenimiento de las especies arbóreas existentes.

Queda prohibido cualquier tipo de construcción en estos espacios, en los que tampoco se permite la ubicación de elementos auxiliares, excepto las construcciones preexistentes que formen parte funcional del edificio catalogado y que sean documentalmente justificadas ante la Administración, manteniéndose las condiciones de edificabilidad, forma y uso, no pudiendo ser modificadas ninguno de estos parámetros bajo ningún concepto.

Para facilitar el acceso a los inmuebles catalogados y siempre que se justifique adecuadamente, se permitirá pavimentar parte de este espacio, siempre que no se supere un 20% de su superficie. Quedarán exceptuados del cumplimiento de este límite los pasajes de acceso a las Ciudadelas, que podrán ser pavimentados en su totalidad.

Artículo 59. Carteles y anuncios.

- 1.- En las fachadas exteriores de los edificios protegidos queda prohibida la instalación de anuncios publicitarios salvo aquellos que publiciten el local al que sirvan y se ubiquen adosados a los huecos de planta baja. En cuanto a sus características se estará a lo dispuesto en el Título VI de esta Ordenanza.
- 2.- Tampoco se podrá colocar ningún tipo de publicidad adosada ni a las fachadas ni a las paredes medianeras vistas de una edificación protegida.

Artículo 60. Toldos y marquesinas.

- 1.- La colocación de toldos y marquesinas en edificaciones protegidas queda totalmente prohibida, tanto en plantas bajas como en las altas.
- 2.- Sólo se permitirá proporcionar sombra a un local, mediante las soluciones de oscurecimiento de los vanos desde su interior, mediante estores, paneles japoneses o similares.

Artículo 61. Carta de colores.

Las construcciones dentro del ámbito del Plan Especial tendrán que acabarse con materiales cuyo resultado final esté dentro de la gama de colores establecida en este artículo. Esta gama de colores se basa en los tradicionales, que eran resultado de la mezcla de cal con pigmentos naturales. Para la utilización de cualquier otro color no incluido en esta carta, habrá de justificarse históricamente que ese color se haya empleado con anterioridad a 1960.

La gama base de colores de fachada estará en un ámbito definido por la carta de colores unificada Natural Color System (NCS) y estará comprendido entre el conjunto de las referencias que se aportan, que se considerará como máximo de saturación y su degradación añadiendo blanco. Tendrán preferencia los colores claros. Los colores más oscuros quedaran reservados para resaltar elementos decorativos.

Las carpinterías y otros elementos sobrepuestos a la fachada se realizarán a su vez en color libre atendiendo a que se produzca una combinación adecuada con los colores de base y buscando en cualquier caso el contraste cromático. Las carpinterías de madera se podrán ejecutar o bien mediante barnizado o con pintura al esmalte. En el primer caso, podrán tener a su vez un acabado mate, satinado o brillante mientras en el segundo será preferible el acabado mate, aunque también es aceptable el brillante.

Los colores de la carta de colores que se aporta son orientativos, no se ajustan exactamente a los deseados debido a las diferentes calidades de tinta de las impresoras utilizadas por lo que primarán las referencias aportadas.

| | | | |
|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------|
| S1002Y50R BLANCO UCANCA | S2010Y20R BLANCO TEMISAS | S3020Y10R BLANCO CHASNA | S4010Y10R POMEZ |
|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------|

| | | | |
|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| S2020Y10R AMARILLO TAUCE | S3020Y30R AMARILLO UCANCA | S3040Y20R PIEDRAS AMARILLAS | S6005R20B VIOLETA CEPO |
|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------|

| | | | |
|---------------------------|---------------------------|-------------------------------|----------------------|
| S3040Y80R ROJO TACORON | S3050Y30R OCRE CANADAS | S5020Y80R VIOLETA AZULEJOS | S3050Y60R ALMAGRE |
|---------------------------|---------------------------|-------------------------------|----------------------|

| | | | |
|------------------------|-------------------------|------------------------------|---------------------------|
| S4050Y30R GARAJONAY | S4030Y70R ROJO TUNTE | S3050Y50R NARANJA OROTAVA | S4030Y30R SIENA JANDIA |
|------------------------|-------------------------|------------------------------|---------------------------|

| | | | |
|--------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| S5020Y70R MARRION TIMANFAYA | S4040Y60R NARANJA ISOGUE | S4030Y40R SIENA PINO SOLER | S3020Y50R ROSA AZULEJOS |
|--------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------|



CAPITULO 4. DOCUMENTACIÓN PARA SOLICITAR LICENCIAS EN LOS EDIFICIOS PROTEGIDOS.

Artículo 62. Documentación adicional para solicitar licencia

A los efectos de garantizar que las intervenciones en las edificaciones catalogadas no desvirtúen los elementos que motivaron su catalogación, además de la documentación que con carácter general se requerirá la siguiente documentación adicional:

- a. Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la intervención, así como del uso que se pretenda implantar en la misma. Se han de justificar pormenorizadamente las actuaciones de demoliciones de elementos añadidos, nuevas particiones de espacios interiores, restitución al origen de elementos modificados y cualquier otra intervención que modifique el aspecto actual de la edificación, todo ello en función de las obras permitidas para el grado de protección. La justificación ha de contener elementos documentales suficientes (proyecto original, fotografías de archivo, reseñas bibliográficas o de prensa...) que puedan ser objeto de análisis por los servicios municipales correspondientes.
- b. Alzado del tramo o tramos de calle en el que se recojan las edificaciones colindantes.
- c. Levantamiento acotado, a escala 1:100, del estado actual del edificio, así como de su parcela vinculada, incluyendo plantas, alzados, secciones, detalles constructivos, elementos decorativos, carpinterías y rejerías, indicando que partes son originales y cuales añadidas que perjudican al valor patrimonial del inmueble. Asimismo, se identificarán las especies vegetales más representativas, tanto en cuanto a su posición como al tipo de especie vegetal.
- d. Documentación fotográfica tanto del exterior como del interior de la edificación.
- e. En el caso de intervenciones en edificios sometidos a protección Integral y Ambiental en la medida que sea posible su localización y previa solicitud de los mismos en los Archivos correspondientes, se presentaran copia de los planos originales de los edificios, así como cuanta documentación se considere necesaria por la Administración para justificar las intervenciones a ejecutar.
- f. El proyecto que se presente deberá incluir expresamente una justificación de la capacidad del inmueble para albergar el uso que se pretenda implantar en relación con las obras necesarias para su transformación dentro del grado de protección asignado.
- g. Estudio histórico de cada edificio, no general, sino orientado a justificar las modificaciones que se pretendan, específicamente en el interior, realizado por técnico competente, con valoración de la solución propuesta desde el punto de vista histórico, así como estudio arqueológico, en caso de ser necesario.
- h. Descripción y análisis de manera sintética y somera de los elementos y técnicas constructivas existentes, especialmente en cuanto a estructura, albañilería, carpinterías, cubiertas, pavimento, canterías, instalaciones y vegetación.
- i. Diagnóstico de los problemas existentes tanto funcionales como constructivos y estéticos.
- j. 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.

Los inmuebles que a la entrada en vigor del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de El Toscal no hayan sido visitados, quedan sujetos al procedimiento previsto en el Anexo II de esta Normativa, con carácter previo a la solicitud de licencia.

TÍTULO QUINTO: PARÁMETROS Y CONDICIONES DE CONSTRUCCIÓN PARA EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 63. Obras de nueva planta.

Las obras de nueva planta son aquellas que se realizan en solares vacantes, las proyectadas conjuntamente con proyectos de demolición y las que se ejecuten en las partes de parcelas no protegidas en las que se ubiquen edificaciones catalogadas.

También se considerarán como tales los casos de obras de ampliación permitidas en edificios sometidos a normativa de protección.

La demolición de un edificio llevará aparejada obligatoriamente la simultánea solicitud de licencia de edificación.

Artículo 64. Alineaciones y rasantes.

1.- La nueva edificación se ajustará a las alineaciones señaladas en los planos correspondientes. La fachada se ajustará en toda su longitud a la alineación, no pudiéndose ejecutar ningún tipo de retranqueo.

2.- Se utilizará como rasante oficial el nivel actual existente en las aceras de las vías consolidadas.

Artículo 65. Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima permitida para la nueva edificación será la resultante de la aplicación de los parámetros de altura máxima y ocupación señalados en los planos de ordenación. Por encima de la altura máxima sólo se permitirán la ubicación de los elementos señalados en el artículo 67.

Artículo 66. Altura de la edificación.

1.- La altura de la edificación se establece mediante el número de plantas, que se encuentran recogidas en el plano de ordenación del Plan Especial.

2.- La altura de las plantas se ajustará a las establecidas por la ordenanza general de la edificación, salvo para el caso de edificaciones de nueva planta ubicadas entre edificaciones catalogadas en cuyo caso, mediante justificación con plano de fachada incluyendo el levantamiento de las fachadas colindantes, podrán ajustarse a la mejor solución estética del conjunto.

