



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN  
DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE  
**PUERTO DE LA CRUZ**

*Normativa*

Tomo II.3

EQUIPO TÉCNICO DE GESPLAN S.A.

Febrero 2023





# Normativa

TOMO II.3



*Debemos agradecer a la oficina técnica municipal  
y especialmente a sus técnicos, así como a la empresa **CULTANIA, S.L**  
la colaboración prestada para la ejecución de estos trabajos,  
ya que sin su esfuerzo no hubiera sido posible.*

El equipo técnico de GESPLAN S.A.

Febrero de 2023



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO  
DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE  
**PUERTO DE LA CRUZ**



# Normativa

TOMO II.3



EQUIPO TÉCNICO DE GESPLAN S.A.

Febrero 2023

## ÍNDICE DE LA NORMATIVA

|  |           |
|--|-----------|
| <b>TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES</b>   | <b>17</b> |
| <hr/>  |           |
| <b>CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES</b>   | <b>17</b> |
| ARTÍCULO.1 NATURALEZA Y OBJETO   | 17        |
| ARTÍCULO.2 ÁMBITO TERRITORIAL  | 17        |
| ARTÍCULO.3 DOCUMENTACIÓN DEL PEPCH   | 17        |
| ARTÍCULO.4 INTERPRETACIÓN Y JERARQUÍA  | 18        |
| ARTÍCULO.5 VIGENCIA, EJECUTIVIDAD Y EFECTOS DE SU APROBACIÓN                                   | 19        |
| ARTÍCULO.6 MODIFICACIÓN DEL PLAN   | 20        |
| ARTÍCULO.7 RECONOCIMIENTO SOBREVENIDO DE ELEMENTOS DE INTERÉS PATRIMONIAL Y HALLAZGOS CAUSALES | 20        |
| ARTÍCULO.8 NORMATIVA SECTORIAL.  | 20        |
| <b>CAPÍTULO II. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN</b>  | <b>21</b> |
| ARTÍCULO.9 INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO   | 21        |
| ARTÍCULO.10 ORDENACIÓN DEL “SECTOR K – PARQUE MARÍTIMO”  | 21        |
| ARTÍCULO.11 ESTUDIOS DE DETALLE  | 22        |
| ARTÍCULO.12 ORDENANZAS MUNICIPALES   | 22        |
| <br>   |           |
| <b>TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO</b>  | <b>24</b> |
| <hr/>  |           |
| <b>CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES</b>   | <b>24</b> |
| ARTÍCULO.13 CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO   | 24        |
| ARTÍCULO.14 ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA GENERAL   | 24        |
| ARTÍCULO.15 ZONAS DE ORDENACIÓN  | 25        |
| <b>CAPÍTULO II. DISPOSICIONES COMUNES SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO</b>                         | <b>25</b> |
| ARTÍCULO.16 DEBERES, DERECHOS Y FACULTADES URBANÍSTICAS DE LOS PROPIETARIOS                    | 25        |
| ARTÍCULO.17 PARÁMETROS URBANÍSTICOS  | 26        |
| ARTÍCULO.18 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN  | 26        |
| <br>   |           |
| <b>TÍTULO III. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL</b>  | <b>27</b> |
| <hr/>  |           |
| <b>CAPÍTULO I. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE BIENES CATALOGADOS</b>                                 | <b>27</b> |
| SECCIÓN I. DETERMINACIONES GENERALES   | 27        |
| ARTÍCULO.19 PATRIMONIO CULTURAL OBJETO DE PROTECCIÓN   | 27        |
| ARTÍCULO.20 NIVELES DE PROTECCIÓN  | 28        |
| ARTÍCULO.21 BIEN CATALOGADO Y ENTORNO DE PROTECCIÓN  | 28        |
| ARTÍCULO.22 ESPACIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS  | 29        |
| ARTÍCULO.23 ELEMENTOS DISCORDANTES   | 30        |
| ARTÍCULO.24 ELIMINACIÓN DE ELEMENTOS DISCORDANTES  | 31        |
| ARTÍCULO.25 RÉGIMEN DE LOS BIC Y BIENES SITUADOS EN SU ENTORNO DE PROTECCIÓN                   | 31        |

|                     |  |           |
|---------------------|--|-----------|
| ARTÍCULO.26         | GRADOS DE PROTECCIÓN   | 32        |
| ARTÍCULO.27         | CONDICIONES GENERALES DE LAS INTERVENCIONES  | 33        |
| ARTÍCULO.28         | TIPOS DE INTERVENCIÓN  | 33        |
| ARTÍCULO.29         | TIPO DE INTERVENCIÓN EN RELACIÓN A SU GRADO DE PROTECCIÓN.   | 35        |
| ARTÍCULO.30         | INTERVENCIONES EN INMUEBLES NO VISITADOS   | 36        |
| SECCIÓN II.         | CATÁLOGO DE PROTECCIÓN   | 36        |
| ARTÍCULO.31         | NATURALEZA Y TIPOS DE CATÁLOGO   | 36        |
| ARTÍCULO.32         | CONTENIDO Y DETERMINACIONES DE LA FICHA DEL CATÁLOGO   | 37        |
| ARTÍCULO.33         | ADAPTACIONES DEL CATÁLOGO  | 40        |
| ARTÍCULO.34         | MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO  | 40        |
| ARTÍCULO.35         | ACTUALIZACIÓN  | 41        |
| ARTÍCULO.36         | CORRECCION DE ERRORES MATERIALES DEL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN  | 42        |
| SECCIÓN III.        | ESPECIFICIDADES DE OTORGAMIENTO DE TITULOS HABILITANTES  | 42        |
| ARTÍCULO.37         | CONDICIONES GENERALES  | 42        |
| ARTÍCULO.38         | RÉGIMEN APLICABLE A INMUEBLES NO VISITADOS   | 42        |
| ARTÍCULO.39         | RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN PREVIA   | 44        |
| ARTÍCULO.40         | RÉGIMEN DE LICENCIAS   | 45        |
| ARTÍCULO.41         | ACTUACIONES EXENTAS  | 45        |
| ARTÍCULO.42         | POTESTAD DE INSPECCIÓN   | 45        |
| ARTÍCULO.43         | INTERVENCIONES DE EMERGENCIA   | 45        |
| ARTÍCULO.44         | OBRAS E INTERVENCIONES EN BIENES CATALOGADOS   | 45        |
| ARTÍCULO.45         | OBRAS E INTERVENCIONES EN BIENES DECLARADOS DE INTERÉS CULTURAL O CON<br>PROCEDIMIENTO INCOADO AL EFECTO | 47        |
| SECCIÓN IV.         | CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL   | 48        |
| ARTÍCULO.46         | DEBER DE CONSERVACIÓN  | 48        |
| ARTÍCULO.47         | INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS  | 48        |
| ARTÍCULO.48         | ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN Y DE OBRAS DE INTERVENCIÓN                                 | 48        |
| ARTÍCULO.49         | SITUACIÓN DE RUINA DE LAS CONSTRUCCIÓN O EDIFICACIONES CATALOGADAS                                       | 49        |
| ARTÍCULO.50         | RUINA INMINENTE  | 50        |
| ARTÍCULO.51         | PÉRDIDA O DESTRUCCIÓN DE UN INMUEBLE O EDIFICIO CATALOGADO   | 51        |
| <b>CAPÍTULO II.</b> | <b>PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO</b>   | <b>51</b> |
| SECCIÓN I.          | CONSIDERACIONES GENERALES  | 51        |
| ARTÍCULO.52         | PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ELEMENTOS QUE LO COMPONEN  | 51        |
| ARTÍCULO.53         | GRADOS DE PROTECCIÓN Y CRITERIOS DE INCLUSIÓN  | 52        |
| ARTÍCULO.54         | TIPOS DE INTERVENCIÓN EN BIENES INMUEBLES  | 53        |
| ARTÍCULO.55         | ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES DE INVESTIGACIÓN   | 55        |
| ARTÍCULO.56         | ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES DE VALORIZACIÓN  | 55        |
| ARTÍCULO.57         | ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES DE MANTENIMIENTO   | 55        |
| ARTÍCULO.58         | ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES DE CONSERVACIÓN  | 56        |
| ARTÍCULO.59         | ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES DE CONSOLIDACIÓN   | 56        |
| ARTÍCULO.60         | ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES DE RESTAURACIÓN  | 57        |
| ARTÍCULO.61         | ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES DE REHABILITACIÓN  | 57        |
| ARTÍCULO.62         | ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES DE RECONSTRUCCIÓN  | 58        |
| ARTÍCULO.63         | ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES DE REESTRUCTURACIÓN  | 58        |



|                      |   |           |
|----------------------|---|-----------|
| ARTÍCULO.64          | ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES DE REMONTA Y AMPLIACIÓN                       | 59        |
| ARTÍCULO.65          | OBRAS PERMITIDAS EN LAS ÁREAS SUSCEPTIBLES DE TRANSFORMACIÓN                | 59        |
| ARTÍCULO.66          | OBRAS DE ADAPTACIÓN A LA NORMATIVA SECTORIAL DE EDIFICACIÓN                 | 60        |
| ARTÍCULO.67          | CONDICIONES DE USO  | 61        |
| SECCIÓN II.          | INTERVENCIONES EN INMUEBLES CATALOGADOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL INMUEBLE | 61        |
| ARTÍCULO.68          | CONDICIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN EN INMUEBLES CATALOGADOS              | 61        |
| ARTÍCULO.69          | INTERVENCIÓN EN FACHADAS PROTEGIDAS   | 62        |
| ARTÍCULO.70          | INTERVENCIÓN EN FACHADAS NO PRINCIPALES                                     | 65        |
| ARTÍCULO.71          | INTERVENCIÓN DE CUBIERTAS   | 65        |
| ARTÍCULO.72          | INTERVENCIÓN EN EL SISTEMA ESTRUCTURAL                                      | 66        |
| ARTÍCULO.73          | INTERVENCIÓN EN LA ORGANIZACIÓN INTERNA                                     | 66        |
| ARTÍCULO.74          | INTERVENCIONES EN LAS INSTALACIONES   | 67        |
| ARTÍCULO.75          | INTERVENCIONES EN SÓTANOS   | 68        |
| SECCIÓN III.         | INTERVENCIONES EN ESPACIOS PROTEGIDO DEL BIEN CATALOGADO                    | 68        |
| ARTÍCULO.76          | INTERVENCIONES EN PATIO PROTEGIDO   | 68        |
| ARTÍCULO.77          | ESPACIOS LIBRES Y JARDINES PROTEGIDOS                                       | 68        |
| SECCIÓN IV.          | INTERVENCIÓN EN EL ÁREA SUSCEPTIBLE DE TRANSFORMACIÓN DEL BIEN CATALOGADO   | 69        |
| ARTÍCULO.78          | AREA SUSCEPTIBLE DE TRANSFORMACIÓN  | 69        |
| ARTÍCULO.79          | RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN Y PARÁMETROS APLICABLES                             | 69        |
| ARTÍCULO.80          | AUTENTICIDAD Y CARÁCTER INTEGRAL DE LAS INTERVENCIONES                      | 70        |
| ARTÍCULO.81          | SÓTANOS   | 70        |
| SECCIÓN V.           | INTERVENCIONES EN VOLUMENES UNITARIOS                                       | 71        |
| <b>CAPÍTULO III.</b> | <b>PATRIMONIO ETNOGRÁFICO</b>   | <b>71</b> |
| ARTÍCULO.82          | PATRIMONIO ETNOGRÁFICO Y ELEMENTOS QUE LO COMPONEN                          | 71        |
| ARTÍCULO.83          | GRADO DE PROTECCIÓN Y CRITERIOS DE INCLUSIÓN                                | 72        |
| ARTÍCULO.84          | TIPOS DE INTERVENCIONES   | 73        |
| ARTÍCULO.85          | DESPLAZAMIENTO DE BIENES ETNOGRÁFICOS                                       | 73        |
| ARTÍCULO.86          | CONDICIONES GENERALES PARA LAS INTERVENCIONES                               | 74        |
| ARTÍCULO.87          | CONDICIONES DE USOS   | 74        |
| <b>CAPÍTULO IV.</b>  | <b>ESPACIOS URBANOS</b>   | <b>74</b> |
| ARTÍCULO.88          | ESPACIOS URBANOS Y ELEMENTOS QUE LO COMPONEN                                | 74        |
| ARTÍCULO.89          | GRADOS DE PROTECCIÓN Y CRITERIOS DE INCLUSIÓN                               | 75        |
| ARTÍCULO.90          | TIPOS DE INTERVENCIÓN   | 76        |
| ARTÍCULO.91          | CONDICIONES GENERALES PARA LAS INTERVENCIONES                               | 76        |
| ARTÍCULO.92          | CONDICIONES DE USOS   | 77        |
| ARTÍCULO.93          | CONSERVACIÓN DE LA VEGETACIÓN   | 77        |
| ARTÍCULO.94          | OBRAS DE ADAPTACIÓN A LA NORMATIVA SECTORIAL                                | 78        |
| <b>CAPÍTULO V.</b>   | <b>ESPACIOS NATURALES</b>   | <b>78</b> |
| ARTÍCULO.95          | ESPACIOS NATURALES Y ELEMENTOS QUE LO COMPONEN                              | 78        |
| ARTÍCULO.96          | GRADOS DE PROTECCIÓN y CRITERIOS DE INCLUSIÓN                               | 78        |
| ARTÍCULO.97          | TIPOS DE INTERVENCIÓN   | 79        |
| ARTÍCULO.98          | CONDICIONES DE GENERALES DE INTERVENCIÓN                                    | 79        |
| ARTÍCULO.99          | CONDICIONES DE USO  | 79        |



|  |           |
|--|-----------|
| <b>CAPÍTULO VI. ÁRBOLES MONUMENTALES Y FLORA SINGULAR</b>                            | <b>80</b> |
| ARTÍCULO.100 ÁRBOLES MONUMENTALES Y FLORA SINGULAR Y ELEMENTOS QUE LO COMPONEN       | 80        |
| ARTÍCULO.101 GRADOS DE PROTECCIÓN Y CRITERIOS DE INCLUSIÓN                           | 80        |
| ARTÍCULO.102 TIPOS DE INTERVENCIÓN   | 81        |
| ARTÍCULO.103 ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES INVESTIGACIÓN                             | 81        |
| ARTÍCULO.104 ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES DE VALORIZACIÓN                           | 81        |
| ARTÍCULO.105 ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES DE MANTENIMIENTO Y APROVECAMIENTO         | 81        |
| ARTÍCULO.106 ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES DE CONSERVACIÓN                           | 82        |
| ARTÍCULO.107 ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES DE CONSOLIDACIÓN                          | 82        |
| ARTÍCULO.108 ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES DE RESTAURACIÓN                           | 82        |
| ARTÍCULO.109 CONDICIONES GENERALES PARA LAS INTERVENCIONES                           | 83        |
| <b>CAPÍTULO VII. PATRIMONIO INMATERIAL</b>   | <b>83</b> |
| ARTÍCULO.110 PATRIMONIO INMATERIAL Y ELEMENTOS QUE LO COMPONEN                       | 83        |
| ARTÍCULO.111 GRADOS DE PROTECCIÓN E INTERVENCIONES PERMITIDAS                        | 83        |
| ARTÍCULO.112 CONDICIONES GENERALES PARA LAS INTERVENCIONES Y LOS USOS                | 84        |
| <br>   |           |
| <b>TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>                                       | <b>85</b> |
| <br>   |           |
| <b>CAPÍTULO I. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN</b>                    | <b>85</b> |
| ARTÍCULO.113 ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA POR EL PEPCH | 85        |
| ARTÍCULO.114 APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN                            | 85        |
| ARTÍCULO.115 CONSIDERACIONES DE ESTILO   | 87        |
| ARTÍCULO.116 TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.   | 87        |
| ARTÍCULO.117 ZONAS DE ORDENANZA  | 88        |
| ARTÍCULO.118 CONDICIONES PARTICULARES.   | 88        |
| <b>CAPÍTULO II. DEFINICIONES NORMATIVAS SOBRE LA EDIFICACIÓN</b>                     | <b>89</b> |
| SECCIÓN I. EN RELACIÓN A LA PARCELA  | 89        |
| ARTÍCULO.119 TRAMA URBANA: VIARIOS Y MANZANAS  | 89        |
| ARTÍCULO.120 PARCELA URBANÍSTICA   | 89        |
| ARTÍCULO.121 LINDEROS  | 90        |
| SECCIÓN II. EN RELACIÓN A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN                              | 90        |
| ARTÍCULO.122 ALINEACIONES  | 90        |
| ARTÍCULO.123 REFERENCIAS DE LA EDIFICACIÓN   | 91        |
| ARTÍCULO.124 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN  | 91        |
| SECCIÓN III. EN RELACIÓN CON LA OCUPACIÓN POR LA EDIFICACIÓN                         | 92        |
| ARTÍCULO.125 OCUPACIÓN O SUPERFICIE OCUPADA  | 92        |
| ARTÍCULO.126 SUPERFICIE OCUPABLE   | 92        |
| ARTÍCULO.127 COEFICIENTE DE OCUPACIÓN  | 92        |
| ARTÍCULO.128 OCUPACIÓN DEL SUBSUELO  | 93        |
| ARTÍCULO.129 ESPACIO LIBRE DE PARCELA. JARDINES O PATIOS                             | 93        |
| SECCIÓN IV. EN RELACIÓN A LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN                                | 93        |
| ARTÍCULO.130 REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DEL TERRENO                                    | 93        |
| ARTÍCULO.131 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN   | 94        |



|                      |  |            |
|----------------------|--|------------|
| ARTÍCULO.132         | MEDICIÓN DE LA ALTURA EN LA EDIFICACIÓN  | 95         |
| ARTÍCULO.133         | ALTURA LIBRE DE LAS PLANTAS  | 97         |
| ARTÍCULO.134         | CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA  | 98         |
| ARTÍCULO.135         | PLANTAS DE EDIFICIO  | 99         |
| SECCIÓN V.           | EN RELACIÓN A LA EDIFICABILIDAD  | 99         |
| ARTÍCULO.136         | SUPERFICIE EDIFICABLE  | 99         |
| ARTÍCULO.137         | SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL COMPUTABLE   | 100        |
| ARTÍCULO.138         | SUPERFICIE EDIFICABLE POR PLANTA   | 100        |
| ARTÍCULO.139         | COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD  | 101        |
| ARTÍCULO.140         | SUPERFICIE ÚTIL  | 102        |
| ARTÍCULO.141         | EDIFICABILIDAD PERMITIDA EN SUELO RESULTANTE DE DEMOLICIONES PARCIALES O ESPECIALES. | 102        |
| SECCIÓN VI.          | OTROS PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN   | 102        |
| ARTÍCULO.142         | ELEMENTOS SALIENTES  | 102        |
| ARTÍCULO.143         | VOLADOS  | 102        |
| ARTÍCULO.144         | REGULACIÓN DE LOS VOLADOS  | 103        |
| ARTÍCULO.145         | ALTURA MÍNIMA DE LOS VUELOS  | 103        |
| ARTÍCULO.146         | SUPERFICIE MÁXIMA DE LOS VUELOS  | 103        |
| ARTÍCULO.147         | VUELOS A PATIOS  | 104        |
| ARTÍCULO.148         | DOTACIÓN DE APARCAMIENTO Y GARAJES   | 104        |
| ARTÍCULO.149         | APARCAMIENTOS EN BIENES CATALOGADOS  | 105        |
| <b>CAPÍTULO III.</b> | <b>CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS</b>   | <b>105</b> |
| ARTÍCULO.150         | OBRAS ADMISIBLES   | 105        |
| <b>CAPÍTULO IV.</b>  | <b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1: CONSERVACIÓN AMBIENTAL</b>                 | <b>106</b> |
| ARTÍCULO.151         | ÁMBITO DE APLICACIÓN   | 106        |
| ARTÍCULO.152         | TIPOLOGÍA  | 106        |
| ARTÍCULO.153         | CONDICIONES DE PARCELA   | 106        |
| ARTÍCULO.154         | ALINEACIONES   | 106        |
| ARTÍCULO.155         | RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN  | 106        |
| ARTÍCULO.156         | OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN  | 107        |
| ARTÍCULO.157         | SUPERFICIE EDIFICABLE  | 107        |
| ARTÍCULO.158         | ALTURAS  | 107        |
| ARTÍCULO.159         | RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS   | 107        |
| ARTÍCULO.160         | CONDICIONES SINGULARES   | 107        |
| <b>CAPÍTULO V.</b>   | <b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2: CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO</b>            | <b>108</b> |
| ARTÍCULO.161         | ÁMBITO DE APLICACIÓN   | 108        |
| ARTÍCULO.162         | TIPOLOGÍA  | 108        |
| ARTÍCULO.163         | CONDICIONES DE PARCELA   | 108        |
| ARTÍCULO.164         | ALINEACIONES   | 108        |
| ARTÍCULO.165         | RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN  | 108        |
| ARTÍCULO.166         | OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN  | 109        |
| ARTÍCULO.167         | SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA   | 109        |
| ARTÍCULO.168         | ALTURAS  | 109        |
| ARTÍCULO.169         | RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS   | 110        |



|  |  |            |
|--|--|------------|
| ARTÍCULO.170   | CONDICIONES SINGULARES   | 110        |
| <b>CAPÍTULO VI.</b>                                  | <b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3: EDIFICACIÓN CERRADA</b>  | <b>110</b> |
| ARTÍCULO.171   | ÁMBITO DE APLICACIÓN   | 110        |
| ARTÍCULO.172   | TIPOLOGÍA  | 110        |
| ARTÍCULO.173   | CONDICIONES DE PARCELA   | 110        |
| ARTÍCULO.174   | ALINEACIONES   | 111        |
| ARTÍCULO.175   | RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN                                      | 111        |
| ARTÍCULO.176   | OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN  | 111        |
| ARTÍCULO.177   | SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA                                       | 111        |
| ARTÍCULO.178   | ALTURAS  | 111        |
| ARTÍCULO.179   | RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS                                   | 111        |
| ARTÍCULO.180   | CONDICIONES SINGULARES   | 112        |
| <b>CAPÍTULO VII.</b>                                 | <b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4: EDIFICACIÓN ABIERTA</b>  | <b>112</b> |
| ARTÍCULO.181   | ÁMBITO DE APLICACIÓN   | 112        |
| ARTÍCULO.182   | TIPOLOGÍA  | 112        |
| ARTÍCULO.183   | CONDICIONES DE PARCELA   | 113        |
| ARTÍCULO.184   | ALINEACIONES   | 113        |
| ARTÍCULO.185   | RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN                                      | 113        |
| ARTÍCULO.186   | OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN  | 113        |
| ARTÍCULO.187   | SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA                                       | 113        |
| ARTÍCULO.188   | ALTURAS  | 113        |
| ARTÍCULO.189   | RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS                                   | 114        |
| ARTÍCULO.190   | CONDICIONES SINGULARES   | 114        |
| <b>CAPÍTULO VIII.</b>                                | <b>CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6: DOTACIONAL</b>           | <b>114</b> |
| ARTÍCULO.191   | ÁMBITO DE APLICACIÓN   | 114        |
| ARTÍCULO.192   | TIPOLOGÍA  | 114        |
| ARTÍCULO.193   | CONDICIONES DE PARCELA   | 114        |
| ARTÍCULO.194   | ALINEACIONES   | 114        |
| ARTÍCULO.195   | RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN                                      | 115        |
| ARTÍCULO.196   | OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN  | 115        |
| ARTÍCULO.197   | SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA                                       | 115        |
| ARTÍCULO.198   | ALTURAS  | 115        |
| ARTÍCULO.199   | RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS                                   | 115        |
| ARTÍCULO.200   | CONDICIONES SINGULARES   | 115        |
| <b>TÍTULO V. REGULACIÓN DE USOS</b>                  |  | <b>117</b> |
| <b>CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS</b> |  | <b>117</b> |
| ARTÍCULO.201   | REGLAS GENERALES DEL RÉGIMEN DE USOS PREVISTO EN EL PLAN ESPECIAL. | 117        |
| ARTÍCULO.202   | PROTECCION DE LOS VALORES PATRIMONIALES DEL CONJUTNO HISTÓRICO     | 117        |
| ARTÍCULO.203   | USOS PORMENORIZADOS  | 118        |
| ARTÍCULO.204   | RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS                                   | 120        |
| ARTÍCULO.205   | RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS EN BIENES CATALOGADOS             | 120        |

|                     |  |            |
|---------------------|--|------------|
| ARTÍCULO.206        | REGÍMENES SINGULARES   | 121        |
| ARTÍCULO.207        | CLASIFICACION DE LOS USOS SEGÚN SU GRADO DE INTENSIDAD           | 121        |
| ARTÍCULO.208        | USOS AUXILIARES  | 122        |
| ARTÍCULO.209        | RÉGIMEN DE SUSTITUCIÓN DE USOS PRINCIPALES POR ALTERNATIVOS      | 122        |
| ARTÍCULO.210        | USOS EN LOS SÓTANOS  | 123        |
| <b>CAPÍTULO II.</b> | <b>CLASIFICACIÓN DE LOS USOS</b>                                 | <b>123</b> |
| SECCIÓN I.          | USO RESIDENCIAL (A)  | 123        |
| ARTÍCULO.211        | DEFINICIÓN DEL USO RESIDENCIAL                                   | 123        |
| ARTÍCULO.212        | CATEGORÍAS PORMENORIZADAS DEL USO RESIDENCIAL                    | 123        |
| ARTÍCULO.213        | RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS                                 | 124        |
| ARTÍCULO.214        | RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD PARA BIENES CATALOGADOS                 | 127        |
| SECCIÓN II.         | USO TURÍSTICO  | 129        |
| ARTÍCULO.215        | DEFINICIÓN DEL USO TURÍSTICO (b)                                 | 129        |
| ARTÍCULO.216        | USOS PORMENORIZADOS DEL USO TURÍSTICO                            | 129        |
| ARTÍCULO.217        | RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS                                 | 130        |
| ARTÍCULO.218        | RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD PARA BIENES CATALOGADOS                 | 133        |
| SECCIÓN III.        | USO INDUSTRIAL   | 135        |
| ARTÍCULO.219        | DEFINICIÓN DE USO INDUSTRIAL (c)                                 | 135        |
| ARTÍCULO.220        | CATEGORÍAS PORMENORIZADAS DEL USO INDUSTRIAL                     | 135        |
| ARTÍCULO.221        | RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS                                 | 136        |
| ARTÍCULO.222        | RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD PARA BIENES CATALOGADOS                 | 137        |
| SECCIÓN IV.         | USO SERVICIOS TERCARIOS (d)                                      | 139        |
| ARTÍCULO.223        | DEFINICIÓN DE SERVICIOS TERCARIOS                                | 139        |
| ARTÍCULO.224        | CATEGORÍAS PORMENORIZADAS DEL USO SERVICIOS TERCARIOS            | 139        |
| ARTÍCULO.225        | RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS                                 | 141        |
| ARTÍCULO.226        | RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD PARA BIENES CATALOGADOS                 | 142        |
| SECCIÓN V.          | USO RECREATIVO   | 145        |
| ARTÍCULO.228        | DEFINICIÓN DE LOS USOS RECREATIVOS (e)                           | 145        |
| ARTÍCULO.229        | CATEGORÍAS PORMENORIZADAS Y ESPECÍFICAS DE LOS USOS RECREATIVOS  | 145        |
| ARTÍCULO.230        | RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS                                 | 146        |
| ARTÍCULO.231        | RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD PARA BIENES CATALOGADOS                 | 146        |
| SECCIÓN VI.         | USO COMUNITARIO (F)  | 149        |
| ARTÍCULO.232        | DEFINICIÓN DE LOS USOS COMUNITARIOS                              | 149        |
| ARTÍCULO.233        | USOS PORMENORIZADOS DE LOS USOS COMUNITARIOS                     | 149        |
| ARTÍCULO.234        | RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS                                 | 150        |
| SECCIÓN VII.        | USOS DE INFRAESTRUCTURAS (g)                                     | 153        |
| ARTÍCULO.235        | DEFINICIÓN DE LOS USOS DE INFRAESTRUCTURAS                       | 153        |
| ARTÍCULO.236        | CATEGORÍAS PORMENORIZADAS Y ESPECÍFICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS  | 153        |
| ARTÍCULO.237        | RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS                                 | 156        |
| ARTÍCULO.238        | APARCAMIENTOS  | 158        |
| ARTÍCULO.239        | CONTROL DE LAS INSTALACIONES NECESARIAS PARA TELECOMUNICACIONES. | 158        |
| ARTÍCULO.240        | CONDICIONES DE LAS REDES DE AGUA Y ALMACENAMIENTO.               | 159        |
| SECCIÓN VIII.       | USO DE ESPACIOS LIBRES (h)                                       | 159        |
| ARTÍCULO.241        | DEFINICIÓN DEL USO DE LOS ESPACIOS LIBRES                        | 159        |



|              |   |     |
|--------------|---|-----|
| ARTÍCULO.242 | CATEGORÍAS ESPECÍFICAS DE LOS ESPACIOS LIBRES                 | 159 |
| ARTÍCULO.243 | RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS                              | 160 |
| SECCIÓN IX.  | USOS PRIMARIOS (I)  | 164 |
| ARTÍCULO.244 | DEFINICIÓN DE USOS PRIMARIOS                                  | 164 |
| ARTÍCULO.245 | CATEGORÍAS PORMENORIZADAS Y ESPECÍFICAS DE LOS USOS PRIMARIOS | 164 |
| ARTÍCULO.246 | RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS                              | 164 |
| SECCIÓN X.   | USO MEDIOAMBIENTAL (J)  | 164 |
| ARTÍCULO.247 | DEFINICIÓN DE LOS USOS MEDIOAMBIENTALES                       | 164 |
| ARTÍCULO.248 | CATEGORÍAS PORMENORIZADAS DE LOS USOS MEDIOAMBIENTALES        | 165 |
| ARTÍCULO.249 | RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS                              | 165 |

**TÍTULO VI. CRITERIOS ESTÉTICOS** **166**

**CAPÍTULO I. INTEGRACION AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA** **166**

|              |   |     |
|--------------|---|-----|
| ARTÍCULO.250 | CONDICIONES GENERALES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA | 166 |
| ARTÍCULO.251 | SINGULARIZACIÓN DEL ESPACIO URBANO                | 166 |
| ARTÍCULO.252 | DISEÑO INCLUSIVO                                  | 167 |
| ARTÍCULO.253 | PREVENCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN VISUAL             | 168 |

**CAPÍTULO II. CRITERIOS ESTÉTICOS DE LA EDIFICACIÓN** **168**

SECCIÓN I. FACHADAS Y CERRAMIENTOS 168

|              |   |     |
|--------------|---|-----|
| ARTÍCULO.254 | CONCEPTO  | 168 |
| ARTÍCULO.255 | COMPOSICIÓN DE LAS FACHADAS                     | 168 |
| ARTÍCULO.256 | ACABADOS Y CROMATISMO EN FACHADAS               | 169 |
| ARTÍCULO.257 | TRATAMIENTO DE MEDIANERAS                       | 170 |
| ARTÍCULO.258 | EXPRESIONES ARTÍSTICAS EN FACHADAS O MEDIANERAS | 170 |
| ARTÍCULO.259 | ELEMENTOS DECORATIVOS                           | 171 |
| ARTÍCULO.260 | CERRAMIENTOS DE SOLARES O TERRENOS              | 171 |

SECCIÓN II. CUBIERTAS Y FORJADOS 172

|              |   |     |
|--------------|---|-----|
| ARTÍCULO.261 | APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS A LAS CUBIERTAS | 172 |
| ARTÍCULO.262 | TIPOS DE CUBIERTAS                                      | 172 |
| ARTÍCULO.263 | SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DE LAS CUBIERTAS                 | 172 |
| ARTÍCULO.264 | CONSTRUCCIONES AUXILIARES E INSTALACIONES EN CUBIERTAS  | 173 |
| ARTÍCULO.265 | INSTALACIONES DE ENERGÍAS RENOVABLES                    | 174 |
| ARTÍCULO.266 | CUBIERTAS DE LOS PATIOS PROTEGIDOS                      | 174 |
| ARTÍCULO.267 | FORJADOS  | 174 |

SECCIÓN III. CARPINTERÍAS, REJAS Y PERSIANAS 175

|              |  |     |
|--------------|--|-----|
| ARTÍCULO.268 | CARPINTERÍAS DE FACHADAS PROTEGIDAS DE INMUEBLES CATALOGADOS         | 175 |
| ARTÍCULO.269 | CARPINTERÍAS DE FACHADAS NO PROTEGIDAS Y DE INMUEBLES NO CATALOGADOS | 176 |
| ARTÍCULO.270 | ACABADOS Y CROMATISMO DE LAS CARPINTERÍAS                            | 176 |
| ARTÍCULO.271 | PERSIANAS Y REJAS  | 176 |
| ARTÍCULO.272 | CIERRES METÁLICOS EN LOCALES   | 177 |

SECCIÓN IV. INSTALACIONES EN FACHADA 177

|              |                           |     |
|--------------|---------------------------|-----|
| ARTÍCULO.273 | INSTALACIONES Y REGISTROS | 177 |
|--------------|---------------------------|-----|

|                      |  |            |
|----------------------|--|------------|
| ARTÍCULO.274         | MARQUESINAS  | 177        |
| SECCIÓN V.           | RÓTULOS COMERCIALES E INSTITUCIONALES                                    | 177        |
| ARTÍCULO.275         | CONSIDERACIONES GENERALES  | 177        |
| ARTÍCULO.276         | RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES  | 178        |
| ARTÍCULO.277         | CONTENIDO DE LOS RÓTULOS   | 178        |
| ARTÍCULO.278         | UBICACIÓN  | 178        |
| ARTÍCULO.279         | MATERIALES Y COLORES   | 179        |
| SECCIÓN VI.          | ILUMINACIÓN EXTERIOR DE EDIFICIOS CATALOGADOS                            | 180        |
| ARTÍCULO.280         | CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN  | 180        |
| SECCIÓN VII.         | EXPOSICIÓN DE MERCANCÍAS, ESCAPARATES Y VITRINAS                         | 180        |
| ARTÍCULO.281         | CONDICIONES GENERALES  | 180        |
| ARTÍCULO.282         | EXPOSICIÓN DE MERCANCÍAS EN INMUEBLES CATALOGADOS                        | 180        |
| <b>CAPÍTULO III.</b> | <b>CRITERIOS ESTÉTICOS DEL ESPACIO PÚBLICO</b>                           | <b>181</b> |
| SECCIÓN I.           | PAVIMENTACIÓN  | 181        |
| ARTÍCULO.283         | ASPECTOS GENERALES   | 181        |
| ARTÍCULO.284         | ACCESIBILIDAD  | 181        |
| ARTÍCULO.285         | MATERIALES Y ELEMENTOS DE PAVIMENTACIÓN                                  | 181        |
| ARTÍCULO.286         | SEPARACIÓN DE ESPACIOS   | 182        |
| SECCIÓN II.          | MOBILIARIO URBANO, LUMINARIAS, Y ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO           | 183        |
| ARTÍCULO.287         | CONDICIONES GENERALES  | 183        |
| ARTÍCULO.288         | MOBILIARIO URBANO  | 183        |
| ARTÍCULO.289         | TOLDOS   | 184        |
| ARTÍCULO.290         | ELEMENTOS EN ESPACIOS PÚBLICOS VINCULADOS A ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES | 184        |
| ARTÍCULO.291         | LUMINARIAS   | 185        |
| ARTÍCULO.292         | ELEMENTOS VEGETALES  | 185        |
| ARTÍCULO.293         | INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURAS  | 186        |
| ARTÍCULO.294         | SEÑALIZACIÓN   | 186        |
| ARTÍCULO.295         | ELEMENTOS PUBLICITARIOS Y ANUNCIOS TEMPORALES                            | 187        |
| <b>TÍTULO VII.</b>   | <b>GESTIÓN Y EJECUCION DEL PEPCH</b>                                     | <b>188</b> |
| ARTÍCULO.296         | CONSIDERACIONES GENERALES  | 188        |
| ARTÍCULO.297         | COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN  | 188        |
| ARTÍCULO.298         | ACTUACIONES DE DOTACIÓN  | 189        |
| ARTÍCULO.299         | RÉGIMEN DE LAS INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO                      | 191        |
| <b>TÍTULO VIII.</b>  | <b>MEDIDAS DE FOMENTO</b>  | <b>192</b> |
| <b>CAPÍTULO I.</b>   | <b>CONDICIONES GENERALES</b>   | <b>192</b> |
| ARTÍCULO.300         | NATURALEZA DE LAS MEDIDAS DE FOMENTO                                     | 192        |
| ARTÍCULO.301         | BENEFICIARIOS  | 193        |
| ARTÍCULO.302         | CAUSAS DE EXCLUSIÓN  | 193        |



|  |  |            |
|--|--|------------|
| ARTÍCULO.303   | RECURSOS ECONÓMICOS MUNICIPALES  | 193        |
| ARTÍCULO.304   | CONVENIOS DE COLABORACIÓN  | 193        |
| ARTÍCULO.305   | COMPATIBILIDAD DE LAS AYUDAS   | 194        |
| <b>CAPÍTULO II. CONDICIONES ESPECÍFICAS</b>                  |  | <b>194</b> |
| SECCIÓN I. SUBVENCIONES O AYUDAS.                            |  | 194        |
| ARTÍCULO.306   | RÉGIMEN JURÍDICO.  | 194        |
| ARTÍCULO.307   | PROCEDIMIENTOS DE CONCESIÓN  | 195        |
| ARTÍCULO.308   | ENTIDADES COLABORADORAS  | 195        |
| ARTÍCULO.309   | SOLICITUDES DE SUBVENCIONES O AYUDAS PARA INTERVENCIONES EN LA EDIFICACIÓN   | 195        |
| ARTÍCULO.310   | CRITERIOS PREFERENCIALES PARA EL OTORGAMIENTO DE AYUDAS  | 196        |
| ARTÍCULO.311   | GARANTÍAS DE LAS MEDIDAS DE FOMENTO QUE TIENEN CARÁCTER ECONÓMICO  | 196        |
| SECCIÓN II. BENEFICIOS FISCALES.                             |  | 197        |
| ARTÍCULO.312   | INCENTIVOS PARA INTERVENCIONES Y USOS EN INMUEBLES CATALOGADOS   | 197        |
| ARTÍCULO.313   | BONIFICACIÓN DEL IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO) Y TIPO DE GRAVAMEN ESPECÍFICO PARA LA TASAS DE LICENCIAS /DECLARACIONES RESPONSABLES | 197        |
| ARTÍCULO.314   | BONIFICACIÓN EN LA CUOTA ÍNTEGRA DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI)  | 197        |
| ARTÍCULO.315   | EXENCIÓN DEL IMPUESTO DE LOS INCREMENTOS DE VALOR (IIVTNU)   | 197        |
| SECCIÓN III. OTRAS MEDIDAS DE FOMENTO                        |  | 198        |
| ARTÍCULO.316   | CESIÓN EN PROPIEDAD DE BIENES CULTURALES EN PAGO DE DEUDAS CON LA ADMINISTRACIÓN   | 198        |
| ARTÍCULO.317   | ACCESO PREFERENTE A CRÉDITO OFICIAL O SUBSIDIADO CON FONDOS PÚBLICOS.  | 198        |
| ARTÍCULO.318   | INVERSIÓN EN PATRIMONIO CULTURAL   | 198        |
| ARTÍCULO.319   | PROGRAMAS DE DIVULGACION Y SENSIBILIZACIÓN   | 198        |
| ARTÍCULO.320   | PREMIOS DE PATRIMONIO CULTURAL   | 199        |
| <b>TÍTULO IX. MEDIDAS AMBIENTALES</b>                        |  | <b>200</b> |
| ARTÍCULO.321   | MEDIDAS PARA UNA MEJOR CALIDAD AMBIENTAL URBANA  | 200        |
| ARTÍCULO.322   | MEDIDAS PARA LA FASE DE OBRAS  | 203        |
| ARTÍCULO.323   | MEDIDAS PARA EVITAR IMPACTOS SOBRE LOS VALORES AMBIENTALES   | 205        |
| <b>TÍTULO X. ÓRGANOS CONSULTIVOS Y DE ASISTENCIA TÉCNICA</b> |  | <b>207</b> |
| ARTÍCULO.324   | CONSEJO MUNICIPAL DE PATRIMONIO CULTURAL DE PUERTO DE LA CRUZ  | 207        |
| ARTÍCULO.325   | UNIDAD MUNICIPAL DE PATRIMONIO CULTURAL  | 208        |
| <b>TÍTULO XI. DISPOSICIÓN DEROGATORIA</b>                    |  | <b>209</b> |
| <b>TÍTULO XII. DISPOSICIONES FINALES</b>                     |  | <b>210</b> |
| <b>CAPÍTULO I. ÚNICA – ENTRADA EN VIGOR</b>                  |  | <b>210</b> |





# Normativa

TOMO II.3





## TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### ARTÍCULO.1 NATURALEZA Y OBJETO

1. Es objeto de este Plan Especial de Protección la ordenación y gestión del área afectada por la declaración del Conjunto Histórico de la Puerto de la Cruz, declarado bien de interés cultural con tal categoría por el Decreto 65/2006, de 23 de mayo (B.O.C. núm. 111 de 9 de junio de 2006).
2. El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Puerto de La Cruz (en adelante Plan Especial), constituye el instrumento de ordenación a que se refiere el artículo 37 de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias (en adelante, LPCC), y se elabora conforme a los criterios que garantizan la preservación de los valores históricos, patrimoniales y culturales que dieron lugar a su declaración como bien de interés cultural.

#### ARTÍCULO.2 ÁMBITO TERRITORIAL

1. El ámbito territorial de ordenación es la totalidad del Bien de Interés Cultural declarado Conjunto Histórico de Puerto de La Cruz, definido en el Decreto 65/2006, de 23 de mayo, grafiado en los planos de información y ordenación del presente plan. Adopta una geometría irregular, que acoge por un lado el área fundacional de la ciudad y sus zonas de crecimiento (lo que denominamos como Casco Histórico); así como un conjunto de 21 islotes distribuidos por todo el término municipal, de superficie, usos y geometría variable, correspondientes a inmuebles y espacios de relevancia histórica y patrimonial.
2. El perímetro del área de ordenación se delimita gráficamente de manera precisa en los Planos de Ordenación del presente Plan Especial.

#### ARTÍCULO.3 DOCUMENTACIÓN DEL PEPCH

1. La documentación de este Plan Especial integra una unidad coherente que abarca el contenido requerido en los artículos 38 de la LPCC; 140.1 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC); y 58 del Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018. Consta de los siguientes documentos:

### Tomo I. Documentos de información

1. Memoria informativa
2. Planos de información
3. Anexos
  - 3.1. Análisis de integración paisajística
  - 3.2. Indicadores de evaluación de los objetivos de la Agenda Urbana Española
  - 3.3. Programa de Participación del PEPCH

### Tomo II. Documentos de ordenación

1. Memoria justificativa de la ordenación
  - Anexos
    - 1.1.1. Síntesis Ordenación
    - 1.1.2. Bienes integrantes de los ejes culturales
2. Planos de ordenación
3. Normativa
  - 3.1 Anexo I. Tabla de Determinaciones de las Manzanas
  - 3.2 Anexo II. Fichero de Actuaciones Públicas y Privadas
- 3.1 Tabla de Determinaciones de las Manzanas
- 3.2 Fichero de actuaciones públicas y privadas
4. Programa de actuación urbanística
5. Estudio económico-financiero
6. Informe de sostenibilidad económica
7. Catálogo de Protección
8. Anexos
  - 8.1. Estudio de Movilidad (EM)

### Tomo III. Documentación ambiental

- 1 Estudio Ambiental Estratégico
  - 1.1 Anexos: Evaluación de la Huella de Carbono asociada al Plan

## ARTÍCULO.4 INTERPRETACIÓN Y JERARQUÍA

1. Los distintos documentos del Plan Especial constituyen un cuerpo único cuyas determinaciones deben aplicarse partiendo de una interpretación global del mismo, fundamentada en los objetivos y criterios establecidos en la memoria y en las consideraciones siguientes:

- a) Tendrán preferencia las determinaciones escritas sobre las gráficas, a no ser que se complementen de tal modo que no puedan entenderse el uno sin los otros, en cuyo caso se aplicará el principio de interpretación integrada.
- b) Cuando la discrepancia sea entre textos escritos, la normativa prevalecerá sobre el resto de documentos.
- c) El Catálogo de Protección es un instrumento normativo autónomo cuyas determinaciones individualizadas resultan de aplicación preferente en los inmuebles, espacios y elementos a proteger.

- d) Los planos de ordenación estructural y pormenorizada son expresión gráfica de las determinaciones del Plan Especial. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, prevalecerá la interpretación que derive del que tenga mayor nivel de precisión y/o escala en la concreción de la ordenación pretendida. Si surgieran contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán éstas últimas y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
- e) La Memoria de Ordenación contiene las razones, criterios, objetivos o principios que explican las soluciones de ordenación propuestas, y sirve para la interpretación del Plan Especial en su conjunto.

2. Si aplicando los criterios anteriores persistiera la contradicción o imprecisión de determinaciones entre sí, prevalecerá la que resulte más favorable a la menor edificabilidad, a los mayores espacios públicos, al mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, al menor impacto ambiental y paisajístico, a la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales, y al mayor beneficio social o colectivo, por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta al interés público general.

3. Para aquellas actuaciones urbanísticas permitidas por el presente Plan resultan de aplicación, las normas de planeamiento urbanístico general vigente en Puerto de La Cruz la legislación urbanística de aplicación y las correspondientes Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización en todo aquello que no se oponga a las presentes normas y a las determinaciones del Catálogo de Protección. .

4. Las referencias normativas a disposiciones que posteriormente fueran derogadas se entenderán hechas a las normas que las sustituyan, sin perjuicio de las modificaciones que conllevara su adaptación si fuera procedente.

## **ARTÍCULO.5 VIGENCIA, EJECUTIVIDAD Y EFECTOS DE SU APROBACIÓN**

1. Este Plan Especial tendrá vigencia indefinida.
2. A partir de su entrada en vigor, las determinaciones del Plan Especial son inmediatamente ejecutivas y obligatorias para las Administraciones Públicas y para los particulares, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.
3. El presente Plan Especial modifica y complementa en las zonas por él delimitadas las determinaciones del PGO del municipio del Puerto de La Cruz, excepto las disposiciones de contenido estructural del vigente planeamiento. En particular, quedan sin efecto las determinaciones de los Capítulos Primero y Segundo del Título IX del PGO, relativas a la “Zona 1 – Conservación Ambiental” y “Zona 2 –Protección del Patrimonio”.

4. Todo lo que no esté regulado en la presente normativa se registrará de manera subsidiaria por el Plan General y las Ordenanzas de Edificación y Urbanización en vigor.

#### **ARTÍCULO.6 MODIFICACIÓN DEL PLAN**

La modificación sustancial y menor del Plan Especial procederá en los términos y supuestos contemplados en los artículos 163 y 164 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. En todo caso, se requerirá informe favorable del Cabildo Insular previo dictamen de la comisión insular de patrimonio cultural.

#### **ARTÍCULO.7 RECONOCIMIENTO SOBREVENIDO DE ELEMENTOS DE INTERÉS PATRIMONIAL Y HALLAZGOS CAUSALES**

1. El reconocimiento sobrevenido de elementos de interés patrimonial en el ámbito del Conjunto Histórico que no estén contemplados en el Catálogo de Protección, bien porque no fue posible detectarlos en el momento de redacción del mismo, bien porque la legislación posterior requiere su protección por aplicación de parámetros temporales y tipológicos concretos, dará lugar a los procesos de modificación, actualización y corrección de errores en el Catálogo de Protección de conformidad con lo establecido en la Sección II del Capítulo I del Título III. Estos procesos se iniciarán de oficio por la Corporación Municipal, bien por propia iniciativa, a petición razonada de otros órganos o de particulares.

2. En el ámbito del presente Plan Especial no consta la existencia de restos arqueológicos. No obstante, dada la naturaleza no visible del registro arqueológico, los hallazgos casuales de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del patrimonio arqueológico, sean descubiertos en virtud de excavaciones, remociones de tierra, obras o por azar, serán objeto de protección y pertenecen al dominio público. En los casos en los que sean descubiertos en virtud de excavaciones, remociones de tierra, obras o por azar, se deberá suspender de inmediato la obra o actividad y poner esta circunstancia en conocimiento de cualquiera de las administraciones públicas competentes en materia de patrimonio cultural, en un plazo máximo de veinticuatro horas, a los efectos de que se adopten las medidas cautelares de protección adecuadas. Hasta la adopción de dichas medidas, no se podrá hacer público el hallazgo. El régimen de aplicación a la suspensión de la obra o actividad será el dispuesto en la normativa patrimonial vigente.

#### **ARTÍCULO.8 NORMATIVA SECTORIAL.**

1. Para todo lo que no se encuentre recogido en la presente Normativa, serán de aplicación la legislación vigente en materia de protección del patrimonio cultural, y sus disposiciones de desarrollo reglamentario. Los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan.

2. Cuando los espacios y elementos catalogados afecten a ámbitos que tengan una protección derivada de la legislación sectorial quedarán además sujetos a la normativa que le sea aplicación. No obstante, las medidas de aplicación a los valores culturales tendrán preferencia a las derivadas de la normativa sectorial.

3. En el caso de que la aplicación de la normativa sectorial en materia de eficiencia energética y accesibilidad, será requisito indispensable buscar soluciones o alternativas que procuren no afectar a los valores objeto de protección dentro del Conjunto Histórico.

## CAPÍTULO II. DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN

### ARTÍCULO.9 INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE DESARROLLO

1. La delimitación de las áreas, sectores y ámbitos cuya ordenación pormenorizada se remita al planeamiento urbanístico de desarrollo es una determinación de carácter estructural que debe asumir el presente PEPCH. En el ámbito del Conjunto Histórico se ha delimitado por el plan general de Puerto de La Cruz el ámbito denominado “Sector K – Parque Marítimo, cuya ordenación debe realizarse a través del “PEO 1 – Parque Marítimo”.

2. Sin perjuicio de lo anterior, la ordenación pormenorizada establecida en el presente PEPCH se complementará por los siguientes instrumentos:

- Planes Especiales que puedan ser aprobados de forma autónoma con las finalidades del artículo 146.2 LSENPC.
- Estudios de Detalle
- Ordenanzas Municipales de Urbanización y de Edificación, así como aquellas que el Ayuntamiento estime oportuno y necesario aprobar para la regulación de todos aquellos aspectos complementarios de la ordenación.

### ARTÍCULO.10 ORDENACIÓN DEL “SECTOR K – PARQUE MARÍTIMO”

1. Dentro del ámbito del Conjunto Histórico se delimita el ámbito denominado “Sector K – Parque Marítimo”, para cuya ordenación pormenorizada el vigente Plan General prevé la aprobación de un Plan Especial específico, “PEO 1 – Parque Marítimo”.

2. No obstante, el presente PEPCH es el instrumento competente para la ordenación y gestión del área afectada por la declaración de Conjunto Histórico, aun cuando se prevea otro instrumento de ordenación territorial o urbanística que ordene su ámbito. Es por ello que el presente PEPCH ordena pormenorizadamente la banda norte edificada de la calle Mequínez, y se establecen en el Fichero de Actuaciones las directrices procedentes en relación con los elementos

de ordenación estructural a desarrollar dentro del “Sector K – Parque Marítimo”, a los efectos de garantizar la conservación de los valores culturales presentes en el ámbito.

#### **ARTÍCULO.11 ESTUDIOS DE DETALLE**

1. La definición de los volúmenes se establece pormenorizadamente en el presente PEPCH para la totalidad de manzanas y parcelas del ámbito del Conjunto Histórico de Puerto de La Cruz. No obstante, podrán aprobarse Estudios de Detalle cuando el Ayuntamiento lo considere necesario de oficio o a instancia de los interesados.
2. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes de edificabilidad máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar o incrementar la intensidad de los usos asignados por aquéllas
3. El contenido de los Estudios de Detalle tendrá en cuenta las especificaciones del planeamiento urbanístico vigente.
4. Se derogan las determinaciones normativas del Anexo 4.2 de las Normas urbanísticas del PGO de Puerto de La Cruz, contenidas en las fichas correspondientes a los ámbitos de detalle delimitados dentro del ámbito del Conjunto Histórico (ED-1. Blanco; ED-2. Plaza del Charco; ED-3. Dr. Ingram; ED-5. Plaza La Iglesia; y ED-6. Pérez Zamora), al establecerse la ordenación pormenorizada completa en el presente PEPCH, e incorporar la ordenación del Estudio de Detalle nº 4 Ámbito ID 08-09 PMM Espacio Cultural Parque San Francisco.

#### **ARTÍCULO.12 ORDENANZAS MUNICIPALES**

1. En todo lo no contemplado en la presente normativa, en el ámbito del Conjunto Histórico serán de aplicación subsidiaria o complementaria las Ordenanzas Municipales aprobadas por el Ayuntamiento de conformidad con la legislación de régimen local en el ejercicio de sus competencias.
2. El Ayuntamiento de Puerto de La Cruz deberá aprobar Ordenanzas reguladoras de los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, así como el resto de aspectos propios de las actividades de edificación, no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo. En relación con el espacio público, serán objeto de regulación por Ordenanza los aspectos relativos a la proyección, ejecución material, recepción y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización, y otros aspectos sectoriales, como puede ser el control lumínico, el control de ruidos, etc.
3. En particular, el Ayuntamiento deberá elaborar y aprobar las Ordenanzas Estéticas de la Edificación del término municipal previendo, en las mismas, un articulado específico referente a las edificaciones situadas en el ámbito del Plan Especial que desarrolle la regulación básica

contenida en el presente Plan Especial. Las Ordenanzas Estéticas de la Edificación, deberán desarrollar los criterios relativos al ornato de edificios y espacios libres, viales y sus pavimentos, mobiliario urbano, señalizaciones, cromatismo y demás elementos ambientales y de calidad acústica y paisajísticos que se especifican en el Título VI de la presente normativa. En particular, dentro del marco establecido en el Título VI, deberán regular los siguientes aspectos:

- a) Tratamiento de color y textura más adecuado a las tipologías edificatorias presentes en el ámbito del Conjunto Histórico y propuestas detalladas en función de los entornos urbanos.
- b) Calidades de los materiales, diseño, arbolado, jardinería y mobiliario urbano de los espacios públicos.
- c) Las soluciones constructivas, materiales y técnicas de ejecución en la pavimentación de los distintos tipos de espacios públicos.
- d) La propuesta para el diseño y luminarias de la iluminación urbana del espacio público, así como de la iluminación ornamental de los bienes catalogados.
- e) La regulación de las instalaciones publicitarias
- f) Actuaciones dirigidas hacia la prevención de la contaminación visual
- g) El proceso de selección de fachadas y artistas para las intervenciones artísticas en actuaciones de mejora del entorno urbano
- h) En general, los aspectos relacionados con la identidad propia y el imaginario colectivo característico del Conjunto Histórico de Puerto de La Cruz.

## TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### ARTÍCULO.13 CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

1. La clasificación y categorización del suelo será la establecida en el Plan General de Ordenación de Puerto de la Cruz, y se representa en el PLANO DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL O-01 CLASIFICACIÓN DEL SUELO
2. En el ámbito de este Plan Especial, la práctica totalidad del suelo está clasificado como Suelo Urbano, en las categorías de Suelo Urbano de Interés Cultural, Consolidado y No consolidado.
3. De manera residual, dentro del ámbito del Conjunto Histórico se adscriben suelos clasificados como Urbanizables en la categoría de Sectorizado Ordenado en los islotes “F.-La hacienda de El Durazno”; “G.-La Capilla de la Cruz del Durazno” y “Islote S.- La capilla de la Cruz de Doña Severa” (solo en parte). En estos supuestos, los bienes de valor patrimonial se reconocen en la ordenación a los efectos de su conservación.
4. El islote “Ñ-La Dehesa” está clasificado en su totalidad como Suelo Rústico en las categorías de Protección Agraria, Infraestructuras y Protección Territorial.

#### ARTÍCULO.14 ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA GENERAL

1. Los Sistemas Generales y los Equipamientos e Infraestructuras de carácter estructurante son los elementos que conforman las redes y sistemas fundamentales en la organización territorial y funcional del Conjunto Histórico de Puerto de la Cruz.
2. En los planos de ordenación de estructura general y orgánica del territorio, así como en los planos de ordenación pormenorizada del vigente Plan General se delimitan los distintos sistemas generales y elementos estructurantes, con independencia de la clase de suelo a la que se adscriben.
3. Se definen los siguientes sistemas generales:
  - a) Sistema general de espacios libres y zonas verdes, que comprende los parques urbanos y los parques recreativos
  - b) Sistema general dotacional público, que comprende que comprende todos aquellos centros públicos al servicio de la población destinados a usos docente, deportivo, administrativo, cultural, comercial, social e infraestructural.
  - c) Equipamientos estructurantes privados



- d) Sistema General de comunicaciones rodadas
- e) Sistema general de comunicaciones peatonales

### ARTÍCULO.15 ZONAS DE ORDENACIÓN

Para la ordenación del suelo urbano en función de su estructura, uso característico y demás condicionantes urbanos, se distinguen dentro del Conjunto Histórico de Puerto de La Cruz los siguientes ámbitos de zonificación:

- a) Zona 1 - Conservación ambiental
- b) Zona 2 - Protección del patrimonio, que se corresponden con los bienes catalogados, respecto de los cuáles se ha establecido un régimen de admisibilidad diferenciado de los bienes no catalogados.
- c) Zona 6 - Edificación dotacional
- d) Con carácter residual, en los bordes del Conjunto Histórico, hay suelos adscritos a la “Zona 3 - Edificación cerrada” y “Zona 4 - Edificación abierta”.

## CAPÍTULO II. DISPOSICIONES COMUNES SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO

### ARTÍCULO.16 DEBERES, DERECHOS Y FACULTADES URBANÍSTICAS DE LOS PROPIETARIOS

1. Los propietarios de suelo tendrán derecho a disfrutar del aprovechamiento urbanístico que este Plan Especial atribuye a sus parcelas, en las proporciones y condiciones previstas en la legislación urbanística y demás normativa aplicable y de conformidad con las determinaciones del Plan Especial. El ejercicio de dichos derechos quedará condicionado al cumplimiento de los deberes que por imposición legal o del planeamiento les correspondan.
2. Los propietarios de suelo están obligados a la utilización de los predios con arreglo al planeamiento y a la conservación de los terrenos, edificios, instalaciones o plantaciones en las debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato público exigidas en las normas del Plan Especial, manteniendo la aptitud para el uso que les haya sido asignado.
3. Los propietarios de las edificaciones y elementos integrantes del Catálogo tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.
4. Las obligaciones y limitaciones impuestas por este Plan Especial no darán lugar a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la legislación urbanística, por constituir la determinación del contenido normal de la propiedad.

## **ARTÍCULO.17 PARÁMETROS URBANÍSTICOS**

1. La ordenación pormenorizada en el ámbito del Conjunto Histórico de Puerto de la Cruz se establecerá en función de los siguientes parámetros urbanísticos:
  - a) Edificabilidad máxima: La edificabilidad máxima será la resultante de la ordenación de volúmenes detallada incluida en los planos de ordenación completa del presente Plan, con los matices contemplados en la presente normativa.
  - b) Aprovechamiento urbanístico: resultante de aplicar, sobre la edificabilidad máxima, los coeficientes de ponderación asignados por el planeamiento general vigente a cada uso o tipología edificatoria en relación con los demás. El derecho al aprovechamiento susceptible en apropiación se adquiere por el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación urbanística.
  - c) Ocupación máxima de parcela: determinada de conformidad con lo establecido en la Sección III del Capítulo II del Título IV de las presentes Normas.
  - d) Usos: detallados para cada parcela de acuerdo a la clasificación de usos establecida en el Título V de la presente normativa
2. El hallazgo sobrevenido de elementos de interés patrimonial en parcelas o elementos catalogados que no se encuentren contemplados en la ficha de Catálogo podrá suponer la reducción o pérdida del aprovechamiento lucrativo de la parcela que resulte incompatible con la debida conservación de dicho elemento o su puesta en valor, sin perjuicio de las indemnizaciones que en su caso puedan corresponder.

## **ARTÍCULO.18 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**

1. El presente Plan Especial no delimita unidades de actuación. Los ámbitos afectos a las unidades de ejecución delimitadas por el planeamiento general de Puerto de La Cruz se registrarán por dicho instrumento (o el que lo sustituya) en cuanto a la fijación del correspondiente sistema de actuación y las determinaciones relativas al reparto equitativo de los beneficios y cargas.
2. No obstante, al objeto de garantizar los valores patrimoniales presentes en el área delimitada por la Unidad de Actuación, se establecen directrices a obligado cumplimiento en las fichas de los bienes catalogados a implantar en los instrumentos de reparcelación y proyectos de urbanización de las unidades de actuación.

## TÍTULO III. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

### CAPÍTULO I. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE BIENES CATALOGADOS

#### SECCIÓN I. DETERMINACIONES GENERALES

##### ARTÍCULO.19 PATRIMONIO CULTURAL OBJETO DE PROTECCIÓN

1. El Patrimonio cultural del Conjunto Histórico de Puerto de La Cruz está integrado por el conjunto de elementos, inmuebles o espacios singulares que de manera global o parcial ostenten notorios valores históricos, artísticos, arquitectónicos, arqueológicos, etnográficos, paisajístico, científico, técnico o que constituyan testimonios singulares de la cultura canaria y, consecuentemente, requieren ser preservados, cualquiera que sea su titularidad y régimen jurídico.

2. A los efectos de la regulación y las determinaciones concretas de protección de este Plan Especial, los elementos integrantes del Patrimonio Histórico se clasifican en los seis siete tipos siguientes:

- a) Patrimonio arquitectónico (AR): integrado por aquellos inmuebles que dan testimonio de periodos concretos del desarrollo urbano y social del Conjunto Histórico por sus valores intrínsecos, y patrimoniales correspondientes.
- b) Patrimonio etnográfico (ET): integrado por todos los bienes que constituyen testimonio y expresión relevantes de la identidad, cultura y formas de vida tradicionales que reflejen la evolución histórica del Puerto de La Cruz. A modo enunciativo, en el ámbito del PEPCH ostentan valores etnográficos los elementos vinculados a tradiciones populares, creencias y ritos, tales como hornacinas, templetos, cruces, capillas, cementerios y similares; los ligados a las actividades productivas, como haciendas inmuebles vinculados a la actividad agropecuaria o vestigios de la actividad pesquera tradicional; y aquellos otros que sean testimonio de la vida, usos y costumbres, como los dameros, caños, chorros, etc.
- c) Conjunto Etnográfico (ET-CJ): conjunto de elementos de similar valor intrínseco y simbólico, que con independencia de su antigüedad, propiedad o valor económico, dan soporte a manifestaciones culturales arraigadas y representativas de la identidad histórica de Puerto de La Cruz, como las 24 cruces vinculadas a la tradición del enrame por su carácter conmemorativo o por formar parte del “vía crucis”.
- d) Espacios urbanos (EU): integrado por todos los espacios libres singulares de valor etnográfico cultural que constituyen una parte esencial de la imagen de la ciudad, cuya antropización ha configurado un modelo específico de interacción con el entorno. En el

Puerto de La Cruz tienen esta consideración el muelle pesquero, las plazas, parques, paseos y jardines.

- e) Espacios naturales (EN): integrado por espacios libres singulares poco antropizados que constituyen una parte esencial de la imagen de la ciudad por sus valores naturales, su significación histórica y/o etnográfica, por lo que deben ser especialmente protegidos. Tienen esta consideración Los Bajíos de San Telmo y las coladas del Risco de Oro.
- f) Árboles monumentales y flora singular (AF): integrado por los ejemplares o conjuntos arbóreos que deban ser especialmente conservados, bien porque se consideran singulares o notables por su longevidad, tamaño o rareza; o por estar asociado a algún hecho o acontecimiento histórico notable, o bien existan anécdotas curiosas, leyendas o manifestaciones culturales o etnológicas, asociadas al mismo.
- g) Patrimonio inmaterial (IM): tienen la consideración de bienes del patrimonio cultural inmaterial en el ámbito del PEPCH las tradiciones de la Embarcación de la Virgen, el Baño de las Cabras y la danza “Mataculebra” reconocidas por la población portuense como parte integrante de su patrimonio histórico – cultural.

## ARTÍCULO.20 NIVELES DE PROTECCIÓN

1. El catálogo de bienes patrimoniales culturales del presente Plan Especial de Protección constituye el instrumento de protección en el que se incluyen los bienes inmuebles, elementos y/o espacios integrantes del Patrimonio Cultural que deban ser especialmente preservados por razón de sus valores culturales.
2. Los bienes que componen el patrimonio cultural del PEPCH Puerto de la Cruz se clasifican en alguno de los siguientes niveles de protección:
  - a) Bienes integrantes del Patrimonio Histórico que han sido previamente declarados Bienes de Interés Cultural, localizados en el ámbito del Conjunto Histórico.
  - b) Bienes inmuebles e inmateriales catalogados en razón de los valores y atributos que conforme a la LPCC deban ser especialmente preservados.
3. El Catálogo de Protección es un instrumento de ordenación urbanística que forma parte integrante del PEPCH, y complementa las determinaciones urbanísticas relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio cultural en el ámbito del Conjunto Histórico, de conformidad con la normativa vigente en materia de ordenación del territorio.

## ARTÍCULO.21 BIEN CATALOGADO Y ENTORNO DE PROTECCIÓN

1. El bien catalogado es la unidad de suelo en la que se localiza algún bien inmueble, elemento o espacio singular catalogado, sobre la que se aplicarán las condiciones y determinaciones de protección y ordenación específicas previstas en la correspondiente ficha del catálogo.

2. En el bien catalogado se distinguen:
  - a) Espacios y elementos protegidos (regulados en el artículo 22 de la presente normativa)
  - b) Área susceptible de transformación: puntualmente y de forma específica, se podrá delimitar una superficie perteneciente al bien catalogado, en la que, por no ostentar valores patrimoniales, podrá posibilitarse la realización de intervenciones que por su naturaleza no deben llevarse a cabo sobre espacios o elementos de mayor valor.
3. A los efectos de este PEPOCH se entiende por entorno de protección las áreas delimitadas para dar apoyo ambiental al bien, posibilitando su entendimiento y comprensión, y/o para prevenir, evitar o reducir la incidencia de obras, actividades o usos que repercutan en el bien a proteger, en sus perspectivas visuales, contemplación, estudio o en la apreciación y comprensión de sus valores.

## ARTÍCULO.22 ESPACIOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS

1. A los efectos de fijar las condiciones de ordenación y protección de los valores culturales de los bienes catalogados de Puerto de La Cruz, se han identificado determinados espacios y elementos que presentan una cierta homogeneidad en cuanto a los valores que justifican.
2. En el interior del ámbito del bien patrimonial se pueden distinguir los siguientes espacios y elementos protegidos:
  - a) Edificación protegida: Se corresponde con el ámbito del inmueble construido en el interior de la delimitación del bien patrimonial que ostenta valores patrimoniales a proteger. Su delimitación obedece al polígono definido por la proyección en planta del inmueble, o parte del mismo, del bien patrimonial catalogado.
  - b) Fachada protegida: se corresponde con el paramento exterior de un edificio, protegido individualmente y en su conjunto por su propia calidad arquitectónica o por su aportación a la continuidad de un ambiente en un espacio urbano. Se delimita gráficamente como único elemento protegido en una parcela catalogada mediante líneas que se ajustan a la fachada a proteger.
  - c) Cubierta protegida: Se considera tanto la morfología, inclinada o plana, y la solución constructiva empleada sobre los elementos que configuran su sistema estructural. Se considera también en este apartado elementos singulares como linternas o claraboyas, torres, miradores, domos, chapiteles...
  - d) Elemento protegido: se corresponde con los bienes de carácter etnográfico integrantes del Patrimonio Histórico que no tienen la consideración de edificaciones. Su delimitación se realiza, cuando es posible, cartográficamente mediante recintos que se ajustan al elemento a proteger (chorros, fuentes, etc.), mientras que para el resto se señala su ubicación con un punto (cruces, hornacinas, etc.). También se incluyen en esta categoría

los elementos vinculados a edificaciones o espacios protegidos, citados en las fichas del Catálogo de Protección en el apartado denominado elementos singulares, pudiendo estar o no identificados gráficamente en la citada ficha.

- e) Muro protegido: se corresponde con una pared o resto de la misma que delimita, rodea o protege un territorio, recinto o propiedad.
- f) Patio protegido: El patio protegido es aquel que forma parte de la configuración espacial de la tipología edificatoria, independientemente que en su interior existan o no elementos patrimoniales de interés (pavimentos, pilas, árboles...)
- g) Espacio protegido: Espacio sin edificar que forma parte del bien patrimonial cultural. En función del tratamiento y carácter del espacio (ajardinado, arbolado, pavimentado...) y los elementos de interés asociados (como pozos, fuentes, cenadores, bancos, etc.) se clasifican en jardín o espacio libre protegido. Estos espacios pueden estar relacionados con una edificación existente o bien configurar espacios libres singulares que constituyen una parte esencial en el ambiente urbano en que se hallan, pudiendo incorporar en su interior elementos de alto interés patrimonial. Su delimitación obedece al polígono definido por la proyección en planta del espacio a proteger.

### ARTÍCULO.23 ELEMENTOS DISCORDANTES

1. Se entiende por elementos discordantes todos aquellos elementos estructurales, ornamentales o accesorios que generen un impacto negativo sobre los valores patrimoniales en las edificaciones (tanto en interior como exterior), los espacios urbanos, naturales o libres, viales, elementos, etc., del conjunto histórico en general, y que deberán ser retirados al objeto de mitigar dicho impacto.
2. Además de los que expresamente se citan en la Ficha del Catálogo de Protección cada bien, se consideran elementos discordantes los que se relacionan a continuación:
  - a) Presencia de elementos en la fachada que alteran la composición originaria como apertura de nuevos huecos, cegado de huecos, o cambio y alteración de dimensiones, etc.
  - b) Presencia de elementos en la fachada, zócalos comerciales de carácter superficial y/o añadidos al paramento como pueden ser revestimientos heterogéneos, toldos, anuncios, rótulos, incongruentes con los valores del edificio y con la composición originaria de fachada.
  - c) Presencia en la fachada de carpinterías, cerrajerías, sistemas de oscurecimiento, sistema de seguridad, incongruentes con los materiales y formatos característicos del edificio original o de la época de su construcción.
  - d) Medianeras vistas con paramentos sin terminar o con acabados no propios de una fachada.

- e) Obras de reforma o de adecuación de fachada con resultados desacertados al período o época de construcción de la edificación y que no contribuye a realzar los valores protegidos del edificio, elementos como voladizos, miradores, etc.
- f) Presencia de revestimientos o acabados aplicados sobre muros o paneles de cerramiento discordantes con los rasgos de la fachada del edificio o con las características del contexto, inapropiados a la composición y lenguaje de la fachada, distintos a los aplicados en el proyecto originario, o que fueran ajenos a la época de construcción del edificio por sus materiales, sus texturas o sus colores y supongan afección a los elementos protegidos y tampoco sean producto de la evolución tipológica del mismo.
- g) Elementos publicitarios disonantes con el edificio y los entornos, como rótulos, pantallas o paneles informativos o cualquier otro medio de proyección de imágenes y muestras de tamaños desorbitados y chillones colores, casi siempre abrumadoramente iluminados, marquesinas etc.
- h) Instalaciones vistas (cableados, registros agua, luz, etc.), aparatos de aire acondicionado en fachadas recayentes a espacio público, buzones, antenas, etc.
- i) Cromatismo no adaptado a su tipología, como el empleo de colores inapropiados y disonantes respecto al lenguaje y época, que afectaran a paramentos o carpinterías, cerrajerías y a otros elementos. También tendrá la consideración de discordante la escasa calidad cromática, por reiteración de las mismas tonalidades en toda la calle o zona, hasta producir efectos rutinarios o chocantes contrastes.

#### **ARTÍCULO.24 ELIMINACIÓN DE ELEMENTOS DISCORDANTES**

1. Toda intervención de obras a excepción investigación, valorización, mantenimiento, o conservación que se lleve a cabo en una edificación catalogada, deberá prever en el correspondiente proyecto la eliminación de los elementos discordantes que tenga el bien catalogado, excepto cuando su eliminación dependa de la intervención de otra entidad pública o privada.
2. En todo caso, cualquier intervención que se efectúe sobre elementos discordantes conllevará su eliminación, y se adoptarán soluciones siguiendo las directrices del presente Plan.
3. En caso de que no fuera posible la eliminación de estos elementos, se preverá su modificación, garantizando en todo caso el mantenimiento de los elementos protegidos.

#### **ARTÍCULO.25 REGIMEN DE LOS BIC Y BIENES SITUADOS EN SU ENTORNO DE PROTECCIÓN**

1. En los bienes inmuebles declarados de interés cultural o con procedimiento incoado al efecto será necesaria la autorización del respectivo cabildo insular, previo dictamen favorable de la

comisión insular, para la realización de cualquier intervención, interior o exterior, o el cambio de uso.

2. También requerirá autorización expresa del Cabildo Insular las intervenciones en el exterior, las obras de nueva planta, las instalaciones y los cambios de uso en inmuebles situados en los entornos de protección de los bienes declarados de interés cultural.
3. El mismo régimen de autorizaciones se aplicará en las instalaciones en entornos de protección (rótulos, señales, cerramientos, cables, etc.)
4. Las intervenciones se registrarán por las condiciones determinadas en la normativa patrimonial vigente y por las condiciones establecidas y en la correspondiente ficha del Catálogo de Protección.

### ARTÍCULO.26 GRADOS DE PROTECCIÓN

1. En función de la presencia de valores patrimoniales constatados en el proceso de catalogación se han asignado a los distintos bienes que conforman el patrimonio cultural de Puerto de la Cruz los grados de protección que determinan los criterios de intervención del bien y, en su caso, de su entorno. Son los siguientes:

- a) BIC: su régimen de protección será el establecido en la normativa patrimonial vigente aplicable a los bienes y ámbitos descritos y delimitados en la correspondiente Declaración de Bien de Interés Cultural.
- b) Protección Integral: protege la totalidad de los elementos del bien catalogado y de sus espacios libres vinculados y/o la integridad de las manifestaciones de la cultura popular y tradicional.
- c) Protección Ambiental: Protege los inmuebles, los espacios urbanos y elementos que contribuyen a la caracterización de la escena urbana o rural y son reflejo de la evolución arquitectónica y soporte de las manifestaciones tradicionales y populares del Conjunto Histórico de Puerto de La Cruz. En el caso de los inmuebles, se entiende que este grado de protección comprende la conservación de los elementos patrimoniales que conforman el volumen, las alturas generales y de forjados, las cubiertas, las fachadas, los muros que conforman su tipología, los patios, los espacios no edificados y los elementos interiores.
- d) Protección Parcial: protege uno ó más elementos patrimoniales concretos dentro de un bien catalogado. Los elementos protegidos tendrán la protección integral.

2. En aquellos inmuebles respecto de los cuáles el equipo técnico redactor del plan no haya podido acceder durante la tramitación del PEPCH, identificados en la ficha del Catálogo de Protección como "no visitados", se establecerá un grado de protección provisional y orientativo que deberá de ser ratificado o modificado según el protocolo establecido al efecto en la presente normativa.



3. En aquellos inmuebles respecto de los cuáles el equipo técnico redactor del plan no haya podido acceder a su totalidad por motivos de seguridad, estabilidad, u otras razones ajenas al trabajo de elaboración del Catálogo de Protección, identificados en la ficha del catálogo como “visitados parcialmente” se completará la ficha correspondiente con los datos obtenidos a partir del procedimiento establecido para la localización de nuevos elementos de valor patrimonial.

#### **ARTÍCULO.27 CONDICIONES GENERALES DE LAS INTERVENCIONES**

1. Las determinaciones aplicables a las intervenciones en bienes catalogados, se establecerán en las condiciones de protección y ordenación previstas en la correspondiente ficha del catálogo, que se complementarán con las determinaciones de la presente Normativa y, supletoriamente, con las Ordenanzas Municipales correspondientes.

2. En ningún caso las intervenciones habilitadas en el Catálogo y la normativa del PEPCH podrán suponer la devaluación de los valores culturales del bien catalogado.

3. En cualquiera de las intervenciones que se lleven a cabo sobre los bienes catalogados se dejará constancia en el correspondiente expediente administrativo la distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación.

4. Con el espíritu de conservar el carácter original del bien catalogado, en cualquier intervención se procurará, en la medida en que sea posible, la reutilización de elementos y materiales del bien catalogado que puedan ser reutilizables, en especial, los siguientes: cerramientos, cubiertas, carpintería exterior, carpintería interior, solados, escaleras, acabados interiores, elementos ornamentales y cerrajería. La incorporación de nuevos materiales será acorde con los que se puedan conservar, debiendo emplearse preferentemente materiales nobles que estén en consonancia con los lugares donde haya de aplicarse.

#### **ARTÍCULO.28 TIPOS DE INTERVENCIÓN**

1. Conforme a la clasificación establecida en La Ley de Patrimonio Cultural de Canarias los tipos de intervención en los bienes catalogados dentro del Conjunto Histórico de Puerto de La Cruz se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Investigación: son acciones de investigación las acciones que tengan como objetivo ampliar el conocimiento sobre el bien o su estado de conservación que puedan afectar directamente a su soporte material. Incluye acciones y procedimientos necesarios para elaborar un diagnóstico y caracterizar los materiales y los riesgos que afectan al bien.
- b) Valorización: las intervenciones de valoración engloban las medidas y acciones sobre los bienes culturales o su ámbito próximo que tengan por objeto permitir su apreciación, facilitar su interpretación y acrecentar su difusión, especialmente en el ámbito educativo, y su función social. En el caso que las intervenciones de valorización afectaran

directamente al bien, se aplicará el régimen establecido para el tipo de intervención que corresponda.

- c) **Mantenimiento:** son intervenciones de mantenimiento las actividades cotidianas, continuas o periódicas de escasa complejidad técnica sobre el soporte material de los bienes o su ámbito próximo para que mantengan sus características, funcionalidad y longevidad, sin que se produzca ninguna sustitución o introducción de nuevos elementos.
- d) **Conservación:** son las intervenciones que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de conservación, en cumplimiento de las obligaciones de las personas titulares o poseedoras de los bienes, sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones. En este tipo de intervenciones se deberán utilizar materiales originales o, en todo caso, sustituirlos por otros de las mismas características.
- e) **Consolidación:** son aquellas acciones que tengan por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y el adecuado funcionamiento del inmueble en relación con las necesidades del uso a que sea destinado. En este tipo de intervenciones se utilizarán materiales cuya función estructural sea la misma que la original, debiendo justificarse la introducción de materiales y sistemas constructivos diferentes cuando fuera necesario.
- f) **Restauración:** Acciones que pretendan, mediante la reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del inmueble, restituir sus condiciones originales, incluyendo la eliminación de elementos añadidos que no aporten valor al bien catalogado.
- g) **Rehabilitación:** intervenciones de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior manteniendo las características tipológicas del inmueble o del espacio a intervenir, con objeto de habilitarlo para un uso o recuperar la actividad o función perdida.
- h) **Reconstrucción:** intervenciones de carácter excepcional que tengan por objeto la reposición parcial de elementos destruidos o desaparecidos, debidamente documentados, debiendo respetar en todo caso la autenticidad del inmueble, elemento o espacio, entre otros, en cuanto a materiales y técnicas constructivas.
- i) **Reestructuración:** intervenciones de carácter excepcional que tengan por objeto la construcción de una nueva estructura, manteniendo las fachadas y /o cerramientos exteriores de las edificaciones originales, modificación de la estructura o relación de las partes de los espacios urbanos y de aquellos elementos singulares o representativos del bien catalogado.
- j) **Remonta y ampliación:** son acciones de carácter excepcional que impliquen la modificación motivada de los parámetros de altura y de crecimiento horizontal en los inmuebles o espacios urbanos con protección ambiental y parcial, siempre que no se

produzcan efectos negativos en el inmueble o en el ambiente urbano o rural en el que se insertan. Podrán llevarse a cabo también en aquellas áreas susceptibles de transformación de los bienes catalogados.

### **ARTÍCULO.29 TIPO DE INTERVENCIÓN EN RELACIÓN A SU GRADO DE PROTECCIÓN.**

1. En la presente normativa se establecen tres grados de protección y diez tipos de intervención. En función del grado de protección y de los elementos del bien catalogado se les asignaran las intervenciones que le son permitidas, salvo determinaciones expresas en la ficha correspondiente del Catálogo de Protección.
2. En el caso de aquellos bienes catalogados que estén identificados como “no visitados” o “visitados parcialmente” las intervenciones indicadas en la ficha de protección estarán condicionadas a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 38 de la presente normativa.
3. Los tipos de intervenciones son los definidos con carácter general en el artículo precedente.
4. Como criterio general las intervenciones a realizar sobre los bienes catalogados en función del grado protección son las siguientes:
  - a) BIC: para las intervenciones le será de aplicación el artículo 45 de la presente normativa.
  - b) Protección Integral: le son aplicables las intervenciones de investigación, valorización, mantenimiento, conservación, consolidación, y/o restauración. Para el resto de las intervenciones, en el caso de que se especifiquen en la ficha del Catálogo de Protección como intervenciones permitidas y/o criterios de intervención particular, se estará a lo dispuesto en la ley LPCC en su artículo 74.
  - c) Protección Ambiental: le son aplicables las intervenciones de investigación, valorización, mantenimiento, conservación, consolidación, restauración, rehabilitación y con carácter excepcional las intervenciones de reconstrucción, reestructuración, remonta y /o ampliación, solo cuando así se especifique en la ficha del Catálogo de Protección en el apartado de intervenciones permitidas y/o determinaciones de intervención.
  - d) Protección Parcial: al elemento protegido le serán de aplicación las determinaciones propias del grado de protección integral, sin perjuicio que en el bien catalogado puedan darse otras intervenciones, de conformidad con lo establecido en la ficha del Catálogo de Protección correspondiente.
5. Los elementos singulares identificados de forma expresa en las fichas del catálogo de protección, tendrán protección integral y las intervenciones permitidas serán las de investigación, valorización, mantenimiento, conservación, consolidación, y/o restauración. Excepcionalmente, cuando el elemento se encuentre muy deteriorado y no pueda restaurarse, se autorizará la reconstrucción parcial del mismo, y en caso de no ser posible, su reconstrucción total.

6. El mismo régimen se aplicará a aquellos elementos que aún no estando determinados en las fichas del Catálogo de Protección, sean meritorios de ser catalogados. En estos casos, los elementos a proteger se incorporarán al inventario municipal, junto con las condiciones de protección de las mismas, que en su caso, deberán incorporarse a los títulos habilitantes en curso.

7. Excepcionalmente, se permitirán dentro del bien catalogado, si así lo indica las determinaciones de ordenación pormenorizada de la ficha del Catálogo de Protección obras de sustitución, obras de nueva planta, en aquellas áreas delimitadas como susceptibles de transformación. Estas áreas carecen de valores patrimoniales, por lo que las intervenciones deberán cumplir con los parámetros urbanísticos especificados en su ficha y las condiciones de integración y los criterios estéticos de las presentes normas.

### **ARTÍCULO.30 INTERVENCIONES EN INMUEBLES NO VISITADOS**

1. En los inmuebles que en la ficha del catalogo tengan la consideración de “no visitados”, la asignación de los parámetros de ordenación, el grado de protección, las intervenciones a realizar se han establecido en base a la información que el equipo redactor dispuso durante la redacción del presente documento (proyectos realizados, cartografía histórica, ortofotos, vuelos aéreos, etc.), por tanto, son de carácter provisional y podrán sufrir variaciones una vez se realice la visita por técnicos competentes al inmueble.

2. A los efectos de determinar el régimen de aplicación y los valores susceptibles de protección de cada uno de los bienes catalogados se procederá según lo previsto en el artículo 38 de la presente normativa.