Artículo 67. Construcciones por encima de la altura.

1.- En las azoteas sólo podrá disponerse de aquellas construcciones que correspondan con los usos e instalaciones comunes del edificio, esto es, remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, chimeneas de ventilación, cuartos de máquinas e instalaciones, etc.

2.- En el caso de edificaciones de uso hotelero se podrá admitir la disposición de usos comunes para la edificación, tales como piscinas, gimnasios, aseos, vestuarios o similares, siempre vinculados a actividades recreativas o deportivas, no pudiendo superar la ocupación de la azotea (exceptuando la piscina) el 20% de la superficie total de la misma, entendiéndose por tal la superficie que corresponde al área construida del último piso. No podrán ser visibles desde los espacios públicos inmediatos, en cuyo caso han de ser ocultos de vistas mediante elementos específicos diseñados a partir de un proyecto unitario del conjunto.

Los proyectos de construcción de edificios de nueva planta, de remodelación o de rehabilitación integral tienen que prever una reserva de espacio para estos elementos, así como su tratamiento y protección, y en particular para las instalaciones individuales de climatización.

3.- Se admite en la cubierta la colocación de aparatos acondicionadores de aire y sus conductos, siempre y cuando no dañen a los elementos o a las paredes singulares del edificio a los que irán fijados, ni sean visibles desde los espacios públicos inmediatos, en cuyo caso han de ser ocultos de vistas mediante elementos específicos diseñados a partir de un proyecto unitario de conjunto. Los proyectos de construcción de edificios de nueva planta, de remodelación o de rehabilitación integral tienen que prever una reserva de espacio para estos elementos, así como su tratamiento y protección, y en particular para las instalaciones individuales de climatización.

4.- Se admite la instalación, en las azoteas transitables, de elementos para tender la ropa, siempre y cuando no dañen ni distorsionen elementos singulares de la composición del edificio ni sean visibles desde los espacios públicos inmediatos.

5.- Se admite la colocación de una sola antena para la función de TV, de radio y de comunicación en la azotea o cubierta de un edificio, que no se fijará en elementos o partes singulares del mismo y será lo menos visible posible desde los espacios públicos inmediatos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 32.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Comunicaciones. Las antenas no pueden incorporar, en ningún caso, leyendas o anagramas visibles de carácter identificador ni publicitario.

6.- Los elementos captadores de energías renovables térmicas, fotovoltaicas y cualquier otra de esta índole que pudiera surgir, en edificación cerrada se instalarán, en la medida de lo posible, ocultos de vistas desde espacios públicos y ocupando una superficie que quede bajo un ángulo de 45° trazado desde el borde superior del forjado techo de la última planta.

Si para la instalación de estos elementos fuese necesaria la colocación de una estructura de soporte, ésta estará formada únicamente por estructuras ligeras, imprescindibles y necesarias para garantizar exclusivamente la eficiencia energética de la instalación, no pudiendo suponer en ningún caso estructuras de cubrición.

7.- No se admite ningún tipo de almacenaje, ni cuartos lavaderos en el espacio destinado a cubierta de la edificación.

8.- El uso de las sobrecubiertas de las construcciones que se dispongan en la azotea será exclusivamente para ajardinamiento o para la disposición de elementos de captación solar, siempre y cuando en este último caso quede debidamente justificado que la instalación no puede realizarse en ningún otro punto de la azotea por una cuestión de soleamiento.

9.- Se autoriza la colocación de jardineras y macetas con plantación vegetal en las azoteas transitables, siempre y cuando esta instalación no entorpezca ni dañe los elementos arquitectónicos, constructivos, ornamentales o compositivos del edificio o de los edificios vecinos, ni afecte a la seguridad de las personas o estructural del edificio.

Se autorizan también los elementos fijos en las azoteas transitables destinados a la plantación vegetal que hayan sido previstos en el proyecto original y que, por tanto, formen parte de la composición original o que mediante un proyecto adecuado de adaptación puedan implementarse sin dañar a la estructura o composición del edificio.

Artículo 68. Frente máximo de la edificación.

En los Conjuntos de Actuación Unitarios, en los que la mayor parte de las edificaciones se catalogan con nivel parcial, los frentes máximos quedan definidos por la parcelación original, sin que ello constituya la obligatoriedad de realizar edificaciones independientes. En el caso de que un único propietario solicite edificar en dos parcelas colindantes, el proyecto presentará fachadas independientes correspondiéndose con la parcelación original. El resto de determinaciones quedan recogidas en las fichas correspondientes de los CAU.

Artículo 69. Cota de referencia de la planta baja.

La cota de la planta baja de la edificación se corresponderá con la de la rasante del edificio medido en el punto medio de la fachada.

Artículo 70. Dotación de aparcamiento.

Cualquiera de los usos que se pueda establecer en el ámbito del Plan Especial, estará obligado a justificar dotación de aparcamiento conforme establezca la ordenanza municipal de aplicación.

Para aquellas edificaciones de nueva planta o para intervenciones en edificaciones preexistentes, que se sirvan para su uso de viarios exclusivamente peatonales, queda expresamente prohibido el uso de aparcamiento.

Artículo 71. Edificaciones dotacionales.

En las parcelas de uso Dotacional las alturas serán las establecidas en el Plan Especial, pudiendo el Plan Director de Espacios Libres establecer las líneas de actuación en los mismos. Las alturas se definirán mediante la figura del Estudio de Detalle, si se precisa, previo informe del Cabildo.

La solución edificatoria que se realice para la construcción de la parcela ha de ser congruente con los requerimientos del uso con que haya sido asignada y con la morfología urbana del entorno protegido en el que se enclava.

Todas las actuaciones dotacionales vendrán recogidas en el Plan Director de Espacios Públicos.

CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE ESTETICA.

La nueva edificación que se incorpore en el ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de El Toscal no debe recurrir a soluciones estéticas que resulten una repetición de la edificación catalogada del ámbito.

La solución arquitectónica adoptada debe ser acorde con los parámetros generales de la ordenanza de edificación en lo referente a edificabilidad (ocupación, altura máxima...) y en lo referente a acabados y calidades de la misma.

Todas las intervenciones han de proyectarse de acuerdo con el entorno histórico en el que se encuentran, estableciéndose para ello una serie de aspectos formales, constructivos y de acabados que conforme un catálogo de especificaciones de obligado cumplimiento.

Artículo 72. Lenguaje compositivo.

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

En la tramitación del proyecto de obra nueva o de manera simultánea al proyecto de ejecución, se deberá presentar un Estudio Previo de la propuesta a nivel de anteproyecto que justifique la integración en el Conjunto Histórico de la solución propuesta, el cual será informado previamente por el órgano técnico asesor.

El contenido de dicho Estudio Previo dependerá de cada caso concreto y deberá al menos incorporar:

- Justificación de la solución arquitectónica propuesta en cuanto a su aprovechamiento, altura, usos, soluciones propuestas para el encuentro con inmuebles catalogados colindantes, tanto edificados como espacios libres de parcela.

- Documentación gráfica, mediante fotomontajes, de la integración en el ambiente urbano donde se encuentre inmerso en cuanto al conjunto de la calle y en cuanto a las edificaciones colindantes y catalogadas.
- Levantamiento planimétrico y fotográfico (exterior e interior) del edificio a demoler o reformar.
- Identificación de los elementos vegetales de porte existentes en la parcela, así como elementos significativos como pozos, tapias, etc.

Artículo 73. Acabados en fachadas.

1.- Los paños ciegos de fachada deberán ser de material de fábrica revocada lisa con colores elegidos en la Carta de Colores de aplicación al ámbito del Plan Especial de Protección, regulada en el artículo 53 de esta Ordenanza.

También podrán utilizarse recubrimientos de piedra natural cuyo anclaje no sea visible a los paramentos de fachada, vidrio, acero cortén o cualquier material que garantice adecuadamente las condiciones de impermeabilización, mantenimiento y durabilidad de la fachada.

2.- Quedan expresamente prohibidos acabados en azulejos, cotegrán, piezas de pavés, piedra artificial, revoco tirolés o cualquier otro elemento cuya calidad no sea acorde con el conjunto histórico en el que se ubique.

3.- Se evitará la colocación de paneles de madera en edificios plurifamiliares por los problemas de mantenimiento que supondría a las comunidades.

4.- No se permitirá la decoración fingida de elementos constructivos tradicionales en las fachadas (falsos aleros de teja, llagueados simulando fábricas de ladrillo,..)

Artículo 74. Tratamiento de medianeras.

1.- Las paredes medianeras que vayan a resultar vistas por diferencias de altura con las edificaciones colindantes han de tener el mismo tratamiento y acabados que la fachada de la edificación. En el caso de que las medianeras que aparezcan vayan a tener un carácter definitivo conforme a la ordenación prevista se estará a lo dispuesto a continuación:

a. Los proyectos de obra nueva, remodelación, urbanización y derribo que dejen a la vista una pared medianera propia o ajena, o tengan relación con la visión de una medianera, tienen que incluir el estudio de impacto visual y las medidas correctoras para la homogeneidad del conjunto.