3. En tanto en cuanto no se estableciera con carácter definitivo el régimen aplicable, en los inmuebles catalogados con carácter provisional solo podrán realizarse las siguientes intervenciones:

- a) De investigación y valorización siempre y cuando no lleve aparejado intervenciones en el inmueble.
- b) De mantenimiento y conservación, en tanto su régimen de catalogación no pase de provisional a definitivo de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 38 la presente normativa.

## **SECCIÓN II. CATÁLOGO DE PROTECCIÓN**

### **ARTÍCULO.31 NATURALEZA Y TIPOS DE CATÁLOGO**

1. El catálogo de protección es el instrumento de protección en donde se incluyen e identifican el conjunto de elementos, inmuebles o espacios singulares que de manera global o parcial ostenten notorios valores históricos, artísticos, arquitectónicos, arqueológicos, etnográficos,

paisajístico, industrial, científico, técnico o que constituyan testimonios singulares de la cultura canaria y, consecuentemente, requieren ser preservados, cualquiera que sea su titularidad, régimen jurídico o estado de conservación.

2. El catálogo es un instrumento de ordenación que establece a través de sus fichas el marco jurídico y urbanístico aplicable a cada uno de los elementos integrantes del Patrimonio Cultural en el ámbito del Conjunto Histórico.

3. Atendiendo a la naturaleza del bien catalogado, el Catálogo de Protección del Conjunto Histórico de Puerto de La Cruz se ha estructurado en base a los siguientes tipos de catálogos:

- a) Catálogo Arquitectónico (AR)
- b) Catálogo Etnográfico (ET)
- c) Catálogo Conjunto Etnográfico (ET-CJ)
- d) Catálogo Espacios Urbanos (EU)
- e) Catálogo Árbol Monumental y Flora Singular(F)
- f) Catálogo de Espacio Natural (EN)
- g) Catálogo Inmaterial (IN)

4. Cada bien catalogado se identifica con un código que representa el tipo de catálogo, el ámbito, al área urbana en la que se ubica, la manzana y la parcela.

5. Se ha especificado en la ficha si en la elaboración del Catálogo de Protección el equipo redactor ha podido acceder al mismo, lo que se hace constar con las expresiones “visitado”, “no visitado” y “visitado parcialmente”. En los casos de bienes “no visitados” o “visitados parcialmente”, ´resultará de aplicación el régimen previsto en el artículo 38 de la presente normativa

6. La ficha de protección de cada uno de los bienes catalogados reúne la parte informativa, descriptiva, el análisis y diagnóstico, la valoración, y las determinaciones de carácter normativo referentes a las condiciones de protección, intervención y ordenación relativos a los espacios y elementos protegidos y, en su caso, al área susceptible de transformación de los bienes catalogados, junto con la documentación gráfica y fotográfica del bien.

## ARTÍCULO.32 CONTENIDO Y DETERMINACIONES DE LA FICHA DEL CATÁLOGO

1. El contenido de las fichas de protección se estructura de la siguiente manera:

- a) Información general, gráfica y fotográfica. En ella se reúnen los datos de carácter objetivo y que nos permiten identificar el bien, en el entorno urbano y contexto histórico, la documentación relativa a la geolocalización y situación del bien. También aparece reflejado los parámetros urbanísticos por los cuales se registrá (usos actuales, superficies

de parcela, ocupada, construida, ocupación y edificabilidad y nº de plantas) que servirán de base para su ordenación.

b) Información histórica, cultura y descriptiva, con todos aquellos elementos que ayuden a fijar el marco de referencia en que se construyó el edificio, dejando constancia de los siguientes datos:

- Datos Históricos: edad, tipología, lenguaje arquitectónico, autoría, usos originales, propiedad original, etc. ;
- Bibliografía de referencia;
- Planos originales, promoción y uso inicial;
- Encuadre histórico, cultural y social donde se describa la evolución del entorno urbano en que se halla, alineaciones y ubicación aproximada en cartografía histórica de Puerto de La Cruz;
- Recopilación de documentación de archivo, grabados antiguos, documentos literarios, fotografías de época, planos originales, etc.;
- Descripción del bien, desde un punto de vista espacial, organizativo, formal, tipológico, etc.
- Identificación de los elementos singulares del bien, los cuales serán protegidos de forma integral.
- Identificación de los elementos discordantes;
- Identificación de las intervenciones realizadas sobre el bien.

c) Documentación gráfica: estado actual del inmueble, plantas, alzados, secciones.

d) Análisis y diagnóstico. Incorpora parámetros de carácter informativo, que permitirá obtener datos reales del estado del inmueble. Estos datos son obtenidos a partir de la inspección visual realizada durante la visita al bien. Se consignan los siguientes datos:

- Patologías, riesgos y medidas a adoptar;
- Accesibilidad, tanto de acceso al bien como en su interior;
- Seguridad, que se valorará de acuerdo con las condiciones de seguridad de utilización del CTE;
- Habitabilidad, de conformidad con el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas;
- Estado de Conservación: nos determinará el cumplimiento o no de las condiciones mínimas del deber de conservación por parte de los titulares de la propiedad.

Las intervenciones que se realicen en el bien catalogado y que afecten a los parámetros expuestos deberán abordar técnicamente las observaciones realizadas. En caso de que no pudieran ser solventadas, se deberá justificar la imposibilidad de resolución de las mismas. En ningún caso las intervenciones podrán menoscabar los valores patrimoniales del bien catalogado.

e) Valoración para la catalogación. Este apartado nos aporta parámetros de carácter informativo que permitirán analizar el bien, para la determinación del grado de protección y medidas de fomento a establecer.

- Valoración final, que se obtiene a partir de la valoración del conjunto del bien catalogado y de sus partes, cuantificando los valores del bien desde distintas perspectivas: valores intrínsecos y valores patrimoniales según la metodología desarrollada al efecto y que se detalla pormenorizadamente en el apartado cuarto de la Memoria del Catálogo.
- Valor y potencialidad informativa de la construcción: se identifica su presencia en el bien.
- Valor o potencialidad arqueológica del subsuelo y de la construcción: en el ámbito del Conjunto Histórico no hay constancia de registros arqueológicos. No obstante, las evidencias que aparezcan deberán ser comunicadas, tal y como se establece en la legislación vigente y la normativa del presente Plan.

f) Condiciones de protección e intervención. Las condiciones de protección e intervención incluidas en las fichas del catálogo, se establecen con la finalidad de preservar los valores del Conjunto Histórico. Estas condiciones tienen carácter normativo y se complementan con las condiciones generales previstas en el PEPCH.

- Régimen de protección, con carácter general, se designará el grado de protección del conjunto del bien (integral, ambiental y parcial), independientemente que en las condiciones de ordenación se identifiquen de forma pormenorizada los elementos y ámbitos de protección.
- Justificación de la delimitación del bien y su entorno, nos delimita el espacio al que se circunscribe el bien catalogado y también el área de afección del mismo en el caso que lo tuviera.
- Tipos de intervención permitidos, las intervenciones que se pueden desarrollar en función del grado de protección asignado al bien y la caracterización del mismo, son las de investigación, valorización, mantenimiento, conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reconstrucción, reestructuración y remonta y ampliación. Estas intervenciones habrán de regirse por las especificidades de cada intervención en función del patrimonio que se esté analizando y las directrices marcadas en la presente normativa.

- Criterios de intervención particular, se aportarán las directrices a tener en cuenta en las futuras intervenciones.
- Medidas de fomento: se señalan aquellas medidas específicas que pudieran aplicarse al bien catalogado para su mejor preservación y rehabilitación, de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias
- Condiciones de la ordenación. Las condiciones de ordenación vienen definidas en los planos de ordenación pormenorizada y los parámetros urbanísticos incluidos en la ficha de los bienes catalogados de tipo arquitectónico, etnográfico, espacio urbano y espacio natural. Los parámetros reflejados en la ficha (edificabilidad, ocupación, nº de plantas, uso principal, usos compatibles) tiene carácter normativo y son de aplicación a toda la parcela donde se localiza el bien catalogado. Las condiciones de ordenación están afectas por la presencia de elementos de valor patrimonial. En los casos de inmuebles no visitados, la determinación definitiva del grado de protección no podrá suponer en ningún caso un aumento de la edificabilidad prevista con carácter provisional.

2. Del contenido de las fichas, tienen carácter normativo las determinaciones escritas y gráficas referentes a los espacios y elementos protegidos establecidos en las condiciones de protección e intervención, y en las condiciones de la ordenación, los elementos singulares y discordantes y las observaciones introducidas en el campo de análisis y diagnóstico. Estas determinaciones se aplican de forma preferente en caso de contradicción con cualquier otra determinación urbanística.

### **ARTÍCULO.33 ADAPTACIONES DEL CATÁLOGO**

1. El Catálogo de Protección es un instrumento abierto a la incorporación de nuevos bienes o a la descatalogación de los existentes en el caso de pérdida de valores patrimoniales, de conformidad con la metodología empleada para su catalogación, así como las transformaciones recientes sufridas por los elementos catalogados, tanto por sus procesos de deterioro, como por consecuencia de las intervenciones que se realicen sobre el bien.
2. La efectividad y utilidad del Catálogo de Protección requiere de un constante seguimiento e inspección, a través de los procesos de modificación, actualización y/o corrección de errores que se describen en los artículos siguientes.

### **ARTÍCULO.34 MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO**

1. Con carácter general, el Ayuntamiento modificará el Catálogo de Protección cada cuatro años con objetivo de incorporar las actualizaciones que se hayan producido durante la vigencia del mismo. No operará este límite temporal cuando la unidad municipal de patrimonio justifique la necesidad o conveniencia de la modificación con anterioridad al transcurso del plazo de cuatro años.



2. Son supuestos de modificación del Catálogo los siguientes:
  - a) La incorporación de nuevos bienes o la descatalogación de los existentes en el caso de pérdida de valores patrimoniales conforme con la metodología empleada en el presente Plan. Podrá llevarse a cabo por acuerdo municipal adoptado de oficio, o a iniciativa de otros Organismos o entidades, o particulares interesados.
  - b) La modificación de las siguientes determinaciones de las fichas: el grado de protección asignado, los tipos de intervenciones permitidas, la inclusión y/ o exclusión de nuevos elementos singulares, la modificación de los parámetros normativos y/o urbanísticos.
  - c) La subsanación de errores que impliquen cambios en el grado de protección asignado, el tipo de intervenciones permitidas, la inclusión y/ o exclusión de nuevos elementos singulares, la modificación de los parámetros normativos y/o urbanísticos.
3. Para su modificación, se seguirá el mismo procedimiento establecido para la tramitación de los Catálogos de Protección, y se requerirá previo informe del Consejo Municipal de Patrimonio Cultural e informe preceptivo del Área del Cabildo que tenga atribuidas las competencias en materia de patrimonio.

### ARTÍCULO.35 ACTUALIZACIÓN

1. Las actualizaciones que se produzcan en las determinaciones de las fichas vigentes deberán reflejarse en un inventario interno que gestionará la Unidad Municipal de Patrimonio, dando cuenta de ello al Consejo Municipal de Patrimonio Cultural.
2. En este inventario se consignarán las siguientes actualizaciones:
  - a) La actualización de las fichas del catálogo cuando el grado asignado pase de orientativo a definitivo, en aquellos bienes no visitados siempre y cuando ésta no implique las siguientes modificaciones: grado de protección asignado, tipo de intervenciones permitidas, inclusión y/ o exclusión de nuevos elementos singulares, parámetros normativos y/o urbanísticos.
  - b) La incorporación de nueva información de los bienes catalogados, derivada de las intervenciones que se realicen, estudios específicos realizados, etc. que se consideren de singular relevancia para la documentación y conservación del bien.
3. En el caso de que las actualizaciones en el inventario se realicen de oficio por parte de la administración, serán notificadas a los propietarios, poseedores o/y titulares de derechos reales de los bienes afectados.
4. Todas las actualizaciones que se produzcan se incorporarán al Catálogo con ocasión de la primera modificación, de conformidad con el artículo siguiente.

### ARTÍCULO.36 CORRECCION DE ERRORES MATERIALES DEL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

1. Cuando existan indicios racionales de que en la catalogación de un inmueble pueda haberse cometido un error material, podrá solicitarse su corrección en la forma que aquí se determina, siempre que la corrección no afecte al grado de protección asignado, tipo de intervenciones permitidas, inclusión y/ o exclusión de nuevos elementos singulares, parámetros normativos y/o urbanísticos.
2. Para ello, la parte interesada presentará la correspondiente solicitud acompañada de cuantos documentos considere oportunos para justificar la pretensión y siempre un reportaje fotográfico completo, planos del estado actual, estudio histórico del elemento en cuestión y memoria justificativa, redactada por técnicos competentes en la materia.
3. De las correcciones de errores se dará cuenta al Consejo Municipal de Patrimonio Cultural.

## SECCIÓN III. ESPECIFICIDADES DE OTORGAMIENTO DE TITULOS HABILITANTES

### ARTÍCULO.37 CONDICIONES GENERALES

1. En todas las intervenciones sujetas a título habilitante, en la documentación aportada se deberá describir y justificar el estado de conservación del componente o componentes del elemento o conjunto catalogado a intervenir mediante la documentación fotográfica que requiera el/la técnico municipal para concretar el tipo de actuación admitida atendiendo al cumplimiento de la normativa urbanística.
2. Con carácter general y preceptivo, los elementos discordantes señalizados en la ficha correspondiente deberán de ser eliminados o mitigados su efecto, cuando las intervenciones se realicen sobre la parte del bien donde se localizan dichos elementos.
3. Cuando se aborden intervenciones en el bien catalogado que afecten a los parámetros descritos en el apartado de análisis y diagnóstico de la correspondiente ficha del Catálogo, se deberán prever en la documentación técnica las posibles soluciones a las observaciones realizadas. En caso de que no pudieran ser solventadas, se deberá justificar la imposibilidad de resolución de las mismas. En ningún caso las intervenciones podrán menoscabar los valores patrimoniales del bien catalogado.

### ARTÍCULO.38 RÉGIMEN APLICABLE A INMUEBLES NO VISITADOS

1. En aquellos inmuebles respecto de los cuáles el equipo técnico redactor del plan no haya podido acceder durante la tramitación del PEPCH, el grado de protección que se establezca en la ficha del Catálogo así como todos los parámetros de carácter vinculante, de índole normativo y/o urbanístico será provisional y orientativo y no se otorgará ningún tipo habilitante de intervención, con excepción de las intervenciones de mantenimiento y conservación.

2. Con carácter previo a la solicitud de cualquier título habilitante; a excepción de las intervenciones de mantenimiento y conservación, el promotor deberá presentar la documentación necesaria para determinar la totalidad de datos que se exigen en las fichas de catalogación, detallando todos los elementos que conforman el bien catalogado, tanto del interior como del exterior del inmueble, aplicando la misma metodología desarrollada en el presente Plan. Esta documentación deberá estar suscrita por técnicos competentes y debe desarrollar como mínimo la totalidad de los apartados que se detallan a continuación:

- a) Datos informativos del estado actual del bien catalogado. Aportándose los datos de carácter objetivo y que nos permiten identificar el bien, en el entorno urbano y contexto histórico, junto a la documentación gráfica de estado actual del bien, la documentación relativa a la geolocalización y situación del bien. También aparece reflejado los parámetros urbanísticos por los cuales se registrará (usos actuales, superficies de parcela, ocupada, construida, ocupación y edificabilidad y nº de plantas) que servirán de base para su ordenación.
- b) Informe histórico del bien, con todos aquellos elementos que ayuden a fijar el marco de referencia en que se construyó el edificio, dejando constancia de los siguientes datos:
  - Datos Históricos: edad, tipología, lenguaje arquitectónico, autoría, usos originales, propiedad original, etc. ;
  - Bibliografía de referencia;
  - Planos originales, promoción y uso inicial;
  - Encuadre histórico, cultural y social donde se describa la evolución del entorno urbano en que se halla, alineaciones y ubicación aproximada en cartografía histórica de Puerto de La Cruz;
  - Recopilación de documentación de archivo, grabados antiguos, documentos literarios, fotografías de época, planos originales, etc.;
  - Descripción del bien, desde un punto de vista espacial, organizativo, formal, tipológico, etc.
  - Identificación de los elementos singulares del bien;
  - Identificación de los elementos discordantes;
  - Identificación de las intervenciones realizadas sobre el bien.
- c) Documentación gráfica: estado actual del inmueble, plantas, alzados, secciones.
- d) Análisis y diagnóstico del bien atendiendo como mínimo a los siguientes datos:
  - Patologías, riesgos y medidas a adoptar;
  - Accesibilidad: entorno, plantas, entreplantas;

- Seguridad;
- Habitabilidad;
- Estado de conservación.

3. Conforme a la información presentada, la Unidad de Patrimonio Municipal, determinará el grado de protección del bien, los elementos singulares así como las determinaciones de intervención y los parámetros urbanísticos y de ordenación asignados al bien. Una vez determinado por la Unidad de Patrimonio, y se realizarán las modificaciones o actualizaciones del Catálogo de acuerdo con el procedimiento establecido, con la intervención del Consejo de Patrimonio Municipal.

4. En todo caso, las limitaciones a la ocupación y a la edificabilidad determinadas en la ficha provisional están afectas por la presencia de elementos de valor patrimonial que se constaten por la Unidad Municipal de Patrimonio, bien a través de la documentación presentada por los interesados, bien de oficio a través de su potestad de inspección. La determinación definitiva del grado de protección no podrá suponer en ningún caso un aumento de la edificabilidad prevista con carácter provisional en la ficha del Catálogo de Protección.

5. En el caso de que sea necesario modificar el nivel de protección inicialmente otorgado o incorporar o eliminar elementos de protección o modificar los parámetros de ordenación e intervención establecidos, se deberá efectuar la modificación del Catálogo por el procedimiento establecido.

6. En el caso de que no fuese necesario modificar ningún parámetro relativo al grado de protección asignado, tipo de intervenciones permitidas, inclusión y/ o exclusión de nuevos elementos singulares, parámetros normativos y/o urbanísticos, estos parámetros y el contenido de la ficha de protección pasarán de ser indicativos a definitivos a todos los efectos, dejando constancia de ello en el inventario municipal.

7. Se seguirá el mismo procedimiento para las intervenciones que se pretendan desarrollar en la parte no visitada de los inmuebles, con la excepcionalidad de que la información a aportar será estrictamente de las zonas no visitadas. En estos casos no será necesario aportar informe histórico preceptivo.

### **ARTÍCULO.39 RÉGIMEN DE COMUNICACIÓN PREVIA**

1. Independientemente del grado de protección del bien, las Intervenciones de investigación poco intervencionistas y no invasivas, siempre que no suponga un menoscabo de los valores patrimoniales, o condicionen la estabilidad del bien, podrán realizarse mediante acto comunicado en los supuestos en los que legalmente sea posible.

#### **ARTÍCULO.40 RÉGIMEN DE LICENCIAS**

Serán actuaciones en régimen de licencia, todas las intervenciones que se realicen en un bien catalogado a excepción de las descritas en los artículos precedentes.

#### **ARTÍCULO.41 ACTUACIONES EXENTAS**

Serán actuaciones exentas no sujetas a título o requisito habilitante las intervenciones de valorización, siempre que éstas no requieran de intervención en el bien o en los espacios aledaños, en los supuestos en que legalmente sea posible.

#### **ARTÍCULO.42 POTESTAD DE INSPECCIÓN**

1. El ayuntamiento está facultado para inspeccionar en todo momento el desarrollo de las intervenciones que se realicen en los bienes catalogados, pudiendo adoptar las medidas cautelares que sean precisas para la preservación de los mismos.
2. Asimismo, se podrán constituir unidades especializadas de la policía local para la vigilancia de los bienes situados en el ámbito del conjunto histórico.

#### **ARTÍCULO.43 INTERVENCIONES DE EMERGENCIA**

Quedan excluidas del requisito de título habilitante para la intervención en bienes catalogados, las actuaciones de emergencia que resulten necesarias realizar en caso de riesgo grave para las personas o los bienes del presente catálogo, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el régimen establecido por la legislación urbanística vigente para las órdenes de ejecución.

#### **ARTÍCULO.44 OBRAS E INTERVENCIONES EN BIENES CATALOGADOS**

1. La solicitud de los correspondientes títulos habilitantes para la realización de obras e intervenciones en cualquiera de los bienes catalogados, además de la documentación que se exija con carácter general, que se acompañará de la documentación adicional que se expone en los siguientes apartados.
2. Las intervenciones sujetas a título o requisito habilitante, con excepción de las obras de mantenimiento y conservación, se deberá aportar la siguiente documentación:
  - a) Memoria descriptiva del bien catalogado y justificativa de las intervenciones, en los términos del presente plan.
  - b) Planos de información de su evolución y transformaciones, realizadas en bien catalogado y de su estado actual. Incluyendo plantas, alzados, secciones, volumetrías, memoria de carpintería, barandillas, escaleras, alféizares, etcétera, y detalles de elementos singulares a escalas 1:50 a 1:20.

- c) Identificación de añadidos y ampliaciones con referencia a época en que pudo producirse.
- d) Análisis de las patologías existentes, con identificación en los planos y descripción de sus posibles causas y soluciones.
- e) Documentación fotográfica del bien catalogado en su conjunto, del estado actual del sistema estructural, de los detalles interiores, de fachadas, patios, colores, decoraciones, molduras, etc., con identificación de su ubicación en planta. Y fotografías de conjunto del bien en su integración en la trama urbana.
- f) Planos de estado actual indicando el estado de conservación e identificación de patologías, materiales de acabado, etc. y elementos discordantes si los hubiere.
- g) Planos de intervención sobre el estado actual, señalizando las intervenciones que se van a realizar que contendrán las plantas, incluyendo planta de cubiertas y sótanos, alzados del tramo o tramos de la calle a que dé fachada el edificio y cuando proceda, los alzados de fachadas hacia patios o espacios libres privados en el interior de la parcela, secciones longitudinales y transversales, detalles, volumetrías etc. necesarios para describir e identificar de forma concisa las intervención a realizar en el bien catalogado, a escala 1:100 y 1:50.
- h) Planos de propuesta de la actuación, que contendrán las plantas, incluyendo planta de cubiertas y sótanos a escalas 1:100 y 1:50, alzados, secciones, detalles, volumetrías etc. necesarios para describir la actuación a realizar a escala 1:100 ó 1:50.

3. En caso de intervención en zonas libres, jardines, o patios interiores, se procederá de la misma forma anteriormente descrita con indicación de todos sus elementos de fábrica (muros, exedras, fuentes, tipo y aparejo de la pavimentación, etcétera) y vegetales (especies arbóreas, porte y ubicación exacta de cada árbol, clases de arbusto, setos, etcétera), a escala 1:100 o 1:50.

4. En el caso que conlleven la alteración, cambio o sustitución de la estructura portante y sustentante y/o arquitectónica, además de la documentación indicada en los apartados anteriores, se deberá aportar:

- a) Planos de estado actual de plantas de los distintos niveles, incluyendo cubiertas y sótanos a escalas 1:100 y 1:50 y secciones longitudinales y transversales, a escala 1:100 y 1:50 con descripción del estado actual del sistema estructural o de los espacios de la estructura arquitectónica a modificar, señalando patologías y elementos discordantes si los hubiere.
- b) Fotografías del estado actual de la estructura portante a modificar o reforzar.
- c) Fotografías de estado actual sobre detalles de acabados interiores existentes en el edificio o local con indicaciones de pavimentación, revestimientos, ventanas, barandillas, escaleras, alféizares, etcétera, a escalas 1:50 a 1:20.

5. En los casos de inmuebles no visitados durante la elaboración del Catálogo de Protección, previa a la solicitud de los correspondientes títulos habilitantes para la realización de obras e intervenciones además de la documentación exigida en los apartados precedentes se deberá proceder tal y como se especifica en el artículo 38 de la presente normativa.

6. Para las obras de mantenimiento y conservación, que a los efectos de este plan son consideradas sin transcendencia patrimonial. Además de la documentación exigida con carácter general se aportará la siguiente información:

- a) Documentación fotográfica suficiente sobre la localización y el estado actual del espacio o elemento sobre el que se interviene.
- b) Memoria descriptiva de las actuaciones a realizar, con indicación gráfica de su situación, materiales y técnicas de intervención, que deberán ajustarse a la normativa del presente plan.
- c) Memoria con justificación de que la intervención no afecta a la configuración exterior del edificio, que la intervención tiene carácter reversible y que no alteran, modifican o eliminan ningún elemento con valor patrimonial que se encuentre en la zona afectada por la actuación.

7. En todas las intervenciones, una vez finalizadas las obras, el/la promotor/a deberá presentar a efectos meramente informativos, para su constancia documental en el Ayuntamiento, una memoria de la ejecución de la actuación y un dossier fotográfico que refleje cual ha sido el resultado de la actuación llevada a cabo, así como la documentación gráfica actualizada con las obras finalmente ejecutadas. La memoria, el dossier fotográfico y gráfico se archivarán documentalmente en el inventario municipal a los efectos de ofrecer información para futuras intervenciones y actuaciones en el edificio.

#### **ARTÍCULO.45 OBRAS E INTERVENCIONES EN BIENES DECLARADOS DE INTERÉS CULTURAL O CON PROCEDIMIENTO INCOADO AL EFECTO**

1. Para la realización de cualquier intervención, interior o exterior, o el cambio de uso en los bienes declarados de interés cultural o con procedimiento incoado al efecto, además de la documentación descrita en el artículo anterior, será necesaria la autorización del cabildo insular, previo dictamen favorable de la comisión insular, en los términos establecidos en la normativa patrimonial vigente y con las condiciones de ordenación previstas en la correspondiente ficha del catálogo.

2. Las intervenciones y/o cambios de uso sobre estos bienes se registrarán por lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Cultural, aplicando las condiciones de ordenación previstas en la correspondiente ficha del Catálogo de Protección.

## **SECCIÓN IV. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL**

### **ARTÍCULO.46 DEBER DE CONSERVACIÓN**

1. Las personas propietarias o, en su caso, titulares de derechos reales o simples poseedores, tienen el deber de conservar, mantener, restaurar, custodiar y proteger los bienes integrantes del patrimonio del Conjunto Histórico de Puerto de La Cruz al objeto de conservar y proteger sus valores e integridad evitando su pérdida, deterioro o destrucción.
2. Respecto del límite del deber de conservación y rehabilitación así como la inspección periódica de la edificación se estará a las determinaciones de la normativa urbanística vigente.

### **ARTÍCULO.47 INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS**

1. Sin perjuicio de la obligatoriedad establecida por la legislación urbanística vigente de la inspección técnica de las edificaciones de más de ochenta años, en el caso de incumplimiento del deber de conservación, se requerirá a los propietarios de los bienes catalogados la realización de una inspección técnica de la que se elaborará informe relativo a los siguientes extremos:
  - a) Los desperfectos y deficiencias apreciadas, sus posibles causas y las medidas prioritarias recomendables para asegurar su estabilidad, ornato, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como para mantener y recuperar las condiciones de habitabilidad y uso efectivo según el destino propio de la edificación.
  - b) Adecuación del bien catalogado al cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos
  - c) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en los informes técnicos de las inspecciones periódicas anteriores.
2. Dicho informe será aportado a la corporación municipal, que verificará si se han adoptado las medidas indicadas. En caso de que no fuera así, se ordenará su práctica o, en su caso, la ejecución por sustitución, y a costa de los obligados.
3. El cumplimiento de la obligación de la realización de la inspección técnica de las edificaciones no impide que la Administración pueda dictar órdenes de ejecución en aquellos supuestos en los que deba garantizarse la seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones.

### **ARTÍCULO.48 ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN Y DE OBRAS DE INTERVENCIÓN**

1. En el caso de incumplimiento del deber de conservación, el Ayuntamiento deberá dictar órdenes de ejecución acordando medidas de conservación, restauración, consolidación y



rehabilitación de edificios catalogados que se encuentren deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo.

2. Las órdenes de ejecución podrán conminar, asimismo, a la limpieza y vallado de los inmuebles, así como a la retirada de publicidad comercial, carteles, rótulos, señales, símbolos, cerramientos, rejas, conducciones, cables, antenas u otros elementos no adecuados a la preservación de sus valores o, en todo caso, cuando así se disponga en la ficha del Catálogo o en la Ordenanza municipal que resulte de aplicación.

3. El procedimiento para exigir el cumplimiento del deber de conservación podrá iniciarse de oficio o a instancia de parte.

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

5. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de estas medidas:

- a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado hasta el límite del deber normal de conservación.
- b) Imposición de multas coercitivas de acuerdo a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, cuyo importe quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida.
- c) Declaración del inmueble en situación de ejecución por sustitución.
- d) Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad de los bienes declarados de interés cultural.

#### **ARTÍCULO.49 SITUACIÓN DE RUINA DE LAS CONSTRUCCIÓN O EDIFICACIONES CATALOGADAS**

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a una edificación manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su habitabilidad y uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación definido por la legislación.
- b) Cuando el propietario acredite, al menos, el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas preceptuadas en el artículo anterior y el coste de los trabajos realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en el apartado anterior, supere el límite del deber

normal de conservación, con la comprobación de una tendencia progresiva y constante en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación de la edificación.

2. Para la declaración de ruina de un edificio catalogado se seguirá el procedimiento previsto en la normativa urbanística aplicable, pudiendo el Ayuntamiento adoptar las medidas que estime oportunas para evitar eventuales daños físicos como consecuencia del estado del inmueble.
3. El inicio del expediente de declaración de ruina se notificará a los órganos del cabildo insular y de la Administración de la comunidad autónoma competente en materia de patrimonio cultural, para su intervención, como partes interesadas en el mismo. En todo caso, la declaración de ruina requerirá la autorización del Cabildo.
4. La declaración de ruina de bien catalogado genera la obligación del propietario de mantener y recuperar la estabilidad y la seguridad de la edificación.
5. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación. El ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el ayuntamiento podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario por incumplimiento de la función social de la propiedad en relación con la garantía de conservación del patrimonio histórico.
6. A los efectos establecidos en el apartado anterior, no operará el límite del deber de conservación en los casos en los que el deficiente estado de conservación sea imputable a las personas propietarias, poseedoras y, en su caso, titulares de derechos reales, y en todo caso, en aquellos casos en que hayan desatendido los requerimientos y medidas dictados por las administraciones.
7. En caso de incumplimiento de los plazos señalados en la declaración de ruina para la rehabilitación del edificio catalogado o protegido, el Ayuntamiento puede proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las medidas dispuestas en la declaración de ruina a costa de la persona obligada, o bien resolver la sujeción del inmueble al régimen de venta forzosa. A estos efectos será de aplicación lo previsto en la normativa urbanística aplicable.

## ARTÍCULO.50 RUINA INMINENTE

1. Cuando una construcción o edificación amenace ruina de modo inminente, con peligro para la seguridad pública, el Ayuntamiento está habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluidos el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo. Dichas medidas podrán extenderse excepcionalmente a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.

2. Las medidas adoptadas requerirán autorización previa del cabildo insular, que deberá emitirse en un plazo máximo de tres días hábiles, entendiéndose estimada en caso de silencio administrativo y previéndose, en todo caso, la reposición de los elementos retirados.
3. En estos casos no se extinguirá el deber de conservación de las personas propietarias, poseedoras y titulares de derechos reales cuando el estado de la edificación sea consecuencia del incumplimiento deberes legales.

#### **ARTÍCULO.51 PÉRDIDA O DESTRUCCIÓN DE UN INMUEBLE O EDIFICIO CATALOGADO**

1. En aquellos casos en los que en el expediente de declaración de ruina se constante que no persisten valores históricos, tipológicos o formales en los restos de la edificación que requieran la restauración del inmueble, procederá la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.
2. Procederá la obligación de la reconstrucción integral del inmueble en los casos de demolición no autorizada o provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado.
3. En estos casos, se deberá asegurar en la medida de lo posible el mantenimiento de la fachada y de aquellos elementos arquitectónicos relevantes que coadyuven a la formación del ambiente histórico característico.
4. En todo caso, el nuevo inmueble que se pueda reconstruir, no podrá sobrepasar el aprovechamiento urbanístico preexistente.

## **CAPÍTULO II. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO**

### **SECCIÓN I. CONSIDERACIONES GENERALES**

#### **ARTÍCULO.52 PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ELEMENTOS QUE LO COMPONEN**

1. El Patrimonio Arquitectónico del Conjunto Histórico de Puerto de la Cruz, está integrado por aquellos bienes inmuebles, espacios y / o elementos que por sus valores intrínsecos y patrimoniales correspondientes constituyen la identidad cultural, histórica, arquitectónica que dan testimonio de periodos concretos del desarrollo urbano y social del Conjunto Histórico.
2. Atendiendo, a la tipología arquitectónica en esta sección se han diferenciados los siguientes inmuebles:
  - a) Almacén
  - b) Arquitectura Monumental urbana

- c) Asistencial
- d) Casa Terrera
- e) Cochera
- f) Colegial
- g) Edificio de vivienda
- h) Ermita
- i) Gasolinera
- j) Hacienda
- k) Hotelera
- l) Iglesia
- m) Lonja
- n) Templete
- o) Polvorín
- p) Vivienda Sobradada

### ARTÍCULO.53 GRADOS DE PROTECCIÓN Y CRITERIOS DE INCLUSIÓN

1. Los inmuebles, elementos, y/o espacios protegidos pertenecientes al Patrimonio Arquitectónico se caracterizarán según los niveles de protección siguientes:

- a) Integral: integran este grupo aquellos inmuebles, elementos y/ o espacios con un alto interés patrimonial, histórico, arquitectónico, cultural y /o social y estos valores que ostentan se encuentran de forma generalizada en todo el bien, no han sufrido modificaciones y / o alteraciones o estas son de poco alcance o reversibles.
- b) También se han considerado este nivel, aquellos bienes que si bien tienen un alto interés patrimonial, histórico, arquitectónico, cultural y /o social y estos valores que ostentan se encuentran de forma generalizada en todo el bien, han sufrido modificaciones y alteraciones que son respetuosas con el bien, y no han alterado el carácter tipológico y morfológico del bien.
- c) Por tanto, todos los elementos que lo conforman merecen ser conservados; a excepción de los elementos añadidos, alterados o no significativos dentro del bien, y atendiendo a lo especificado pormenorizadamente en la ficha del catalogo de protección del bien catalogado.

- d) También tienen consideración de protección integral todos los elementos singulares que aparezcan incluidos en la ficha individualizada de cada bien catalogado, con independencia del grado de protección del bien al que se encuentran vinculados.
- e) Ambiental: integran este grupo aquellos inmuebles, elementos y/o espacios del bien catalogado que contribuyen por sus características morfológicas al ambiente urbano o rural, pudiendo ostentar otros valores intrínsecos y/o patrimoniales.
- f) Cuando quede constatada la presencia de valores patrimoniales en el volumen, las alturas generales y de forjados, cubiertas, las fachadas, las medianeras, los muros que conforman su tipología, la situación de los patios, el programa funcional arquetípico, los espacios libres, y/o otros elementos de valor patrimonial, estos tendrán la consideración de elementos a proteger en cualquier tipo de intervención, y por lo tanto, no susceptibles de transformación.
- g) En los casos de inmuebles cuya disposición interior haya sido intervenida y carezca de interés patrimonial, solo queda protegida la envolvente exterior con todos los elementos que la componen, las alturas generales y los forjados.
- h) Parcial: cuando se presentan uno o varios elementos de alto interés a proteger dentro del bien, estos estarán identificados de forma precisa en la ficha del catálogo.
- i) En este nivel de protección, se incluyen los inmuebles cuya protección afecta solo a la fachada exterior recayente a la vía pública.
- j) La protección que se aplica a estos elementos será integral.

2. En los casos de inmuebles no visitados y en los visitados parcialmente en los que no se haya podido determinar los elementos a proteger, las intervenciones y la ordenación pormenorizada de la ficha del catálogo tendrá carácter provisional. A los efectos de determinar el régimen de aplicación y los valores susceptibles de protección, se procederá según lo previsto en el artículo 38 de la presente normativa.

#### **ARTÍCULO.54 TIPOS DE INTERVENCIÓN EN BIENES INMUEBLES**

1. En la presente normativa se establecen tres grados de protección y diez tipos de intervención. En función del grado de protección y de los elementos del bien catalogado se les asignarán las intervenciones que le son permitidas, salvo determinaciones expresas en la ficha correspondiente del Catálogo de Protección.
2. En el caso de aquellos inmuebles que estén identificados como “no visitados” o “visitados parcialmente” las intervenciones indicadas en la ficha de protección estarán condicionadas a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 38 de la presente normativa

3. Los tipos de intervenciones son los definidos con carácter general en el artículo 28 de la presente normativa. En el presente Capítulo se especifica el alcance de las intervenciones en los inmuebles pertenecientes al patrimonio arquitectónico y etnográfico.
4. Como criterio general las intervenciones a realizar sobre los inmuebles, elementos o espacios protegido en función del grado protección son las siguientes:
  - a) BIC: las intervenciones a realizar en bienes que hayan sido declarados de interés cultural de manera individualizada se regirán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de la presente normativa
  - b) Protección Integral: le son aplicables las intervenciones de investigación, valorización, mantenimiento, conservación, consolidación, y/o restauración. Para el resto de las intervenciones, en el caso de que se especifiquen en la ficha del Catálogo de Protección como intervenciones permitidas y/o criterios de intervención particular, se estará a lo dispuesto en la ley LPCC en su artículo 74.
  - c) Protección Ambiental: le son aplicables las intervenciones de investigación, valorización, mantenimiento, conservación, consolidación, restauración, rehabilitación y con carácter excepcional las intervenciones de reconstrucción, reestructuración, remonta y /o ampliación, solo cuando así se especifique en la ficha del Catálogo de Protección en el apartado de intervenciones permitidas y/o determinaciones de intervención.
  - d) Protección Parcial: al elemento protegido le serán de aplicación las determinaciones propias del grado de protección integral, sin perjuicio que en el bien catalogado puedan darse otras intervenciones, de conformidad con lo establecido en la ficha del Catálogo de Protección correspondiente.
5. Los elementos singulares identificados de forma expresa en las fichas del catálogo de protección, tendrán protección integral y las intervenciones permitidas serán las de investigación, valorización, mantenimiento, conservación, consolidación, y/o restauración. Excepcionalmente, cuando el elemento se encuentre muy deteriorado y no pueda restaurarse, se autorizará la reconstrucción parcial del mismo, y en caso de no ser posible, su reconstrucción total
6. El mismo régimen se aplicará a aquellos elementos que aún no estando determinados en las fichas del Catálogo de Protección, sean meritorios de ser catalogados. En estos casos, los elementos a proteger se incorporarán al inventario municipal, junto con las condiciones de protección de las mismas, que en su caso, deberán incorporarse a los títulos habilitantes en curso.
7. Excepcionalmente, se permitirán dentro del bien catalogado, si así lo indica la ficha del Catálogo de Protección obras de sustitución, obras de nueva planta, en aquellas áreas delimitadas como susceptibles de transformación. Estas áreas carecen de valores patrimoniales, por lo que las intervenciones deberán cumplir con los parámetros urbanísticos especificados en su ficha y las condiciones de integración y los criterios estéticos de las presentes normas.

### ARTÍCULO.55 ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES DE INVESTIGACIÓN

1. Con carácter previo a la ejecución de cualquier otra de las intervenciones, se precisa conocer los valores culturales protegidos y, en su caso, un diagnóstico adecuado del estado del bien catalogado.
2. Cuando se requiriese realizar pruebas en los bienes catalogados de catas, cargas, repicados, arrancados de revestimientos, análisis de colores y materiales y/o otras operaciones que permitan el mejor conocimiento del elemento y el estado del mismo; éstas deberán de ser prescritas por técnicos cualificados y aprobados por los servicios técnicos de patrimonio del ayuntamiento.

### ARTÍCULO.56 ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES DE VALORIZACIÓN

1. Son intervenciones de valoración todas aquellas encaminadas a un mayor conocimiento, divulgación, comunicación del bien, así como aquellas intervenciones realizadas en el propio bien catalogado o en su entorno próximo que permitan una mayor visibilidad y apreciación del mismo.
2. Las intervenciones de valorización podrán consistir en la inclusión del inmueble en rutas o programas culturales y turísticos sostenibles vinculado/s a los ejes culturales del Conjunto Histórico (medioambiental, de la ciudad portuaria, de la Ilustración, creativo, de las tradiciones, religioso y del turismo de salud) del PEPCH y/o la valorización individual del bien dónde se pongan en relieve los aspectos más relevantes del mismo (urbanos, históricos, sociales, arquitectónicos...) que han acompañado a la vida del inmueble.
3. Las intervenciones de valorización que requieran de obras en el propio bien catalogado o en su entorno próximo, requerirán los títulos habilitantes que le sean de aplicación de conformidad con la presente normativa.
4. Todas aquellas acciones y/o proyectos de divulgación, comunicación, señalización que se desarrollen, y deberán tener un diseño y contenido sencillo, visible y atractivo para los visitantes, a la vez que riguroso desde el punto de vista histórico.
5. La señalización, identificación, paneles informativos se realizarán conforme a los criterios establecidos en la ordenanza estética de este plan.

### ARTÍCULO.57 ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES DE MANTENIMIENTO

1. Las intervenciones de mantenimiento son aquellas que se realizan con la finalidad de mantener el inmueble en óptimas condiciones de funcionalidad y solventar los pequeños problemas derivados del uso natural del inmueble, y tienen un carácter preventivo.
2. Son intervenciones de mantenimiento las estrictas obras de limpieza y ornato, puestas a punto de instalaciones y elementos electromecánicos y reparaciones puntuales de sustitución de

elementos o piezas que se encuentren en mal estado (tejas, losetas, baldosas, etc.) siempre y cuando no afecten a un elemento o espacio protegido.

3. Las intervenciones de mantenimiento se ajustarán a las siguientes determinaciones:
  - a) No podrá alterar los acabados que caracterizan y particularizan el bien.
  - b) Deberán utilizar los mismos materiales existentes o en todo caso sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color, forma y aspecto, debiendo emplearse preferentemente materiales nobles que estén en consonancia con los lugares donde haya de aplicarse.
  - c) Aquellas operaciones de mantenimiento que afecten a la contribución del bien a la escena urbana deberán de regirse por los criterios estéticos establecido en este Plan.

#### **ARTÍCULO.58 ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES DE CONSERVACIÓN**

1. Las intervenciones que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones, sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones.
2. Se deberán utilizar los mismos materiales existentes o, en todo caso, sustituirlos por otros de las mismas características mecánicas y cualidades de forma y aspecto.
3. Las obras de actualización de instalaciones, tienen la consideración de obras de conservación siempre y cuando no supongan la distorsión o transformación de los espacios existentes y no afecten a ningún elemento y/o espacio protegido.

#### **ARTÍCULO.59 ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES DE CONSOLIDACIÓN**

1. Son intervenciones de consolidación, todas aquellas obras de carácter estructural que a juicio de un técnico competente sean necesarias para garantizar la estabilidad del bien para el uso al que está destinado y sea justificado convenientemente.
2. En este tipo de intervenciones tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del inmueble. Se utilizarán materiales cuya función estructural sea la misma o similar que la original, de forma que sea compatible con el funcionamiento de la estructura existente.
3. La inclusión de materiales y/o sistemas constructivos diferentes cuando fuera necesario, deberá ser debidamente justificada.
4. Si se añadiesen materiales o elementos indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas. En todo caso, las intervenciones atenderán a criterios de mínima intervención, discreción, seguridad, estabilidad,



durabilidad y reversibilidad y en ningún momento podrán alterar la distribución o las características formales, funcionales y/o espaciales del inmueble.

#### **ARTÍCULO.60 ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES DE RESTAURACIÓN**

1. Son intervenciones de restauración aquellas que pretendan, mediante la reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del inmueble, restituir sus los valores originales (históricos, arquitectónicos, etc.).
2. En este tipo de intervenciones deberá respetarse íntegramente todos los elementos originales del edificio, sobre la base de pruebas documentales o conocimientos comprobados de la situación anterior, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño que pueden desvirtuar el carácter del edificio.
3. Los elementos arquitectónicos habrán de adecuarse a los que presenta o presentaba el edificio originalmente.
4. Los materiales, técnicas constructivas, texturas y acabados serán, en la medida de lo posible, los originales, justificándose debidamente, si no fuera así, su sustitución por otros de las mismas características mecánicas y cualidades de forma y aspecto.
5. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta o presentaba el edificio originalmente, con excepción de aquellos casos en los que las intervenciones realizadas no hubiesen supuesto un menoscabo del valor arquitectónico y artístico del edificio a restaurar. En estos casos, los elementos y materiales empleados en la restauración podrán basarse en la fisionomía, composición formal y material actual, integrado en el paisaje urbano por formar, habrá que conservarlas antes que intentar reconstruir el estado original
6. Los materiales, técnicas constructivas, texturas y acabados serán, en la medida de lo posible, los originales, justificándose debidamente, si no fuera así, su sustitución por otros de las mismas características mecánicas y cualidades de forma y aspecto.

#### **ARTÍCULO.61 ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES DE REHABILITACIÓN**

1. Son intervenciones de rehabilitación aquellas tendentes a mantener, recuperar, acondicionar y mejorar el patrimonio edificado encaminadas a la mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior manteniendo las características tipológicas del inmueble, para adecuarlas a las nuevas necesidades de uso del inmueble o la adecuación a las normativas actuales.
2. Las obras de rehabilitación son intervenciones que pretenden dar una solución global integra y unitaria para la puesta en servicio del bien catalogado.

3. En este plan, tienen consideración de obras de rehabilitación aquellas que mantienen las características estructurales del edificio (su sistema portante), y todos aquellos elementos definitorios de su composición espacial y arquitectónica (volúmenes, espacios libres, forjados, galerías, escaleras principales, zaguán, etc.) y sus elementos singulares, sin producirse alteración en su aspecto exterior.
4. Dentro de las obras de rehabilitación, se contempla la redistribución de la tabiquería interior, la incorporación de nuevas distribuciones respetando las características espaciales y estructurales del bien, la introducción de nuevos elementos de comunicación siempre que no afecten a la estructura portante o principal del inmueble; la cubrición de patios sin alterar la lectura del volumen, y sin el menoscabo de los valores patrimoniales inherentes al mismo; la sustitución de carpinterías, cerrajerías, revestimientos, tabiquerías, etc., con un criterio de intervención integral y de conservación de la imagen formal del edificio inicial.
5. Cuando las obras de rehabilitación alcance a las cubiertas, éstas mantendrán sus características originales (volumetría, tipología, materiales, aleros, elementos singulares, etc.).
6. En las obras de rehabilitación encaminadas a la mejora de las instalaciones, condiciones de accesibilidad, salubridad, eficiencia energética, etc., se evitará en la medida de lo posible la alteración de la volumetría exterior de los inmuebles, así como la modificación de los elementos protegidos del inmueble. Toda intervención deberá de ser respetuosa con los valores patrimoniales del bien y nunca producirán alteración y/o modificación de los mismo.

#### **ARTÍCULO.62 ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES DE RECONSTRUCCIÓN**

1. Son intervenciones de carácter excepcional que tengan por objeto la reconstrucción parcial de elementos protegidos, que están en mal estado o hayan desaparecido y los cuales se pueden documentar de forma fehaciente. Debiendo reproducir el elemento total o parcial en función del estado de conservación que se encuentre, respetando la autenticidad del mismo en cuanto a materiales y técnicas constructivas, y la morfología original.
2. En la medida de lo posible se intentará el máximo aprovechamiento del elemento, reutilizando sus materiales en la reconstrucción.
3. De aquellos elementos que hayan desaparecidos, solo se podrán reproducir los que estén debidamente documentados y sean parte fundamental del valor patrimonial del bien y por tanto deba de ser reconstruido. En todo caso, se deberá respetar la autenticidad del inmueble, entre otros, en cuanto a materiales y técnicas constructivas, si fuera posible, y la morfología original.

#### **ARTÍCULO.63 ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES DE REESTRUCTURACIÓN**

1. Son intervenciones de carácter excepcional donde se modifica el espacio interior del inmueble con alteración sustancial de los elementos comunes y estructurales que conforman la tipología del

inmueble, permitiéndose el vaciado interior del inmueble manteniendo únicamente la envolvente del inmueble, o las fachadas recayentes al espacio público, o envolvente de la primera crujía, según se indica en la ficha correspondiente del Catálogo de Protección. Se deberán conservar aquellos elementos singulares o representativos de la edificación con valor patrimonial.

2. Las obras a realizar en edificios vaciados deberán respetar las determinaciones particulares de edificabilidad, ocupación y alturas de la edificación establecidas en la ficha del Catálogo de Protección correspondiente, así como la altura de los forjados y la disposición de los huecos preexistentes en fachadas. Excepcionalmente, se permitirán justificadamente, pequeños ajustes en la fachada que mejoren su sentido compositivo y funcional, únicamente cuando el único elemento a mantener sea la fachada principal y previo informe favorable de la Unidad de Patrimonio Municipal.

3. Cuando dentro del bien se hayan detectado elementos de interés, estos deberán de respetarse e integrarse en el nuevo inmueble, manteniendo su funcionalidad original y en la medida de lo posible su ubicación.

4. Durante el proceso de demolición y/o vaciado del inmueble se deberá de prestar especial atención a la conservación todos los elementos singulares identificados a proteger y a la recuperación de todos aquellos materiales, elementos, etc. que puedan ser de interés para su conservación y reutilización; en especial los siguientes: cerramientos, cubiertas, carpintería exterior, carpintería interior, solados, escaleras, acabados interiores, elementos ornamentales y cerrajería.

#### **ARTÍCULO.64 ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES DE REMONTA Y AMPLIACIÓN**

1. Son intervenciones de remonta y ampliación las acciones de carácter excepcional que impliquen la modificación motivada de los parámetros de altura y de crecimiento horizontal en los inmuebles, siempre que no se produzcan efectos negativos en el inmueble o en el ambiente urbano o rural en el que se insertan.

2. La ampliación consiste en la adición de una obra de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no protegidos del bien catalogado y que está en contigüidad con un inmueble protegido.

3. La remonta solo se podrá darse en aquellas partes del bien catalogado que no tienen interés o se permitan operaciones de restructuración.

#### **ARTÍCULO.65 OBRAS PERMITIDAS EN LAS ÁREAS SUSCEPTIBLES DE TRANSFORMACIÓN**

1. Las áreas susceptibles de transformación son aquellas zonas que aún estando dentro del bien catalogado, pudiendo estar edificadas o ser espacios libres, no presentan valores patrimoniales o estos están presentes de forma parcial.

2. En estas áreas pueden darse los siguientes tipos de obra:

- a) Obras de reestructuración: las definidas en el artículo 63 de la presente normativa.
- b) Obras de ampliación y remonta: las definidas en el artículo 64 de la presente normativa.
- c) Obras de sustitución: son aquellas obras en las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.
- d) Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre áreas vacantes sin valor patrimonial dentro del bien catalogado.

#### **ARTÍCULO.66 OBRAS DE ADAPTACIÓN A LA NORMATIVA SECTORIAL DE EDIFICACIÓN**

1. El cumplimiento de las normativas sectoriales que afecten a bienes catalogados se ajustará con la flexibilidad necesaria, primando en todo caso la conservación del bien catalogado.
2. Cuando sea necesario ejecutar obras en los inmuebles objeto de protección en este Plan Especial con el objeto de garantizar la accesibilidad, mejorar la eficiencia energética, la salubridad, protección contra incendios, etc. será requisito indispensable buscar soluciones o alternativas que procuren no afectar a los valores objeto de protección. Integrándose en la medida de lo posible todas estas actuaciones en las zonas sin valor patrimonial de bien, o en las áreas susceptibles de transformación del bien catalogado.
3. La Unidad Municipal de Patrimonio Cultural del Ayuntamiento valorará la adecuación de la propuesta del proyecto con el grado de protección y, en su caso, podrá proponer otras alternativas más respetuosas y procedentes con la protección del inmueble o espacio afectados.
4. En el caso de que no existiesen alternativas para adecuar los usos y las intervenciones a la normativa sectorial de aplicación sin alterar los elementos protegidos, o se justificara que estas alternativas fueran inviables técnica o económicamente, se podrá estudiar las propuestas del promotor y estas serán siempre sujetas a informe preceptivo y vinculante del Consejo Municipal de Patrimonio Cultural. En cualquier caso, se tendrán en cuenta los siguientes requisitos:
  - a) Que la actuación no tenga repercusión sobre el espacio exterior o vía pública ni afecte a los elementos o materiales a conservar de las fachadas.
  - b) Que no se modifique la configuración original de rellanos de escaleras principales, galerías, patios, altere la espacialidad de los elementos de comunicación o espacios principales o salas nobles, etc.
  - c) Que la apertura de huecos en cubiertas o forjados para la incorporación de elementos para mejorar la accesibilidad, la habitabilidad, la eficiencia energética, etc., no se produzcan sobre los elementos principales o relevantes del sistema estructural, y solo afecte a viguetas, zunchos o brochales u otros elementos de segundo orden, etc.
  - d) Que no implique alteración o modificación de la volumetría protegida del bien.

## ARTÍCULO.67 CONDICIONES DE USO

Las condiciones de uso de los bienes integrantes del patrimonio arquitectónico se regirán por lo dispuesto en el Título V de la presente normativa.

## SECCIÓN II. INTERVENCIONES EN INMUEBLES CATALOGADOS Y ELEMENTOS PROTEGIDOS DEL INMUEBLE

### ARTÍCULO.68 CONDICIONES GENERALES DE INTERVENCIÓN EN INMUEBLES CATALOGADOS

1. La totalidad de las intervenciones sobre bienes catalogados deberán ser informadas por la Unidad Municipal de Patrimonio Cultural en el procedimiento de otorgamiento de los títulos habilitantes.
2. Las intervenciones tenderán al mantenimiento, conservación y recuperación del carácter original de la edificación, suprimiendo aquellos elementos discordantes con el valor arquitectónico, cultural o histórico de la edificación de que se trate. En tal sentido, se recuperarán, siempre que sea posible y en cualquier tipo de intervención, los elementos y materiales de valor que puedan ser reutilizables, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura que se protege, en especial los siguientes: cerramientos, cubiertas, carpintería exterior, carpintería interior, solados, escaleras, acabados interiores, elementos ornamentales y cerrajería. La incorporación de nuevos materiales será acorde con los que se puedan conservar, debiendo emplearse preferentemente materiales nobles que estén en consonancia con los lugares donde haya de aplicarse.
3. Las intervenciones deberán de dejar patente la clara distinción entre los elementos que se conservan, restauran y /o reconstruyen con aquellos de nueva incorporación, que a su vez deben de armonizar con el bien catalogado y sus elementos protegidos.
4. Todas las intervenciones que se propongan deben ser adecuadas desde el punto de vista de la compatibilidad física, química, material, estructural y estética, con las características y tipología de la edificación catalogada y con el mantenimiento y protección de los diferentes componentes o partes del bien catalogado a conservar definidos en la Ficha.
5. Salvo indicación expresa en la ficha del Catálogo de Protección correspondiente, las intervenciones no podrán alterar el volumen construido, la altura del inmueble, ni los elementos ni espacios identificados como protegidos en el bien catalogado.
6. Las intervenciones que se efectúen sobre elementos identificados como discordantes, localizados en la ficha del Catálogo de Protección correspondiente o que tengan tal consideración en aplicación de la presente normativa, deberán eliminarse con el objetivo de restablecer las condiciones originales, en los términos establecidos en el Capítulo Primero del Título III de la presente normativa y de conformidad con los criterios de ordenanza estética del presente plan.

7. Las intervenciones a realizar en función del grado de protección se establecen en los artículos 28 y 29 y en las determinaciones expresas recogidas en las fichas correspondientes del Catálogo de Protección, complementadas con las determinaciones que se establezcan en la presente Normativa, en los criterios estéticos de este plan y en las Ordenanzas Municipales correspondientes.
8. Si durante la elaboración del proyecto de intervención o durante la ejecución de las obras autorizadas, se detectará la existencia de algún componente de valor patrimonial que no se encuentre adecuadamente reflejado en su ficha correspondiente o que existe alguna incompatibilidad entre la realidad y el contenido de la ficha, se podrá solicitar la realización de una visita por parte de los/as técnicos municipales. Será la unidad municipal de patrimonio quien, tras la visita, confirme la existencia de alguna discrepancia con las determinaciones de la ficha correspondiente del elemento, en cuyo caso podrán añadirse nuevas condiciones y protecciones a la ficha, que se incorporarán al título habilitante en su caso. Posteriormente, deberán incorporarse a los procesos de actualización o corrección de errores, según sea el caso.
9. El hallazgo sobrevenido de elementos de interés patrimonial en el bien catalogado que no se encuentren contemplados en la ficha del Catálogo de Protección, podrá suponer la reducción o pérdida del aprovechamiento lucrativo de la parcela que resulte incompatible con la debida conservación de dicho elemento o su puesta en valor.

#### **ARTÍCULO.69 INTERVENCIÓN EN FACHADAS PROTEGIDAS**

1. La protección de las fachadas implica la conservación de todos sus elementos característicos, en particular, las carpinterías, rejería, balaustrada, etc. y todos los elementos decorativos (cornisas, gárgolas, ornamentación, escudos, etc.) así como los acabados propios de la tipología, independientemente del nivel de protección que se asigne al bien catalogado.
2. En consecuencia, no se podrán abrir nuevos huecos ni alterar la proporción y/o geometría de los existentes, excepto cuando la edificación haya sufrido alteraciones respecto a su estado original, en cuyo caso, se deberán de realizar las obras necesarias tendentes a devolver la edificación su estado primigenio.
3. En caso de conflicto entre los condicionantes derivados de la normativa sectorial y la conservación de los valores patrimoniales, primará la preservación de estos últimos. En todo caso, atendiendo a su valor patrimonial (histórico, artístico, artesanal, etc.), se mantendrán los elementos de la fachada sin ningún tipo de suplemento ni modificación que pueda derivar de otra norma concurrente.
4. La fachada y todos sus componentes deberán de mantenerse y conservarse respetando los materiales, morfología y despiece.

5. Deberá procurarse en todo momento la recuperación de la textura y color de los acabados originales, realizándose las investigaciones oportunas para recuperar el carácter propio de los elementos sobre los que se actúa, en todo caso deberá primar la integración cromática con los edificios adyacentes. En caso de no poderse conocer se procederá según la gama de colores y criterios establecidos en la ordenanza estética del presente plan.

6. Las intervenciones en fachadas protegidas de inmuebles que tengan la consideración de volumen unitario tal y como está definido en el presente plan, deberán proyectarse necesariamente de forma conjunta garantizando su integración dentro del volumen unitario.

7. Se establecen las siguientes condiciones particulares de intervención, que se complementarán con los criterios estéticos del presente plan:

a) En relación con la composición de la fachada (disposición y forma de huecos, secuencia, proporción entre paños ciegos y huecos, jerarquización o repetición en plantas o niveles), serán de aplicación las siguientes determinaciones:

- Deberá de respetarse la composición original no produciéndose alteraciones de la misma.
- Queda prohibida la inclusión de banderolas, marquesinas, toldos, iluminación, etc. o cualquier elemento que no correspondan con el proyecto original.
- Se prohíbe la ubicación de cualquier elemento perteneciente a las instalaciones de agua, electricidad, aire acondicionado, etc. sobre las fachadas. En las intervenciones de restauración o rehabilitación de los edificios, se reservarán espacios para ubicar ocultas las instalaciones sin ser vistas o afectar a la percepción del edificio protegido fuera de la fachada. Si esto no fuera posible, se situarán integrados con el mismo acabado superficial que el resto de la fachada.
- En caso de haberse producido alteraciones, en el momento que se realicen las obras de restauración o rehabilitación, éstas deberán de restituirse a su configuración original.

b) Las carpinterías de los bienes catalogados (puertas, ventanas, contraventanas, celosías, etc.), deberán ser objeto de protección en los siguientes términos:

- Cualquier intervención en las carpinterías protegidas para mejorar las condiciones de iluminación, eficiencia energética, salubridad de los inmuebles, deberán de ser de carácter reversible, y no perceptibles desde el exterior, y con el mínimo impacto visual. Además no podrán modificar o alterar la fisonomía, composición del bien y deberán de contar con la aprobación de la Unidad Municipal de Patrimonio Cultural.
- Excepcionalmente, y cuando el inmueble tenga un uso comercial se permitirá la incorporación de un ventanal, sin alteración del hueco original, y manteniendo en un

segundo plano la carpintería original en los términos establecidos en los criterios estéticos, en el artículo 268 de de la presente normativa y deberán de contar con la aprobación de la Unidad de Patrimonio Cultural.

- Excepcionalmente, y solo si así aparece reflejado en la ficha correspondiente del Catálogo de Protección, podrán mantenerse sin ser calificadas como elemento discordante, aquellas carpinterías que aun sin tener las características que corresponden a su tipología tengan un diseño unitario en toda la fachada o son propias de la evolución de la tipología.
  - Aquellas carpinterías identificadas como discordantes en la ficha correspondiente del Catálogo de Protección deberán de ser sustituidas atendiendo a los siguientes criterios: en primer lugar, se cambiarán tomando como referencia las existentes en la fachada y se realizarán conforme a estas; en segundo lugar cuando no existan carpinterías de referencia en la fachada en la que se inserta, las carpinterías se sustituirán aquellas que le correspondan desde el punto de visto histórico a la tipología del inmueble; en último lugar, en el caso de que no fuera posible obtener referencias de la tipología originaria de las carpinterías, su diseño deberá integrarse de forma armónica en todo el conjunto, respetando materiales, morfología, fisonomía, despiece, proporción, color, materiales y sistemas tradicionales constructivos, con líneas simples.
  - En aquellos casos en los que las carpinterías originales se han sustituido para adaptarlas a un uso terciario, y éstas no tengan la consideración de elemento discordante, serán de aplicación los criterios establecidos en el párrafo anterior cuando se modifique el uso del inmueble.
- c) El régimen de protección de carpinterías será de aplicación a otros elementos de cerramiento de la fachada como pueden ser balcones, barandillas, rejas y celosías, etc.
- d) Los elementos decorativos (molduras, impostas, pilastras, recercados, ménsulas, frontones, etc.) se mantendrán o se recuperarán con material y características propias de estos elementos. En caso de necesitar ser sustituidos parcialmente, por resultar imposible su reparación, deberán seguirse totalmente las características de los existentes.
- e) El revestimiento o acabado del paramento material (textura, color), con carácter general, deberá ser conservado. Se utilizarán materiales compatibles y propios de la arquitectura tradicional para la restauración y reposición de revestimientos de fachadas. Se prohíbe dejar al descubierto la mampostería. Tampoco se permite el recubrimiento total o parcial con alicatados, creación de zócalos cerámicos, tirolesa y/ o aplacado de cualquier tipo.



## ARTÍCULO.70 INTERVENCIÓN EN FACHADAS NO PRINCIPALES

1. Su tratamiento se rige por el mismo régimen aplicable a las fachadas principales, cuando estas sean protegidas.
2. Cuando así lo indique la ficha correspondiente del Catálogo de Protección se permitirá la ampliación y esta se registrará por lo dispuesto en el artículo 80 de la presente normativa.

## ARTÍCULO.71 INTERVENCIÓN DE CUBIERTAS

1. Se considera tanto la morfología, inclinada o plana y la solución constructiva empleada sobre los elementos que configuran su sistema estructural. Así como los elementos singulares que la compongan chimeneas, linternas, claraboyas, aleros, gárgolas, etc.
2. Las cubiertas de los edificios tendrán consideración de fachada, debiendo conservarse íntegramente sus características volumétricas, constructivas y todos los elementos que la definen (linternas, claraboyas, torres, miradores, aleros, gárgolas, etc.) así como aquellos elementos singulares identificados en la ficha correspondiente del Catálogo de Protección.
3. No podrá modificarse el ángulo de pendiente en las cubiertas inclinadas o sus aleros, ni realizarse cualquier intervención que suponga la devaluación de sus valores patrimoniales.
4. Las intervenciones en cubiertas de tejas que supongan la reposición o sustitución de tejas, se hará de tal forma que se conserven el mayor número de tejas originales y cuando estas no sean suficiente, se dispondrán de tal manera que no deberán de trascender a la fachada o el alero. Se empleará la tipología de teja original, quedando prohibido el empleo de materiales ajenos a los sistemas constructivos tradicionales.
5. Las intervenciones en cubiertas que conforman un volumen unitario tal y como está definido en el presente plan, deberán proyectarse necesariamente de forma conjunta garantizando su integración dentro del volumen unitario.
6. Se prohíbe la ubicación de cualquier elemento ajeno a la cubierta, principalmente todo aquello perteneciente a instalaciones, agua, electricidad, aire acondicionado, energía solar, etc.
7. En intervenciones de rehabilitación, se permiten cambios y adaptación de materiales existentes, sin alterar la configuración y percepción exterior, sin que los cambios trasciendan a aleros, fachadas.
8. Respecto de la obligatoriedad de colocar captadores de energía solar y al tratarse de una instalación que no admite cualquier posición en la cubierta, la edificación podrá quedar exenta de la obligatoriedad siempre y cuando se justifiquen la alteración o modificación de los valores patrimoniales del bien. Excepcionalmente, si aún así el promotor lo solicitase, se deberá de proceder según lo especificado en el artículo 66 de la presente normativa.

9. Con objeto de poder mejorar las condiciones de salubridad, eficiencia energética e iluminación, etc., se podrán disponer soluciones constructivas que mejoren dichas condiciones sin alterar o modificar la configuración morfológica de la cubierta o los valores patrimoniales del bien. En caso contrario se deberá de proceder según lo especificado en el artículo 66 de la presente normativa.

10. En cubierta plana protegida, solo se admite la implantación de elementos de instalación, cuando estos tengan carácter mueble, sean reversibles y no sean perceptibles desde la vía pública o espacios libres interiores de la parcela.

### **ARTÍCULO.72 INTERVENCIÓN EN EL SISTEMA ESTRUCTURAL**

1. El sistema estructural de la edificación está compuesto por los elementos de la estructura portante, muros de carga, pilares, machones, estructura sustentante, forjados, voladizos, estructura de la cubierta determinantes de la tipología, morfología y soluciones constructivas del inmueble catalogado.

2. Las actuaciones en los componentes del sistema estructural se realizarán con materiales originales y técnicas constructivas tradicionales. No obstante, se admiten técnicas de refuerzo contemporáneas sólo si se puede garantizar su compatibilidad funcional y estética con los componentes a conservar y ante la imposibilidad justificada de solventar el problema estrictamente con los materiales originales y técnicas constructivas tradicionales.

3. Con carácter excepcional, se admitirán actuaciones tendentes a la adecuación del cumplimiento de accesibilidad del elemento catalogado, como la implantación de ascensor, siempre que la afección no se produzca sobre elementos principales o relevantes del sistema estructural, y solo afecte a viguetas, zunchos brochales u otros elementos de segundo orden etc. y sin afectar a la composición espacial interna y únicamente serán posibles en aquellos casos en los que se justifique que no exista otra alternativa técnica y económicamente viable. En todo caso, esta solución deberá contar con Dictamen preceptivo y favorable del Consejo Municipal de Patrimonio Cultural y se registrará por lo dispuesto en el artículo 66 de la presente normativa.

### **ARTÍCULO.73 INTERVENCIÓN EN LA ORGANIZACIÓN INTERNA**

1. La organización espacial interna del inmueble hace referencia a configuración de la estructura espacial y de circulación principal del interior del edificio: la distribución de plantas y sección, la altura de los forjados, la ubicación de los elementos comunes principales del edificio como el acceso, elementos de comunicación vertical (escaleras, patios...), las paredes maestras, etc.

2. Se permite la apertura de nuevos huecos interiores para favorecer las condiciones de iluminación y ventilación en aquellas fachadas no protegidas siempre que no supongan una ruptura de las características compositivas de las mismas, debiéndose adaptar los materiales, ritmo y disposición de los nuevos huecos a los existentes en la fachada correspondiente.

3. Se prohíbe la modificación de escalera, zaguán, galerías, corredores, considerados elementos singulares y por tanto con protección integral. En estos elementos las únicas intervenciones posibles son las de investigación, valoración, conservación, restauración y/o reconstrucción en caso de que el bien no pueda restaurarse.

4. Los elementos decorativos tales como revestimientos en suelos, techos, elementos (alacenas, destiladeras, bernegales, etc.), carpinterías interiores, etc., que se conserven pertenecientes a la edificación primigenia o añadidos con posterioridad que presenten valores patrimoniales, deberán de protegerse integralmente aún cuando no estén especificados en la ficha del Catálogo de Protección. Las intervenciones permitidas serán las de investigación, valorización, mantenimiento, conservación, restauración y de forma excepcional cuando el elemento se encuentre muy deteriorado y no pueda restaurarse se autorizará la reconstrucción parcial del mismo y en caso de no ser posible se autorizará la reconstrucción total del mismo.

5. Los espacios singulares del inmueble tales como salones, bibliotecas, antiguas cocinas, capillas, etc., serán siempre un elemento protegido aunque no lo indique la ficha correspondiente del Catálogo de Protección. La modificación del volumen, la inclusión de nuevas distribuciones interiores para la adaptación a otros usos y/o las nuevas necesidades del bien, se realizará siempre con materiales y soluciones constructivas que permitan la lectura del volumen original y no interfieran con los elementos protegidos y garanticen la reversibilidad de la misma. Debiendo contar con informe preceptivo y vinculante favorable del Consejo Municipal de Patrimonio Cultural.

6. Las distribuciones interiores del bien que no dan soporte a la organización espacial del bien, no se consideran elementos singulares por lo que podrán adecuarse, modificarse, y/o eliminarse, con las siguientes condiciones:

- a) No se podrá afectar a elementos singulares ni elementos decorativos o revestimientos que tengan interés patrimonial y por tanto deberán de conservarse.
- b) Se realizará con materiales y soluciones constructivas que permitan la lectura del volumen original, así como la reversibilidad de la actuación

7. Queda prohibida la eliminación de todo muro estructural, permitiéndose únicamente la apertura de nuevos huecos de paso y/o iluminación para la adaptación del inmueble a las necesidades funcionales del uso previsto, sin alterar la morfología del cerramiento.

#### **ARTÍCULO.74 INTERVENCIONES EN LAS INSTALACIONES**

1. Se actualizarán y adecuarán las instalaciones para garantizar el uso del edificio acorde con sus necesidades, respetando en todo momento la conservación del bien catalogado.

2. La implantación de nuevas instalaciones no podrá alterar la volumetría protegida del bien, estudiando la disposición de las mismas, realizando el mínimo de perforaciones posibles.

3. Cualquier instalación que requiera la alteración o la percepción visual de un elemento o espacio protegido del inmueble, deberá de estar estudiado en proyecto y debidamente justificado la imposibilidad técnica o económica de la ejecución sin afectar al bien y dicha intervención se deberá de tramitar conforme al artículo 66 de la presente normativa.

#### **ARTÍCULO.75 INTERVENCIONES EN SÓTANOS**

1. En los edificios protegidos no se permite la construcción de sótanos ni semisótanos, salvo en aquellos casos que expresamente se haya permitido intervenciones de reestructuración.
2. Si el bien catalogado presenta sótano, las intervenciones se someterán a lo dispuesto en el presente Capítulo.

### **SECCIÓN III. INTERVENCIONES EN ESPACIOS PROTEGIDO DEL BIEN CATALOGADO**

#### **ARTÍCULO.76 INTERVENCIONES EN PATIO PROTEGIDO**

1. Tienen la consideración de patio protegido los patios centrales, interiores o patios de luces que configuran, ordenan y/o estructuran la planta del edificio. Estos espacios tendrán protección integral.
2. En ningún caso se autorizarán obras que desvirtúen la morfología original del patio.
3. Los patios interiores de los inmuebles protegidos podrán cubrirse en los términos establecidos en el artículo 266 de las condiciones estéticas de la presente normativa.
4. La cubrición se realizará mediante estructura ligera, desmontable, con cubrición permeable a la luz y que permita la ventilación continua y permanente del espacio cubierto como de las dependencias que vuelcan al mismo. En ningún momento supondrá un aumento de edificabilidad y los usos permitidos son los propios del patio. Serán de aplicación las condiciones estéticas de las presentes normas.
5. Todos los elementos singulares del patio tendrán protección integral, de igual modo lo tendrán las fachadas que vuelcan hacia él, si así está dispuesto en la ficha correspondiente del Catálogo de Protección.
6. La vegetación de los patios estará regulada por las condiciones descritas en el Patrimonio de Árboles Monumentales y Flora Singular.

#### **ARTÍCULO.77 ESPACIOS LIBRES Y JARDINES PROTEGIDOS**

1. Tienen la consideración de elementos protegidos los espacios libres y /o jardines del edificio relacionados con su tipología arquitectónica.
2. Los espacios libres y los jardines tendrán protección integral.

3. Cualquier proyecto de intervención perseguirá la restauración de los valores y diseño original del jardín o espacio.
4. En ningún caso se autorizarán obras que desvirtúen la morfología original del espacio libre o jardín, o que supongan modificaciones sustanciales irreversibles.
5. Deberán conservarse en su totalidad, no pudiendo construirse ningún elemento de carácter permanente, ni cubrirse total o parcialmente. Podrán instalarse únicamente elementos aislados, con materiales desmontables (pabellones, kioscos, carpas, etc.), ocupando como máximo el 10% de su superficie, sin eliminar la vegetación de valor.
6. En la ficha correspondiente del Catálogo de Protección se señalarán los elementos singulares y los elementos vegetales se deben de conservar, para los cuales se seguirán las determinaciones de este plan de Patrimonio de Árboles Monumentales y Flora Singular.

## **SECCIÓN IV. INTERVENCIÓN EN EL ÁREA SUSCEPTIBLE DE TRANSFORMACIÓN DEL BIEN CATALOGADO**

### **ARTÍCULO.78 AREA SUSCEPTIBLE DE TRANSFORMACIÓN**

1. Excepcionalmente, los bienes catalogados pueden contar con áreas susceptible de transformación, las cuales quedarán perfectamente identificadas en la ficha correspondiente del Catálogo de Protección.
2. Las áreas susceptibles de transformación a efectos de este plan carecen de valores patrimoniales, pudiendo ser de dos tipos:
  - a) Inmuebles sin valor patrimonial
  - b) Áreas no edificadas sin valor patrimonial
3. Dentro del área susceptible de transformación se podrán realizar todas las intervenciones establecidas en el artículo 28 y las obras establecidas en el artículo 65 de la presente normativa. .

### **ARTÍCULO.79 RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN Y PARÁMETROS APLICABLES**

1. Las intervenciones a realizar serán las establecidas en la presente normativa de edificación para obra nueva y/o intervención en edificación no catalogada (Título IV), con las singularidades establecidas en la presente Sección.
2. Las condiciones de admisibilidad de los usos y de la edificación en las áreas susceptibles de transformación de los bienes catalogados serán las que se establezcan en la ficha del Catálogo de Protección, y en los aspectos no previstos en la ficha, en la Regulación de la Edificación y de los usos prevista en la presente normativa de este Plan Especial y en los planos de ordenación pormenorizada.

3. El hallazgo sobrevenido de elementos de interés patrimonial condicionará las intervenciones en las áreas susceptibles de transformación en la medida en que estos resulten incompatibles con la debida conservación de dicho elemento o su puesta en valor.

### **ARTÍCULO.80 AUTENTICIDAD Y CARÁCTER INTEGRAL DE LAS INTERVENCIONES**

1. En la proyección y diseño de las intervenciones en el área susceptible de transformación se exigirá la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, sin desvirtuar los elementos originales del edificio catalogado. Particularmente, se deberán emplear aquellas soluciones constructivas y arquitectónicas que mejor respuesta den a los requisitos funcionales, estructurales y en especial a los de integración paisajística y su relación con el entorno.

2. En todo caso, se deberá evitar la copia o el falseamiento de los elementos tradicionales de la arquitectura de Puerto de La Cruz, así como garantizar la correcta integración del inmueble en el paisaje urbano.

3. Las ampliaciones y remontas permitidas en los bienes catalogados están sujetas a las condiciones de ordenación pormenorizada, alineaciones y rasantes recogidas en la ficha correspondiente del Catálogo de Protección, y deberán de respetar los elementos protegidos originales.

4. Queda prohibido el adosamiento a las fachadas protegidas, para lo cual deberá de deberá disponer un patio o espacio libre, que cumplirá con las dimensiones mínimas establecidas en este plan y en la correspondiente normativa técnica aplicable y nunca será inferior a 4 m.

5. Los patios y/o espacios referidos en el apartado anterior servirán de transición entre el inmueble protegido y la ampliación permitida. Podrán cubrirse por todos sus lados, siempre que se justifique que la intervención no resta valores a las edificaciones catalogadas, ni desvirtúe ni suponga un perjuicio para la fisonomía original del inmueble, y se garantice además su reversibilidad y ligereza, todo ello con informe favorable y preceptivo de la Consejo Municipal de Patrimonio Cultural.

6. No se permitirán cuerpos volados cuya proyección horizontal recaiga sobre áreas protegidas.

### **ARTÍCULO.81 SÓTANOS**

1. Se permite la construcción de sótanos de obra nueva en las áreas susceptibles de transformación, solamente dentro del área de movimiento de la edificación, y siempre que no afecte al edificio o elemento protegido, a patios o espacios protegidos.

2. Con el objeto de garantizar la estabilidad de las edificaciones colindantes, será obligatorio realizar un estudio geotécnico redactado por técnicos competentes en el que se recoja la solución

constructiva más adecuada para las plantas de sótano, a la que obligatoriamente deberá adaptarse el proyecto de ejecución.

## SECCIÓN V. INTERVENCIONES EN VOLUMENES UNITARIOS

1. A efectos de esta Plan, se han considerados volúmenes unitarios aquellos Inmuebles o conjuntos arquitectónicos, incluidos sus espacios libres privados, que han sido sometidos a procesos de segregación parcelaria o divisiones funcionales internas, pero que requieren un tratamiento homogéneo a fin de mantener el carácter unitario del conjunto o del inmueble.
2. Por tanto, cualquier intervención que afecte a las fachadas y las cubiertas, deberá proyectarse de manera conjunta. En particular, los elementos que constituyen la carpintería, cerrajería, elementos decorativos y el cromatismo de la fachada serán tratados de forma unitaria.
3. En el caso de discordancias entre los criterios de los propietarios, el Ayuntamiento podrá mediar entre los interesados. Si de dicha mediación no resultara un acuerdo, se podrán dictar órdenes de ejecución para garantizar el ornato en los términos establecidos legalmente.

## CAPÍTULO III. PATRIMONIO ETNOGRÁFICO

### ARTÍCULO.82 PATRIMONIO ETNOGRÁFICO Y ELEMENTOS QUE LO COMPONEN

1. El patrimonio etnográfico del Conjunto Histórico de Puerto de La Cruz, está integrado por aquellos elementos y/o conjuntos que constituyen testimonio y expresión relevantes de la identidad, la cultura y las formas de vida tradicionales de Canarias.
2. En particular, tienen la consideración de patrimonio etnográfico los siguientes bienes catalogados:
  - a) Bunker
  - b) Caño
  - c) Chorro
  - d) Capilla
  - e) Damero
  - f) Esquinera
  - g) Ermita
  - h) Hacienda
  - i) Hornacinas
  - j) Infraestructura agropecuaria

- k) Muros del Muelle
  - l) Muros agrícolas
  - m) Pila
  - n) Peñón
  - o) Templete
  - p) Cementerios
  - q) Conjunto del patrimonio Etnográfico: tendrán la consideración de conjunto etnográfico el conjunto de elementos simbólicos que dan soporte a manifestaciones culturales inmateriales (como puede ser la tradición del "enramado") que conectan la actividad que constituye el bien inmaterial (tradiciones, fiestas y costumbres de carácter popular del Puerto de La Cruz) con el elemento etnográfico que le es inherente. Los conjuntos etnográficos tienen su reflejo en la ficha correspondiente del Catálogo de Protección, sin perjuicio de algunos de los elementos, por su relevancia individual, tengan su ficha correspondiente dentro de la tipología que le corresponda. Estableciéndose dos grupos
3. Los bienes inmuebles del patrimonio etnográfico serán regulados por las determinaciones expuestas para el Patrimonio Arquitectónico.

### ARTÍCULO.83 GRADO DE PROTECCIÓN Y CRITERIOS DE INCLUSIÓN

1. Dentro del patrimonio etnográfico podemos distinguir tres grupos y a cada uno de ellos se le han aplicado las consideraciones de su grado de protección en función del carácter del bien:
- a) Elementos, aquellos con alto interés patrimonial, histórico, arquitectónico, cultural y /o social y estos valores no han sufrido modificaciones y / o alteraciones o estas son de poco alcance o reversibles. Por tanto, todos los elementos que lo conforman merecen ser conservados; a excepción de los elementos añadidos, alterados o no significativos dentro del bien y tienen la consideración de protección Integral.
  - b) Siendo las intervenciones permitidas: investigación, valorización, mantenimiento, conservación, consolidación, restauración y excepcionalmente reconstrucción cuando quede fehacientemente documentado.
  - c) Conjuntos etnográficos: existen dos tipos de conjuntos etnográficos, y ambos tienen como elemento la Cruz, los vinculados al Vía Crucis y las Cruces Conmemorativas.
    - Las cruces vinculadas al Vía Crucis tienen la consideración de protección integral y las intervenciones permitidas son las investigación, valorización, mantenimiento, conservación, consolidación, restauración y excepcionalmente reconstrucción cuando quede fehacientemente documentado. Además tienen vinculada la protección de localización.



- Las cruces Conmemorativas podrán tener protección integral o ambiental en función de las características de las mismas. Siendo las intervenciones permitidas las de investigación, valorización, mantenimiento, conservación, consolidación, restauración y excepcionalmente reconstrucción cuando quede fehacientemente documentado. Las cruces con protección integral tendrán vinculada la protección de localización que queda regulada en el artículo siguiente.
2. También tendrán la consideración de protección integral todos los elementos singulares que aparezcan incluidos en la ficha individualizada de cada bien catalogado.

#### **ARTÍCULO.84 TIPOS DE INTERVENCIONES**

Las intervenciones aplicables sobre los bienes etnográficos se regirán por lo dispuesto en los artículos 28 y 29 de la presente normativa y por las determinaciones que se consignen en la ficha correspondiente del Catálogo de Protección.

#### **ARTÍCULO.85 DESPLAZAMIENTO DE BIENES ETNOGRÁFICOS**

1. Con carácter general, los elementos que conforman el patrimonio etnográfico no pueden ser trasladados ni separados de las edificaciones o ámbitos en los que se ubican y a los que están ligados, excepto en el caso de que no estén ubicados en su localización original, en cuyo caso se permite el traslado a sus ubicaciones de origen, siempre que quede fehacientemente documentado.
2. Excepcionalmente, cuando razones de interés público o utilidad social obliguen a trasladar estructuras o elementos de valor etnográfico por resultar inviable su mantenimiento en su sitio originario o peligrar su conservación, se documentarán científica y detalladamente sus elementos y características, a efectos de garantizar su reconstrucción y localización en el sitio que determine el órgano del cabildo insular competente en materia de patrimonio cultural. En los mismos supuestos, en el caso de cruces integrantes del vía crucis o de cruces conmemorativas que por su connotación histórica o social hayan sido catalogadas con el grado de protección integral, cuyo traslado no afecte a la integridad del bien, será la Unidad de Patrimonio Municipal el órgano que determine la idoneidad del traslado y la nueva ubicación.
3. En el caso de cruces catalogadas con grado de protección ambiental, podrán ser reubicadas dentro del Conjunto Histórico siempre que se garantice la integridad y conservación de la propia cruz. Dicho traslado deberá ser comunicado, con carácter previo, a la Unidad de Patrimonio Municipal, indicando la nueva ubicación.