Se requerirá la obtención previa de la licencia municipal de obras. El documento para la tramitación deberá de incluir un estudio de adecuación constructiva y compositiva para su tratamiento como fachada, debiendo proyectarse una actuación de larga duración e integrada en el tratamiento global de todo el paramento, de forma que se mejoren las condiciones estéticas, constructivas y medioambientales del conjunto.

En los casos en los que las fichas de ordenación estableciesen acabados específicos para las medianeras, se estará a lo dispuesto en las mismas.

b. Se preferirán los acabados tipo jardín vertical a los pictóricos, quedando expresamente prohibido el uso de las medianeras para instalar ningún tipo de publicidad. En el caso de los jardines verticales ha de garantizarse tanto estanqueidad frente a los paramentos en los que se instale como su mantenimiento.

Así mismo en caso de medianeras ajenas en las que se proyectase una solución de jardín vertical se ha de justificar que los propietarios de la medianera a tratar consienten el tratamiento de la misma por los promotores colindantes. En caso contrario se requerirá a los propietarios de la medianera a que

tomen las medidas necesarias para dar a la misma el tratamiento de fachada, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

c. Con carácter previo o simultáneo a cualquier actuación que comporte el uso paisajístico de una medianera propia o ajena, es preciso que ésta haya sido objeto de obras de adecuación constructiva.

d. Las obras de adecuación constructiva de las medianeras deberán de cumplir las condiciones siguientes:

- 1) Se repararán las patologías que presente y se adoptarán las medidas constructivas necesarias para evitar otras futuras.
- 2) El revestimiento de la medianera se realizará con materiales que garanticen la solidez y la durabilidad utilizando acabados propios de fachada.
- 3) Los cables y otros elementos ajenos a la identidad de la medianera tienen que ser debidamente reconducidos.
- 4) Se deberán suprimir de la medianera todos los elementos obsoletos.

e. La publicidad queda totalmente prohibida.

2.- En el caso de medianeras que no vayan a resultar definitivas conforme a la ordenación, habrán de ser tratadas con elementos pictóricos, no permitiéndose publicidad alguna, excepto en los casos en los que se convenga una ocupación temporal de solares, evaluándose en cada caso en el proyecto global que se presente, según la regulación correspondiente.

3.- En el caso de presentarse soluciones para el acabado de las medianeras diferentes a los señalado en los apartados anteriores, podrán ser estudiadas requerirán informe favorable de la Oficina de Gestión de los Conjuntos Históricos y, con carácter previo del órgano asesor técnico.

Artículo 75. Soluciones constructivas de cubiertas.

Se permite que las obras de nueva planta se proyecten con cubiertas planas, inclinadas, inversas, ajardinadas o cualquier otra que sea técnicamente viable.

En el caso de cubiertas planas serán preferiblemente no transitables con accesos exclusivos para su mantenimiento.

En el caso de cubiertas inclinadas, la pendiente máxima será de 30 grados y la cumbrera podrá elevarse por encima de la línea de nivel aparente de la parte baja del último forjado de techo un máximo de un metro ochenta (1,80 mts).

1. Las azoteas de las edificaciones constituyen una fachada más. Los proyectos de las nuevas edificaciones han de incluir planos que recojan claramente los usos y acabados previstos en las distintas zonas de las mismas. Las edificaciones existentes se adecuarán y mantendrán para que se cumpla con la condición de fachada mencionada.

2. El acabado natural de las azoteas transitables será el ajardinado.

3. En edificaciones de uso de equipamiento, dotación y terciario, de nueva planta o rehabilitación integral, y que permita la adopción de medidas para la plantación y su mantenimiento, la superficie ajardinada será de al menos el 80% del área utilizable.

En edificaciones de uso residencial colectivo o uso hotelero, dicha superficie será de al menos el 50% del área utilizable

En ambos casos estarán destinadas a jardín intensivo o jardín extensivo, debiendo cumplir con las condiciones siguientes:

- a) Que el proyecto contenga una propuesta técnica y compositiva del ajardinamiento y un estudio de las ventajas para el edificio.

b) Que se utilicen los sistemas adecuados para la protección general del edificio, y en especial frente a filtraciones y otros derivados de la plantación y su mantenimiento.

c) Que en cualquier caso, el ajardinamiento siempre se sitúe, sin perjuicio de la ocupación de otras zonas de la azotea, en los tres (3,00) metros inmediatos a la fachada a espacio público o fachadas que disponga la edificación.

4. En el resto del espacio se admite la ejecución de los acabados de manera homogénea, tratados preferentemente con pavimento de color natural o similar, y en todo caso cubriendo la totalidad de la superficie restante. No se admiten los acabados negros ni chapas de protección alumínica reflectante o similares.

5. En las azoteas no transitables de edificaciones de nueva planta el acabado será ajardinado, disponiéndose de las soluciones técnicas y accesos necesarios para que se realice su instalación y mantenimiento periódico.

Excepcionalmente, se admitirán también acabados homogéneos de cantos rodados o similares, siempre y cuando su textura y color no sea causa de una ruptura o impacto visual significativo y quede debidamente justificada la imposibilidad de ajardinamiento, basada únicamente en la dificultad para la instalación de captadores de energía solar o cualquier otra instalación de energías alternativas.

En el caso de azoteas no transitables de edificaciones existentes, con ocasión de obras de reforma que le afecten, primará el ajardinamiento de las mismas en la medida de sus posibilidades constructivas y estructurales.

Artículo 76. Parapetos de cubierta.

1.- En el caso de cubiertas planas no transitables será obligatoria la colocación de un remate de cornisa en cualquiera de los materiales permitidos para los revestimientos de fachadas, no superando la parte alta del paramento de cubierta en más de treinta (30) cms.

2.- En el caso de cubiertas planas transitables el parapeto de fachada tendrá como máximo una altura de un metro diez (1,10 m) y como mínimo noventa (90) centímetros. Dicho parapeto podrá ser ejecutado de fábrica y revestido con los acabados señalados en el artículo 70 de esta Ordenanza o bien mediante barandillas metálicas.

Quedan expresamente prohibidas las balaustradas de piezas prefabricadas, las celosías cerámicas de cualquier tipo y los remates con teja.

Artículo 77. Aleros.

En el caso de cubiertas inclinadas, la distancia que podrá sobresalir el tejado desde el paramento de fachada será como máximo de veinte (20) centímetros.

Artículo 78. Toldos.

1. La colocación de toldos y marquesinas en edificaciones protegidas queda totalmente prohibida, estándose a lo dispuesto en el artº 60 de esta Ordenanza.

2. En el resto de edificaciones se admite la instalación de toldos en los huecos arquitectónicos de las plantas piso y ático y en el caso de disponerse en los balcones se admitirá que ocupen la totalidad del hueco disponible, aunque no se corresponda con el del hueco o huecos arquitectónicos que existan.

3. La disposición del toldo no ocultará los elementos decorativos de la fachada y respetará en cualquier caso el arbolado existente.

4. El color y diseño de los toldos tiene que adecuarse con la gama cromática presente en la arquitectura del edificio y en todo caso, debe ser el mismo para todos, a excepción de los que pudieran situarse en actividades comerciales de planta baja. Se establecerán según un proyecto del conjunto de la fachada,

que deberá contar con el acuerdo de la comunidad de propietarios o el propietario del edificio, o en su defecto el conjunto de propietarios del mismo.

5. Los toldos situados en plantas piso o ático no podrán contener publicidad ni identificación de la actividad que se pudiera desarrollar en el inmueble de referencia.

6. Su saliente o vuelo desde el plano de la fachada será inferior a uno con cincuenta (1,50) metros.

Artículo 79. Cuerpos volados.

No se permite ningún tipo de cuerpo volado en el ámbito del Plan Especial de Protección de El Toscal.

Artículo 80. Instalaciones y registros.

1.- Todos los registros de acometidas domiciliarias que por normativa hayan de ubicarse en fachada se realizarán encastradas en la misma y sus tapas han de presentar el mismo acabado del tramo de fachada en la que se sitúen.

2.- En edificios catalogados o incluidos en Conjuntos de Actuación Unitaria se estará a lo dispuesto en el artº 44.h de esta Ordenanza.

3.- En el ámbito del Plan Especial quedan prohibidas las nuevas instalaciones que requieran tendido de cables, aéreo o por fachada, así como la modificación de las existentes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29 de esta Normativa.

Artículo 81. Materiales de carpinterías de fachadas.