## ARTÍCULO.86 CONDICIONES GENERALES PARA LAS INTERVENCIONES

1. El alcance de las intervenciones de los inmuebles y o elementos integrantes del Patrimonio Etnográfico en el ámbito del Plan Especial serán las derivadas de la aplicación de la normativa del Patrimonio Arquitectónico, y en lo que sea de aplicación según corresponda.
2. Los bienes etnográficos deberán ser conservados en su integridad, dando cumplimiento al régimen general de protección aprobado con su categoría, y los usos se desarrollarán de conformidad a las tradiciones, fiestas y costumbres inherentes al elemento etnográfico.
3. Sólo se permitirán las intervenciones en las condiciones que se establezcan en la correspondiente ficha de catálogo, previo a cualquier intervención se eliminarán los elementos discordantes del bien.
4. Se debe optar por la opción de la mínima intervención necesaria con el fin de preservar y poner en valor el propio monumento, tratando de recuperar su unidad espacial y tipológica.
5. Se podrán reparar los elementos deteriorados, pero siempre utilizando materiales originales. Solo en el caso de que no sea posible su restauración, se podrán sustituir por otros de las mismas características, sin menoscabar su integridad cultural.
6. Siempre que sea posible, cuando los elementos etnográficos se encuentren vinculados a tradiciones populares, usos sociales, rituales y/o actos festivos, las intervenciones y usos que se lleven a cabo serán comunicadas previamente a las entidades ciudadanas y culturales sin fines lucrativos portadoras de la tradición, uso, ritual o acto.
7. Se evitarán en el entorno próximo actuaciones que afecten su percepción.
8. Las intervenciones que afecten a caños, chorros, pilas, etc., estarán dirigidas preferentemente a su mantenimiento, conservación en óptimas condiciones de uso y servicio.

## ARTÍCULO.87 CONDICIONES DE USOS

1. Los únicos usos permitidos son los vinculados a las manifestaciones culturales conexas al elemento (tradiciones, fiestas, costumbres, etc.) de carácter popular.
2. En cuanto a los inmuebles se estará sujeto a las determinaciones que al respecto determine la ficha particularizada del Catálogo de Protección.

## CAPÍTULO IV. ESPACIOS URBANOS

### ARTÍCULO.88 ESPACIOS URBANOS Y ELEMENTOS QUE LO COMPONEN

1. El patrimonio de espacios urbanos del Conjunto Histórico de Puerto de La Cruz, está compuesto por espacios libres urbanos y/o ajardinados y sus elementos, que destacan: por su

especial valor estético, natural, por la presencia de elementos singulares vegetales y paisajísticos, o por estructurar el ambiente urbano o rural, siendo estos espacios de relación social de sus habitantes, y/o espacios caracterizadores de la historia urbana.

2. Atendiendo a su configuración, en el Conjunto Histórico de Puerto de La Cruz los espacios urbanos pueden adoptar las siguientes tipologías:

- a) Muelle pesquero
- b) Plazas
- c) Jardín histórico
- d) Alameda

3. Todos aquellos inmuebles que se encuentren dentro del bien delimitado como espacio urbano y que sean objeto de protección serán regulados por las determinaciones expuestas para el Patrimonio Arquitectónico

4. Y todos aquellos árboles o flora que se encuentren dentro del bien y sean objeto de protección serán regulados por las determinaciones expuestas para el Patrimonio de Árboles Monumentales y Flora Singular.

### **ARTÍCULO.89 GRADOS DE PROTECCIÓN Y CRITERIOS DE INCLUSIÓN**

1. Los inmuebles, elementos, y/o espacios protegidos pertenecientes al Espacio Urbanos se caracterizarán según los niveles de protección siguientes:

- a) Integral: integran este grupo espacios libres urbanos y/o ajardinados con un alto interés patrimonial, histórico, arquitectónico, cultural y /o social y estos valores que ostentan se encuentran de forma generalizada en todo el bien, no han sufrido modificaciones y / o alteraciones o estas son de poco alcance, y por la presencia de elementos singulares vegetales y paisajístico. Por tanto, todos o la gran mayoría de los elementos que lo conforman merecen ser conservados; a excepción de los elementos añadidos, alterados o no significativos dentro del bien.
- b) Ambiental: integran este grupo aquellos espacios libres urbanos y/o ajardinados que contribuyen por sus características morfológica a la escena urbana o rural, teniendo un fuerte arraigo en la sociedad, pudiendo ostentar valores de carácter tipológico y/o elementos con alto interés patrimonial, históricos, arquitectónicos, culturales y/o sociales, y por la presencia de elementos singulares vegetales y paisajísticos. En estos casos, se protege la configuración espacial, morfología y principales relaciones con el entorno donde se circunscribe.
- c) También tienen consideración de protección integral todos los elementos singulares que aparezcan incluidos en la ficha individualizada de cada bien catalogado.

## ARTÍCULO.90 TIPOS DE INTERVENCIÓN

Las intervenciones aplicables sobre espacios urbanos se regirán por lo dispuesto en los artículos 28 y 29 de la presente normativa y por las determinaciones que se consignen en la ficha correspondiente del Catálogo de Protección.

## ARTÍCULO.91 CONDICIONES GENERALES PARA LAS INTERVENCIONES

1. Los espacios urbanos deberán de ser mantenidos y conservados en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
2. Toda intervención deberá ser tendente a la restauración de los valores y diseño original del espacio.
3. Las construcciones, elementos, o instalaciones asociados a los valores originales del espacio urbano se mantendrán y restauran. Se admitirán obras de reconstrucción de elementos de ornato desaparecidos, respetando su emplazamiento, diseño y material original.
4. Se mantendrán los parámetros tipológicos, morfológicos o volumétricos, existentes, debiendo respetarse la actual configuración del espacio libre, salvo determinación expresa de las fichas del correspondiente Catálogo de Protección.
5. Los elementos, construcciones o instalaciones considerados impropios deberán ser eliminados, así como aquellos componentes que supongan un deterioro visual, ambiental o de peligrosidad.
6. Se incorporan a los espacios urbanos todas aquellas especies que contribuyan a la mejora ambiental del espacio, fomentando la inclusión de una jardinería medioambiental.
7. Las intervenciones en los parques urbanos serán tendentes a que el área natural sea predominante que la zona urbanizada. Sólo se podrán realizar obras que supongan un incremento como máximo del 20% de la superficie pavimentada o enarenada, siempre y cuando no alteren las condiciones estéticas del jardín.
8. Si se produjeran ampliaciones del espacio urbano se ajustarán en su trazado y jardinería a la del área objeto de ampliación.
9. Los cerramientos del espacio urbano, si existiesen, no podrán ser modificados en su diseño y características en los casos que sean de carácter histórico o consustancial con el diseño del espacio.
10. Toda intervención en los espacios urbanos será tendente a crear espacios inclusivos sin modificar o intervenir en los elementos protegidos.

11. Aquellas instalaciones públicas propias de usos de infraestructura deberán de quedar integradas en el entorno urbano (recomendándose el empleo de cubierta ajardinada, o su soterramiento).

12. Todos aquellos inmuebles que se encuentren dentro del bien delimitado como espacio urbano y que sean objeto de protección serán regulados por las determinaciones expuestas para el Patrimonio Arquitectónico y en lo que sea de aplicación según corresponda.

13. Los elementos vegetales que se encuentren dentro del bien y sean objeto de protección serán regulados por las determinaciones expuestas para el Patrimonio Árboles Monumentales y Flora Singular.

### **ARTÍCULO.92 CONDICIONES DE USOS**

1. El uso del espacio será compatible con el desarrollo de las actividades y usos tradicionales específicos y vinculados (tradicional o históricamente) a cada espacio.

2. Las instalaciones provisionales permitidas no podrán ocupar una superficie superior a doscientos metros cuadrados, y ésta nunca podrá ser superior al 10 %, y siempre previo informe favorable de la Unidad de Patrimonio Municipal.

3. Cualquier implantación de un nuevo uso o actividad que se proponga, deberá de justificar de forma razonada, la no interferencia con los valores protegidos del espacio urbano y su integración desde la perspectiva urbana y ambiental y deberá ser autorizado por la Unidad de Patrimonio Municipal.

### **ARTÍCULO.93 CONSERVACIÓN DE LA VEGETACIÓN**

1. La protección del espacio urbano implica la del arbolado y jardinería existente sobre ella, considerándose a todos los efectos sometido a las normas de aplicación del Patrimonio de Arbolado Monumental y Flora Singular.

2. Los usos y/o actividades que se pretendan desarrollar en espacios urbanos protegidos, de conformidad con las condiciones de admisibilidad del uso de espacios libres regulados en la presente normativa, deberán garantizar la conservación de sus espacios vegetales, así como, no producir daño alguno en los elementos que configuran el espacio urbano protegido.

3. La aplicación de las normas del presente Capítulo se realizará sin perjuicio de las determinaciones aplicables a los árboles y otras especies vegetales que están sujetos al régimen individualizado de protección previsto en el Capítulo VI del Título III de la presente normativa.

## ARTÍCULO.94 OBRAS DE ADAPTACIÓN A LA NORMATIVA SECTORIAL

1. Cuando sea necesario ejecutar obras en los espacios urbanos objeto de protección en este Plan Especial con el objeto de garantizar la accesibilidad universal, incremento de la percepción visual y la seguridad, etc., será requisito indispensable buscar soluciones o alternativas que no afectan a los valores objeto de protección.
2. En ningún caso se admitirán actuaciones sobre elementos protegidos del bien catalogado o que alteren o modifiquen la percepción del mismo.
3. La Unidad Municipal de Patrimonio Cultural del Ayuntamiento valorará la adecuación de la propuesta del proyecto con el grado de protección y, en su caso, podrá proponer otras alternativas más respetuosas y procedentes con la protección del inmueble o espacio afectados.
4. En el caso de que no existiesen alternativas para adecuar los usos y las intervenciones a la normativa sectorial de aplicación sin alterar los elementos protegidos, o se justificara que estas alternativas fueran inviables técnica o económicamente, se podrá estudiar las propuestas del promotor y estas serán siempre sujetas a informe preceptivo y vinculante del Consejo Municipal de Patrimonio Cultural.

## CAPÍTULO V. ESPACIOS NATURALES

### ARTÍCULO.95 ESPACIOS NATURALES Y ELEMENTOS QUE LO COMPONEN

1. El Patrimonio de Espacios Naturales del Conjunto Histórico de Puerto de la Cruz, está integrado por aquellos espacios poco antropizados, en los que predomina su carácter natural y paisajístico.
2. Atendiendo, a la morfología de los mismos, en el Conjunto Histórico de Puerto de La Cruz se dan los siguientes espacios naturales:
  - a) Bajíos
  - b) Coladas - Malpaís (Risco de Oro)

### ARTÍCULO.96 GRADOS DE PROTECCIÓN y CRITERIOS DE INCLUSIÓN

1. Los espacios protegidos pertenecientes al Patrimonio Natural se les ha asignado el nivel de Protección Integral estando integrado por aquellos espacios que conservan su carácter natural y son fuente de diversidad biológica y geológica, y tienen un valor ambiental, paisajístico, científico, cultural o histórico.
2. Por tanto, todos los elementos y valores que lo conforman merecen ser conservados.

## ARTÍCULO.97 TIPOS DE INTERVENCIÓN

Las intervenciones aplicables sobre espacios naturales protegido se registrarán por lo dispuesto en los artículos 28 y 29 de la presente normativa y por las determinaciones que se consignan en la ficha correspondiente del Catálogo de Protección.

## ARTÍCULO.98 CONDICIONES DE GENERALES DE INTERVENCIÓN

1. Todas las intervenciones estarán encaminadas para el mantenimiento y conservación del carácter natural de estas zonas evitando su transformación y la pérdida de sus cualidades paisajísticas.
2. Las normas de protección serán de aplicación con independencia de su titularidad pública o privada o su régimen de utilización.
3. En cada una de las fichas del Catálogo se definen las condiciones de diseño, tratamiento, infraestructura, jardinería y mobiliario autorizables en cada
4. No se podrá realizar ninguna labor de extracción de áridos, picón o cualquier otra explotación de yacimientos, debiéndose respetar el estado actual de los elementos naturales.
5. Todos aquellos inmuebles que se encuentren dentro del bien delimitado como espacio urbano y que sean objeto de protección serán regulados por las determinaciones expuestas para el Patrimonio Arquitectónico, y en lo que sea de aplicación según corresponda.
6. Y todos aquellos árboles o flora que se encuentren dentro del bien y sean objeto de protección serán regulados por las determinaciones expuestas para el Patrimonio Árboles Monumentales y Flora Singular.

## ARTÍCULO.99 CONDICIONES DE USO

1. Los espacios naturales sólo podrán destinarse a los usos de esparcimiento que les son naturales, en función de la clase y categoría de suelo en los que se localicen.
2. Se permiten los usos culturales y deportivos al aire libre o en instalaciones provisionales, cuando se instalen en las áreas susceptibles de transformación del bien catalogado.
3. No se podrá realizar ningún uso que supongan una alteración del estado natural del espacio protegido.

## CAPÍTULO VI. ÁRBOLES MONUMENTALES Y FLORA SINGULAR

### ARTÍCULO.100 ÁRBOLES MONUMENTALES Y FLORA SINGULAR Y ELEMENTOS QUE LO COMPONEN

1. Los Árboles Monumentales y Flora singular de Puerto de la Cruz, está integrado por aquellos árboles, ejemplares arbóreos, flora singular, o conjuntos vegetales cuyas características botánicas, edad, porte o representatividad las convierte en elementos merecedores de protección y conservación.
2. Clasificándose en las siguientes categorías:
  - a) Árbol Monumental
  - b) Flora singular

### ARTÍCULO.101 GRADOS DE PROTECCIÓN Y CRITERIOS DE INCLUSIÓN

1. Tendrán la consideración de Protección Integral y serán objeto de inscripción individualizada en el Catálogo de Árboles monumentales y Flora Singular de Puerto de La Cruz los ejemplares o conjuntos arbóreos que tengan la consideración de monumentales o de gran interés para la preservación de los valores culturales del Conjunto Histórico de Puerto de La Cruz.
2. Sin perjuicio de su catalogación individual, se declaran protegidos genéricamente los ejemplares de cualquier especie arbórea existente en el ámbito del Conjunto Histórico de Puerto de La Cruz, situados tanto en terrenos de propiedad pública como privada, que iguallen o superen uno o más de los siguientes parámetros:
  - a) 20 metros de altura.
  - b) 60 centímetros de perímetro de tronco, medidos a una altura de 1,30 m de la base.
  - c) 10 metros de diámetro mayor de la copa, medido en la proyección sobre el plano horizontal.
  - d) Cuenten con más de quince años de antigüedad.
  - e) Para las distintas especies de palmeras que superen los 15 m de estípite, con excepción de *Washingtonia robusta*, cuyo umbral se establece en 20 m.
3. No obstante, aquellos ejemplares que no cumplan con los criterios establecidos en el punto anterior y que por tanto no disfruten de una protección genérica, cuando se encuentren en peligro y se consideren merecedores de protección, podrán ser protegidos cautelarmente. Esta resolución deberá dictarse por la Administración competente para su posterior protección.
4. Los espacios protegidos pertenecientes al Patrimonio Natural tendrán protección integral.



5. Los tipos de intervención son: investigación, valorización, mantenimiento, conservación, consolidación, y restauración.

#### **ARTÍCULO.102 TIPOS DE INTERVENCIÓN**

1. Dada la idiosincrasia de los elementos vegetales, requerirán una gestión e intervención diferenciada del resto de elementos catalogados, por ello las intervenciones deben concretarse en cada caso en función del ejemplar protegido.
2. En caso de que fuera necesario, se creará un plan de gestión individualizado cuando se estime que el árbol se encuentra en una situación problemática para su supervivencia.
3. Los tipos de intervenciones son los definidos con carácter general en el artículo 28 de la presente normativa. Dada la singularidad del Patrimonio de Árboles Monumentales y Flora Singular, se ha introducido la intervención de aprovechamiento. En el presente Capítulo se especifica el alcance de las intervenciones en los elementos pertenecientes al patrimonio Árbol Monumental y Flora Singular.

#### **ARTÍCULO.103 ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES INVESTIGACIÓN**

1. Las intervenciones de investigación irán encaminadas a la inspección, evaluación del arbolado, con el objetivo de determinar el estado del elemento y evaluar las actuaciones a desarrollar.
2. Cuando se requiriese realizar pruebas para permitir el mejor conocimiento del elemento y el estado del mismo; éstas deberán de ser prescritas por técnicos cualificados y aprobados por los servicios técnicos de patrimonio del ayuntamiento.

#### **ARTÍCULO.104 ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES DE VALORIZACIÓN**

1. Las intervenciones de valorización procurarán la promoción y protección de los valores ecológicos y culturales del arbolado urbano mediante el conocimiento, difusión y divulgación de sus valores ecológicos, culturales, sociales, urbanísticos y económicos, incluyendo la recolección de sus semillas, polen, esporas y/o propágulos mediante la supervisión de técnicos competentes.

#### **ARTÍCULO.105 ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES DE MANTENIMIENTO Y APROVECAMIENTO**

1. Las labores de mantenimiento comprenderán los trabajos precisos en el entorno inmediato para garantizar un adecuado estado vegetativo del ejemplar. En particular, se evitarán las alteraciones sobre la parte subterránea por remoción de los pavimentos, por ejecución de zanjas, por instalación de servicios y acometidas subterráneas y por todo tipo de obras.

2. Las podas deben ser realizadas con los cortes estrictamente necesarios y bajo la supervisión de técnicos competentes. En el caso de árboles monumentales, deberán realizarse bajo la supervisión del técnico municipal competente.
3. Queda prohibida la tala drástica (podas que alteren más de un tercio de la longitud de sus ramas) de los ejemplares catalogados. Quedarán exceptuados de esta prohibición aquellos casos en los que la copa de los árboles no guarde las distancias a tendidos eléctricos o telefónicos previstas en la normativa vigente, dificulte o impida la visibilidad de semáforos, y, en todo caso, cuando exista algún peligro para la seguridad vial o peatonal o de los edificios circundantes, así como para la salud del árbol. En estos supuestos, la poda se realizará a juicio del técnico municipal competente, mediante acto motivado solo cuando otras medidas alternativas no sean adecuadas por motivos técnicos o económicos.
4. Los propietarios de los ejemplares catalogados podrán disfrutar de sus frutos y otros productos. El aprovechamiento de la madera únicamente tendrá lugar cuando proceda de talas o podas autorizadas conforme al apartado anterior.

#### **ARTÍCULO.106 ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES DE CONSERVACIÓN**

1. Sobre los árboles protegidos se llevarán a cabo los trabajos precisos para garantizar un adecuado estado vegetativo del ejemplar. El deber de conservación se extiende al suelo soporte de los mismos, en las dimensiones suficientes para asegurar su pervivencia. En los suelos vinculados se deberán realizar las actuaciones necesarias para evitar riesgos de erosión, incendio o cualquier otro que pueda poner en peligro la buena conservación del elemento vegetal.
2. Los propietarios, para asegurar la conservación de los árboles monumentales y singulares colaborarán con la Administración. Para ello permitirán el acceso a los técnicos de las administraciones competentes, debidamente acreditados.

#### **ARTÍCULO.107 ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES DE CONSOLIDACIÓN**

1. Los propietarios de árboles catalogados deberán notificar al Ayuntamiento cualquier síntoma de decaimiento que puedan apreciar en ellos. Se creará un plan de gestión individualizado cuando se estime que el árbol se encuentra en una situación problemática para su supervivencia

#### **ARTÍCULO.108 ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES DE RESTAURACIÓN**

1. Quedan autorizadas todas aquellas actuaciones tendentes a la recuperación de fisionomía del ejemplar catalogado, entre las que se incluyen tratamientos fitopatológicos.

## ARTÍCULO.109      CONDICIONES GENERALES PARA LAS INTERVENCIONES

1. Queda prohibido con carácter general dañar, mutilar, deteriorar, arrancar o dar muerte de las especies catalogadas, así como modificar física o químicamente el entorno de modo que se produzcan daños a los ejemplares.
2. Igualmente, queda prohibida la recolección masiva de sus ramas, hojas, frutos o semillas, y la instalación de plataformas, objetos o carteles que puedan dañar significativamente su tronco, ramaje o raíces.
3. También queda prohibida la instalación, en el mismo árbol o en su entorno de protección, de cualquier objeto, estructura o construcción que pueda dificultar o impedir la visión del ejemplar o conjunto protegido sin motivo estrictamente justificado.
4. Las acciones descritas en el párrafo anterior podrán ejercitarse excepcionalmente previa obtención de la autorización de la administración competente, motivada en una o más de las siguientes razones:
  - a) Para la conservación del ejemplar o para garantizar el desarrollo de las actividades de investigación, mantenimiento, conservación, restauración, valorización y aprovechamiento.
  - b) Para evitar daños a la salud o seguridad de las personas.
5. La pérdida de cualquier elemento vegetal protegido por razones no naturales, será sancionada.

## CAPÍTULO VII.    PATRIMONIO INMATERIAL

### ARTÍCULO.110      PATRIMONIO INMATERIAL Y ELEMENTOS QUE LO COMPONEN

1. El patrimonio inmaterial del Conjunto Histórico de Puerto de La Cruz, está integrado por aquellas manifestaciones culturales vivas, asociada a significados colectivos, que está interiorizada en la comunidad portuense, como parte de su identidad, y existe un sentimiento popular por mantenerlas viva, escenificarla y experimentarla en el presente y para que tenga continuidad en el futuro.
2. En particular, tienen la consideración de patrimonio inmaterial las siguientes manifestaciones:
  - a) Baño de las Cabras
  - b) Embarcación de la Virgen del Carmen
  - c) Mataculebra

### ARTÍCULO.111      GRADOS DE PROTECCIÓN E INTERVENCIONES PERMITIDAS

Las manifestaciones pertenecientes al Patrimonio Inmaterial tienen asignado un nivel de Protección Integral y las intervenciones permitidas son las de Investigación y Valorización.

#### **ARTÍCULO.112           CONDICIONES GENERALES PARA LAS INTERVENCIONES Y LOS USOS**

1. El patrimonio inmaterial del Conjunto Histórico de Puerto de La Cruz tiene su soporte físico y de manifestación sobre la trama urbana.
2. Los espacios vinculados al desenvolvimiento de las manifestaciones culturales inmateriales deberán tener un régimen de usos que posibilite la realización de las mismas en el espacio urbano.
3. Cualquier modificación de los espacios que afecten al desenvolvimiento de estas manifestaciones deberá de ponerse en común con la comunidad portadora de la tradición.
4. Las manifestaciones del patrimonio inmaterial solo tienen valor patrimonial si son recreadas por aquellos que las han producido tradicionalmente, prohibiéndose cualquier copia o simulacro dentro del ámbito del PEPCH.

## TÍTULO IV. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

### CAPÍTULO I. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN

#### ARTÍCULO.113 ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA POR EL PEPCH

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de edificación y urbanización que se ejecuten dentro del Conjunto Histórico, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.
2. El PEPCH de Puerto de la Cruz establece las determinaciones de ordenación pormenorizada en los documentos y formas que se relacionan a continuación:
  - i) Mediante la definición de la trama urbana con la consecuente división de los suelos ordenados en piezas territoriales y tramos viarios, así como la definición de las alienaciones y rasantes, que se establece gráficamente en el plano OP-1 Trama urbana: Sistema viario y manzanas.
  - j) Asignando a cada pieza territorial la Zona de Ordenación correspondiente, que se establece gráficamente en el plano OP-2 Zonas de Ordenación pormenorizada, así como la definición de las alturas máximas permitidas y las alineaciones interiores en cada manzana, que se definen gráficamente en los en el plano OP-3 Condiciones de la edificación: Alturas y alineaciones. Los parámetros reguladores de la parcela y de la edificación aplicables a cada manzana se recogen en el Anexo Normativo I. La regulación del alcance y contenido de cada una de estas determinaciones se contiene en el presente Título.
  - k) Asignando a cada pieza territorial un uso principal y el régimen de usos admisibles, que se recoge en el Anexo Normativo I y en los planos OP-4 Usos Pormenorizados y OP-5 Régimen de admisibilidad de usos. La regulación del alcance y contenido de las condiciones sobre los usos pormenorizados se contiene en el Título V de estas Normas.
3. El presente PEPCH establece la ordenación pormenorizada sobre la totalidad de su ámbito territorial, con la excepción del ámbito calificado como sistema general de espacio libre del ámbito remitido al plan especial Sector K Parque Marítimo y Puerto Deportivo.

#### ARTÍCULO.114 APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. Las condiciones generales de las edificaciones y las particulares definidas para la zona de ordenanza que corresponda, deberán cumplirse tanto en obras de nueva construcción como en las de reestructuración o rehabilitación de edificios existentes, salvo indicación contraria señalada expresamente en estas Normas o cuando la edificación se encuentre en uno de los supuestos

mencionados en los números siguientes de este artículo. Todo ello sin perjuicio del obligado cumplimiento de la legislación urbanística y sectorial que resulte de aplicación.

2. En el caso de inmuebles catalogados, las condiciones de volumen, ocupación y forma de la edificación serán las que resulten de la aplicación simultánea de las condiciones de disposición y altura definidas en los planos de ordenación pormenorizada y las condiciones de intervención establecidas en la presente Normativa y la ficha del Catálogo de Protección correspondiente.

3. En los ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo serán de aplicación los parámetros y las condiciones que para la edificación se establezcan en la normativa del respectivo instrumento de ordenación pormenorizada, salvo determinación expresa en la ficha correspondiente del Anexo Normativo II Fichero de Actuaciones Públicas y Privadas o por variaciones en la legislación o en el planeamiento insular o territorial que sean de obligado cumplimiento, así como las que resulten – en su caso- de las determinaciones contempladas en la correspondiente ficha del Catálogo de Protección cuando se traten de bienes catalogados.

4. Las edificaciones situadas en suelo rústico deberán cumplir las condiciones contenidas en las Normas Urbanísticas Generales del PGO que regulan el régimen urbanístico en dicha clase de suelo, según la categoría y el uso de que se trate, así como las que resulten –en su caso- de las determinaciones contempladas en la correspondiente ficha del Catálogo de Protección cuando se traten de inmuebles catalogados.

5. En los supuestos ya expresados en los números anteriores de este artículo y para lo no regulado en las respectivas fichas, serán de aplicación subsidiaria lo contenido en estas Normas sobre los parámetros y las condiciones generales de las edificaciones y las particulares de las diferentes tipologías.

6. En cualquier caso, las edificaciones deberán cumplir también las condiciones establecidas por la legislación sectorial que le sean de aplicación por razón del uso a que se destinen o de la situación en la que se implanten (normativa en materia de Telecomunicaciones, de Aguas, de Costas, de Carreteras, etc.), así como el resto de las contenidas en estas Normas que resulten aplicables. Igualmente, será de aplicación complementaria la regulación que contengan las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización. la Ambiental y la de Actividades Clasificadas, que no podrán contradecir las determinaciones de este Plan.

7. Cuando en una parcela ya edificada no se haya agotado toda la edificabilidad permitida y se pretenda ampliar la superficie edificable de alguna de las fincas registrales que, en su caso, existan en la parcela, se requerirá que sea asumido por la representación cualificada de la propiedad conforme a la legislación específica. El proyecto habrá de justificar el no agotamiento de la superficie edificable permitida.

8. La capacidad de edificar se condiciona al cumplimiento de los deberes urbanísticos que le sean de aplicación y por los que se adquiere el derecho al aprovechamiento urbanístico y el

derecho a edificar y, en cualquier caso, a la obtención de la pertinente licencia municipal y, en su caso, de las autorizaciones derivadas de la legislación urbanística y sectorial aplicable.

#### ARTÍCULO.115 CONSIDERACIONES DE ESTILO

1. La nueva edificación que se incorpore en el Conjunto Histórico de Puerto de La Cruz deberá optar por soluciones contemporáneas que dialoguen adecuadamente con los valores de inmuebles y espacios protegidos, evitando falsear y copiar elementos y técnicas tradicionales, pero dejando libertad a la respuesta arquitectónica que corresponde a nuestro momento histórico.
2. Cuando la nueva construcción esté junto a un edificio catalogado con grado de protección Integral o Ambiental, se cuidará que su composición exterior y acabados no perturbe, sino que realce el edificio protegido.
3. En todo caso, se deberán cumplir los criterios estéticos establecidos en el Título IV de las presentes normas.

#### ARTÍCULO.116 TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

En el PEPCH se contemplan, a efectos de su regulación, las siguientes tipologías:

- l) **Cerrada:** Es la edificación que tiene todas sus alineaciones exteriores e interiores en los planos de ordenación pormenorizada, disponiendo de fachada hacia el espacio público exterior y, en su caso, hacia el interior de la parcela. En la mayor parte de los supuestos, las alineaciones de fachada son paralelas o coinciden con las alineaciones exteriores, conformando fachadas continuas.
- m) **Abierta:** Es aquella en que la edificación se sitúa de forma aislada en el interior de la parcela, retirada de todos los linderos con una separación fijada en la correspondiente tabla de determinaciones de las manzanas del Anexo Normativo I y presentando fachada en todos sus frentes.
- n) **Pareada:** edificación que puede adosarse a un lindero que no sea el frontal, o bien a dos linderos que no sean opuestos ni tampoco el frontal, para llegar a formar, bien con otra parcela o bien con otras parcelas, un sólo cuerpo edificatorio o una edificación que posee un único volumen, además de compartir elementos decorativos o constructivos.
  - Siempre habrá de presentarse para esta edificación un proyecto único para todo el volumen que se pretenda construir, sin poder fragmentarse el mismo por parcelas.
- o) **Hilera:** es aquella en que la edificación puede adosarse a dos linderos, que no podrán ser el frontal ni el testero.

- Las edificaciones que se ejecuten con esta tipología edificatoria tendrán que recoger de una sola actuación, o con proyecto único, todas las parcelas que integren una unidad volumétrica. Es decir, que en los principios o finales de una edificación en hilera tendrán que separarse de los linderos de las primeras o de las últimas parcelas la distancia que marque la ordenanza de la zona con respecto a los linderos frontales.
- p) **Edificaciones con parámetros y condiciones singulares:** Se corresponden con las edificaciones que presentan características tipológicas, históricas y culturales que deben conservarse y protegerse para poder ser transmitidas a generaciones venideras, en los que se definen parámetros y condiciones específicas de protección que se concretan las fichas del Catálogo de Protección correspondiente.

#### ARTÍCULO.117 ZONAS DE ORDENANZA

Conforme a la clasificación establecida en el PGO vigente, en razón de su forma, posición respecto a los espacios públicos o posición de la edificación en la parcela, en el Conjunto Histórico se reconocen las siguientes zonas de ordenanza:

- Zona 1 - Conservación ambiental.
- Zona 2 - Protección del patrimonio.
- Zona 3 - Edificación cerrada.
- Zona 4 - Edificación abierta:
- Zona 6 - Edificación dotacional:

#### ARTÍCULO.118 CONDICIONES PARTICULARES.

1. Las Fichas de Ordenanzas Particulares incluidas en el Anexo 4.4 de las Normas urbanísticas del PGO del Puerto de la Cruz referidas a manzanas o parcelas dentro del ámbito del Conjunto Histórico quedan derogadas y se aplicarán en su lugar las condiciones establecidas en el PEPCH.
2. Las condiciones particulares de aplicación que el PEPCH establece sobre algunas parcelas o piezas territoriales se concretan en el Anexo Normativo I “Tabla de Determinaciones de las Manzanas”, reflejando en la columna Condiciones Singulares la codificación numérica identificativa. Las parcelas afectadas por las Condiciones Particulares se identifican gráficamente en los planos de ordenación pormenorizada con un asterisco y su codificación numérica identificativa.



## CAPÍTULO II. DEFINICIONES NORMATIVAS SOBRE LA EDIFICACIÓN

### SECCIÓN I. EN RELACIÓN A LA PARCELA

#### ARTÍCULO.119 TRAMA URBANA: VIARIOS Y MANZANAS

1. A efectos de este Plan Especial, se entiende por trama urbana de un ámbito territorial, la específica división del mismo en los dos tipos básicos de espacios, diferenciados por criterios topológicos, que se definen a continuación:

- a) **Viaros:** aquéllos que se disponen formando una red con continuidad topológica y cuya función principal es permitir la movilidad y dotar de accesibilidad al territorio en su conjunto y, en particular, a las parcelas.
- b) **Manzanas:** polígonos discontinuos, separados entre sí por los espacios viarios y/o espacios libres públicos que les dotan de accesibilidad, o en su caso por el límite del ámbito en el que se incluya, y cuya función principal es albergar los usos y edificaciones propios de la trama urbana. Cada manzana puede estar conformada por una o varias parcelas.

2. Todos los viarios que se califican en este Plan Especial son de dominio público. Por tanto, los viarios interiores de dominio privado no tienen el carácter de viario sino que forman parte de las manzanas.

3. Este Plan Especial delimita e identifica los viarios y manzanas de su ámbito territorial en el plano OP-1 "Trama urbana: Sistema viario y manzanas".

4. Se entiende por pieza territorial el recinto interior a una manzana (o coincidente con ésta) sobre el que el presente PEPCH establece condiciones homogéneas de ordenación pormenorizada. El PEPCH delimita e identifica las piezas territoriales del Conjunto Histórico en los planos OP-4 Usos Pormenorizados y OP-5 Régimen de admisibilidad de usos, recogiendo las determinaciones urbanísticas sobre cada una de ellas en la Tabla constitutiva del Anexo Normativo I.

#### ARTÍCULO.120 PARCELA URBANÍSTICA

1. Se entiende por parcela urbanística la unidad espacial mínima de suelo sobre la que se aplican las determinaciones y condiciones de ordenación, gestión y ejecución urbanística. En las parcelas, de posibilitarlo el planeamiento y la normativa aplicable, puede materializarse la implantación de aprovechamientos urbanísticos, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos que correspondan.

2. La parcela urbanística es necesariamente coincidente con la finca parcela catastral.

3. Los espacios libre privados señalados en los Planos de Ordenación Pormenorizada se consideran incluidos en la parcela que corresponda y su superficie computará como tal.
4. Parcela mínima es aquella que se establece como mínima para que una parcela pueda ser edificable en virtud de su superficie y características geométricas.
5. A efectos de la definición geométrica de la parcela mínima se establecen, aparte de su superficie, el frente mínimo de fachada, el fondo mínimo y el diámetro del círculo inscribible mínimo que debe poder inscribirse dentro de la forma geométrica que tenga la parcela.
6. No podrán realizarse parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de parcelas en el ámbito del PEPCH.

#### ARTÍCULO.121 LINDEROS

1. Se entiende por lindero las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Se entiende por lindero frontal o frente de parcela la línea que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente. El lindero posterior es el opuesto al frontal. Son linderos laterales los restantes.
3. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público tendrán la consideración de linderos frontales todos los que tengan tal característica y cumplirán las condiciones específicas de la zona de ordenanza de aplicación.

### SECCIÓN II. EN RELACIÓN A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

#### ARTÍCULO.122 ALINEACIONES

1. **Alineación exterior o pública:** es la línea señalada para establecer el límite que separa las parcelas edificables de los suelos destinados a viales o espacios libres públicos, quedando fijadas como tales en los planos de ordenación del presente PEPCH, o en su caso, en sus instrumentos de desarrollo.
2. La línea señalada en los planos de ordenación pormenorizada, podrá ser reajustada en el acta de alineaciones y rasantes con el fin de garantizar el dominio público existente y resolver posibles incoherencias derivadas de errores cartográficos en relación a la realidad existente.
3. **Alineación interior o privada:** es la línea señalada en el interior de las manzanas para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de la parcela, la posición de la fachada del edificio en plantas superiores a la baja o bien para delimitar las diferentes alturas en número de plantas. Pueden tener la condición de dimensión máxima o bien de obligatorio posicionamiento de la edificación con respecto a todas o

cada una de las alineaciones establecidas, definiéndose en estos casos como línea de disposición máxima de la edificación.

#### ARTÍCULO.123 REFERENCIAS DE LA EDIFICACIÓN

1. **Cerramiento:** es el elemento que delimita los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas, la separación entre éstas y los viales, o espacios libres públicos. Las características de éstos se establecerán en el Título VI CRITERIOS ESTÉTICOS de la Normativa, en la Sección I “Fachadas y cerramientos” dentro del capítulo II “Criterios estéticos de la edificación”.
2. **Plano de fachada:** Son los planos verticales, reales o virtuales, que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los aleros y cornisas de remate de la edificación.
3. En edificación cerrada y en el lindero frontal se entenderá que el plano de fachada no contiene los elementos volados o salientes permitidos por su ordenanza específica.
4. **Línea de fachada:** Es la intersección del plano de fachada del edificio con el terreno circundante.
5. **Medianera:** es la pared ciega del edificio que se sitúa en el límite de la parcela, elevándose de los cimientos a la cubierta, aunque su continuidad sea interrumpida por patios de luces.

#### ARTÍCULO.124 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

1. **Separación a linderos o retranqueos de la edificación:** es la separación del plano de fachada, incluyendo los cuerpos salientes, al lindero de referencia más próximo, medida en proyección horizontal sobre una recta perpendicular a éste. Se expresa en metros (m) y tendrá la condición de mínimo.
2. El retranqueo mínimo para abrir huecos en cualquier planta será de 3’00 metros con respecto a cualquier otra edificación o parcela, salvo que ya existieran los mismos, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en estas Normas y en aquellas otras que resulten de aplicación.
3. **Área de movimiento de la edificación:** es el espacio de la parcela que resulta edificable, sobre y bajo rasante, después de aplicar las condiciones de retranqueo, y en algunos casos la que se grafía en los planos de ordenación pormenorizada.
4. **Fondo máximo edificable:** Es el parámetro que determina la profundidad máxima en la que debe situarse la fachada o medianera posterior del edificio. Puede expresarse mediante la definición numérica concreta de la distancia, en metros, de dicha profundidad máxima medida desde la alineación exterior o bien gráficamente en los planos de ordenación pormenorizada mediante la definición de una alineación interior.

5. **Área libre de edificación.** Es el área en el que no se puede edificar dentro de la parcela.

### SECCIÓN III. EN RELACIÓN CON LA OCUPACIÓN POR LA EDIFICACIÓN

#### ARTÍCULO.125 OCUPACIÓN O SUPERFICIE OCUPADA

1. Se entiende por ocupación a la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
2. En las zonas en que se admitan patios de parcela, si estos llegan hasta el nivel inferior del terreno circundante, la superficie de los mismos se descontará de la superficie ocupada.
3. La ocupación será necesariamente igual o inferior a los valores de la superficie ocupable fijados en el presente documento.

#### ARTÍCULO.126 SUPERFICIE OCUPABLE

1. Se entiende por superficie ocupable la superficie de la parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.
2. Las construcciones enteramente subterráneas, no computarán a efectos de superficie ocupable.
3. Igualmente en parcelas con edificación ya materializada, no computarán a efectos de superficie ocupable, aquellas nuevas edificaciones destinadas a resolver cuestiones de accesibilidad (núcleos de comunicaciones, ascensores, rampas, etc.) y localizadas en espacios libres privados o espacios de retranqueos, siempre y cuando se justifique la imposibilidad de incorporar dichos elementos en la edificación existente.

#### ARTÍCULO.127 COEFICIENTE DE OCUPACIÓN

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.
2. Este PEPCH establece el porcentaje máximo de ordenación en determinadas piezas, fijando el valor numérico del mismo (en tanto por ciento) en la columna Ocupación máxima de la Tabla de Determinaciones de las piezas (Anexo Normativo I). En las piezas territoriales en las que en este campo conste el valor Según plano se entenderá que el PEPCH no establece límites cuantitativos a la dimensión superficial de la superficie ocupada por la edificación en la parcela, siendo entonces coincidente con el área de movimiento de la edificación.
3. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición se concluyese una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

**ARTÍCULO.128 OCUPACIÓN DEL SUBSUELO**

1. Para que los sótanos puedan ocupar los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, o superar el coeficiente de ocupación establecido, es necesario que así se disponga expresamente en la normativa particular de las diferentes tipologías.
2. Como excepción a lo anterior, los jardines privados intermedios que se sitúan entre edificaciones podrán ser ocupados en su subsuelo para la comunicación interior de garajes en actuaciones conjuntas.
3. En el caso de las parcelas protegidas, se estará a lo dispuesto en el artículo 81 del Título III de las presentes Normas.

**ARTÍCULO.129 ESPACIO LIBRE DE PARCELA. JARDINES O PATIOS**

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por los planos de fachada de las edificaciones. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.
2. Los patios de parcela podrán ser abiertos o cerrados. Son patios abiertos los que cuentan con una embocadura abierta en toda la altura del patio a la vía pública o a un espacio libre.
3. En la edificación cerrada se prohíben los patios de parcela abiertos y patios ingleses. No tendrán la consideración de patios abiertos las aperturas, líneas poligonales o formas definidas por las alineaciones en los planos de ordenación, así como tampoco tendrán esa consideración las aberturas en fachadas con una embocadura inferior a tres (3) metros y una profundidad inferior a un metro con cincuenta centímetros (1,5).
4. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen. La anchura mínima del patio no podrá ser invadida por cuerpos salientes o volados, y vendrá regulado por Código Técnico de la Edificación, parte II, DB HS Salubridad, Sección HS3, Salubridad. Y el decreto habitabilidad en el caso de los inmuebles existentes.

**SECCIÓN IV. EN RELACIÓN A LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN****ARTÍCULO.130 REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DEL TERRENO**

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

- a) **Rasante:** es la proyección horizontal del perfil de la calle, plaza o espacio público sobre un plano vertical situado en la alineación exterior. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará como tal el perfil de la acera existente.
  - b) Podrán regularizarse o sufrir pequeños ajustes por criterio de la Oficina Técnica Municipal al levantarse el acta de alineaciones y rasantes oficiales.
  - c) **Cota natural del terreno:** es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora o edificatoria.
  - d) **Cota de suelo:** es la altitud relativa de cada punto del terreno resultante después de ejecutar la obra de urbanización interior de las parcelas.
2. En los proyectos se deberán definir éstas tres referencias y se cumplirán las siguientes reglas:
- a) Como norma general se procurará que la cota de suelo en la parcela difiera lo menos posible de la cota natural del terreno. De manera que ningún punto de la cota de suelo del proyecto se sitúe a 1,5 m por encima o por debajo respecto al del terreno natural.
  - b) Para resolver la continuidad entre la rasante oficial y la rasante natural del terreno, se podrá superar la limitación establecida en el punto a) en una banda de 6 m, medidos a partir de la rasante oficial. Los muros resultantes nunca podrán superar una altura de 3 m.
3. En casos excepcionales se podrán autorizar movimientos del terreno natural superiores mediante la aprobación de un Estudio Volumétrico en el que se defina las variaciones del terreno y las causas que las producen, demostrando a su vez que no se causa perjuicio a los colindantes.

### ARTÍCULO.131 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical aparente del mismo que sobresale del suelo o del punto de medición de la altura, expresado en número de plantas, señalados en los planos de ordenación pormenorizada de acuerdo con las condiciones establecidas en los artículos correspondientes a la norma zonal aplicable en cada caso.
2. Salvo otras prescripciones contenidas en la normativa particular, la limitación de altura que se establezca deberá:
  - a) Cumplirse en cualquier fachada del edificio, pudiendo admitirse en los accesos a sótanos destinados a garaje u otros usos autorizados el exceso puntual resultante de la normativa de aplicación a dichos accesos.
  - b) Medirse al pie de la vertical del plano de fachada de que se trate entre la rasante (o cota del suelo en los casos que así se establezca) y la cara inferior del forjado de la última planta, o en su caso, en la proyección horizontal de ésta sobre dicha vertical.

3. En el cómputo de la altura se considerarán las plantas retranqueadas. En consecuencia, si para distintas verticales de un edificio hubiera distintos números de plantas diferenciadas, se entenderá que el número de plantas del edificio es el mayor de todos.
4. Las plantas sótano no contabilizarán en el cómputo de número de plantas a efectos del cumplimiento de este parámetro.
5. En ningún caso, de los criterios de medición de altura se podrá dar lugar a un aprovechamiento superior al derivado de la altura establecida, sin que puedan permitirse un número mayor de plantas habitables superpuestas al de las permitidas en cualquier sección que se efectúe. Los elementos que permiten la comunicación vertical entre los distintos niveles de la edificación (escaleras, rampas, ascensores y montacargas) se excluyen de esta condición.
6. Este PEPCH establece la altura máxima en número de plantas en las manzanas de su ámbito territorial fijando el valor numérico de la misma en el plano OP-3 "Condiciones de la edificación: alturas y alineaciones". En todas las manzanas del Conjunto Histórico se determina en el campo altura máxima en número de plantas de la Tabla constitutiva del Anexo normativo I el valor "Según plano".

#### **ARTÍCULO.132 MEDICIÓN DE LA ALTURA EN LA EDIFICACIÓN**

1. La altura máxima se medirá a partir de la línea de edificación, entendida esta como la intersección del plano de fachada del edificio con el terreno circundante, y con los criterios que se establecen los siguientes apartados.
2. En parcelas catalogadas:
  - a) Serán las existentes en cada parte de la edificación catalogada, independientemente del cumplimiento o no de las condiciones generales de esta Normativa.
  - b) En intervenciones en parcelas catalogadas, la altura de los edificios y elementos protegidos se mantendrán de acuerdo a su nivel de protección, y si se permiten nuevas construcciones o la remodelación de las existentes por carecer de valor patrimonial, deberán cumplir el resto de condiciones establecidas con carácter general para los inmuebles no catalogados, debiéndose respetar las alturas en la edificación nueva las realmente existentes en la parte del inmueble protegido.
3. En edificación cerrada no catalogada:
  - a) En parcelas con una sola fachada:
    - Para fachadas inferiores a doce (12) metros de longitud, la altura se medirá en la vertical trazada en el centro de la fachada sobre la línea de edificación.
    - Para fachadas superiores a doce (12) metros, la altura de cornisa se colocará en las verticales trazadas a seis (6) metros de los extremos inferiores de los distintos tramos

de parcela con diferente rasante; desde allí se trazará una horizontal hasta que corte con una vertical situada en el citado extremo inferior y sobre dicha intersección se trasladará la rasante de la calle quedando la edificación comprendida bajo esta última línea inclinada.

b) En parcelas con varias fachadas:

- En parcelas con fachadas a varias alineaciones que no formen esquinas con frente a espacios públicos, en las que, al aplicar su altura reguladora de cornisa no coincidan sus alturas, se llevará la altura de cada fachada hasta una línea equidistante en planta de las fachadas desde las que se midiera la altura.
- En el caso de que las diferentes fachadas formen esquina se aplicará a cada fachada el criterio de medir la altura, expresado en el apartado 1 de este artículo.
- En caso de que la medición de la altura no coincida en la esquina, se permite volver en esa esquina con la altura máxima de una alineación, en la dirección de la otra, una longitud no superior a seis (6) metros. Cuando por razones tipológicas, estéticas o de entorno, sea necesario disponer medidas más restrictivas, el Ayuntamiento podrá imponer limitaciones a esta forma de definir la altura hasta el límite de coincidir las dos alturas con la inferior que resulte en las dos alineaciones que forman la esquina.

4. En el resto de edificaciones:

- a) La altura reguladora en edificación abierta, en hilera, pareada y en aquellas que no sea cerrada se medirá entre la rasante correspondiente y la cara inferior del último forjado.
- b) La línea de edificación, definida en el apartado primero del presente artículo, se podrá identificar a lo largo de todo el perímetro de la edificación y no se interrumpirá ni por la existencia de patios ni entradas o escaleras. Solamente se podrá realizar una línea de edificación teórica en la entrada a los garajes de la edificación. En este caso, la línea de edificación teórica será la que une los extremos de los bordes de los muros o planos inclinados que formen la entrada del garaje.
- c) La línea de cornisa se define como la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada del edificio.
- d) En el caso de que la línea de cornisa no esté en el mismo plano vertical que la línea de edificación, se proyectará en horizontal sobre la vertical de la línea de edificación.
- e) En el caso de que el forjado de la última planta no sea horizontal o esté compuesto por paramentos verticales e inclinados, se medirá la altura de cornisa a una distancia de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) y sobre el forjado del piso de la última planta.
- f) En el caso de que las diferentes fachadas de la edificación tengan, por configuración del terreno circundante, una altura diferente, la altura de todas ellas se proyectará sobre un



sólo plano de fachada y la altura máxima se medirá desde el punto más bajo de todas ellas.

- g) Como excepción al apartado anterior se podrá admitir en cada fachada la regulación de la altura máxima admisible si, considerando el edificio construido descompuesto en diferentes bloques teóricos que cumplan la condición de separación entre edificios, cada uno de los bloques teóricamente descompuestos cumpliera la altura reguladora en todas sus fachadas con respecto a su terreno circundante, pudiéndose unir, a los efectos de este artículo, con construcción, los bloques teóricos realizados con otro bloque real que tenga la altura más baja de los dos considerados.

### ARTÍCULO.133 ALTURA LIBRE DE LAS PLANTAS

1. La altura libre de las plantas es la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado. Con carácter general la altura máxima se regulará mediante número de plantas, y se corresponde en metros con la siguiente tabla:

| ALTURA LIBRE POR USOS Y PLANTAS |                |                 |                             |                |
|---------------------------------|----------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| USOS                            | PLANTA BAJA    |                 | PLANTA PRIMERA Y SIGUIENTES |                |
|                                 | Altura mín.(m) | Altura máx. (m) | Altura mín. (m)             | Altura máx.(m) |
| Residencial                     | 2,5            | 3,2             | 2,5                         | 3,2            |
| Otros usos                      | 3,2            | 3,8             | 3                           | 3,5            |

2. La altura libre mínima de los sótanos y semisótanos no podrá ser inferior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50), salvo que se destine a garaje que podrá ser a dos metros con veinte centímetros (2,2).

3. En la configuración espacial interior de edificios no catalogados de uso hotelero u otros usos exclusivos no residenciales, se permitirá una redistribución de la altura libre de las plantas tanto en planta baja como en otros pisos, siempre que con ello no se incumpla la altura máxima del edificio establecida en el presente artículo, medida de conformidad con el artículo anterior.

4. Las alturas de los edificios y elementos protegidos serán las existentes en cada parte de la edificación catalogada, independientemente del cumplimiento o no de las condiciones generales de esta Normativa.

5. En intervenciones en parcelas catalogadas, la altura de los edificios y elementos protegidos se mantendrán de acuerdo a su nivel de protección, y si se permiten nuevas construcciones o la remodelación de las existentes por carecer de valor patrimonial, deberán cumplir el resto de condiciones establecidas con carácter general para los inmuebles no catalogados, debiéndose respetar las alturas en la edificación nueva las realmente existentes en la parte del inmueble protegido.

## ARTÍCULO.134 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

1. En ningún caso se permiten estancias o espacios habitables.
2. Salvo determinación más restrictiva en la ficha o norma particular de aplicación, por encima de la altura máxima de la edificación podrán admitirse:
  - a) Los forjados y/o demás elementos de conformación de la cubierta plana o inclinada.
  - b) Los antepechos y barandillas con una altura máxima de 1,10 metro, salvo mayores alturas exigidas por la legislación civil. En medianeras se podrá alcanzar una altura de 2,00 metros.
  - c) Las construcciones o instalaciones técnicas o auxiliares, tales como cajas de ascensores, depósitos de agua, chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, de calefacción o de acondicionamiento de aire, lucernarios, instalaciones de energías renovables, antenas, etc., tendrán las dimensiones mínimas para su buen funcionamiento según establece al código técnico.
  - d) Las cajas de escalera, cuartos trasteros o de lavaderos no podrán ocupar más del 15% de la superficie de la cubierta. Computarán todos los espacios que tengan una altura libre superior a 2,00 metros. En todo caso, se deberán cumplir las condiciones del artículo 264 de la presente normativa.
  - e) Los depósitos reguladores se ubicarán siempre que sea posible bajo cubierta. En caso de optar por solución constructiva diferente, los depósitos se deberán integrar en el diseño del edificio, minimizando el impacto que a las vistas y a la imagen urbana pudieran generar.
3. En bienes catalogados, las placas solares o fotovoltaicas deberán responder a las condiciones establecidas en el art. 66 y 71 de la presente normativa.
4. Las piscinas e instalaciones complementarias sólo se permitirán con las siguientes condiciones:
  - Los vasos de piscinas, estarán enrasados con el nivel de la cubierta, salvo aquellas preexistentes.
  - Se permite únicamente la colocación sobrepuesta a la cubierta de spas e hidromasajes con una superficie máxima de lámina de agua de 10m<sup>2</sup>.
  - En el uso hotelero, se entiende por instalaciones complementarias las construcciones destinadas a bar y almacén o cocinas del mismo, así como los cuartos de bombas, aseos, zonas de masajes, saunas, spas y piscinas de hidroterapia. Las construcciones destinadas a instalaciones complementarias no podrán superar en ningún caso una superficie cubierta conjunta superior a 25m<sup>2</sup>.

**ARTÍCULO.135 PLANTAS DE EDIFICIO**

1. Se considera planta de edificio toda planta horizontal y cubierta, que además cumpla las condiciones necesarias para albergar el uso al que vaya ser destinada.
2. Podemos distinguir varios tipos de planta:
  - a) **Planta sótano:** planta que tiene la cara inferior de forjado por debajo del terreno natural o urbanizado, por lo que no es posible abrir huecos al exterior en todo su perímetro.
  - b) **Planta semisótano:** posee la cara inferior del forjado de techo por encima del terreno urbanizado o natural, en la que se puede abrir un hueco al exterior de una altura máxima de 1,2 m.
  - q) Las plantas bajo rasante, tanto sótanos como semisótanos, deberán cumplir:
    - El número máximo de plantas bajo rasante sea de tres plantas.
    - La distancia entre la rasante de la acera o terreno circundante, bien sea éste natural o urbanizado, hasta el pavimento del sótano más profundo no podrá ser superior a 10 m. Sólo en el caso de que las tres plantas de sótano se dediquen a garaje, se permitirá aumentar esta distancia hasta 12 m, con el fin de obtener una cuarta planta.
  - c) **Planta baja:** planta en la que se suele situar el acceso del edificio. Posee la cara inferior del forjado del techo de planta baja a una distancia inferior a 1,2 m con respecto a la rasante de la acera o terreno circundante.
  - d) **Planta entreplanta:** planta habitables en las que su piso se encuentra formando parte funcional y dependiente de la planta sobre la que se sitúa. En la que se deberá cumplir:
    - La superficie construida de la entreplanta no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50%) de la planta a la que esté vinculada, en caso contrario será otra planta.
    - La entreplanta se situará a una distancia máxima de la fachada de 5m.
  - e) **Planta de piso:** la que tiene su pavimento por encima de la planta baja, sin ser la entreplanta.

**SECCIÓN V. EN RELACIÓN A LA EDIFICABILIDAD****ARTÍCULO.136 SUPERFICIE EDIFICABLE**

1. Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o área.
2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

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

3. Este PEPCH establece la superficie edificable o el coeficiente de edificabilidad en las manzanas de su ámbito territorial, fijando el valor numérico de las mismas en las columnas “Superficie edificable” o “Edificabilidad”, según los casos, en la Tabla constitutiva del Anexo normativo I “Tabla de determinaciones de aplicación a las manzanas”. En las manzanas en las que en estos campos de la tabla no conste un valor numérico se entenderá que su superficie edificable se determina por la conjunción de las determinaciones de posición, ocupación y altura.

**ARTÍCULO.137 SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL COMPUTABLE**

- 1. Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas que componen la edificación.
- 2. Igualmente en parcelas con edificación ya materializada no computarán a efectos de superficie edificada aquellas destinadas a resolver cuestiones de accesibilidad (núcleos de comunicaciones, ascensores, rampas, etc.) y localizadas en espacios libres privados o espacios de retranqueos, siempre y cuando se justifique la imposibilidad de incorporar dichos elementos en la edificación existente.

**ARTÍCULO.138 SUPERFICIE EDIFICABLE POR PLANTA**

- 1. La superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas del edificio que no estén totalmente enterrados y que sean habitables.
- 2. Se entiende por límite exterior de cada planta los planos reales o virtuales, verticales o inclinados, que configuren el espacio cubierto, cerrado y habitable de un edificio. Un espacio cubierto es cerrado cuando esté delimitado por paramentos, verticales o inclinados, por tres (3) de sus lados.
- 3. Un espacio es habitable cuando se pueda practicar físicamente en alguno de los paramentos que lo conforman un hueco de dimensiones superiores a treinta (30) centímetros en altura, que esté situado a una altura inferior a los dos (2) metros sobre su nivel de piso y que pueda recibir luz o ventilación desde un espacio exterior (patio, espacio libre de parcela, espacio público u otro similar).
- 4. Los espacios habitables situados en semisótano o por encima del terreno circundante mantendrán esa calificación hasta una distancia de doce (12) metros desde la línea en la que se cumplan las disposiciones del apartado anterior, medidos únicamente en la dirección colindante con la vía pública o terreno circundante y nunca en una dirección ortogonal o de fondo en la cual

tendrá la consideración de habitable en toda la longitud de la edificación medida ortogonalmente a la alineación. Estos espacios deberán cumplir con las condiciones de luz y ventilación mínimas exigibles por la legislación vigente en la materia.

5. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los sótanos.
6. Las construcciones auxiliares cerradas y cubiertas de garajes, cuartos de aperos, trasteros, instalaciones deportivas y áreas de juegos computarán en su totalidad.
7. Se excluirán del cómputo las construcciones auxiliares destinadas a instalaciones técnicas del edificio, las pérgolas y templete diáfanos y las instalaciones deportivas, áreas de juego, invernaderos y piscinas con cerramientos traslúcidos.
8. Los pasillos, escaleras y demás elementos de circulación cubiertos, computarán en su totalidad como superficie edificada, con independencia del cerramiento del que dispongan.
9. Los porches, terrazas y balcones cerrados y cubiertos computarán en su totalidad.
10. Los porches, terrazas y balcones abiertos y cubiertos computarán como superficie edificable al 50% de su superficie.

#### **ARTÍCULO.139            COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD**

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.
2. La edificabilidad permitida en cada parcela catalogada (superficie edificada en todas las plantas /superficie del solar, tanto de edificación existente como de posible obra nueva) queda determinada por la ocupación de suelo y la altura existentes, salvo en aquellas parcelas catalogadas que tengan indicaciones específicas de nuevas edificaciones permitidas en la ficha de catálogo y en los estudios de detalle.
3. La edificabilidad catastral existente está incluida en la ficha de catalogación y cuando se permite un aumento, está expresado en la propia ficha. Lo mismo es aplicable a la ocupación. Si existiesen errores catastrales, han de explicarse y demostrarse en la solicitud de la licencia.
4. En el caso de formularse Estudios de Detalle, no podrán superar la edificabilidad resultante de la aplicación de las determinaciones de este último.
5. La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; pero si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de la ocupación, forma y volumen se derivase una superficie total edificable menor, éste será el valor de aplicación.

**ARTÍCULO.140 SUPERFICIE ÚTIL**

La superficie útil de una dependencia, así como la forma de determinarla, será la prevista en el apéndice de terminología a.23 del Decreto 117/2006 por el que se regulan las Condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad o aquella que lo sustituya.

**ARTÍCULO.141 EDIFICABILIDAD PERMITIDA EN SUELO RESULTANTE DE DEMOLICIONES PARCIALES O ESPECIALES.**

1. En el caso de demolición autorizada de un edificio catalogado como de Protección Integral o Ambiental, la edificabilidad permitida en la nueva edificación deberá ser, como máximo, igual a la de la edificación demolida.
2. Igual reglamentación regirá en el caso de edificios demolidos sin autorización, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones o restricciones correspondientes en función de la gravedad del daño estimado al Patrimonio del Conjunto Histórico.

**SECCIÓN VI. OTROS PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN****ARTÍCULO.142 ELEMENTOS SALIENTES**

Son elementos salientes los vuelos de fachada que no pueden ser ocupados ni habilitados y forman parte de la ornamentación o protección de la fachada, tales como aleros, pilares, zócalos gárgolas, marquesinas, cornisas, etc.

**ARTÍCULO.143 VOLADOS**

1. Se entienden por cuerpos volados todos aquellos espacios habitables que sobresalen de la fachada del edificio y son habitables.
2. Los cuerpos salientes admisibles según estas normas se clasificarán en cerrados y abiertos, con arreglo a las siguientes definiciones y condiciones generales:
  - a) **Cuerpos volados cerrados:** aquellos salientes habitables cuyos paramentos, ya sean de fábrica o acristalados, estén cerrados totalmente por todos o más de dos de sus lados a una altura superior a un metro con veinte centímetros (1,20). En general supondrá un aumento de la superficie de la dependencia a la que pertenece.
  - b) **Cuerpos volados abiertos:** aquellos salientes transitables cuyos cerramientos están constituidos por el de la dependencia a la cual pertenecen y por barandillas de protección de altura máxima de un metro con veinte centímetros (1,20), medidos desde el pavimento del cuerpo volado. Se entiende por plano límite lateral del vuelo el plano

vertical perpendicular a la fachada que limita lateralmente la admisibilidad de los cuerpos salientes. Pudiéndose distinguir entre:

- **Balcón:** superficie plana horizontal que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga hacia el exterior en un forjado volando desde la fachada, que atiende a un hueco, está protegida por barandillas no opacas y está cubierto. El volado máximo es de un metro con veinte centímetros (1,20).
- **Balconada:** saliente común a varios huecos que arranca del pavimento de las piezas a la que sirve, está dotada de barandilla corrida y está cubierta. El volado máximo es de un metro con veinte centímetros (1,20).

#### ARTÍCULO.144 REGULACIÓN DE LOS VOLADOS

1. Queda prohibida la construcción de los cuerpos volados cerrados.
2. Se permite la construcción de cuerpos volados abiertos, balcones y balconadas, siempre que la ordenanza de zona no sea más restrictiva, en las siguientes condiciones:
  - a) **Calles de ancho superior a doce (12) metros:** cuerpos volados abiertos con un vuelo máximo de un metro con veinte centímetros (1,20)
  - b) **Calle con un ancho entre ocho (8) metros y doce (12) metros:** Cuerpos volados abiertos, con un vuelo máximo de setenta (70) centímetros.
  - c) Calles con un ancho menor a ocho (8) metros: se prohíben los cuerpos volados abiertos.

#### ARTÍCULO.145 ALTURA MÍNIMA DE LOS VUELOS

La altura mínima de los vuelos sobre la rasante de la acera o terreno será de tres metros con cincuenta centímetros (3,50).

#### ARTÍCULO.146 SUPERFICIE MÁXIMA DE LOS VUELOS

La superficie volada se calcula como una magnitud total, que se distribuirá libremente por la fachada.

1. La superficie máxima de vuelo (SV), en metros cuadrados, se determina en función de la siguiente fórmula:

$$SV \leq V \times 0,4 \times L (n-1)$$

Donde:

n = Número de plantas del edificio sobre la rasante de la calle.

L = Longitud de fachada, el porcentaje de ocupación de la fachada que se fija en el cuarenta por ciento (40%) en metros.

V = Distancia máxima que sobresale el vuelo de la alineación oficial en metros.

SV = Superficie máxima de vuelo en metros cuadrados.

2. Estos vuelos deben separarse como mínimo de las medianeras una distancia igual al vuelo, con mínimo sesenta (60) centímetros.

#### **ARTÍCULO.147 VUELOS A PATIOS**

Los vuelos a patios de parcela o patios traseros se regirán por la misma normativa que la que le corresponde a la fachada a la calle, teniendo en cuenta que el volado no podrá invadir el ancho mínimo del patio, según se establece en el Decreto 117/2006 por el que se regulan las Condiciones de habitabilidad de las viviendas

#### **ARTÍCULO.148 DOTACIÓN DE APARCAMIENTO Y GARAJES**

1. Todas las edificaciones y locales dispondrán del espacio necesario para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa propia del uso.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

3. El Ayuntamiento, motivadamente y previo informe técnico, podrá:

a) Relevar por completo del cumplimiento de la dotación de aparcamientos en los siguientes casos concretos:

- Las construcciones que se realicen con fachada única a una vía de tráfico rodado cuyo frente sea menor de ocho (8) metros y que no disponga de ensanchamientos internos que permitan la ordenación de un garaje o en las que la superficie de la parcela sea menor de sesenta (60) metros cuadrados quedan exceptuadas de cumplir con la dotación de aparcamientos.
- Parcelas o edificios que solo tengan frente o fachada a vías exclusivamente peatonales no aptas para el tránsito de vehículos.

b) Sustituir la dotación en la propia parcela, por plazas de aparcamientos fuera de la misma, siempre que las referidas plazas se encuentren en un radio igual o inferior a 200 metros de la parcela. La sustitución se permitirá por razones derivadas de:

- Las características del soporte viario
- Por razones de accesibilidad
- Por suponer una agresión al medio ambiente o a la estética urbana



- Cuando se justifique la inviabilidad técnica de disponer dicha dotación de aparcamientos en la propia parcela

4. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie construida del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, computando los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios y semejantes.

5. En los casos en que los edificios tengan varios usos, esto es, usos mixtos, las plazas de aparcamiento exigidas corresponderán a la suma de los usos individuales.

6. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe vinculante de los servicios técnicos correspondientes.

7. En todo caso, las necesidades de aparcamiento serán de una plaza por cada doscientas (200) metros cuadrados de superficie construida.

8. En los edificios de nueva construcción se cumplirá la dotación mínima para la infraestructura de recarga de vehículos eléctricos establecidos en la normativa vigente.

#### **ARTÍCULO.149 APARCAMIENTOS EN BIENES CATALOGADOS**

1. Las obligaciones establecidas en el artículo anterior respecto los edificios catalogados.
2. El uso de aparcamiento únicamente se permitirá en las condiciones establecidas en el artículo 238.

### **CAPÍTULO III. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS**

#### **ARTÍCULO.150 OBRAS ADMISIBLES**

1. Se podrán ejecutar en los inmuebles catalogados obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, reestructuración y obras exteriores, de acuerdo con lo establecido en las fichas del catálogo arquitectónico.

2. Se admiten tanto las de demolición total o parcial en las parcelas que estén dentro del ámbito del PEPCH y siempre que no se trate de edificaciones protegidas.

3. Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones no protegidas, respetando siempre los retranqueos establecido en los planos de ordenación.

4. En las obras de acondicionamiento y de reestructuración serán obligatorias las condiciones de las obras de nueva edificación en lo que sea de aplicación a la obra específica que se realice.

## CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 1: CONSERVACIÓN AMBIENTAL

### ARTÍCULO.151 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta norma zonal comprende las áreas identificadas como Conservación Ambiental en el plano OP-2 Zonas de Ordenación pormenorizada del presente plan. Se asigna esta zona únicamente a piezas territoriales localizadas en el Casco Histórico.

### ARTÍCULO.152 TIPOLOGÍA

La tipología correspondiente a esta zona es la de edificación cerrada.

### ARTÍCULO.153 CONDICIONES DE PARCELA

1. Se deberán respetar las parcelas catastrales existentes, por lo que no se establecen referencias para la determinación de la parcela mínima, consignándose en los campos Parcela Mínima, Frente Mínimo, Fondo Mínimo y Círculo inscribible en la Tabla de Determinaciones de las Manzanas del Anexo Normativo I el valor “No procede”.
2. Se deberán cumplir los criterios establecidos Título IV de la presente normativa sobre las condiciones de la edificación conforme a su correspondiente tipología.

### ARTÍCULO.154 ALINEACIONES

Las alineaciones de las edificaciones son las que se establecen en los planos de ordenación pormenorizada OP-3 Condiciones de la edificación: Alturas y alineaciones.

### ARTÍCULO.155 RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN

1. Conforme a las características de la tipología de edificación cerrada, no procede establecer parámetros dimensionales para la separación a linderos del plano de fachada con respecto a la parcela, debiéndose respetar, en cualquier caso, las alineaciones interiores establecidas en el plano OP-3 Condiciones de la edificación: Alturas y alineaciones y las limitaciones derivadas de la legislación sectorial.
2. Deberá respetarse un retranqueo de 3,00 metros respecto a paredes medianeras de las edificaciones protegidas incluidas en el Catálogo de Protección que contengan huecos originales, aunque tal retranqueo no se desprenda de los planos de ordenación.

**ARTÍCULO.156 OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

No se establece límites cuantitativos a la dimensión superficial de la superficie ocupada por la edificación en la parcela, debiendo adecuarse en todo caso al área de movimiento definido por las condiciones de disposición de la edificación establecidas en el plano OP-3 Condiciones de la edificación: Alturas y alineaciones.

**ARTÍCULO.157 SUPERFICIE EDIFICABLE**

La superficie edificable máxima permitida se determina por la conjunción de las determinaciones de posición, ocupación y altura que figura en el plano OP-3 Condiciones de la edificación: Alturas y alineaciones, consignándose el valor **Según plano** en el campo correspondiente de la Tabla constitutiva del Anexo normativo I.

**ARTÍCULO.158 ALTURAS**

1. Para la definición de “altura” se estará a lo dispuesto en el plano “OP-3 Condiciones de la edificación: Alturas y alineaciones” y en la Sección IV del Capítulo II del Título IV de la presente normativa.
2. Cuando las Tablas de determinaciones de aplicación a las manzanas del Anexo normativo I, se remiten a la altura establecida en los planos de ordenación pormenorizada utiliza la expresión “Según plano”.

**ARTÍCULO.159 RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS**

1. El uso principal y el régimen de admisibilidad de uso aplicable se establece en los planos de ordenación pormenorizada “OP-4 Usos Pormenorizados” y “OP-5 Régimen de admisibilidad de usos” así como en la Tabla del Anexo Normativo, consignando en la columna Régimen de usos admisibles el código identificativo correspondiente.
2. Se estará a lo dispuesto en el Título V de esta norma en función del régimen de admisibilidad de usos asignado.

**ARTÍCULO.160 CONDICIONES SINGULARES**

No se da ninguna determinación singular en esta zona.

## CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2: CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO

### ARTÍCULO.161 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Esta norma zonal corresponde a las áreas identificadas como Conservación del patrimonio en el plano OP-2 Zonas de Ordenación pormenorizada. Pertenecen a esta zona los inmuebles que por sus características patrimoniales han sido incluidos en el Catálogo de Protección del presente plan, localizándose, por tanto, en todas las áreas urbanas del Conjunto Histórico.

### ARTÍCULO.162 TIPOLOGÍA

Las correspondientes con las edificaciones catalogadas, que presentan parámetros y condiciones singulares específicas en función de su tipología histórica.

### ARTÍCULO.163 CONDICIONES DE PARCELA

1. Se deberán respetar las parcelas catastrales existentes, por lo que no se establecen referencias para la determinación de la parcela mínima, consignándose en los campos Parcela Mínima, Frente Mínimo, Fondo Mínimo y Círculo inscribible en la Tabla de Determinaciones de las Manzanas del Anexo Normativo I el valor “No procede”.
2. Se deberán cumplir los criterios establecidos Título III de la presente normativa sobre las condiciones de la edificación conforme a su correspondiente tipología.

### ARTÍCULO.164 ALINEACIONES

Las alineaciones de las edificaciones son las que se establecen en los planos de ordenación pormenorizada OP-3 Condiciones de la edificación: Alturas y alineaciones.

### ARTÍCULO.165 RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN

1. Conforme a las características de la tipología de edificación cerrada, no procede establecer parámetros dimensionales para la separación a linderos del plano de fachada con respecto a la parcela, debiéndose respetar, en cualquier caso, las alineaciones interiores establecidas en el plano OP-3 Condiciones de la edificación: Alturas y alineaciones y las limitaciones derivadas de la legislación sectorial.
2. Deberá respetarse un retranqueo de 3,00 metros respecto a paredes medianeras de las edificaciones protegidas contiguas, incluidas en el Catálogo de Protección, que contengan huecos originales, aunque tal retranqueo no se desprenda de los planos de ordenación.

**ARTÍCULO.166 OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

1. La ocupación máxima será la que figura en la Tabla de determinaciones de aplicación a las manzanas del Anexo Normativo I, y en su defecto, la que resulte de aplicar a la parcela las condiciones de disposición de la edificación reflejadas en el plano OP-3 Condiciones de la edificación: Alturas y alineaciones. En este último caso, el ámbito resultante podrá ser ocupado en su totalidad.
2. En el caso particular de los inmuebles catalogados identificados con los códigos AR-K-01.05 y AR-K-01.05, el coeficiente de ocupación asignado debe entenderse para el conjunto de la manzana en la que se insertan ambos inmuebles (manzana K\_01).

**ARTÍCULO.167 SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA**

1. La superficie edificable máxima permitida se determina por la conjunción de las determinaciones de posición, ocupación y altura que figura en el plano OP-3 Condiciones de la edificación: Alturas y alineaciones, consignándose el valor **Según plano** en el campo correspondiente de la Tabla constitutiva del Anexo normativo I.
2. Se excepcionan de esta regla general las edificaciones catalogadas incluidas en actuaciones del PMM, que se mantiene la superficie edificable y/o edificabilidad máxima establecida en dicho instrumento urbanístico, respetando los aprovechamientos asignados.
3. La edificabilidad de 0,35 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s asignada a los inmuebles catalogados AR-K-01.05 y AR-K-01.05, es de aplicación al conjunto de la manzana en la que se ubican (K\_01).

**ARTÍCULO.168 ALTURAS**

1. Serán las establecidas en el plano de la ordenación “OP-3 Condiciones de la edificación: Alturas y alineaciones” y en la ficha del Catálogo de Protección que corresponda.
2. En todo caso, en las edificaciones protegidas localizadas en el interior de la delimitación del bien catalogado, se considerará como altura máxima el número de plantas preexistente. En caso de contradicción con las alturas establecidas en el plano OP-3 Condiciones de la edificación: Alturas y alineaciones, prevalecerán siempre las preexistentes, independientemente del cumplimiento o no de las condiciones generales de esta Normativa.
3. La regulación de las aturas establecida en las correspondiente fichas del Catálogo de Protección que no se ajuste a las alturas existentes afectará solamente a las ampliaciones y remontas que, en su caso, estuvieran permitidas en el área susceptible de transformación.

**ARTÍCULO.169 RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS**

1. El uso principal y el régimen de admisibilidad de uso de los inmuebles catalogados viene en los planos de ordenación pormenorizada “OP-4 Usos Pormenorizados” y “OP-5 Régimen de admisibilidad de usos” así como en la Tabla del Anexo Normativo, consignando en la columna Régimen de usos admisibles el código identificativo correspondiente.
2. Se cumplirá lo dispuesto en el Título V de esta norma en función del régimen de admisibilidad de usos asignado, prevaleciendo las determinaciones establecidas en la correspondiente Ficha del catálogo.

**ARTÍCULO.170 CONDICIONES SINGULARES**

1. En el Anexo Normativo I “Tabla de Determinaciones de las Manzanas” se establecen condiciones particulares a un conjunto de inmuebles, identificados con los códigos (1), (3) y (5), cuyas determinaciones se contemplan en el citado Anexo.
2. Las parcelas afectadas por las Condiciones Particulares se identifican gráficamente en los planos de ordenación pormenorizada con un asterisco y su codificación numérica identificativa.

**CAPÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 3:  
EDIFICACIÓN CERRADA****ARTÍCULO.171 ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Esta norma zonal se aplica a un borde de parcela del islote “S.- La capilla de la Cruz de Doña Severa” afectado por la peculiar delimitación del Conjunto Histórico en dicho islote, tal y como se identifica en el plano OP-2 Zonas de Ordenación pormenorizada. Por tratarse de una parcela residual, con una ínfima superficie, se asumen las determinaciones de ordenación establecidas en el PGO.

**ARTÍCULO.172 TIPOLOGÍA**

La tipología correspondiente a esta zona es la de edificación cerrada.

**ARTÍCULO.173 CONDICIONES DE PARCELA**

1. La parcela mínima debe tener una superficie de 120 m<sup>2</sup>s.
2. Las dimensiones mínimas de la parcela deber ser:
  - Frente mínimo = 8 m
  - Fondo mínimo = 12 m

- Círculo inscribible = 8 m

3. Se deberán cumplir los criterios establecidos en el Título IV de la presente normativa sobre las condiciones de la edificación conforme a su correspondiente tipología.

#### **ARTÍCULO.174 ALINEACIONES**

Las alineaciones de la edificación son las que se establecen en el plano “OP-3 Condiciones de la edificación: Alturas y alineaciones”.

#### **ARTÍCULO.175 RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN**

Conforme a las características de la tipología de edificación cerrada y de acuerdo con lo establecido en la “Tabla de Determinaciones de las Manzanas” del Anexo Normativo I, no procede establecer los parámetros para la separación a linderos o posición de la edificación con respecto a la parcela.

#### **ARTÍCULO.176 OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

No se establece límites cuantitativos a la dimensión superficial de la superficie ocupada por la edificación en la parcela, debiendo adecuarse en todo caso al área de movimiento definido por las condiciones de disposición de la edificación establecidas en el plano OP-3 Condiciones de la edificación: Alturas y alineaciones.

#### **ARTÍCULO.177 SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA**

La superficie edificable máxima permitida se determina por la conjunción de las determinaciones de posición, ocupación y altura que figura en los planos de ordenación OP-3 Condiciones de la edificación: Alturas y alineaciones, y que a su vez aparece en la Tabla constitutiva del Anexo normativo I “Tabla de determinaciones de las manzanas” como **no procede**

#### **ARTÍCULO.178 ALTURAS**

Serán las establecidas según plano de la ordenación “OP-3 Condiciones de la edificación: Alturas y alineaciones”, motivo por el cual en las Tablas de determinaciones de aplicación a las manzanas del Anexo normativo I, se determina el valor “Según plano”.

#### **ARTÍCULO.179 RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS**

1. El uso principal y el régimen de admisibilidad de uso aplicable se establece en los planos de ordenación pormenorizada “OP-4 Usos Pormenorizados” y “OP-5 Régimen de admisibilidad de usos” así como en la Tabla del Anexo Normativo, consignando en la columna Régimen de usos admisibles el código identificativo correspondiente.

2. Se cumplirá lo dispuesto en el Título V de esta norma en función del régimen de admisibilidad de usos asignado.

#### **ARTÍCULO.180           CONDICIONES SINGULARES**

1. De acuerdo con lo establecido en el Anexo I “Tabla de Determinaciones de las Manzanas” en esta parcela se establece la condición particular (5), que establece que por tratarse de parcelas residuales, serán de aplicación las determinaciones de ordenación establecidas en el planeamiento general vigente (PGO o PMM en su caso). En caso de contradicción con las determinaciones recogidas en el PEPC, se entenderán aplicables las contempladas en el planeamiento general vigente que corresponda

### **CAPÍTULO VII.   CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 4: EDIFICACIÓN ABIERTA**

#### **ARTÍCULO.181           ÁMBITO DE APLICACIÓN**

1. Esta norma zonal comprende las áreas identificadas como Edificación Abierta en el plano OP-2 Zonas de Ordenación pormenorizada del presente plan Se asigna a diferentes piezas territoriales localizadas en los islotes “C.- El Sitio Little o Litre”, “K.- La Casa del Risco de Oro y jardines”, “M.- La Casa Arroyo” y “N.- La Casa del Nido”.
2. En las piezas territoriales localizadas en los islotes M y N, por tratarse de bordes de parcelas que, con carácter residual, se ven afectadas por la delimitación del Conjunto Histórico, se asumen las determinaciones de ordenación establecidas en el PGO.
3. En la pieza territorial del islote C, se definen los parámetros de la edificación necesarios para dar cobertura al volumen existente.
4. En las piezas territoriales del islote K, se respetan los aprovechamientos edificatorios establecidos en el PMM.

#### **ARTÍCULO.182           TIPOLOGÍA**

La tipología correspondiente a esta zona es la de edificación abierta, pareada o en hilera, en función de lo establecido en el Anexo Normativo I “Tabla de Determinaciones de las Manzanas” correspondiente.



**ARTÍCULO.183      CONDICIONES DE PARCELA**

1. Los parámetros de parcela mínima, frente mínimo, fondo mínimo y círculo inscribible aplicables se establecen, para cada pieza territorial, en el Anexo Normativo I “Tabla de Determinaciones de las Manzanas”.
2. Se deberán cumplir los criterios establecidos Título IV de la presente normativa sobre las condiciones de la edificación conforme a su correspondiente tipología.

**ARTÍCULO.184      ALINEACIONES**

Las alineaciones de las edificaciones son las que se establecen en los planos de ordenación “OP-3 Condiciones de la edificación: Alturas y alineaciones”.

**ARTÍCULO.185      RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN**

En esta zona los retranqueos de la edificación quedan determinados en la Tabla resumen del Anexo I “Tabla de Determinaciones de las Manzanas” para cada pieza territorial.

**ARTÍCULO.186      OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

La ocupación máxima será la que figura en la Tabla de determinaciones de aplicación a las manzanas, y en su defecto, la que resulte de aplicar a la parcela las condiciones de disposición de la edificación reflejadas en el plano OP-3 Condiciones de la edificación: Alturas y alineaciones. En este último caso, el ámbito resultante podrá ser ocupado en su totalidad.

**ARTÍCULO.187      SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA**

La superficie edificable máxima permitida se determina por la conjunción de las determinaciones de posición, ocupación y altura que figura en los planos de ordenación OP-3 Condiciones de la edificación: Alturas y alineaciones, o bien por el coeficiente de edificabilidad que figura en la Tabla constitutiva del Anexo normativo I “Tabla de determinaciones de aplicación a las manzanas”.

**ARTÍCULO.188      ALTURAS**

El número máximo de plantas se establece en el plano “OP-3 Condiciones de la edificación: Alturas y alineaciones”, motivo por el cual en las Tablas de determinaciones de aplicación a las manzanas del Anexo normativo I, se determina el valor “Según plano”, y le serán de aplicación las determinaciones establecidas en la Sección IV del Capítulo II del Título IV del presente documento “En Relación a la altura de la edificación”.

#### **ARTÍCULO.189 RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS**

1. El uso principal y el régimen de admisibilidad de uso aplicable se establece en los planos de ordenación pormenorizada “OP-4 Usos Pormenorizados” y “OP-5 Régimen de admisibilidad de usos” así como en la Tabla del Anexo Normativo, consignando en la columna Régimen de usos admisibles el código identificativo correspondiente.
2. Se cumplirá lo dispuesto en el Título V de esta norma en función del régimen de admisibilidad de usos asignado.

#### **ARTÍCULO.190 CONDICIONES SINGULARES**

1. En el Anexo Normativo I “Tabla de Determinaciones de las Manzanas” se establecen condiciones particulares a un conjunto de inmuebles, identificados con los códigos (2), (3) y (5), cuyas determinaciones se contemplan en el citado Anexo.
2. Las parcelas afectadas por las Condiciones Particulares se identifican gráficamente en los planos de ordenación pormenorizada con un asterisco y su codificación numérica identificativa.

### **CAPÍTULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 6: DOTACIONAL**

#### **ARTÍCULO.191 ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Esta norma zonal corresponde a las áreas identificadas como Dotacional en el plano OP-2 Zonas de Ordenación pormenorizada del presente plan. Se asigna esta zona de ordenación a las piezas territoriales de uso dotacional identificadas en el Casco Histórico y los islotes “C.- El Sitio Little o Litre”, “D.- El Casino y El Parque Taoro” y “M.- La Casa Arroyo”.

#### **ARTÍCULO.192 TIPOLOGÍA**

La tipología puede ser tanto edificación cerrada, abierta, pareada o en hilera, en función de la edificación que exista en su entorno.

#### **ARTÍCULO.193 CONDICIONES DE PARCELA**

No se establece parcela mínima.

#### **ARTÍCULO.194 ALINEACIONES**

Las alineaciones de las edificaciones son las que se establecen en los planos de ordenación pormenorizada OP-3 Condiciones de la edificación: Alturas y alineaciones.

**ARTÍCULO.195 RETRANQUEOS DE LA EDIFICACIÓN**

No se fija distancia de separación a linderos, debiendo adecuarse, en lo posible, a las características de los retranqueos existentes en la zona, lo que deberá justificarse en los correspondientes proyectos de edificación.

**ARTÍCULO.196 OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

La ocupación máxima será la que resulte de aplicar a la parcela las condiciones de disposición de la edificación, reflejadas en el plano OP-3 Condiciones de la edificación: Alturas y alineaciones.

**ARTÍCULO.197 SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA**

La superficie edificable máxima permitida se determina por la conjunción de las determinaciones de posición, ocupación y altura que figura en el plano OP-3 Condiciones de la edificación: Alturas y alineaciones, consignándose el valor **Según plano** en el campo correspondiente de la Tabla constitutiva del Anexo normativo I.