En edificaciones preexistentes no catalogadas que vayan a ser rehabilitadas total o parcialmente se seguirán las normas que se detallan a continuación:

1.- Se establece la obligatoriedad de diseñar un único sistema de carpintería y cierres en todos los huecos arquitectónicos en plantas piso y ático de una fachada, en todos sus aspectos (colocación, diseño, material y color) en alguna de las condiciones siguientes:

- a) Que se conserven la carpintería y cierres previstos originalmente en el proyecto arquitectónico, o en su defecto, los existentes.
- b) Que se restituyan la carpintería y cierres previstos originalmente en el proyecto arquitectónico en su posición y cromatismo originarios o en su defecto, los existentes.
- c) Que se obtenga licencia de obras según un proyecto arquitectónico global, aprobado por la comunidad del edificio o en su defecto, el propietario o conjunto de propietarios.

2.- La carpintería y los cierres de los huecos arquitectónicos de las plantas piso y ático tienen que estar libres de elementos superpuestos.

3.- No se admite la utilización de vidrios reflectantes ni aluminio anodizado.

4.- Cuando concurra causa justificada se podrá autorizar el cerramiento de balcones existentes según un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá contar con el acuerdo de la comunidad de propietarios, o en su defecto el propietario o conjunto de propietarios del mismo.

En edificios en que se hubieran realizado cerramientos desordenados de terrazas y balcones, el ayuntamiento podrá requerir la adecuación de los mismos a una solución de diseño unitario.

5.- En los edificios catalogados con grado parcial y en los CAU, tal y como se señala en el artº 44.b de esta Ordenanza, se conservará o restituirá la carpintería y cierres previstos originalmente en el proyecto arquitectónico. Los acabados podrán ser barnizados o lacados mates en carpinterías de madera.

6.- Excepcionalmente, de forma justificada, y según proyecto arquitectónico global, aprobado por la comunidad del edificio o en su defecto, el propietario o conjunto de propietarios, se podrá admitir la modificación de las carpinterías.

Artículo 82. Sistemas de oscurecimiento y cerramiento.

1.- Todas las piezas habitables de las viviendas destinadas a salón-comedor y dormitorios han de contar con un sistema de oscurecimiento que forme parte constructivamente de la edificación, no admitiéndose entre estos los estores, persianas venecianas, cortinas o cualquier otro elemento que forme parte propiamente de la decoración de la vivienda.

2.- No se permite la colocación de persianas enrollables cuyo tambor sea visible desde el exterior, tanto en obras nuevas como de reforma y/o rehabilitación de edificaciones existentes. En su lugar podrán proyectarse contraventanas interiores o exteriores o bien hojas deslizantes colocadas en el exterior de la fachada o empotrada en ella.

Los materiales admitidos y acabados son los mismos que los señalados en el artículo 81 para las carpinterías.

TÍTULO SEXTO: INSTALACIONES COMERCIALES Y ELEMENTOS PUBLICITARIOS E INFORMATIVOS

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Estas determinaciones lo son para la totalidad de las edificaciones del ámbito del Plan Especial de Protección.

Artículo 83. Instalaciones comerciales permanentes en el espacio público.

La utilización de las calles y espacios públicos para la instalación permanente de kioscos, terrazas, puestos de venta, casetas, carretillas, toldos, etc. para la promoción o venta de productos de cualquier tipo, habrá de ser objeto de autorización municipal, debiendo adaptarse a las normas y tipologías que establezca el servicio municipal correspondiente, y a las Ordenanzas Municipales que le sean de aplicación. En tanto no se aprueben las Ordenanzas Municipales de Urbanización será necesario solicitar informe al Cabildo

Artículo 84. Anuncios publicitarios en las calles y espacios públicos.

Dentro del espacio público se podrán instalar elementos de mobiliario urbano destinados a la colocación de cartelería institucional, que constituirán los únicos lugares en los que estará permitida su colocación exterior. En cuanto a la ubicación y el diseño del mobiliario se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

No está permitida ningún tipo de valla publicitaria.

Artículo 85. Anuncios sonoros.

En el ámbito del Plan Especial queda prohibida la utilización de amplificadores de sonido, bocinas o altavoces desde puntos fijos o móviles de cualquier tipo para anunciar productos, servicios o actividades mercantiles de cualquier índole.

CAPITULO 2. RÓTULOS COMERCIALES E INSTITUCIONALES

Artículo 86. Contenido de los rótulos.

En Las edificaciones del ámbito del Plan Especial de Protección se autorizará la colocación de rótulos cuyo contenido se limite a la actividad que se publicite.

Los rótulos y logotipos de la Administración cumplirán con los mismos requisitos que los rótulos comerciales.

Artículo 87. Autorizaciones

Para la instalación y colocación de cualquier tipo de rotulo comercial, se requerirá la correspondiente licencia municipal, previo informe del servicio correspondiente.

La solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación gráfica:

- a. Diseño del rótulo propuesto a escala 1/10, indicando materiales, textura y colores.
- b. Fotografías de la fachada donde pretende instalarse con simulación de su localización, en forma esquemática y a escala.
- c. Diseño de la fachada a escala 1/100, o 1/50, y detalles constructivos a 1/20, incorporando el rótulo propuesto
- d. Diseño y características de todos los elementos de sujeción e iluminación previstos.

Artículo 88. Letreros luminosos.

Quedan expresamente prohibidos los letreros luminosos construidos en forma de cajón con iluminación en su interior ni en ubicación paralela o perpendicular a la fachada.

Artículo 89. Iluminación de los rótulos comerciales.

La iluminación de rótulos comerciales se realizará mediante iluminación indirecta o con luminarias superiores proporcionadas al tamaño y las características del rótulo y el edificio. El vuelo exterior de los elementos de iluminación no podrá ser superior a treinta (30) centímetros y los focos deberán poder inscribirse en un cubo de veinte (20) centímetros de lado como máximo. Será necesario garantizar que no se produzcan deslumbramientos a los viandantes o a los ocupantes de la edificación o edificaciones del entorno.

Artículo 90. Ubicación.

Sin perjuicio de lo señalado en el artº 59 de esta Ordenanza para edificios catalogados, en los que sólo se permiten rótulos adosados a los huecos de fachada, sólo se permitirá la colocación de rótulos en las plantas bajas de las edificaciones con las dimensiones y formas que a continuación se señalan.

1.- Se permite la instalación de anuncios publicitarios que publiciten el local al que sirvan y que se ubiquen adosados a los huecos de planta baja.

Excepcionalmente se podrán ubicar sobre el dintel de los mismos en el caso que justificadamente se acredite que no sea posible su ubicación en el hueco debido a las dimensiones mínimas de paso.

2.- Los anuncios tendrán unas dimensiones máximas de sesenta (60) cms de altura y no podrán sobrepasar un (1) m² de superficie, debiendo separarse 20 cm de los huecos. En el caso de ubicación sobre el dintel del hueco, el ancho máximo será el correspondiente a las aristas exteriores del hueco.

3.- No se podrá colocar ningún tipo de publicidad adosada ni a las fachadas ni a las paredes medianeras vistas.

Artículo 91. Número de rótulos.

1.- Se autoriza un rotulo por local al que sirve. En el caso de un mismo local abierto a varias fachadas se autorizará un rótulo para cada una de las fachadas.

2.- Cuando en un mismo edificio se encuentren localizadas varias actividades en establecimientos diferentes con acceso común, sus identificadores respectivos podrán instalarse de manera conjunta y en un solo soporte en la parte de la fachada del edificio situada en el acceso de los mismos. 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. Su colocación estará en función de las características arquitectónicas, decorativas o morfológicas del paramento cuya limitación vendrá dada por la separación de veinte (20) centímetros del hueco y la línea horizontal coincidente con el arranque del dintel superior del hueco. Su superficie máxima será de un (1) m².

Artículo 92. Materiales permitidos.

Los rótulos comerciales podrán ser de los siguientes materiales:

- Elaborados con letras sueltas, metálicas.
- De soporte rígido de madera o chapa metálica.

Artículo 93. 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, si van adosados a los huecos de fachada, quedando prohibidas las vallas publicitarias. 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 de eventos por parte del Ayuntamiento. Dichos rótulos deberán ser retirados tan pronto termine su vigencia.

Los rótulos comerciales que no tengan justificación histórica se permitirán únicamente si van adosados a los huecos de fachada, prohibiéndose las vallas publicitarias en todo el ámbito del Conjunto Histórico.

CAPÍTULO 3. CIERRES, EXPOSICIÓN DE MERCANCÍAS Y TOLDOS

Artículo 94. Cierres metálicos.

1.- 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.

2.- No se permitirán pictogramas ni ningún tipo de publicidad sobre los sistemas de cierre de los locales.

Artículo 95. Exposición de mercancías.

Queda totalmente prohibida la exposición de mercancías al exterior de los establecimientos o sobre la vía pública. 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.

Artículo 96. Toldos.

Sólo se permite la instalación de toldos retráctiles de material flexible. El ancho de los toldos será igual al tamaño de cada vano. No se permite la instalación de toldos corridos ocupando toda la longitud de la fachada. La distancia mínima desde el borde inferior del toldo al nivel de la acera será de 2,5 m. Su vuelo

no excederá de la dimensión que resulte de deducir 0,30 m a la anchura de la acera, o de 0,80 m, en total, en el caso de espacios públicos peatonales. Los elementos de anclaje se instalarán sobre la fábrica.

TITULO SÉPTIMO: ORDENANZA PARTICULAR DE ESPACIOS LIBRES, URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

La finalidad de este capítulo de la ordenanza es regular la creación de nuevas zonas verdes urbanas y la reforma de las ya existentes en el ámbito del Conjunto Histórico, conforme a lo establecido en el Plan Especial de Protección de El Toscal y en las Ordenanzas Municipales de la Urbanización.

En tanto las ordenanzas municipales de la urbanización no se encuentren en vigor, los proyectos de urbanización requerirán informe previo del Servicio de Patrimonio del Cabildo.

Artículo 97. Calidad ambiental.

La calidad ambiental de una zona urbana viene determinada por un conjunto de elementos cualitativos que son los que van a proporcionar un beneficio en calidad de vida.

Seguridad vial: interrelación entre los medios físicos de protección del tráfico rodado y la percepción psicológica de seguridad que nos ofrece.

Diversidad de ambientes: variedad de paisajes y de visuales de un mismo espacio asociado a la sensación de riqueza del espacio.

Funcionalidad: el propio diseño del espacio condiciona las actividades desarrolladas en él. También, se muestra asociada a la sensación de riqueza.

Accesibilidad: facilidad o dificultad de acceso.

Conexiones: comprensión de un espacio atendiendo a su contexto. Una ciudad consolidada ofrece una relación de continuidad entre sus distintos espacios.

Beneficios ambientales: medida de la contribución a la mejora física del ambiente urbano (producción de O₂ consumo de CO₂, grado de humedad, reducción de impactos acústicos,).

Biodiversidad: abundancia de especies diversas, especies que han formado parte de nuestro paisaje

Percepción: un espacio nos resulta agradable o no en función de nuestras percepciones básicas. Necesitamos de un entorno reconocible y con significado que nos ayude a construir nuestra propia identidad.

En función de todo ello se han de ejecutar todas las obras de urbanización en el ámbito ordenado y habrá de ajustarse a las determinaciones del Plan Director de los Espacios Públicos del PE.

CAPÍTULO 1. ESPACIOS LIBRES Y VEGETACIÓN

Artículo 98. Consideraciones generales.

La vegetación, y los espacios abiertos constituyen una parte esencial de los valores patrimoniales y de la imagen de la ciudad. Su conservación y mantenimiento será considerado de interés general.

Artículo 99. Protección de la vegetación.

1.- Dentro del ámbito del Plan Especial, no se permitirá ni el derribo ni el corte de árboles con diámetro de tronco mayor de veinte (20) cm.

2.- Solo se permite la poda necesaria para permitir mayor insolación en los edificios y espacios urbanos. En el caso de que, por exigencias de un proyecto, se vean afectados árboles considerados de protección, será obligatorio su trasplante por los medios técnicos idóneos para garantizar su conservación. La operación de trasplante deberá estar supervisada por un profesional botánico competente y ser autorizada por los servicios municipales correspondientes.

Artículo 100. Proyecto de urbanización zona verdes y plazas.

Todo proyecto de urbanización habrá de ajustarse a las determinaciones del PEP El Toscal y a las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

1.- El proyecto incluirá una descripción detallada de la zona verde con especificación de los trabajos a ejecutar y de los materiales, mobiliario urbano y plantas que serán empleados, así como del coste de todo ello. Esta descripción abarcará tanto la jardinería propiamente dicha como las obras de servicio de la zona verde (caminos, alumbrado, riego, recogida de aguas y la gestión de residuos), así como las construcciones u obras artísticas y mobiliario.

2.- El proyecto constará de una parte escrita y otra gráfica (en formato digital), cuya extensión y complejidad dependerá de las características de la zona verde a realizar, pero comprendiendo siempre los siguientes apartados y documentos:

A. Memoria. Constituye la descripción de la zona verde desde el punto de vista estético, funcional y técnico. Deberá tratar como mínimo los siguientes puntos:

- Ubicación y relación con el planeamiento vigente.
- Descripción del estado actual y condicionantes principales.
- Objetivos del proyecto.
- Criterios de diseño
- Descripción pormenorizada de los trabajos a realizar.
- Diseño y estructura general, equipamiento, mobiliario urbano y plantaciones.
- Justificación técnica del tipo de vegetación elegido, exponiendo las distintas especies vegetales utilizadas, sus características y necesidades particulares y en relación con la futura zona verde. En las plazas y jardines es obligatoria la plantación en una proporción de aproximadamente un 60% de arbolado

En este sentido, los proyectos de urbanización de los nuevos espacios libres, así como la reurbanización de los ya existentes, contemplarán su adecuado ajardinamiento, con plantación de árboles de porte, de hoja perenne o semicaducos y copa ancha, a elegir entre los siguientes, recogidos casi todos ellos en la guía de árboles de la Ciudad de Santa Cruz de Tenerife, en función de su ubicación concreta:

- 1.- Árboles pequeño porte (hasta 8 mts) y copa ancha:
 - Plumeria Rubra (Flor de Cebo)
 - Acacia Cyanophylla (Acacia Azul)
 - Parkinsonia Aculeata (Palo verde)
 - Bauhina variegata (Flor Blanca)
 - Delonix regia (Flamboyant)
 - Lingustrum
 - Citrus aurantium (Naranja amargo)
 - Lagerstroemia indica (Árbol de Júpiter)
- 2.- Árboles de porte medio (hasta 12 mts) y copa ancha:
 - Cassia Spectabilis
 - Dombeya X Cayeuxii (Arbol de las bolas rosas)
 - Schinus Molle (Falso pimentero)
 - Jacaranda Mimosaefolia
- 3.- Árboles de gran porte (hasta 20 mts) y copa ancha:
 - Ficus Microcarpa (Laurel de Indias)
 - Tipuana Tipu (Tipuana, Orgullo de Bolivia)
 - Syzygium malaccense (Pomarrosa)

Se dará preferencia a las especies vegetales enumeradas en el apartado anterior. No obstante, se admitirá la inclusión de otras especies en los proyectos de urbanización, siempre que el Servicio de Gestión y Control de Servicios Públicos lo informe favorable.

Propuesta indicativa

B. Plan de obras, donde se establece el plazo final, así como los parciales de las distintas fases.

C. Planos. Como mínimo deberán representar:

- Planta general acotada de estado actual, señalando las instalaciones y vegetales leñosos existentes y diferenciando aquellos que pudieran verse afectados por las obras.
- Planta acotada: caminos, edificaciones, mobiliario y plantaciones.
- Perfiles: movimientos de tierras.
- Conducciones e instalaciones: electricidad, fontanería y saneamiento.
- Detalles: constructivos, plantaciones, etc. Específicamente, deben presentarse los siguientes planos:
 - Plano de la vegetación existente.
 - Plano de la vegetación propuesta.
 - Plano de la red de drenaje.
 - Plano de la red de riego.
 - Planos de secciones detalladas de los diferentes estratos vegetales.
 - Planos de detalles de la ejecución de la plantación.
 - Planos de detalles constructivos de elementos auxiliares.

D. Pliego de Condiciones que constará de los siguientes apartados:

- Condiciones generales.
- Condiciones de los materiales.
- Ejecución de los trabajos.
- Medición y abono (unidades de obra).
- El Pliego de Condiciones debe incluir las Medidas Protectoras y Correctoras, así como la descripción detallada del Proyecto de riego.

E. Presupuesto de ejecución que incluirá las mediciones y precios de las diferentes unidades de obra definidas en el Pliego de Condiciones, así como los importes finales.

F. Estudio Básico o Proyecto de Seguridad y Salud.

Artículo 101. Medidas protectoras.

Se redactarán las medidas protectoras de los bienes patrimoniales a respetar atendiendo a las condiciones del espacio en el que se realizará la intervención y a las características del Proyecto. Esto incluye:

- Protección y aprovechamiento de tierra vegetal.
- Protección de áreas de vegetación.
- Protección directa e indirecta de árboles y arbustos.
- Evaluación de la viabilidad de trasplante del arbolado afectado.

Artículo 102. Medidas correctoras.

Para disminuir los posibles efectos negativos de la obra en los recursos naturales, patrimoniales y en la vegetación existente, se establecerán previamente unas medidas correctoras.

Artículo 103. Riego.

Toda zona verde de nueva creación debe disponer de un sistema de riego adecuado a las condiciones del espacio y a los elementos vegetales que la componen.

1. El proyecto de zona verde debe incluir un estudio de las necesidades hídricas y un Proyecto de riego.
2. Se analizará en cada acometida de agua la posibilidad de emplear aguas reutilizadas.
3. Las características de la red de riego se registrarán por las normas vigentes en esta materia.

Artículo 104. Viarios.

Todo proyecto de urbanización habrá de ajustarse a las determinaciones del PEP El Toscal, incluido su Estudio de Movilidad, y de las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

1.- Se procurará no plantar césped en ningún viario para no incrementar de forma gravosa los actuales consumos hídricos y los costes de mantenimiento.