**ARTÍCULO.198 ALTURAS**

El número máximo de plantas se establece en el plano “OP-3 Condiciones de la edificación: Alturas y alineaciones”, motivo por el cual en las Tablas de determinaciones de aplicación a las manzanas del Anexo normativo I, se determina el valor “Según plano”, y le serán de aplicación las determinaciones establecidas en la Sección IV del Capítulo II del Título IV del presente documento “En Relación a la altura de la edificación.

**ARTÍCULO.199 RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS**

1. El uso principal y el régimen de admisibilidad de uso aplicable se establece en los planos de ordenación pormenorizada “OP-4 Usos Pormenorizados” y “OP-5 Régimen de admisibilidad de usos” así como en la Tabla del Anexo Normativo, consignando en la columna Régimen de usos admisibles el código identificativo correspondiente.
2. Se cumplirá lo dispuesto en el Título V de esta norma en función del régimen de admisibilidad de usos asignado.

**ARTÍCULO.200 CONDICIONES SINGULARES**

1. En el Anexo Normativo I “Tabla de Determinaciones de las Manzanas” se establecen condiciones particulares a un conjunto de inmuebles, identificados con los códigos (1), (4) y (5), cuyas determinaciones se contemplan en el citado Anexo.

2. Las parcelas afectadas por las Condiciones Particulares se identifican gráficamente en los planos de ordenación pormenorizada con un asterisco y su codificación numérica identificativa.

## TÍTULO V. REGULACIÓN DE USOS

### CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

#### ARTÍCULO.201 REGLAS GENERALES DEL RÉGIMEN DE USOS PREVISTO EN EL PLAN ESPECIAL.

1. El presente Plan Especial establece para la totalidad de la superficie delimitada por el Conjunto Histórico de Puerto de La Cruz la admisibilidad de los usos pormenorizados en función de la intensidad de dicho uso y de la tipología edificatoria.
2. La asignación de usos se realiza con carácter pormenorizado para cada pieza territorial en los planos de ordenación pormenorizada, y a través de las disposiciones del presente Título. En los ámbitos de ordenación remitida (Sector K), serán de aplicación las determinaciones reguladoras de los usos que contenga el correspondiente instrumento de desarrollo, que deberá en todo caso tener en cuenta las directrices establecidas para el desarrollo del ámbito en el Fichero de Actuaciones.
3. La materialización del régimen de usos regulado en el presente Título y en los planos de ordenación pormenorizada queda condicionada a las condiciones dimensionales de la parcela. En este sentido, la superficie de la parcela ha de ser capaz, de un modo racional, de acoger la edificabilidad y uso urbanísticos previstos por el PEPCH, cumpliendo el programa de necesidades que proceda en función del uso en concreto con estricto cumplimiento a las normas del Código Técnico de la Edificación, las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas reglamentariamente, así como el resto de normativa sectorial que fuera de aplicación en cada caso.
4. Las actividades que se instalen como consecuencia de la aplicación de este plan estarán sometidas a las autorizaciones y controles ambientales correspondientes en virtud de la legislación vigente en los casos en los que proceda.

#### ARTÍCULO.202 PROTECCION DE LOS VALORES PATRIMONIALES DEL CONJUTNO HISTÓRICO

1. La implantación de los usos previstos en el presente Título estará condicionada por la normativa sectorial vigente en materia de patrimonio y por la protección de los valores patrimoniales del Conjunto Histórico.
2. Si en la regulación contenida para la compatibilidad de usos en cada pieza territorial se suscitara dudas interpretativas en cuanto a sus determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá, el uso que cause el menor deterioro medioambiental, del paisaje y/o de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.

3. El hallazgo sobrevenido de elementos de interés patrimonial en piezas territoriales condicionará la implantación de los usos en la medida en que estos resulten incompatibles con la debida conservación de dicho elemento o su puesta en valor.

### ARTÍCULO.203 USOS PORMENORIZADOS

1. Dentro del ámbito del presente Plan Especial se establecen las siguientes clases de usos característicos o principales y pormenorizados:

| USOS DEL SUELO                |        |  |
|-------------------------------|--------|--|
| CARACTERÍSTICOS O PRINCIPALES | Código | PORMENORIZADOS                                       |
| a. RESIDENCIAL                | a-1    | Unifamiliar  |
|                               | a-2    | Colectivo  |
|                               | a-3    | Residencia comunitaria                               |
| b. TURÍSTICO                  | b-1    | Alojamiento Turístico                                |
|                               | b-2    | Equipamiento turístico complementario                |
|                               | b-3    | Otros usos alojativos                                |
| c. INDUSTRIAL                 | c-1    | Industria ligera o compatible con el uso residencial |
|                               | c-2    | Almacén  |
|                               | c-3    | Talleres artesanales                                 |
|                               | c-4    | Talleres domésticos                                  |
| d. SERVICIOS TERCIARIOS       | d-a    | Comercio   |
|                               | d-a.1  | Puesto de venta                                      |
|                               | d-a.2  | Mercadillos  |
|                               | d-a.3  | Pequeño comercio                                     |
|                               | d-a.4  | Comercio medio                                       |
|                               | d-a.5  | Galería comercial                                    |
|                               | d-b    | Servicios profesionales                              |
|                               | d-b.1  | Despachos profesionales                              |
|                               | d-b.2  | Local de oficina                                     |
|                               | d-b.3  | Agrupación de oficinas                               |
|                               | d-b.4  | Edificio de oficinas                                 |
|                               | d-c    | Restauración   |
|                               | d-c.1  | Kioscos y terrazas                                   |
|                               | d-c.2  | Bar-cafetería  |
|                               | d-c.3  | Restaurante  |
| e. RECREATIVO                 | e-a    | Esparcimiento y ocio en espacios no adaptados        |
|                               | e-a.1  | Esparcimiento elemental                              |
|                               | e-a.2  | Esparcimiento con equipo ligero                      |
|                               | e-a.3  | Esparcimiento con asistencia de público              |
|                               | e-b    | Esparcimiento y ocio en espacio adaptado             |

| USOS DEL SUELO      |             |   |
|---------------------|-------------|---|
|                     | e-c         | Esparcimiento y ocio en espacio edificado |
| f. USO COMUNITARIO  | f-a         | Docente                                   |
|                     | f-b         | Sanitario                                 |
|                     | f-c         | Social Asistencial                        |
|                     | f-d         | Deportivo                                 |
|                     | f-e         | Cultural                                  |
|                     | f-f         | Administración Pública                    |
|                     | f-g         | Seguridad y protección ciudadana          |
|                     | f-h         | Servicios Funerarios                      |
|                     | f-i         | Religioso                                 |
|                     | f-j         | Otros usos comunitarios                   |
| g. INFRAESTRUCTURAS | g-a         | Hidráulicas                               |
|                     | g-b         | Saneamiento                               |
|                     | g-c         | Energía                                   |
|                     | g-d         | Telecomunicaciones                        |
|                     | g-e         | Estación de servicio                      |
|                     | g-f         | Aparcamientos                             |
|                     | g-g         | Red viaria                                |
|                     | g-g.1       | Carretera                                 |
|                     | g-g.2       | Vía urbana estructurante                  |
|                     | g-g.3       | Calle                                     |
|                     | g-g.4       | Peatonal                                  |
|                     | g-g.5       | Calle de tráfico restringido              |
|                     | g-g.6       | Calle plurimodal                          |
|                     | g-g.7       | Vía rural                                 |
|                     | g-h         | Portuarias                                |
|                     | g-h.1       | Puerto pesquero                           |
|                     | g-h.2       | Puerto deportivo                          |
|                     | g-h.3       | Puerto mixto                              |
|                     | g-h.4       | Instalación Marítima                      |
|                     | g-i         | Otras infraestructuras                    |
| h. ESPACIOS LIBRES  | h-a         | Parque                                    |
|                     | h-b         | Plaza                                     |
|                     | h-c         | Paseo                                     |
|                     | h-d         | Área ajardinada                           |
|                     | h-e         | Espacio libre de protección               |
|                     | h-f         | Espacio libre litoral                     |
|                     | h-g         | Mirador                                   |
|                     | h-i         | Parque infantil                           |
|                     | h-j         | Parque para perros                        |
|                     | h-k         | Espacio libre Privado                     |
|                     | i. PRIMARIO | i-a                                       |

| USOS DEL SUELO    |       |  |
|-------------------|-------|--|
|                   | i-a.1 | Huerto urbano                                |
|                   | i-b   | Pesquero                                     |
| j. MEDIOAMBIENTAL | j-a   | Conservación y mejora medioambiental         |
|                   | j-b   | Científico y de investigación medioambiental |
|                   | j-c   | Educación ambiental                          |

2. Cada uno de los usos característicos o principales, así como los pormenorizados en los que se desglosan, se definen en las secciones del Capítulo II del presente Título, en el que también se establece el régimen de admisibilidad de los mismos.

3. La sistematización de usos establecida en el presente artículo se entenderá como una definición abierta y no excluyente. Para cualquier uso no incluido específicamente entre los regulados por esta normativa serán de aplicación las condiciones de aquél al que por sus características se pueda asimilar, siendo el Ayuntamiento el organismo competente para su asimilación.

4. Los usos o actividades no expresamente prohibidos tendrán la consideración de complementarios en todo espacio físicamente susceptible de albergarlos, siempre se fueran compatibles con el uso principal y con la legislación sectorial de aplicación y no supusieran menoscabo de los valores patrimoniales.

#### **ARTÍCULO.204 RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS**

1. En el Capítulo III del presente Título se establece respecto de cada uso principal y pormenorizado, el régimen de admisibilidad de usos pormenorizados respecto de cada pieza territorial en función de su aptitud para albergar usos en función de la homogeneidad de las características formales y volumétricas de los inmuebles, de los espacios o de los sistemas.

2. Cada una de las piezas territoriales localizadas en el ámbito del Conjunto Histórico de Puerto de La Cruz está identificada con un código alfanumérico en los planos de ordenación pormenorizada “OP-05 Régimen de admisibilidad de usos” correspondiente. A partir de esta identificación se le aplicará el régimen de usos correspondiente, en función de lo dispuesto en lo dispuesto en los artículos del presente Título.

3. En todo caso, en la implantación de cada uso se deberán cumplir las condiciones de tipología edificatoria aplicables a la manzana correspondiente

#### **ARTÍCULO.205 RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS EN BIENES CATALOGADOS**

1. En aquellas piezas territoriales con destino residencial, turístico, de servicios terciarios, industrial y recreativo, el presente PEPCH establece un régimen de admisibilidad de usos específico a aplicar sobre bienes catalogados,



2. En caso de contradicción entre el régimen de admisibilidad y el régimen de protección establecido en la correspondiente ficha del Catálogo de Protección, prevalecerá este último.
3. Para estos bienes se ha establecido un régimen de usos singular en el que se prevén usos alternativos con el objetivo de propiciar la realización de las intervenciones necesarias en los inmuebles de valor patrimonial e incorporarlos a las necesidades y usos de la sociedad portuense, alargando de esta manera su vida útil y su puesta en valor.

## ARTÍCULO.206 REGÍMENES SINGULARES

Por concurrir circunstancias específicas que requieren de una ordenación más detallada se han establecido los siguientes regímenes singulares:

- a) Muelle, se identifica con el código IN-1 en los planos de ordenación pormenorizada y forma parte del bien catalogado con el código EU-CH2-EP.01
- b) Estación de servicios - Gasolinera Estrella se identifica con el código IN-2 en los planos de ordenación pormenorizada y en el Catálogo de Protección con el código AR-CH3-30.04.
- c) Parcela identificada con el código PR en los planos de ordenación pormenorizada que forma parte del islote "Ñ.- La Hacienda de La Dehesa"
- d) Parcela identificada con el código CO-4 en los planos de ordenación pormenorizada que forma parte del islote "D.- El Casino y el Parque Taoro"
- e) Parcela en la que se localiza el antiguo cine Chimisay identificada con el código CO-5 en los planos de ordenación pormenorizada.

## ARTÍCULO.207 CLASIFICACION DE LOS USOS SEGÚN SU GRADO DE INTENSIDAD

En función de la admisibilidad potencial del uso en un inmueble edificado, unidad apta para la edificación o parcela urbanística concreta y de su idoneidad en relación con los otros usos complementarios y compatibles, los usos pueden ser de los siguientes tipos:

1. Principal (P): aquel que se prevé como básico o predominante en cada parcela o unidad apta para la edificación, respecto al cual se ha definido fundamentalmente la ordenación. Cuando la parcela o unidad apta para la edificación esté edificada, se entenderá que un uso es principal cuando la unidad espacial del mismo represente más del 50% de la superficie del inmueble.
2. Principal obligatorio (PO): Se entiende que el uso principal es obligatorio cuando no pueda sustituirse en su totalidad por un uso alternativo. Es el caso de las piezas territoriales en las que se han implantado usos turísticos con autorización oficial (no se incluyen las viviendas vacacionales)
3. Principal – complementario (P-C): en los casos en los que el uso puede desarrollarse de manera principal, ocupando el 50% de la superficie del inmueble, o donde se desarrolle el uso

representa más del 50% de la superficie edificada del inmueble, y si excediera de dicha superficie, le será de aplicación el régimen de usos alternativos.

4. Alternativo (A): aquel uso de implantación no obligatoria que, en determinadas condiciones, puede llegar a sustituir al principal sin más limitaciones que las derivadas de la aplicación de los parámetros de edificación y uso que corresponden a la parcela o unidad apta para la edificación. Una vez producida la sustitución del uso, el alternativo pasará a ser el principal a efectos de la aplicación del régimen específico de usos. Únicamente se darán en bienes catalogados.

5. Alternativo - complementario (A-C): en los casos en los que la unidad espacial donde se desarrolle el uso representa menos del 50% de la superficie edificada del inmueble, le será de aplicación el régimen de los usos complementarios, y si excediera de dicha superficie, le será de aplicación el régimen de usos alternativos.

6. Complementario (C): aquel uso, de implantación no obligatoria, que puede coexistir con el principal sin llegar en ningún caso a sustituirlo y que no resulta necesario para la operatividad o plena funcionalidad del uso principal. Su presencia permite cualificar o diferenciar, en su caso, la tipología urbana resultante de la ordenación. En función de la exigencia de implantación, el uso complementario puede ser permitido u obligatorio.

7. Prohibido (PH): es todo uso cuya implantación se considera o resulta incompatible con el uso principal. Asimismo, tendrán la consideración de usos prohibidos los que así resulten por aplicación de la legislación sectorial o por imposibilidad de que puedan cumplir las condiciones relativas a la tipología edificatoria o por las determinaciones de la normativa urbanística o sectorial que resulten aplicables.

## **ARTÍCULO.208 USOS AUXILIARES**

1. Tendrán la consideración de auxiliares los usos que resulten necesarios para la correcta operatividad del uso principal o complementario, bien sea por venir impuesto por la legislación sectorial o porque la naturaleza del uso principal lo justifique plenamente.

2. El uso auxiliar estará siempre vinculado al uso principal formando parte del mismo sin que pueda segregarse o separarse.

3. El cese del uso principal conlleva el cese de la actividad auxiliar.

## **ARTÍCULO.209 RÉGIMEN DE SUSTITUCIÓN DE USOS PRINCIPALES POR ALTERNATIVOS**

1. Con objeto de incentivar la versatilidad de los bienes catalogados, el presente PEPCH introduce un régimen de usos alternativo que implicará variaciones en la asignación de usos principales delimitada en los planos de ordenación pormenorizada "OP-05 Régimen de admisibilidad de usos" correspondiente.

2. En el caso de que se obtenga un título habilitante para el desarrollo de un uso contemplado como alternativo en la presente normativa, éste pasará a ser el principal.
3. En esos casos, se aplicará en su totalidad el régimen de usos vinculado al uso alternativo habilitado como principal, que los sustituye en su totalidad, incluyendo los usos complementarios y prohibidos.
4. La sustitución de usos principales por alternativos no constituye una alteración de planeamiento.

#### **ARTÍCULO.210 USOS EN LOS SÓTANOS**

En los sótanos solo podrán establecerse:

1. Las instalaciones al servicio de la edificación
2. Aparcamientos y garajes
3. Usos no residenciales complementarios de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasante con carácter general, siempre que no impliquen la estancia continuada de personas.

## **CAPÍTULO II. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS**

### **SECCIÓN I. USO RESIDENCIAL (a)**

#### **ARTÍCULO.211 DEFINICIÓN DEL USO RESIDENCIAL**

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

#### **ARTÍCULO.212 CATEGORÍAS PORMENORIZADAS DEL USO RESIDENCIAL**

En el uso residencial se distinguen los siguientes usos pormenorizados de segundo nivel:

- a) **Unifamiliar (a-1):** Cuando la residencia se realiza en una parcela con acceso independiente desde el espacio libre o viario de dominio público en donde únicamente se puede desarrollar una vivienda.

- b) **Colectivo (a-2):** Cuando la residencia se realiza en una parcela donde se disponen varias viviendas, con acceso común o directo desde la vía pública, en condiciones tales que les fuera o pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.
- c) **Residencia comunitaria (a-3):** uso propio de las edificaciones y los terrenos vinculados a las mismas cuyo destino es el alojamiento estable de personas que, sin configurar núcleo familiar, están vinculados por la pertenencia a un grupo religioso, profesional o similar; y en el que parte de las funciones de la actividad residencial se realizan o pueden realizarse en espacios comunitarios. A este uso se adscriben inmuebles tales como, monasterios y conventos, colegios mayores, residencias de estudiantes y residencias de trabajadores, etc., con exclusión expresa de los usos turísticos.

### ARTÍCULO.213 RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS

1. Con carácter general se establecen en los números siguientes de este artículo los usos principales, complementarios y prohibidos con el uso residencial. La implantación de los usos quedará subordinada a la compatibilidad efectiva de los mismos con el uso de vivienda. En todo caso, se consideran incompatibles, en todas sus categorías, los usos turísticos, recreativos, comunitarios, de infraestructuras (excepto los de aparcamientos en las condiciones del artículo 238, y espacios libres que por sus características no sean adecuadas con el uso residencial.

2. Las piezas territoriales cuyo uso principal o característico es el residencial están identificadas en los planos de ordenación pormenorizada "OP-05 Régimen de admisibilidad de usos" correspondiente con las siguientes etiquetas:

- a) "RE-1", que se corresponde con la tipología "Residencial Mixto en edificación cerrada", en las que el uso terciario se permite únicamente en la planta baja del edificio (excepto servicios profesionales).
- b) "RE-2", que se corresponde con la tipología de "Residencial Intensivo en edificación cerrada", la ocupación del uso comercial en el inmueble no se limita a la planta baja, pero no puede sustituir al principal residencial.
- c) "RE-3", que se corresponde con la tipología de "Residencial en edificación abierta"

3. Además de los usos indicados en el apartado primero del presente artículo como incompatibles, en los cuadros que se incluyen a continuación se vinculan las diferentes calificaciones tipologías definidas con los usos pormenorizados y su grado de intensidad.

| USOS PORMENORIZADOS   |   | RE-1   |
|-----------------------|---|--|
| <b>PRINCIPAL</b>      | <b>Residencial</b>                      | a-1 Unifamiliar<br>a-2 Colectivo   |
| <b>COMPLEMENTARIO</b> | <b>Industrial</b>                       | c-1 Ind.ligera/comp.uso residencial<br>c-3 Talleres artesanales<br>c-4 Talleres domésticos |
|                       | <b>Servicios Terciarios</b>             |  |
|                       | Comercio                                | d-a.3 Pequeño comercio *<br>d-a.4 Comercio mediano *                                       |
|                       | Servicios profesionales<br>Restauración | d-b.1 Despachos profesionales<br>d-c.2 Bar - Cafetería *<br>d-c.3 Restaurante *            |
|                       | <b>Primario</b>                         | i-a.1 Huerto urbano  |
| <b>PROHIBIDO</b>      | <b>Residencial</b>                      | a-3 Residencia comunitaria   |
|                       | <b>Industrial</b>                       | c.2 Almacén  |
|                       | <b>Servicios Terciarios</b>             |  |
|                       | Comercio                                | d-a.1 Puesto de ventas<br>d-a.2 Mercadillos<br>d-a.5 Galería                               |
|                       | Servicios profesionales                 | d-b.2 Local de oficina<br>d-b.3 Agrupación de oficinas<br>d-b.4 Edificios de oficinas      |
|                       | Restauración                            | d-c.1 Kioscos y Terrazas   |

\* Permitido únicamente en planta baja

| USOS PORMENORIZADOS   |                             | RE-2   |
|-----------------------|-----------------------------|--|
| <b>PRINCIPAL</b>      | <b>Residencial</b>          | En todas sus categorías  |
| <b>COMPLEMENTARIO</b> | <b>Industrial</b>           | c-1 Ind.ligera/comp.uso residencial<br>c-3 Talleres artesanales<br>c-4 Talleres domésticos |
|                       | <b>Servicios Terciarios</b> |  |
|                       | Comercio                    | d-a.3 Pequeño comercio<br>d-a.4 Comercio mediano   |
|                       | Servicios profesionales     | d-b.1 Despachos profesionales<br>d-b.2 Local de oficina                                    |
|                       | Restauración                | d-c.2 Bar - Cafetería<br>d-c.3 Restaurante   |
|                       | <b>Primario</b>             | i-a.1 Huerto urbano  |
| <b>PROHIBIDO</b>      | <b>Residencial</b>          | a-3 Residencia comunitaria   |
|                       | <b>Industrial</b>           | c.2 Almacén  |
|                       | <b>Servicios Terciarios</b> |  |
|                       | Comercio                    | d-a.1 Puesto de ventas<br>d-a.2 Mercadillos<br>d-a.5 Galería                               |
|                       | Servicios profesionales     | d-b.3 Agrupación de oficinas<br>d-b.4 Edificios de oficinas                                |
|                       | Restauración                | d-c.1 Kioscos y Terrazas   |
| USOS PORMENORIZADOS   |                             | RE-3   |
| <b>PRINCIPAL</b>      | <b>Residencial</b>          | a-1 Unifamiliar<br>a-2 Colectivo   |
| <b>COMPLEMENTARIO</b> | <b>Industrial</b>           | c-3 Talleres artesanales<br>c-4 Talleres domésticos  |
|                       | <b>Servicios Terciarios</b> |  |
|                       | Comercio                    | d-a.3 Pequeño comercio<br>d-a.4 Comercio mediano   |
|                       | Servicios profesionales     | d-b.1 Despachos profesionales  |
|                       | <b>Primario</b>             | i-a.1 Huerto urbano  |
| <b>PROHIBIDO</b>      | <b>Residencial</b>          | a-3 Residencia comunitaria   |
|                       | <b>Industrial</b>           | c-1 Ind.ligera/comp.uso residencial<br>c.2 Almacén   |
|                       | <b>Servicios Terciarios</b> |  |
|                       | Comercio                    | En todas sus categorías  |
|                       | Servicios profesionales     | d-b.2 Local de oficina<br>d-b.3 Agrupación de oficinas<br>d-b.4 Edificios de oficinas      |
|                       | Restauración                | d-c.1 Kioscos y Terrazas   |

## ARTÍCULO.214 RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD PARA BIENES CATALOGADOS

1. El régimen previsto en el presente artículo será de aplicación a los bienes catalogados, respecto de los cuáles se establecerán los usos de carácter principal, alternativo, alternativo – complementario, complementario y prohibido. Será de aplicación siempre y cuando no se contradiga con el régimen de protección establecido en la ficha del Catálogo de Protección y en la presente normativa, y la normativa sectorial que en cada caso sea de aplicación.
2. La implantación de los usos quedará subordinada a la preservación de los valores patrimoniales presentes en el inmueble y a la compatibilidad efectiva de los mismos con el uso principal. En todo caso, se consideran incompatibles todos aquellos usos de infraestructuras, (excepto los de aparcamientos en las condiciones del artículo 238, y espacios libres que por sus características no sean adecuadas con el uso residencial.
3. Los bienes catalogados cuyo uso principal o característico es el residencial están identificadas en los planos de ordenación pormenorizada “OP-05 Régimen de admisibilidad de usos” correspondiente con las siguientes etiquetas:
  - a) “RE-s1”, que se corresponde con las tipologías de “casa terrera” y “casa sobradada”.
  - b) “RE-s2”, que se corresponde con las tipologías de “arquitectura monumental” y “hacienda”, en referencia al inmueble principal del islote “Ñ.-La Hacienda de La Dehesa”.
4. Con carácter general, la correspondencia de las tipologías coincide con las asignadas en la ficha del Catálogo de Protección. Excepcionalmente, en determinados inmuebles, en los planos de ordenación pormenorizada se ha alternado la tipología “sobradada” a “arquitectura monumental” y viceversa a los efectos de establecer del régimen de admisibilidad de usos acorde con las características de la parcela en la que se localizan.
5. Además de los usos indicados en el apartado segundo del presente artículo como incompatibles, en los cuadros que se incluye a continuación se vinculan las diferentes calificaciones tipologías definidas con los usos pormenorizados y su grado de intensidad.

| USOS                              |                             | RE-s1   |
|-----------------------------------|-----------------------------|---|
| <b>PRINCIPAL</b>                  | <b>Residencial</b>          | En todas sus categorías   |
| <b>ALTERNATIVO</b>                | <b>Turístico</b>            | En todas sus categorías   |
|                                   | <b>Industrial</b>           | c-1 Ind.ligera/comp.uso residencial   |
|                                   | <b>Servicios Terciarios</b> | c-3 Talleres artesanales  |
|                                   | Servicios profesionales     | d-b.3 Agrupación de oficinas<br>d-b.4 Edificios de oficinas                           |
|                                   | <b>Recreativos</b>          | e-c Esparcimiento y ocio en espacio edificado   |
| <b>ALTERNATIVO COMPLEMENTARIO</b> | <b>Servicios Terciarios</b> |   |
|                                   | Comercio                    | d-a.3 Pequeño comercio<br>d-a.4 Comercio mediano<br>d-a.5 Galería                     |
|                                   | Servicios profesionales     | d-b.1 Despachos profesionales<br>d-b.2 Local de oficina                               |
|                                   | Restauración                | d-c.2 Bar - Cafetería   |
|                                   | <b>Usos comunitarios</b>    | En todas sus categorías*<br>d-c.3 Restaurante   |
| <b>COMPLEMENTARIO</b>             | <b>Industrial</b>           | c-4 Talleres domésticos   |
|                                   | <b>Servicios Terciarios</b> |   |
|                                   | Servicios profesionales     |   |
|                                   | Restauración                | d-c.1 Kioscos y Terrazas  |
|                                   | <b>Primario</b>             | i-a.1 Huerto urbano   |
| <b>PROHIBIDOS</b>                 | <b>Industrial</b>           | c.2 Almacén   |
|                                   | <b>Servicios Terciarios</b> |   |
|                                   | Comercio                    | d-a.1 Puesto de ventas<br>d-a.2 Mercadillos   |
|                                   | Servicios profesionales     | d-b.2 Local de oficina<br>d-b.3 Agrupación de oficinas<br>d-b.4 Edificios de oficinas |
|                                   | Restauración                | d-c.1 Kioscos y Terrazas  |
|                                   | <b>Recreativos</b>          | En todas sus categorías, excepto e-c  |

\*Excepto servicios funerarios



| USOS                              |                             | RE-s2   |
|-----------------------------------|-----------------------------|---|
| <b>PRINCIPAL</b>                  | <b>Residencial</b>          | En todas sus categorías   |
| <b>ALTERNATIVO</b>                | <b>Turístico</b>            | En todas sus categorías   |
|                                   | <b>Industrial</b>           | c-1 Ind.ligera/comp.uso residencial   |
|                                   | <b>Servicios Terciarios</b> |   |
|                                   | Servicios profesionales     | d-b.3 Agrupación de oficinas<br>d-b.4 Edificios de oficinas                           |
|                                   | <b>Recreativo</b>           | e-c Esparcimiento y ocio en espacio edificado   |
| <b>ALTERNATIVO COMPLEMENTARIO</b> | Comercio                    | d-a.3 Pequeño comercio<br>d-a.4 Comercio mediano<br>d-a.5 Galería                     |
|                                   | Servicios profesionales     | d-b.2 Local de oficina  |
|                                   | Restauración                | d-c.2 Bar - Cafetería<br>d-c.3 Restaurante  |
|                                   | <b>Usos comunitarios</b>    | En todas sus categorías*  |
|                                   | <b>COMPLEMENTARIO</b>       | <b>Industrial</b>   |
|                                   | <b>Servicios Terciarios</b> |   |
|                                   | Servicios profesionales     | d-b.1 Despachos profesionales   |
|                                   | Restauración                | d-c.1 Kioscos y Terrazas  |
|                                   | <b>Primario</b>             | i-a.1 Huerto urbano   |
| <b>PROHIBIDOS</b>                 | <b>Industrial</b>           | c.2 Almacén   |
|                                   | <b>Servicios Terciarios</b> |   |
|                                   | Comercio                    | d-a.1 Puesto de ventas<br>d-a.2 Mercadillos   |
|                                   | Servicios profesionales     | d-b.2 Local de oficina<br>d-b.3 Agrupación de oficinas<br>d-b.4 Edificios de oficinas |
|                                   | Restauración                | d-c.1 Kioscos y Terrazas  |
|                                   | <b>Recreativos</b>          | En todas sus categorías, excepto e-c  |

\*Excepto servicios funerarios

## SECCIÓN II. USO TURÍSTICO

### ARTÍCULO.215 DEFINICIÓN DEL USO TURÍSTICO (b)

El uso turístico es el que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia, así como de otros servicios complementarios a dichos alojamientos turísticos.

### ARTÍCULO.216 USOS PORMENORIZADOS DEL USO TURÍSTICO

En el uso turístico, según las características de la explotación, se distinguen los siguientes usos pormenorizados de segundo nivel:

- a) **Alojamiento turístico (b-1):** Se consideran en este concepto a las instalaciones que facilitan el servicio ofertado de estancia en libre concurrencia y prestado de forma temporal, que no constituye residencia habitual del usuario turístico.
- b) Los alojamientos turísticos se ofertarán dentro de las modalidades hotelera u extrahotelera, y sus correspondientes categorías, recogidas en la legislación sectorial correspondiente, con las limitaciones impuestas por las presentes Normas Urbanísticas y demás normativas sectoriales que le sean de aplicación.
- c) **Equipamiento turístico complementario (b-2):** Se encuentra constituido por el conjunto de edificios, instalaciones y locales, con aprovechamiento lucrativo, que proporcionan servicios complementarios al alojamiento turístico. Usualmente integran los dedicados a usos y actividades terciarias, de espectáculo, ocio y esparcimiento, actividades deportivas-turísticas, congresos y convenciones y similares.
- d) Se incluyen dentro de esta categoría los establecimientos que presten servicios de balneario, medicina preventiva, regenerativa, y de rehabilitación.
- e) **Otros usos alojativos (b-3):** Aquellos usos propios de los establecimientos turísticos que presentan servicios de alojamiento, pudiendo ser de utilización común las habitaciones y demás dotaciones, pero que no alcanza las condiciones establecidas por la Normativa Sectorial para ser incluidas en las categorías anteriores.
- f) Se incluyen en esta categoría los usos tales como, los campings, refugios, albergue juveniles, etc.

## ARTÍCULO.217 RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS

1. Con carácter general, la admisibilidad del uso turístico está condicionada por el cumplimiento de la legislación sectorial turística de Canarias y por el planeamiento territorial especial de ámbito insular. Por tanto, las condiciones de admisibilidad del uso turístico que establece el presente PEPCH deberán entenderse siempre sin perjuicio de la aplicación de las normas e instrumentos de rango superior.
2. En aquellas piezas territoriales en las que se han implantado establecimientos turísticos conforme a la calificación de uso asignada a la parcela por el planeamiento, se establece el uso exclusivamente turístico con carácter obligatorio (PO). No tendrán esta consideración los inmuebles destinados a viviendas vacacionales. Por tanto, la implantación de los usos quedará subordinada a la compatibilidad efectiva de los mismos con el uso de residencial. En todo caso, se consideran incompatibles, en todas sus categorías, los usos residenciales, recreativos (excepto en

la categoría e-c), de infraestructuras (excepto los de aparcamientos en las condiciones del artículo 238, y espacios libres que por sus características no sean adecuadas con el uso turístico.

3. Las piezas territoriales cuyo uso principal o característico es el turístico están identificadas en los planos de ordenación pormenorizada “OP-05 Régimen de admisibilidad de usos” correspondiente con las siguientes etiquetas:

a) “TU-1”, turístico.

b) “TU-2”, turístico de carácter obligatorio.

4. Además de los usos indicados en el apartado segundo del presente artículo como incompatibles, en los cuadros que se incluyen a continuación se vinculan las diferentes calificaciones tipologías definidas con los usos pormenorizados y su grado de intensidad.

| USOS PORMENORIZADOS          |   | TU-1   |
|------------------------------|---|--|
| <b>PRINCIPAL</b>             | <b>Turístico</b>                              | En todas sus categorías  |
| <b>COMPLEMENTARIO</b>        | <b>Industrial</b>                             | c-1 Ind.ligera/comp.uso residencial<br>c-3 Talleres artesanales  |
|                              | <b>Servicios Terciarios</b>                   |  |
|                              | Comercio                                      | d-a.3 Pequeño comercio<br>d-a.4 Comercio mediano   |
|                              | Servicios profesionales<br>Restauración       | d-a.5 Galería<br>d-b.1 Despachos profesionales<br>Todas las categorías                                       |
|                              | <b>Recreativo</b><br><b>Usos comunitarios</b> | e-c Esparcimiento y ocio en espacio adaptado<br>f-d Deportivo<br>f-e Cultural<br>f-j Otros usos comunitarios |
| <b>PROHIBIDOS</b>            | <b>Primario</b>                               | i-a.1 Huerto urbano  |
|                              | <b>Industrial</b>                             | c.2 Almacén<br>c-4 Talleres domésticos   |
|                              | <b>Servicios Terciarios</b>                   |  |
|                              | Comercio                                      | d-a.1 Puesto de ventas<br>d-a.2 Mercadillos  |
|                              | Servicios profesionales                       | Todas las subcategorías excepto d-b.1  |
| <b>Recreativo</b>            | En todas sus categorías excepto e-c           |  |
| USOS PORMENORIZADOS          |   | TU-2   |
| <b>PRINCIPAL OBLIGATORIO</b> | <b>Turístico</b>                              | En todas sus categorías, excepto b.3   |
| <b>COMPLEMENTARIO</b>        | <b>Industrial</b>                             | c-1 Ind.ligera/comp.uso residencial<br>c-3 Talleres artesanales  |
|                              | <b>Servicios Terciarios</b>                   |  |
|                              | Comercio                                      | d-a.3 Pequeño comercio<br>d-a.4 Comercio mediano<br>d-a.5 Galería  |
|                              | Servicios profesionales<br>Restauración       | d-b.1 Despachos profesionales<br>Todas las categorías  |
|                              | <b>Recreativo</b><br><b>Usos comunitarios</b> | e-c Esparcimiento y ocio en espacio adaptado<br>f-d Deportivo<br>f-e Cultural<br>f-j Otros usos comunitarios |
| <b>PROHIBIDO</b>             | <b>Primario</b>                               | i-a.1 Huerto urbano  |
|                              | <b>Turístico</b>                              | b.3 Otros usos alojativos  |
|                              | <b>Industrial</b>                             | c.2 Almacén<br>c-4 Talleres domésticos   |
|                              | <b>Servicios Terciarios</b>                   |  |
|                              | Comercio                                      | d-a.1 Puesto de ventas<br>d-a.2 Mercadillos  |
| Servicios profesionales      | Todas las subcategorías excepto d-b.1         |  |
| <b>Recreativo</b>            | En todas sus categorías excepto e-c           |  |

**ARTÍCULO.218 RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD PARA BIENES CATALOGADOS**

1. El régimen de aplicación previsto en el presente artículos establecerá respecto de los bienes catalogados los usos de carácter principal, principal obligatorio, alternativo, alternativo – complementario, complementario y prohibido. Será de aplicación siempre y cuando no se contradiga con el régimen de protección establecido en la ficha del Catálogo de Protección y en la presente normativa, y la normativa sectorial que en cada caso sea de aplicación, en especial, la legislación sectorial turística de Canarias y el planeamiento territorial especial de ámbito insular, a cuyo cumplimiento queda condicionada la aplicación del presente régimen de usos.
2. En aquellos inmuebles catalogados en los que se han implantado establecimientos turísticos conforme a la calificación de uso asignada a la parcela por el planeamiento, se establece el uso exclusivamente turístico con carácter obligatorio (PO).
3. Los bienes catalogados cuyo uso principal o característico es el turístico están identificadas en los planos de ordenación pormenorizada “OP-05 Régimen de admisibilidad de usos” correspondiente con las siguientes etiquetas:
  - a) “TU-s1”, turístico en inmuebles de tipología terrera o sobradada.
  - b) “TU-s2”, turístico en inmuebles de tipología de arquitectura monumental o hacienda, su régimen es similar a “TU-s1”.
  - c) “TU-s3”, turístico de carácter obligatorio, por tanto, su régimen de admisibilidad no admite usos alternativos.
4. Con carácter general, la correspondencia de las tipologías coincide con las asignadas en la ficha del Catálogo de Protección. Excepcionalmente, en determinados inmuebles, en los planos de ordenación pormenorizada se ha alternado la tipología “sobradada” a “arquitectura monumental” y viceversa a los efectos de establecer del régimen de admisibilidad de usos acorde con las características de la parcela en la que se localizan.
5. La implantación de los usos quedará subordinada a la preservación de los valores patrimoniales presentes en el inmueble y a la compatibilidad efectiva de los mismos con el uso principal. En todo caso, se consideran incompatibles todos aquellos usos de infraestructuras, excepto los de aparcamientos en las condiciones del artículo 238. Además de los indicados como incompatibles con carácter general, en el cuadro que se incluyen a continuación se vinculan las diferentes calificaciones tipologías definidas con los usos pormenorizados y su grado de intensidad.

| USOS                              |  | TU-s1 y TU-s2   |
|-----------------------------------|--|---|
| <b>PRINCIPAL</b>                  | <b>Turístico</b>                                       | En todas sus categorías   |
| <b>ALTERNATIVO</b>                | <b>Residencial</b>                                     | En todas sus categorías   |
|                                   | <b>Servicios Terciarios</b><br>Servicios profesionales | d-b.3 Agrupación de oficinas<br>d-b.4 Edificios de oficinas   |
| <b>ALTERNATIVO COMPLEMENTARIO</b> | <b>Usos comunitarios</b>                               | f-a Docente<br>f-f Administración pública<br>f-g Seguridad y protección ciudadana<br>f-i Religioso<br>f-j Otros usos comunitarios |
|                                   | Comercio   | d-a.3 Pequeño comercio<br>d-a.4 Comercio mediano<br>d-a.5 Galería   |
| <b>COMPLEMENTARIO</b>             | Servicios profesionales                                | d-b.2 Local de oficina  |
|                                   | Restauración   | d-c.2 Bar - Cafetería<br>d-c.3 Restaurante  |
| <b>PROHIBIDOS</b>                 | <b>Usos comunitarios</b>                               | f-d Deportivos<br>f-e Cultural  |
|                                   | <b>Industrial</b>                                      | c-1 Ind.ligera/comp.uso residencial**<br>c-3 Talleres artesanales<br>c-4 Talleres domésticos                                      |
| <b>COMPLEMENTARIO</b>             | <b>Servicios Terciarios</b><br>Servicios profesionales | d-b.1 Despachos profesionales   |
|                                   | Restauración   | d-c.1 Kioscos y Terrazas  |
| <b>PROHIBIDOS</b>                 | <b>Primario</b>  | i-a.1 Huerto urbano   |
|                                   | <b>Industrial</b>                                      | c.2 Almacén   |
| <b>PROHIBIDOS</b>                 | <b>Servicios Terciarios</b><br>Comercio                | d-a.1 Puesto de ventas<br>d-a.2 Mercadillos   |
|                                   | Servicios profesionales                                | d-b.2 Local de oficina<br>d-b.3 Agrupación de oficinas<br>d-b.4 Edificios de oficinas   |
| <b>PROHIBIDOS</b>                 | Restauración   | d-c.1 Kioscos y Terrazas  |
|                                   | <b>Recreativos</b><br><b>Usos comunitarios</b>         | En todas sus categorías, excepto e-c<br>f-b Sanitario<br>f-c Social - asistencial<br>f-h servicios funerarios                     |

\*Excepto servicios funerarios

\*\* Solo carácter complementario en TU-s2

| USOS                            |                             | TU-s3  |
|---------------------------------|-----------------------------|--|
| <b>PRINCIPAL</b>                | <b>Turístico</b>            | b-1 Alojamiento turístico<br>b-2 Equipamiento turístico complementario   |
| <b>COMPLEMENTARIO</b>           | <b>Industrial</b>           | c-3 Talleres artesanales<br>c-4 Talleres domésticos  |
|                                 | <b>Servicios Terciarios</b> |  |
|                                 | Comercio                    | d-a.3 Pequeño comercio<br>d-a.4 Comercio mediano<br>d-a.5 Galería  |
|                                 | Servicios profesionales     | d-b.1 Despachos profesionales<br>d-b.2 Local de oficina  |
|                                 | Restauración                | En todas sus categorías  |
| <b>Recreativos Comunitarios</b> |                             | e-c Esparcimiento y ocio en espacio edificado<br>f-d Deportivos<br>f-e Cultural<br>f-j Otros usos comunitarios |
|                                 | <b>Primario</b>             | i-a.1 Huerto urbano  |
|                                 | <b>PROHIBIDOS</b>           |  |
|                                 | <b>Residencial</b>          | En todas las categorías  |
|                                 | <b>Turístico</b>            | b-3 Otros usos alojativos  |
|                                 | <b>Industrial</b>           | c.2 Almacén<br>c-1 Ind.ligera/comp.uso residencial   |
|                                 | <b>Servicios Terciarios</b> |  |
|                                 | Comercio                    | d-a.1 Puesto de ventas<br>d-a.2 Mercadillos  |
|                                 | Servicios profesionales     | d-b.3 Agrupación de oficinas<br>d-b.4 Edificios de oficinas  |
|                                 | Restauración                | d-c.1 Kioscos y Terrazas   |
|                                 | <b>Recreativos</b>          | En todas sus categorías, excepto f-d, f-e y f-j  |

### SECCIÓN III. USO INDUSTRIAL

#### ARTÍCULO.219 DEFINICIÓN DE USO INDUSTRIAL (c)

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

#### ARTÍCULO.220 CATEGORÍAS PORMENORIZADAS DEL USO INDUSTRIAL

En base a las distintas características de las actividades industriales que pueden desarrollarse, el uso industrial se divide en las siguientes categorías pormenorizadas o de segundo nivel:

- a) **Industria ligera o compatible con el uso residencial (c-1):** Son propios de los edificios e instalaciones donde se llevan a cabo operaciones de elaboración, transformación o

producción seriada de bienes y productos, en cuyo proceso no se emplea maquinaria pesada ni combustión, fundición o procesos similares. Se incluye en esta categoría las siguientes actividades: fabricación industrializada de productos alimenticios o bebidas; talleres de cordaje y sogas; talleres de prendas de vestir a pequeña escala; sastrería, guantería y sombrerería; servicios de lavado y planchado, limpieza y teñido; talleres de tapizado y decoración; talleres de muebles de mimbre y junco; talleres de accesorios de muebles; fabricación de pinceles, escobas y cepillos; talleres de encuadernación; estudios y laboratorios fotográficos; talleres de ferretería; talleres de relojería; talleres de joyería y platería, bisutería; talleres de instrumentos de música; talleres de juguetes; artículos de deporte; talleres de papelería y aquéllos que cumplan funciones similares.