2.- En los parterres en acera, se plantarán cespitosas de bajos requerimientos que se puedan pisar. En su defecto se utilizarán materiales de "acolchado" que evitan el desarrollo de malas hierbas, conservan la humedad y permiten el pisoteo.

3.- En los parterres de hasta 1,00 metro de anchura, que actúan de separación, se recomienda utilizar arbustivas monoespecíficas con bajos requerimientos y posibilidad de recorte.

4.- En los parterres entre 1m. y 4 m. de anchura, se fomentará la plantación de masas arbustivas de no más de 1 m. de alto y de mantenimiento bajo.

5.- En los parterres de mayor dimensión, se recomienda alternar diversas especies arbustivas de características distintas (altura, forma, floración...) y respetar su porte natural.

6.- En los viarios arbolados y paseos, se garantizará un mínimo del 50% de cobertura arbórea para obtener beneficios ambientales significativos. Para ello, habrá que compaginar el diseño de la calle con la plantación de árboles de sombra, facilitando su adecuado desarrollo.

En este sentido, el ajardinamiento se proyectará incluyendo árboles de porte pequeño/mediano según ancho de vía, a elegir entre los relacionados en el Art 98 de esta Ordenanza y los siguientes, recogidos en su mayoría en la guía de árboles de la Ciudad de Santa Cruz de Tenerife, en función de su ubicación concreta:

- 1.- *Brachychiton populneus* (brachichiton blanco)
- 2.- *Cupressus sempervirens* (Ciprés común)
- 3.- *Podocarpus Macrophyllus* (Pino Budista)
- 4.- *Spadothea campanulata* (Tulipero del Gabón)
- 5.- *Fycus Benjamina* (Ficus Ilorón)
- 6.- *Acokanthera spectabilis* (Acocantera) o similares

Se dará preferencia a las especies vegetales enumeradas, no obstante, se admitirá la inclusión de otras especies en los proyectos de urbanización, siempre que el Servicio de Gestión y Control de Servicios Públicos lo informe favorable.

Propuesta indicativa

7.- Dado que en el ámbito del plan solo prevé viario peatonal o rodado de uso restringido se procurará la plantación de arbolado siempre que se garantice el tránsito de vehículos de emergencia, servicio y domiciliario.

Artículo 105. Infraestructuras y Servicios.

Cualquier actuación de este tipo en el ámbito del Conjunto Histórico, habrá de ajustarse a las determinaciones del PEP El Toscal y a las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

1.- Los espacios verdes concebidos como áreas de descanso y recreo deberán dotarse de los elementos de equipamiento suficientes para facilitar la estancia de los usuarios. Estos elementos, con independencia de los destinados a la iluminación, consistirán como mínimo en bancos y papeleras.

2.- La dotación de juegos infantiles en zonas verdes requerirá el informe previo del servicio municipal correspondiente. Los elementos de equipamiento y ornato de los nuevos espacios verdes cumplirán con las normas municipales en sus características e instalación y en cuanto a su forma y estética, se atenderán en su caso a los modelos normalizados por el Ayuntamiento.

3.- Los juegos infantiles estarán colocados según las distancias de seguridad que estipula la legislación específica aplicable. El tipo de pavimento localizado bajo los elementos de juego se ajustará a las características de la instalación y a la normativa vigente.

Artículo 106. Señalización informativa y didáctica.

Cualquier actuación de este tipo en el ámbito del Conjunto Histórico, habrá de ajustarse a las determinaciones del PEP El Toscal y a las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

Se deberá estudiar la oportunidad para la señalización informativa y didáctica de las nuevas zonas verdes.

Esta información podrá referirse tanto a los aspectos culturales, ecológicos, botánicos y paisajísticos de interés, como a los de educación en el respeto a los elementos comunes.

CAPÍTULO 2. EJECUCIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES

Artículo 107. Proyectos de soterramiento de conducciones de energía eléctrica, infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas o telecomunicaciones y demás cableados.

1.- Para las instalaciones eléctricas, de telecomunicaciones o cualquier otra que requiera el tendido de cables se estará a lo dispuesto por la legislación vigente en materia de telecomunicaciones y de patrimonio histórico.

2.- En las instalaciones existentes se permite su conservación y mantenimiento; si bien las intervenciones a ejecutar en fachada deberán contemplar la viabilidad de su adecuación a las futuras conducciones subterráneas. No obstante, las intervenciones que se realicen en las instalaciones de telecomunicaciones, incluyendo las aéreas y las que discurran por fachada, se efectuarán de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente en materia de telecomunicaciones.

Artículo 108. Pavimentación de las vías públicas.

En la redacción de los correspondientes proyectos de urbanización dentro del ámbito del Plan Especial, se tendrá en cuenta la unificación de criterios en la elección de materiales para el tratamiento de todas las zonas peatonales, así como ajustarse a las determinaciones de las Ordenanzas Municipales de Urbanización.

Artículo 109. Alumbrado público.

1.- El Ayuntamiento procurará la eliminación de todo el alumbrado público que incumpla con la legislación referida a la Calidad del Cielo de Canarias (Ley 31/1988).

2.- Se eliminará cualquier tipo de alumbrado suspendido mediante tensores sobre las calles, peatonales y áreas libres, así como las ubicadas en fachadas.

CAPITULO 3: MOBILIARIO URBANO

Artículo 110. Mobiliario Urbano.

La colocación de cualquier tipo de mobiliario urbano estará sujeta al informe favorable del servicio municipal correspondiente, quien deberá pronunciarse sobre su tipología y lugar de instalación.

Artículo 111. Rotulación de calles y espacios públicos.

La rotulación de los nombres de las calles y espacios públicos se realizará de forma que armonice con las características del ambiente urbano. Las placas serán sencillas, de fácil lectura y sin anuncios publicitarios de ningún tipo.

Artículo 112. Señalización de tráfico.

La instalación de la señalización de tráfico necesaria deberá contar con la supervisión del servicio municipal correspondiente en materia de patrimonio en cuanto a su ubicación, de manera que garantizándose el cumplimiento de su objetivo se localice de la forma menos agresiva para el entorno histórico en el que se ubica.

CAPITULO 4: ACCESIBILIDAD Y ESTACIONAMIENTOS

Artículo 113. Planes de vialidad, accesos y estacionamientos.

El servicio municipal competente en materia de patrimonio estará encargado de realizar las propuestas concretas y coordinar las soluciones posibles en relación al adecuado uso de las vías públicas, señalización y ordenación del tránsito de vehículos, estacionamientos en vía pública, horarios de acceso y tipos de vehículos en los viarios rodados de uso restringido.

Artículo 114. Estacionamientos en la vía pública.

Con carácter general en el ámbito ordenado, dadas las características de las vías propuestas, no se permitirá el estacionamiento en vía pública.

Artículo 115. Semáforos.

Salvo en los viarios que atraviesen la red de metro ligero y en aquellos en los que quede debidamente justificados no se autorizará el uso de semáforos como elemento de señalización del tráfico.

Artículo 116. Circulación de vehículos pesados.

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

Artículo 117. Horario de vehículos de abastecimiento.

Solamente se autorizará el acceso de vehículos de suministro y reparto en las áreas peatonales o redadas de uso restringido para permitir la carga y descarga de mercancías de 7:00 a 10:00 de la mañana y de 8:00 a 10:00 de la noche.

Estos horarios serán también de aplicación a los servicios urbanos de recogida de basuras

Artículo 118. Tiempo máximo de permanencia de estacionamiento para abastecimientos.

Dentro del ámbito del Centro Histórico, los vehículos de abastecimiento de productos y materiales solamente podrán permanecer estacionados en un lugar fijo el tiempo necesario para la realización de sus tareas, con el límite máximo de una hora.

TÍTULO OCTAVO: MEDIDAS AMBIENTALES

CAPÍTULO 1.

Artículo 119. Medidas ambientales derivadas de la Memoria Ambiental del PEP El Toscal

1. Como medida preventiva general, quedan excluidas todas aquellas actuaciones que vulneren la normativa regional, nacional o comunitaria en materia de medio ambiente, y en particular las que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:
 - Actuaciones que, encontrándose en el marco de aplicación de la Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico, o del Real Decreto legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, no hayan superado favorablemente el procedimiento ambiental aplicable.
 - Actuaciones que no cuenten con las autorizaciones necesarias que sean exigibles.
 - Actuaciones que pueden derivar en un delito contra el medio ambiente, incluida la ocupación no autorizada de bienes de dominio público o el daño a bienes de valor cultural.
 - Actuaciones que produzcan o induzcan un empeoramiento de la calidad ambiental de manera que se rebasen los umbrales de calidad existentes.
2. Las actuaciones aisladas y obras ordinarias previstas en el Plan Especial pueden ser clasificadas de acuerdo a tres categorías de actuaciones:
 - a. Peatonalizaciones y ampliaciones de acerado
 - b. Construcciones y/o rehabilitaciones
 - c. Espacios libres

A continuación, se detalla, para cada uno de estos tres tipos de actuación, las medidas ambientales previstas, incluyendo, además, una serie de medidas genéricas, no relacionadas específicamente con las actuaciones anteriormente descritas, o bien, aplicables en todos los casos.

A. Medidas genéricas

- El arbolado y ajardinamiento que se incorpore al Conjunto Histórico de El Toscal deberá estar compuesto, en la medida de lo posible, por elementos de flora autóctona, adaptados a las condiciones ambientales del entorno y que requieran bajo mantenimiento, evitando en cualquiera de los casos aquellas cuya exigencia hídrica sea elevada, caso de las herbáceas formadoras de césped.
- De acuerdo con el Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre, por el que se regula el listado y catálogo español de especies exóticas invasoras, está prohibida la introducción de especies vegetales foráneas o exóticas invasoras catalogadas, así como se deberá evitar la utilización de especies con potencial invasor.
- En cumplimiento con los objetivos del PTEOR y de la Directriz 42.3) de Ordenación General de Canarias se deberá facilitar la recogida selectiva puerta a puerta y/o la recogida selectiva contenerizada en acera, previendo para ello los espacios y lugares adecuados para la ubicación de los contenedores de residuos. Se prestará atención a que el emplazamiento de los contenedores y demás sistemas de recogida de residuos sean respetuosos con los valores culturales.

- De acuerdo con la séptima disposición transitoria de la *Ley 4/1999, de 15 de marzo de Patrimonio Histórico de Canarias*, se deberá proceder al retirado y soterramiento del cableado de las fachadas. De igual modo, la instalación de toldos y rótulos comerciales deberá regularse bajo autorización, de forma que se garantice su adecuada integración. Los rótulos comerciales sin justificación histórica sólo se permitirán si están adosados a los huecos de fachada, y en cualquier caso, se prohíben las vallas publicitarias en todo el ámbito del Conjunto Histórico. Asimismo, se procurará la integración de los registros de acometidas domiciliarias, de forma que sean respetuosos con los valores patrimoniales del entorno, y las antenas, pantallas de recepción de ondas y artefactos similares se dispondrán de modo que no perjudiquen la imagen histórica del conjunto.
 - El nivel de intensidad lumínica del alumbrado público deberá ser suficiente y adecuado a los usos desarrollados en el lugar donde se ubique, respetando en todo caso la *Ley 31/1988 de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias*. Asimismo, se deberán aplicar medidas de eficiencia energética en el alumbrado público, tanto del exterior, de acuerdo con el *Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07*, como del interior los edificios de titularidad pública.
 - En lo relativo a espacios libres públicos, equipamientos y dotaciones, se garantizará el cumplimiento de las medidas establecidas por la *Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados*, así como del *Decreto 227/1997, de 18 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1995, de 6 de abril, de accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación*.
 - Durante la fase de ejecución se deberá evitar la emisión de partículas y de ruidos y vibraciones, tanto de alta densidad, como también los de menor intensidad que puedan perturbar a los habitantes. La maquinaria y los medios de transporte utilizados que provoquen emisión de ruidos, gases y energía calorífica, no superarán los niveles permitidos.
 - Se velará porque las actividades permitidas en usos dotacionales y equipamientos, así como en usos industriales y terciarios, sean compatibles con los usos residenciales adyacentes en lo que se refiere a confort acústico. De acuerdo con el *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de Ruido en lo que se refiere a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisión acústica*, se deberán regular los niveles de emisión acústica permitidos para evitar molestias o efectos nocivos sobre la población.
 - Los espacios degradados por la presencia de basuras y escombros deberán ser recuperados, controlando, cuando resulte oportuno, la presencia de animales asilvestrados como gatos, o plagas de roedores o insectos, que generen insalubridad en el entorno.
 - Con el objetivo de evitar impactos paisajísticos y llevar a cabo una adecuada gestión, se evitará en todo momento la formación de acúmulos de escombros, gestionando los residuos de construcción y demolición mediante gestor autorizado, de acuerdo con la planificación específica de cada proyecto.
- B. Medidas relacionadas con peatonalizaciones y ampliaciones de acerado (O.O.1, O.O.2, O.O.3, O.O.4, O.O.5, O.O.6, O.O.7, O.O.8, O.O.9, O.O.10 O.O.11)**
- El arbolado que se plante en alcorques deberá ser seleccionado teniendo en cuenta que el desarrollo de su sistema radicular no genere desperfectos en el pavimento y que su nivel de

cobertura se adecúa a las necesidades de sombra del lugar en el que se ubiquen, evitando los problemas de confort térmico que genera el exceso de insolación y umbría.

- Los callejones empedrados mantendrán, en la medida de lo posible, su pavimento original, y su reposición deberá efectuarse con materiales similares. En el caso de los callejones que actualmente carecen del suelo original o, al menos, un adoquinado moderno similar, se procurará su sustitución por pavimentos acordes con el entorno histórico.
- La implantación de nuevo mobiliario urbano (bancos, aceras, luminarias) se hará de acuerdo con las características edificatorias existentes, adaptándose al entorno en el que estuvieran emplazadas y respetando en todo momento las peculiaridades del paisaje urbano del Conjunto Histórico de El Toscal.

C. Medidas relacionadas con construcciones y/o rehabilitaciones (AUA-1, AUA-2, AUA-3, AUA-4, AUA-5, AUA-6, AUA-7, AUA-8, AUA-9, AUA-10, AUA-12, AUA-13, AUA-14, AUA-15, O.O.12, O.O.13, O.O.14, O.O.15, O.O.16, O.O.17, O.O.18, O.O.19, O.O.20, O.O.21, O.O.22)

- Las edificaciones que se encuentren en estado de abandono, así como con serios desperfectos o incompletas en su construcción, deberán ser rehabilitados, restaurados o acabados.
- Tanto las nuevas edificaciones que pudieran ejecutarse, así como la implantación de nuevo mobiliario urbano (bancos, aceras, luminarias) se hará de acuerdo con las características edificatorias existentes, adaptándose al entorno en el que estuvieran emplazadas y respetando en todo momento las peculiaridades del paisaje urbano del Conjunto Histórico de El Toscal.
- En los proyectos de construcción y/o rehabilitación de edificios, especialmente en el caso de aquellos financiados públicamente, se deberá valorar y exigir su integración medioambiental mediante la implementación de medidas de eficiencia energética y bioclimatismo.
- De acuerdo con la Directriz 31 de Ordenación General de Canarias, se deberá promover la construcción de redes separativas de saneamiento para la captación y reutilización de pluviales, así como se los sistemas para la reutilización doméstica de las aguas grises.
- Las nuevas instalaciones eléctricas, telefónicas o cualquier otra que requiera el tendido de cables deberán estar soterradas.
- De forma previa a la ejecución de cualquier actuación que requiera una demolición, se deberá informar a los trabajadores sobre la posible presencia de perenquenes, de manera que estos puedan ser detectados e identificados, y trasladados al espacio libre público más próximo.
- En caso de que durante la ejecución de alguna de las actuaciones previstas por el Plan Especial se detectase la presencia de alguna colonia de murciélago rabudo en el ámbito del Conjunto Histórico, se deberá comunicar el hallazgo al Servicio de Biodiversidad de la Dirección General de Protección de la Naturaleza de la Consejería de Educación, Universidades y Sostenibilidad del Gobierno de Canarias, para que valore las medidas necesarias a adoptar.

D. Medidas relacionadas con espacios libres (AUA-1, AUA-2, AUA-3, AUA-4, AUA-5, AUA-6, AUA-7, AUA-9, AUA-13, AUA-14, AUA-15, O.O.15, O.O.22)

- El arbolado que se plante en alcorques y zonas ajardinadas deberá ser seleccionado teniendo en cuenta que el desarrollo de su sistema radicular no genere desperfectos en el pavimento y que su nivel de cobertura se adecúa a las necesidades de sombra del lugar en el que se ubiquen, evitando los problemas de confort térmico que genera el exceso de insolación y umbría.

- En lo referente a las palmeras canarias y al drago, si bien no existen actuaciones previstas por el Plan Especial en las que se vayan a ver afectados, además de que se trata de ejemplares ajardinados (no silvestres), como medida preventiva se atenderá a lo dispuesto por la Orden de 20 de febrero de 1991, de la Consejería de Política Territorial, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- En la medida de lo posible, los elementos vegetales de gran porte, como ficus, se integrarán en las actuaciones a desarrollar, especialmente en el caso de los espacios libres públicos.
- En las obras de ejecución de espacios libres se procurará el aprovechamiento de la tierra vegetal para su incorporación a zonas ajardinadas. Para evitar la pérdida de sus cualidades se velará por un correcto almacenamiento.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

El Ayuntamiento modificará las Ordenanzas de los impuestos, tasas y contribuciones especiales vigentes en el ámbito del Centro Histórico con la finalidad de fomentar y favorecer las obras, construcciones, intervenciones y actuaciones de conservación, restauración y rehabilitación definidas en las presentes Ordenanzas.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

Todas las referencias a la legislación de patrimonio se entenderán efectuadas a la vigente Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias ”

ANEXO I: PROTOCOLO DE ACTUACIÓN PARA OBRAS DE DESMONTE

Con el fin de asegurar la estabilidad de los edificios en el ámbito del Plan Especial de Protección durante las obras de desmonte se establece el siguiente protocolo:

1. Obligatoriedad de realizar un **Estudio Geotécnico** del terreno en todas aquellas obras de desmonte que se lleven a cabo dentro del Conjunto Histórico de El Toscal, realizándose los sondeos necesarios para determinar las distancias de retranqueo del desmonte respecto a los linderos edificados y el tipo de cimentación requerida en cada caso (mínimo 1,50 metros).
No obstante, no será de obligado cumplimiento mantener esa distancia, si la solución constructiva del proyecto de ejecución garantiza la estabilidad de la edificación a la que se adosa la nueva construcción.
Esta solución deberá ser justificada en detalle en base a los resultados del estudio geotécnico, la altura del vaciado, las características de los paramentos de las edificaciones colindantes, y demás características a tener en cuenta, que se deberán detallar y especificar de forma técnica en la documentación aportada.
2. En las parcelas a excavar con edificaciones colindantes los desmontes se realizarán por bataches. En el resto de la excavación no se permitirá la utilización de maquinaria pesada cuando el solar, por sus dimensiones, así lo aconseje.
3. En caso de paralización de las obras, se exigirá al menos se ejecuten los muros de contención perimetrales de la parcela, así como los forjados que queden por debajo de la rasante de la vía. En casos excepcionales, se permitirá el arriostamiento de los muros, previo informe de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico. También se exigirá mantener en perfecto estado las vallas de cerramiento de la obra.

Si como consecuencia de remociones de tierra, obra de cualquier índole o por azar, descubran restos humanos, estructuras u objetos arqueológicos de cualquier índole o restos paleontológicos, deberán suspender de inmediato la obra o actividad de que se trate y ponerlo seguidamente en conocimiento de la autoridad competente y se estará a todo lo dispuesto en la LPHC sobre hallazgos casuales.

ANEXO II: SOBRE EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR PARA TODAS LAS EDIFICACIONES CATALOGADAS PENDIENTES DE VISITA TÉCNICA.

Todas las edificaciones incluidas en el catálogo arquitectónico que a la entrada en vigor del Plan Especial de Protección se encuentren pendientes de visita técnica, a los efectos de valorar cualquier elemento de interés en su interior, habrán de ajustarse al siguiente protocolo:

- 1) Solicitud del propietario para que se proceda a visitar el inmueble, que deberá ir acompañada de la siguiente documentación:
 - a. Levantamiento acotado, a escala 1:100, del estado actual del edificio y su parcela vinculada, incluyendo plantas, alzados, secciones, detalles constructivos, elementos decorativos, carpinterías y rejerías, indicando que partes son originales y cuales añadidas que perjudican al valor patrimonial del inmueble. Asimismo se identificarán las especies vegetales más representativas, tanto en cuanto a su posición como al tipo de especie vegetal.
 - b. Documentación fotográfica tanto del exterior como del interior de la edificación.
 - c. En edificios sometidos a protección Integral y Ambiental en la medida que sea posible su localización y previa solicitud en los Archivos correspondientes, se presentaran copia de los planos originales de los edificios.
 - d. Descripción y análisis de manera sintética y somera de los elementos y técnicas constructivas existentes, especialmente en cuanto a estructura, albañilería, carpinterías, cubiertas, pavimento, canterías, instalaciones y vegetación.

- 2) Se girará visita por técnicos municipales a efecto de valorar el grado de protección y las intervenciones permitidas en el inmueble, en base a los valores patrimoniales existentes.

- 3) Elaborado el informe técnico municipal, podrán darse dos situaciones distintas:
 - a. Que el informe no proponga modificar ni el grado de protección ni las intervenciones permitidas en el inmueble.

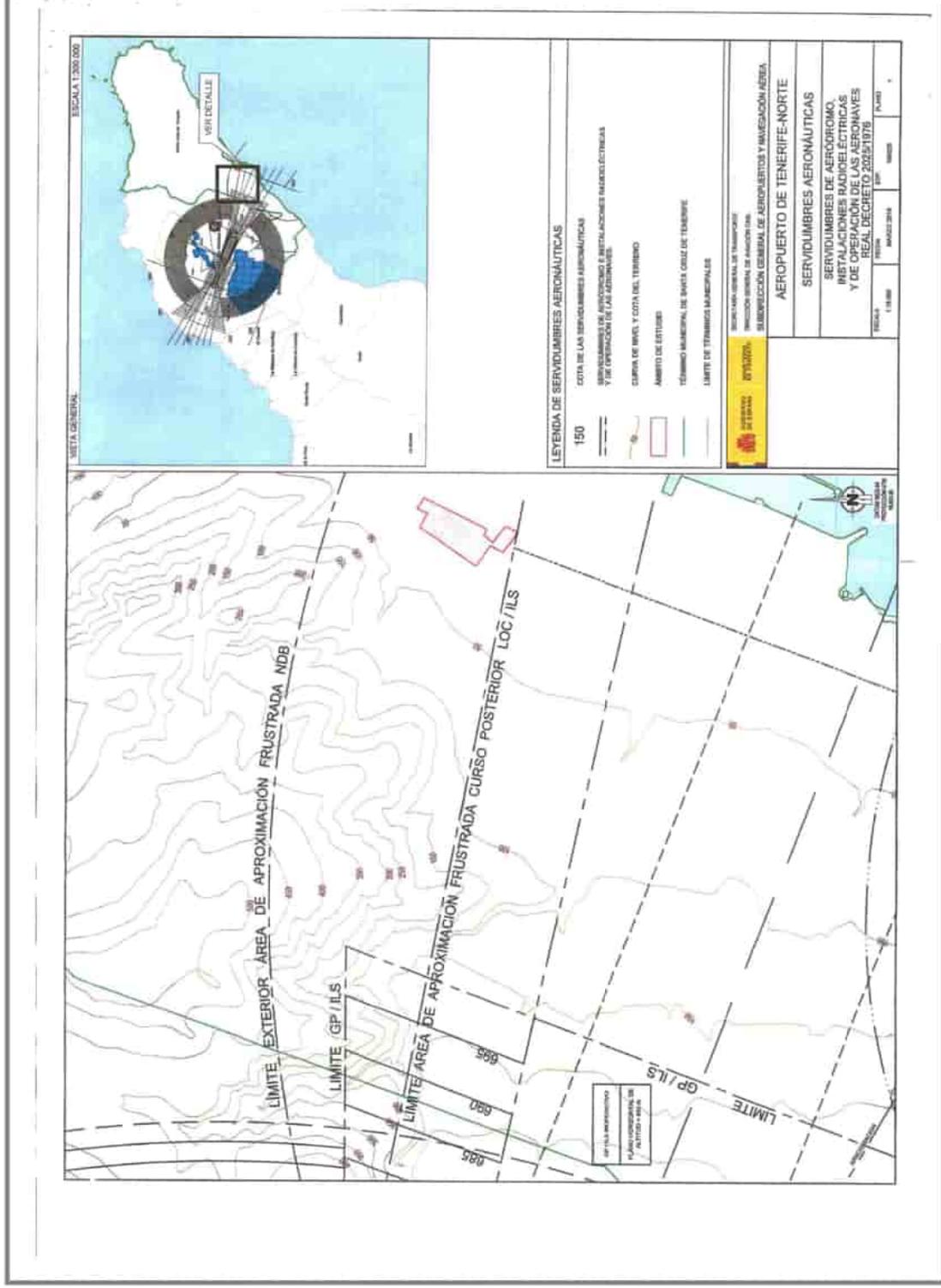
En este caso, el informe técnico será remitido al Cabildo Insular, junto con la documentación aportada por el propietario. Si el Cabildo se pronuncia en sentido favorable, no implicará modificación alguna del Plan Especial de Protección.

La información obtenida de la documentación aportada por el particular, y comprobada durante la visita técnica, será añadida a la ficha de Catálogo cuando se produzca la primera modificación del Plan Especial.

 - b. Que el informe técnico proponga modificar el grado de protección y/o las intervenciones permitidas en el inmueble.

En este caso, el informe técnico será remitido al Cabildo Insular, junto con la documentación aportada por el propietario y la propuesta de nueva ficha del Catálogo. Si el Cabildo se pronuncia en sentido favorable, se iniciará la Modificación del Plan Especial de Protección, conforme al procedimiento legal y reglamentariamente establecido.

ANEXO III: PLANO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS



Copia auténtica verificable mediante el CSV (Código Seguro de Verificación): 11774770411425400743 en la siguiente dirección: <https://sede.santacruzdetenerife.es/validacion/>