- b) **Almacén (c-2):** Aquellos espacios en que se guardan, depositan o almacenan bienes y productos cuyo destino es ser insumos de la producción industrial.
- c) No tendrán la consideración de almacenes los locales que, emplazados en una parcela con otro uso principal al cual se adscriben, se destinan a guardar bienes vinculados a la actividad de ese uso y no superen los límites dimensionales establecidos en la regulación del uso principal.
- d) **Talleres artesanales (c-3):** Comprende las actividades artesanales de escasa magnitud destinadas a la obtención o transformación o acabados de productos por procedimientos no seriados o en pequeñas series, de muy limitada dimensión en cuanto a superficie, trabajadores, maquinaria, impacto ambiental y acústico y potencia eléctrica, hasta un máximo de cinco mil (5.000) vatios, que no generan molestias a los usos residenciales o similares próximos. Se incluyen en esta categoría los servicios personales o vecinales de nivel local, las actividades de artes y oficios (zapateros, elaboración de joyería o similares) y aquéllos que cumplan funciones similares.
- e) **Talleres domésticos(c-4):** Comprende toda actividad artesanal de escasa entidad, desarrollada por los titulares de la vivienda en el interior de la misma. En esta categoría, las actividades deber ser compatibles con los requerimientos ambientales de un entorno residencial, debiendo ser actividades no clasificadas o aquellas que no causen molestias de ningún tipo a las viviendas contiguas, sin que en ningún caso puedan sobrepasar cincuenta (50) metros cuadrados construidos ni el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la vivienda, ni disponer de más de cien (100) vatios por metro cuadrado de potencia instalada.

## ARTÍCULO.221 RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS

En el ámbito del Conjunto Histórico no hay piezas territoriales a las que se les haya asignado el uso industrial como principal, por lo que su desarrollo dependerá del régimen de admisibilidad del uso principal del inmueble en el que se vaya a implantar. En este sentido, y con carácter general, se establece la prohibición del uso de almacén (c-2) en todos los inmuebles, excepto en



los bienes catalogados con las tipologías de “lonja” y “almacén”, y el uso de talleres domésticos (c-4) en inmuebles cuyo uso principal no sea el residencial.

## ARTÍCULO.222 RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD PARA BIENES CATALOGADOS

1. No obstante lo anterior, los bienes catalogados admiten usos alternativos a los principales que pueden sustituir al principal, entre los cuáles se encuentra el industrial. Por tanto, en el presente artículo se regula el régimen de aplicación de los usos industriales de carácter principal, alternativo, alternativo – complementario, complementario y prohibido en bienes catalogados. Será de aplicación siempre y cuando no se contradiga con el régimen de protección establecido en la ficha del Catálogo de Protección y en la presente normativa, y la normativa sectorial que en cada caso sea de aplicación.
2. Los regímenes de uso aplicables a los inmuebles cuyo uso principal sea el industrial se identificarán con los siguientes códigos:
  - a) “IN-s1”, industrial en inmuebles de tipología terrera o sobradada.
  - b) “IN-s2”, industrial en inmuebles de tipología de arquitectura monumental o hacienda.
  - c) “IN-s3”, solamente aplicable a los inmuebles catalogados con la tipología de “lonja” y “almacén”.
3. Con carácter general, la correspondencia de las tipologías coincide con las asignadas en la ficha del Catálogo de Protección. Excepcionalmente, en determinados inmuebles, en los planos de ordenación pormenorizada se ha alternado la tipología “sobradada” a “arquitectura monumental” y viceversa a los efectos de establecer del régimen de admisibilidad de usos acorde con las características de la parcela en la que se localizan.
4. La implantación de los usos quedará subordinada a la preservación de los valores patrimoniales presentes en el inmueble y a la compatibilidad efectiva de los mismos con el uso principal. En todo caso, se consideran incompatibles todos aquellos usos de infraestructuras, excepto los de aparcamientos en las condiciones del artículo 238. Además de los indicados como incompatibles con carácter general, en el cuadro que se incluye a continuación se vinculan las diferentes calificaciones tipologías definidas con los usos pormenorizados y su grado de intensidad.

| USOS                              |                             | IN s-1; IN s-2; IN s-3   |
|-----------------------------------|-----------------------------|--|
| <b>PRINCIPAL</b>                  | <b>Industrial</b>           | c-1 Ind.ligera/comp.uso residencial<br>c-2 Almacén, sólo en IN s-3<br>c-3 Talleres artesanales, solo en IN-s1  |
|                                   | <b>Residencial</b>          | En todas sus categorías, excepto en IN s-3*  |
|                                   | <b>Turístico</b>            | b-1 Alojamiento turístico, excepto en IN s-3*<br>b-3 Otros usos alojativos, excepto en IN s-3*   |
|                                   | <b>Servicios Terciarios</b> | Comercio d-a.5 Galería en IN S1<br>Servicios profesionales d-b.3 Agrupación de oficinas<br>d-b.4 Edificios de oficinas   |
| <b>ALTERNATIVO</b>                | <b>Recreativos</b>          | e- c esparcimiento y ocio en espacio edificado   |
|                                   | <b>Usos comunitarios</b>    | En todas sus categorías, excepto f-h**   |
|                                   | <b>Servicios Terciarios</b> | Comercio d-a.3 Pequeño comercio<br>d-a.4 Comercio mediano<br>d-a.5 Galería, excepto en IN s-1<br>Servicios profesionales d-b.2 Local de oficina<br>d-b.1 Despachos profesionales***<br>Restauración d-c.2 Bar - Cafetería<br>d-c.3 Restaurante |
|                                   | <b>Usos comunitarios</b>    | f-d Deportivos<br>f-e Cultural   |
| <b>ALTERNATIVO COMPLEMENTARIO</b> | <b>Industrial</b>           | c-3 Talleres artesanales en IN s2 y en IN Ss3  |
|                                   | <b>Servicios Terciarios</b> | Restauración d-c.1 Kioscos y Terrazas  |
|                                   | <b>Primario</b>             | i-a.1 Huerto urbano, excepto en IN s3  |
| <b>COMPLEMENTARIO</b>             | <b>Turístico</b>            | b-2 Equipamiento turístico complementario  |
|                                   | <b>Industrial</b>           | c.2 Almacén, excepto en IN s-3<br>c-4 Talleres domésticos  |
|                                   | <b>Servicios Terciarios</b> | Comercio d-a.1 Puesto de ventas<br>d-a.2 Mercadillos   |
|                                   | <b>Recreativos</b>          | En todas sus categorías, excepto e-c   |
| <b>PROHIBIDOS</b>                 | <b>Usos comunitarios</b>    | f-h servicios funerarios   |

\*Este uso tiene la consideración de prohibido en IN-s3

\*\* Los usos comunitarios f-a y f-c pueden tener también carácter de complementarios

\*\*\*Solo carácter complementario en IN-s2

## SECCIÓN IV. USO SERVICIOS TERCIARIOS (d)

### ARTÍCULO.223 DEFINICIÓN DE SERVICIOS TERCIARIOS

El uso terciario es el que tiene como fin la prestación de servicios adscritos a los sectores económicos del comercio y la restauración (salvo las actividades recreativas y de alojamiento turístico), así como la prestación de servicios en locales de oficina, como los de asesoría, administración, gestión, intermediación, asesoramiento o similares.

### ARTÍCULO.224 CATEGORÍAS PORMENORIZADAS DEL USO SERVICIOS TERCIARIOS

En base a sus distintas características, los usos de Servicios Terciarios se dividen en las siguientes categorías pormenorizadas o de segundo nivel:

- a) **Comercio (d-a):** Son los usos que comprenden las actividades llevadas a cabo para poner a disposición al público bienes, productos o mercancías, mediante ventas al por menor (incluida la venta de comidas y bebidas de elaboración propia que no se consuman en el local); así como la prestación de determinados servicios susceptibles del tráfico comercial, tales como peluquería y estética; estudios de tatuaje, despachos de fisioterapia o masajes, laboratorios de análisis clínicos, inmobiliarias, intermediación turística, lavanderías self service, salas de entrenamiento personal o funcional y centros de formación (ambos con superficie inferior a 250 m<sup>2</sup>), o similares; y que se realizan en locales acondicionados al efecto, independientemente de que la actividad esté sujeta a concesión administrativa o regímenes especiales.

En función del espacio en el que se desarrollan, se distinguen:

- Puesto de venta (d-a.1): Espacio de dimensión menor de 30 m<sup>2</sup> de superficie de venta que se conforma mediante estructuras ligeras fácilmente desmontables y que suele ubicarse en espacios exteriores y con carácter temporal, tales como puestos en mercadillos ocasionales, kioscos de prensa, máquinas expendedoras, etc. Los inmuebles adscritos a este uso tienen por lo general el carácter de uso complementario de otros, en especial de la red viaria y de los espacios libres, sean de titularidad pública o privada.
- Mercadillos (d-a.2): Superficies de venta, previamente acotadas por la autoridad municipal, en las que se instalan, normalmente con periodicidad previamente establecida, puestos de venta, de carácter no permanente, destinados a la venta de determinados productos de conformidad con la legislación vigente en materia de ventas fuera del establecimiento comercial.
- Pequeño comercio (d-a.3): Establecimiento permanente cuya superficie total de exposición y venta no supera los 250 m<sup>2</sup>

- Comercio medio (d-a.4): Establecimiento permanente cuya superficie total de exposición y venta sea superior a 250 y no alcance 2.500 m<sup>2</sup>.
  - Galería comercial (d-a.5): Agrupación de varios locales comerciales independientes en un recinto común, con servicios y circulación general compartidos, y cuya superficie de exposición y venta total (la suma de cada uno de los establecimientos comerciales que formen la galería) es inferior a 2.500 m<sup>2</sup>s.
- b) **Servicios profesionales (d-b)**: Se adscriben a esta categoría los espacios en los que se realizan actividades terciarias cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, aquellos relacionados con la salud y el cuidado personal u otros análogos, bien a empresas o a particulares, sean éstos de carácter público o privado. Se distinguen en:
- Despachos profesionales (d-b.1): Local independiente en el que realizan trabajos profesionales que no generan una afluencia continuada de público, situado en un edificio exclusivo o en el que predominan otros usos, o bien como anejo a la vivienda del titular, sin que se pueda superar en el primer caso la superficie de 250 m<sup>2</sup> construidos y en el segundo los 50 m<sup>2</sup> construidos destinada al uso del servicio profesional.
  - Local de oficina (d-a.2): Local en el que se realizan actividades propias del uso de oficinas y que suponen la afluencia frecuente de público, tales como gestorías, sucursales bancarias, despachos de notarios, locales de atención al consumidor, etc. En esta categoría, la superficie construida dedicada a este uso no superara el 60 % de la superficie total de la edificación, y deberá disponerse en la planta baja o primera del edificio.
  - Agrupación de oficinas (d-a.3): Despachos o locales destinados a oficinas agrupados en una parte individualizada de un edificio, separada funcionalmente del resto, con accesos y servicios propios. En esta categoría, la superficie construida dedicada a este uso supera el 60 % de la superficie total de la edificación, no pudiendo superar los 2.000 m<sup>2</sup> construidos.
  - Edificio de oficinas (d-a.4): Edificio destinado al uso de oficinas.
- c) **Restauración (d-c)**: A esta categoría se adscriben aquellos establecimientos abiertos al público en los cuales, mediante precio, se realizan actividades de preparación y de servicio de comidas y bebidas, para su venta en el propio espacio o local. Se distinguen en:
- Kioscos y terrazas (d-c.1): Cuando la actividad se realiza al aire libre, en espacios cubiertos conformados por edificaciones permanentes de pequeña dimensión o en espacios cubiertos conformados por estructuras ligeras y fácilmente desmontables.

Los inmuebles adscritos a este uso tienen por lo general el carácter de uso complementario de otros, en especial de la red viaria y de los espacios libres.

- Bar-cafetería (d-c.2): 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 consideran incluidos en este grupo los establecimientos que tengan sistemas de autoservicios de comidas y bebidas, así como todos aquellos que no estén incluidos en el grupo de restaurantes.
- Restaurante (d-c.3): 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.

## ARTÍCULO.225 RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS

1. Con carácter general se establecen en los números siguientes de este artículo los usos principales, complementarios y prohibidos con los usos terciarios. En todo caso, se consideran incompatibles, en todas sus categorías, los usos residenciales, turísticos, de infraestructuras (excepto los de aparcamientos en las condiciones del artículo 238, y espacios libres que por sus características no sean adecuadas con el uso principal.
2. Las piezas territoriales cuyo uso principal o característico es el de “servicios terciarios” están identificadas en los planos de ordenación pormenorizada “OP-05 Régimen de admisibilidad de usos” correspondiente con las siguientes etiquetas:
  - a) “ST-1”, que identifica inmuebles en los que se desarrollan actividades comerciales y de restauración
  - b) “ST-2”, relativo a inmuebles en los que se desarrollan actividades administrativas
3. Además de los indicados como incompatibles con carácter general, en los cuadros que se incluyen a continuación se vinculan las diferentes calificaciones tipologías definidas con los usos pormenorizados y su grado de intensidad.
4. En el cuadro que se incluye a continuación se vinculan las diferentes calificaciones tipologías definidas con los usos pormenorizados y su grado de intensidad.

| USOS                     |                                      | ST-1, ST-2   |
|--------------------------|--------------------------------------|--|
| <b>PRINCIPAL</b>         | <b>Servicios terciarios</b>          |  |
|                          | Comercio                             | d-a.3 Pequeño comercio, excepto en ST-2<br>d-a.4 Comercio mediano<br>d-a.5 Galería     |
|                          | Servicios profesionales              | Todas las categorías en ST-2   |
|                          | <b>Restauración</b>                  | d-c.2 Bar - Cafetería, excepto en ST-2<br>d-c.3 Restaurante, excepto en ST-2           |
| <b>COMPLEMENTARIO</b>    | <b>Industrial</b>                    | c-1 Ind.ligera/comp.uso residencial<br>c-3 Talleres artesanales, solo en IN-s1         |
|                          | <b>Servicios Terciarios</b>          |  |
|                          | Comercio                             | d-a.3 Pequeño comercio en ST-2   |
|                          | Servicios profesionales              | d-b.1 Despachos profesionales  |
|                          | Restauración                         | d-c.1 Kioscos y Terrazas<br>d-c.2 Bar – Cafetería en ST-2<br>d-c.3 Restaurante en ST-2 |
|                          | <b>Recreativos</b>                   | e- c Esparcimiento y ocio en espacio edificado*  |
| <b>Usos comunitarios</b> | En todas sus categorías, excepto f-e |  |
| <b>COMPLEMENTARIO</b>    | <b>Industrial</b>                    | c-3 Talleres artesanales en IN s2 y en IN Ss3  |
|                          | <b>Servicios Terciarios</b>          |  |
|                          | Comercio                             | d-a.3 Pequeño comercio en ST-2   |
| <b>PROHIBIDOS</b>        | <b>Primario</b>                      | i-a.1 Huerto urbano, excepto en IN s3  |
|                          | <b>Turístico</b>                     | b-2 Equipamiento turístico complementario  |
| <b>PROHIBIDOS</b>        | <b>Industrial</b>                    | c.2 Almacén, excepto en IN s-3<br>c-4 Talleres domésticos                              |
|                          | <b>Servicios Terciarios</b>          |  |
|                          | Comercio                             | d-a.1 Puesto de ventas<br>d-a.2 Mercadillos  |
|                          | Servicios profesionales              | d-b.2 Local de oficina<br>d-b.3 Agrupación de oficina<br>d-b.4 Edificio de oficina     |
|                          | <b>Recreativos</b>                   | En todas sus categorías, excepto e-c en ST-1   |
|                          | <b>Usos comunitarios</b>             | f-h servicios funerarios   |

\*Solo en ST-1

## ARTÍCULO.226 RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD PARA BIENES CATALOGADOS

1. El régimen de aplicación previsto en el presente artículos establecerá respecto de los bienes catalogados los usos de carácter principal, principal obligatorio, alternativo, alternativo – complementario, complementario y prohibido. Será de aplicación siempre y cuando no se contradiga con el régimen de protección establecido en la ficha del Catálogo de Protección y en la presente normativa, y la normativa sectorial que en cada caso sea de aplicación.

2. Los regímenes de uso aplicables a los inmuebles cuyo uso principal sean servicios terciarios se identificarán en los planos de ordenación pormenorizada “OP-05 Régimen de admisibilidad de usos” correspondiente con los siguientes códigos:
- a) “ST-s1”, turístico en inmuebles de tipología terrera o sobradada.
  - b) “ST-s2”, turístico en inmuebles de tipología de arquitectura monumental o hacienda, su régimen es similar a “ST-s1”.
  - c) “ST-s3” solamente aplicables a los inmuebles catalogados con la tipología de “lonja” y “almacén”.
3. Con carácter general, la correspondencia de las tipologías coincide con las asignadas en la ficha del Catálogo de Protección. Excepcionalmente, en determinados inmuebles, en los planos de ordenación pormenorizada se ha alternado la tipología “sobradada” a “arquitectura monumental” y viceversa a los efectos de establecer del régimen de admisibilidad de usos acorde con las características de la parcela en la que se localizan.
4. La implantación de los usos quedará subordinada a la preservación de los valores patrimoniales presentes en el inmueble y a la compatibilidad efectiva de los mismos con el uso principal. En todo caso, se consideran incompatibles todos aquellos usos de infraestructuras, excepto los de aparcamientos en las condiciones del artículo 238. Además de los indicados como incompatibles con carácter general, en el cuadro que se incluye a continuación se vinculan las diferentes calificaciones tipologías definidas con los usos pormenorizados y su grado de intensidad.

| USOS                              |   | ST s-1; ST s-2, ST-s3  |
|-----------------------------------|---|--|
| <b>PRINCIPAL</b>                  | <b>Servicios Terciarios</b>             |  |
|                                   | Comercio                                | d-a.3 Pequeño comercio<br>d-a.4 Comercio mediano<br>d-a.5 Galería                              |
|                                   | Servicios profesionales<br>Restauración | En todas las categorías, solo en ST-s2<br>d-c.2 Bar – Cafetería<br>d-c.3 Restaurante           |
|                                   | <b>Usos comunitarios</b>                | En todas sus categorías, solo en ST-s3*  |
| <b>ALTERNATIVO</b>                | <b>Residencial</b>                      | En todas sus categorías, excepto en ST s-3*  |
|                                   | <b>Turístico</b>                        | b-1 Alojamiento turístico, excepto en ST s-2*<br>b-3 Otros usos alojativos, excepto en ST s-2* |
|                                   | <b>Usos comunitarios</b>                | En todas sus categorías, excepto f-h**   |
| <b>ALTERNATIVO COMPLEMENTARIO</b> | <b>Turístico</b>                        | En todas las categorías, solo en ST-s1   |
|                                   | <b>Industrial</b>                       | c-1 Ind.ligera/comp.uso residencial  |
|                                   | <b>Servicios Terciarios</b>             |  |
|                                   | Comercio                                | d-a.3 Pequeño comercio<br>d-a.4 Comercio mediano<br>d-a.5 Galería, excepto en ST s-3           |
|                                   | Servicios profesionales<br>Restauración | En todas sus categorías<br>d-c.2 Bar - Cafetería<br>d-c.3 Restaurante                          |
|                                   | <b>Recreativos</b>                      | e- c Esparcimiento y ocio en espacio edificado   |
| <b>COMPLEMENTARIO</b>             | <b>Industrial</b>                       | c-3 Talleres artesanales   |
|                                   | <b>Servicios Terciarios</b>             |  |
|                                   | Restauración                            | d-c.1 Kioscos y Terrazas   |
| <b>PROHIBIDOS</b>                 | <b>Primario</b>                         | i-a.1 Huerto urbano, excepto en ST s-3   |
|                                   | <b>Turístico</b>                        | b-2 Equipamiento turístico complementario  |
|                                   | <b>Industrial</b>                       | c-2 Almacén<br>c-4 Talleres domésticos   |
|                                   | <b>Servicios Terciarios</b>             |  |
|                                   | Comercio                                | d-a.1 Puesto de ventas<br>d-a.2 Mercadillos  |
|                                   | <b>Recreativos</b>                      | En todas sus categorías, excepto e-c   |
|                                   | <b>Usos comunitarios</b>                | f-h servicios funerarios   |

\*Excepto en las subcategorías f-h y f-i que tienen la consideración de usos prohibidos, y f-j, que tiene la consideración de uso alternativo

\*\* Los usos comunitarios en las categorías f-a, f-c, f-c, f-f y f-j también tendrán la consideración de complementarios en ST-s2. En ST-s1 tendrá la consideración de complementario f-c. La categoría f-h tendrá la consideración de uso prohibido.



## SECCIÓN V. USO RECREATIVO

### ARTÍCULO.228 DEFINICIÓN DE LOS USOS RECREATIVOS (e)

Se consideran usos recreativos aquéllos que comprenden la realización de actividades de ocio y esparcimiento por la población, independientemente de que su organización sea hecha por una entidad privada o pública y de que tenga carácter lucrativo o no.

### ARTÍCULO.229 CATEGORÍAS PORMENORIZADAS Y ESPECÍFICAS DE LOS USOS RECREATIVOS

A continuación se relacionan las categorías de usos recreativos:

- a) **Esparcimiento y ocio en espacios no adaptados (e-a):** Comprende actividades que se desarrollan de forma temporal sobre ámbitos territoriales cuyo destino principal es otro (normalmente, alguno de los propios del suelo rústico), con el cual se consideran compatibles siempre que se garantice que al finalizar las actividades no quedan vestigios significativos de las mismas.
- Esparcimiento elemental (e-a.1): Comprende las actividades para cuyo ejercicio no se emplean animales, medios, accesorios o cualquier equipo complementario y se realizan individualmente o en pequeños grupos, tales como la contemplación de la naturaleza, senderismo, montañismo, baño, etc.
  - Esparcimiento con equipo ligero (e-a.2): Comprende las actividades deportivas y de ocio vinculadas al medio natural terrestre o marino, y para cuyo ejercicio se emplean animales, medios, instrumentos, accesorios o cualquier equipo complementario, siempre de tipo ligero y no motorizado, tales como paseos ecuestres, bicicleta de montaña, escalada, caza deportiva, submarinismo, pesca deportiva desde tierra, surf, windsurf, navegación a vela, vuelo en parapente o en ala delta, vuelo de cometas, aeromodelismo, etc. No formarán parte de esta categoría las actividades recreativas organizadas en grandes grupos y/o con asistencia de público.
  - Esparcimiento con asistencia de público (e-a.3): Comprende cualquiera de las actividades incluidas en alguna de las actividades anteriores cuando se ejercen de forma organizada y con asistencia de público, tales como regatas de vela o de embarcaciones a motor, campeonatos de natación en mar abierto, carreras de campo a través, carreras ciclistas, romerías, concentraciones y actos públicos al aire libre, etc.
- b) **Esparcimiento y ocio en espacio adaptado (e-b):** Comprende actividades que se desarrollan en áreas que, si bien han sido preparadas para acoger permanente o habitualmente su ejercicio, se mantienen relativamente poco transformados respecto a su entorno natural.

- c) Se incluyen, entre otras, instalaciones tales como zoológicos, centros ecuestres, pequeños campos de golf, áreas de acampada, campamentos, zoológicos, teatro al aire libre, club náutico, botánico, parques forestales y otros similares.
- d) **Esparcimiento y ocio en espacio edificado (e-c):** Comprende actividades recreativas, de esparcimiento y de ocio que se llevan a cabo en edificios destinados en su totalidad o en parte a tales usos, sin que necesariamente requieran estar vinculados a grandes superficies de suelo, tales como, cines, salas de espectáculos, casinos, salas de juego y apuestas, discotecas, etc. En ningún caso podrán superar los 5.000 m<sup>2</sup> de superficie construida accesible por el público ni tener una capacidad superior a 1.000 personas.
- e) Los usos encuadrables dentro del Grupo 12 del nomenclátor de actividades clasificadas del Decreto 52/2012, de 7 de junio, por el que se establece la relación de actividades clasificadas y se determinan aquellas a las que resulta de aplicación el régimen de autorización administrativa previa, permitidos por este Plan Especial, habrán de cumplir con las determinaciones de la legislación sectorial aplicable, así como las ordenanzas municipales correspondientes.

#### ARTÍCULO.230 RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS

En el ámbito del Conjunto Histórico, con la excepción del inmueble catalogado con el código AR-CH3-31.01, no hay piezas territoriales a las que se les haya asignado el uso recreativo como principal. Por tanto, con carácter general, su desarrollo dependerá del régimen de admisibilidad del uso principal del inmueble en el que se vaya a implantar.

#### ARTÍCULO.231 RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD PARA BIENES CATALOGADOS

1. Para el caso del bien catalogado con el código AR-CH3-31.01, y para aquellos bienes catalogados que admiten el uso recreativo como alternativo al principal, se regula en el presente artículo el régimen de aplicación de los usos recreativos de carácter principal, alternativo, alternativo – complementario, complementario y prohibido en bienes catalogados. Será de aplicación siempre y cuando no se contradiga con el régimen de protección establecido en la ficha del Catálogo de Protección y en la presente normativa, y la normativa sectorial que en cada caso sea de aplicación.
2. Los regímenes de uso aplicables a los inmuebles cuyo uso principal sea el industrial se identificarán con los siguientes códigos:
  - a) “RC-s1”, recreativos con carácter general en inmuebles catalogados.
  - b) “RC-s2”, solamente aplicable a los inmuebles catalogados con la tipología de “lonja” y “almacén”.

3. La implantación de los usos quedará subordinada a la preservación de los valores patrimoniales presentes en el inmueble y a la compatibilidad efectiva de los mismos con el uso principal. En todo caso, se consideran incompatibles todos aquellos usos de infraestructuras, excepto los de aparcamientos en las condiciones del artículo 238. Además de los indicados como incompatibles con carácter general, en el cuadro que se incluye a continuación se vinculan las diferentes calificaciones tipologías definidas con los usos pormenorizados y su grado de intensidad.

| USOS                              |  | RC-s1, RC-s2  |
|-----------------------------------|--|---|
| <b>PRINCIPAL</b>                  | <b>Recreativo</b>                      | e- c esparcimiento y ocio en espacio edificado  |
| <b>ALTERNATIVO</b>                | <b>Residencial</b>                     | En todas sus categorías, excepto en RC s-2  |
|                                   | <b>Turístico</b>                       | b-1 Alojamiento turístico, excepto en RC s-2*<br>b-3 Otros usos alojativos, excepto en RC s-2*                                |
|                                   | <b>Servicios Terciarios</b>            |   |
|                                   | Comercio                               | d-a.5 Galería en RC s-1   |
|                                   | Servicios profesionales                | d-b.3 Agrupación de oficinas<br>d-b.4 Edificios de oficinas   |
| <b>Usos comunitarios</b>          | En todas sus categorías, excepto f-h** |   |
|                                   | <b>Industrial</b>                      | c-1 Ind.ligera/comp.uso residencial***<br>c-3 Talleres artesanales en RC s-1, excepto en tipología de arquitectura monumental |
| <b>ALTERNATIVO COMPLEMENTARIO</b> | <b>Servicios Terciarios</b>            |   |
|                                   | Comercio                               | d-a.3 Pequeño comercio<br>d-a.4 Comercio mediano<br>d-a.5 Galería en RC-s1 en tipología de arquitectura monumental            |
|                                   | Servicios profesionales                | d-b.2 Local de oficina en RC s-2<br>d-b.1 Despachos profesionales en RC s-2   |
|                                   | Restauración                           | d-c.2 Bar - Cafetería<br>d-c.3 Restaurante  |
|                                   | <b>Usos comunitarios</b>               | f-d Deportivos<br>f-e Cultural  |
| <b>COMPLEMENTARIO</b>             | <b>Industrial</b>                      | c-3 Talleres artesanales en RC s-2 y arquitectura monumental  |
|                                   | <b>Servicios Terciarios</b>            |   |
|                                   | Restauración                           | d-c.1 Kioscos y Terrazas  |
|                                   | <b>Primario</b>                        | i-a.1 Huerto urbano, excepto en RC s-2  |
| <b>PROHIBIDOS</b>                 | <b>Turístico</b>                       | b-2 Equipamiento turístico complementario   |
|                                   | <b>Industrial</b>                      | c.2 Almacén<br>c-4 Talleres domésticos  |
|                                   | <b>Servicios Terciarios</b>            |   |
|                                   | Comercio                               | d-a.1 Puesto de ventas<br>d-a.2 Mercadillos<br>d-a.5 Galería en RC-s2   |
|                                   | <b>Recreativos</b>                     | En todas sus categorías, excepto e-c  |
|                                   | <b>Usos comunitarios</b>               | f-h servicios funerarios  |

\* En RC s-2 el uso turístico es un uso expresamente prohibido

\*\* Los usos comunitarios en las categorías f-a y f-d podrán tener la consideración de usos complementarios

\*\*\* Tiene la consideración del alternativo en RC s-2

## SECCIÓN VI. USO COMUNITARIO (f)

### ARTÍCULO.232 DEFINICIÓN DE LOS USOS COMUNITARIOS

Son aquellos que pueden materializarse en dotaciones y equipamientos creados para albergar las actividades de índole colectiva o general, que se producen en los espacios dedicados al servicio de los ciudadanos, tales como los centros docentes, las zonas deportivas, los centros sanitarios, asistenciales, culturales, administrativos y demás servicios de interés social, pudiendo ser tanto de titularidad pública como privada.

### ARTÍCULO.233 USOS PORMENORIZADOS DE LOS USOS COMUNITARIOS

Los usos comunitarios pormenorizados son los siguientes:

- a) **Docente (f-a):** Comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de personas mediante la enseñanza en cualquiera de los niveles reglados o en centros homologados o autorizados que imparten determinadas materias (centros de idiomas, academias, o similares) y los dedicados a la investigación. Se entienden comprendidas en este uso las instalaciones deportivas, patios de juego, jardines y edificaciones anexas, vinculados a los centros donde se ubiquen.
- b) **Sanitario (f-b):** Conjunto de actividades destinadas a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen de ambulatorios o con hospitalización, excluyéndose los que se presten en consultas profesionales privadas en despachos profesionales.
- c) **Social Asistencial (f-c):** Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios de carácter social no específicamente sanitarios, que pueden incluir espacios de residencia comunal (centros de la tercera edad, guarderías, casas de acogida, etc.), así como a la realización de actividades de carácter asociativo y de relación social (asociaciones vecinales, juveniles, etc.).
- d) **Deportivo (f-d):** Comprende el conjunto de actividades o instalaciones destinados a la práctica del deporte y el desarrollo de la educación y la cultura física, realizada al aire libre o en edificios concebidos para ello. Se incluyen en esta categoría los equipamientos deportivos recreativos, que acogen actividades deportivas así como de índole cultural o recreativa.
- e) **Cultural (f-e):** Comprende las actividades destinadas a la conservación, transmisión y difusión del conocimiento y del arte y/o de sus expresiones (auditorios, teatros, bibliotecas, museos, salas de exposición, etc.).
- f) **Administración Pública (f-f):** Comprende las actividades de prestación de servicios destinados a desarrollar las tareas de gestión de los asuntos públicos y de atención al

ciudadano sobre éstos y los servicios públicos dependientes de cualquiera de los organismos y niveles de las Administraciones Públicas.

- g) **Seguridad y protección ciudadana (f-g):** Conjunto de usos que tiene por objeto prestar servicios de protección civil y de salvaguarda de las personas y los bienes (policía, bomberos, cuarteles e instalaciones de Defensa, etc.)
- h) **Servicios Funerarios (f-h):** Instalaciones destinadas a la prestación de servicios funerarios de las personas y el conjunto de actividades relacionadas.
- i) **Religioso (f-i):** Centros de titularidad privada, destinados permanentemente a la celebración de los diferentes cultos y servicios religiosos, siempre que el acceso a los mismos sea libre y gratuito.
- j) **Otros usos comunitarios (f-j):** Se incluyen los terrenos, construcciones, edificaciones e instalaciones cuya finalidad es la prestación de servicios a la población, no contemplados en las clases definidas anteriormente, que bien son de carácter singular (centros de visitantes, perreras, etc.) o bien no tienen un destino preestablecido, y que por tanto son polivalentes.

#### ARTÍCULO.234 RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS

1. Con carácter general se establecen en los números siguientes de este artículo los usos principales, complementarios y prohibidos con los usos comunitarios, aplicable a inmuebles y espacios catalogados y no catalogados. En todo caso, se consideran incompatibles, en todas sus categorías, los usos residenciales, de infraestructuras (excepto los de aparcamientos en las condiciones del artículo 238, y espacios libres que por sus características no sean adecuadas con el uso principal.

2. Las piezas territoriales cuyo uso principal o característico es el de “servicios comunitarios” están identificadas en los planos de ordenación pormenorizada con las siguientes etiquetas:

- a) “CO-1”, que identifica inmuebles de titularidad pública
- b) “CO-2”, relativo a inmuebles de titularidad privada
- c) “CO-3” que identifica bienes de uso religioso
- d) “CO-4”, aplicable al área de ordenación localizado dentro del islote “D.- El Casino y el Parque Taoro” con objeto de compatibilizar los usos del espacio libre y equipamientos privados anexos al bien catalogado.
- e) “CO-5”, denominado con objeto de garantizar la versatilidad de usos a implantar en el antiguo cine Chimisay, estableciendo usos alternativos.

3. Además de los indicados como incompatibles con carácter general en el apartado primero, en los cuadros que se incluyen a continuación se vinculan las diferentes calificaciones tipologías definidas con los usos pormenorizados y su grado de intensidad.

| USOS                  |   | CO 1, CO 2  |
|-----------------------|---|---|
| <b>PRINCIPAL</b>      | <b>Usos comunitarios</b>                                | En todas sus categorías, excepto f-h  |
| <b>COMPLEMENTARIO</b> | <b>Industrial</b>                                       | c-3 Talleres artesanales  |
|                       | <b>Servicios Terciarios</b><br>Comercio<br>Restauración | d-a.3 Pequeño comercio en CO 1<br>d-c.1 kioscos y terrazas, excepto en CO 4<br>d-c.2 Bar - Cafetería<br>d-c.3 Restaurante |
|                       | <b>Recreativo</b>                                       | e- c esparcimiento y ocio en espacio edificado  |
| <b>PROHIBIDOS</b>     | <b>Turístico</b>  | En todas sus categorías   |
|                       | <b>Industrial</b>                                       | En todas sus categorías, excepto c-3  |
|                       | <b>Recreativo</b>                                       | En todas sus categorías, excepto e- c   |
|                       | <b>Servicios Terciarios</b>                             | En todas sus categorías, excepto d-a.3 en CO 1  |
|                       | <b>Recreativos</b><br><b>Usos comunitarios</b>          | En todas sus categorías, excepto e-c<br>f-h servicios funerarios  |
| USOS                  |   | CO 3  |
| <b>PRINCIPAL</b>      | <b>Usos comunitarios</b>                                | f-i Religioso   |
| <b>COMPLEMENTARIO</b> | <b>Usos comunitarios</b>                                | f-h Servicios funerarios  |
| <b>PROHIBIDOS</b>     | <b>Turístico</b>  | En todas sus categorías   |
|                       | <b>Industrial</b>                                       | En todas sus categorías   |
|                       | <b>Recreativo</b>                                       | En todas sus categorías   |
|                       | <b>Servicios Terciarios</b>                             | En todas sus categorías   |
|                       | <b>Recreativos</b>                                      | En todas sus categorías   |
|                       | <b>Usos comunitarios</b>                                | En todas sus categorías, excepto f-i y f-h  |

| USOS                  |   | CO 4   |
|-----------------------|---|--|
| <b>PRINCIPAL</b>      | <b>Usos comunitarios</b>  | f-d Deportivo<br>f-e Cultural  |
| <b>COMPLEMENTARIO</b> | <b>Turístico</b><br><b>Servicios Terciarios</b><br>Comercio<br><br>Servicios profesionales<br>Restauración<br><b>Recreativo</b><br><b>Usos comunitarios</b> | b-2 Equipamiento turístico complementario<br><br>d-a.3 Pequeño comercio<br>d-a.4 Comercio mediano<br>d-b.2 Local de oficina<br>En todas sus categorías<br>e- c esparcimiento y ocio en espacio edificado<br>e-a.3 esparcimiento con asistencia de público<br>f-j Otros usos comunitarios |
| <b>PROHIBIDOS</b>     | <b>Turístico</b><br><b>Industrial</b><br><b>Recreativo</b><br><b>Servicios Terciarios</b><br><b>Usos comunitarios</b>                                       | En todas sus categorías, excepto b-2<br>En todas sus categorías<br>En todas sus categorías, excepto e- c y e-a.3<br>En todas sus categorías, excepto d-a.3 en CO 1<br>En todas sus categorías, excepto f-d, f-e y f-j  |

| USOS                              |   | CO 5   |
|-----------------------------------|---|--|
| <b>PRINCIPAL</b>                  | <b>Usos comunitarios</b>  | f-d Deportivo<br>f-e Cultural  |
| <b>ALTERNATIVOS</b>               | <b>Servicios Terciarios</b><br>Comercio<br>Servicios profesionales<br><br><br>Restauración                                  | d-a.4 Comercio mediano<br>d-a.5 Galería comercial<br>d-b.3 Agrupación de -oficinas<br>d-b.4 Edificio de oficinas<br><br>d-c.3 Restaurante                                      |
| <b>ALTERNATIVO COMPLEMENTARIO</b> | <b>Usos recreativos</b><br><b>Usos comunitarios</b>   | e- c esparcimiento y ocio en espacio edificado<br>f-j Otros usos comunitarios  |
| <b>COMPLEMENTARIO</b>             | <b>Turístico</b><br><b>Industrial</b><br><b>Servicios Terciarios</b><br>Comercio<br>Servicios profesionales<br>Restauración | b-2 Equipamiento turístico complementario<br>c.3 Taller artesanal<br><br>d-a.3 Pequeño comercio<br>d-b.2 Local de oficina<br>d-c.1 kioscos y terrazas<br>d-c.2 Bar – Cafetería |
| <b>PROHIBIDOS</b>                 | <b>Turístico</b><br><b>Industrial</b><br><b>Recreativo</b><br><b>Usos comunitarios</b>                                      | En todas sus categorías, excepto b-2<br>En todas sus categorías, excepto c.3<br>En todas sus categorías, excepto e- c<br>En todas sus categorías, excepto f-j, f-d y f-e       |



**SECCIÓN VII. USOS DE INFRAESTRUCTURAS (g)****ARTÍCULO.235 DEFINICIÓN DE LOS USOS DE INFRAESTRUCTURAS**

Son los propios de los espacios ocupados por instalaciones, edificaciones, elementos o instalaciones destinados a dar servicios básicos para la organización del territorio y necesarios para el desarrollo del resto de usos.

**ARTÍCULO.236 CATEGORÍAS PORMENORIZADAS Y ESPECÍFICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS**

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

- a) **Hidráulicas (g-a):** Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la extracción, producción, tratamiento, almacenamiento y distribución de agua.
- b) **Saneamiento (g-b):** Comprende los elementos e instalaciones cuya finalidad es la recogida, tratamiento y evacuación de aguas.
- c) **Energía (g-c):** 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.
- d) **Telecomunicaciones (g-d):** Instalaciones y elementos destinados a la emisión, transmisión o recepción de signos, señales, escritos, imágenes, sonidos o información de todo tipo por hilo, radioelectricidad, medios ópticos u otros sistemas electromagnéticos.
- e) **Estación de servicio (g-e):** Espacios acotados con acceso directo desde viario cuya función principal es el suministro de carburante/energía a los vehículos, si bien pueden incluir servicios complementarios (lavado y reparaciones elementales de los vehículos, servicio de grúa, bar-cafetería, venta al pormenor de pequeños artículos, etc.), siempre que la mayor parte de la parcela esté ocupada por los surtidores de combustible y las áreas de maniobra vinculadas a éstos.
- f) **Aparcamientos (g-f):** Espacios o edificaciones con acceso directo desde la vía pública, bien en parcelas adaptadas o bien en parte o en todo un edificio, que se destinan al estacionamiento de vehículos de forma temporal, pudiendo ser de titularidad pública (con gestión directa o con explotación mediante concesión administrativa) o privada.
- g) **Red viaria (g-g):** Espacios construidos para que sobre los mismos se produzca la circulación o movimientos de personas, animales o vehículos, y servir de acceso al resto de usos del territorio. Todas las infraestructuras viarias conforman una única red de titularidad pública.

- h) Forman parte de esta categoría específica el propio elemento soporte de circulación, los elementos funcionales vinculados (obras de fábrica, puentes, túneles, así como los espacios para estacionamiento, auxilio, urgencias, parada de guaguas, etc.) y las franjas de terreno de dominio público vinculadas al viario.
- i) En el ámbito del Plan Especial, se pueden distinguir las siguientes categorías específicas de tercer nivel:
- Carretera (g-g.1): Viario para la circulación preferente de vehículos, comprendiendo las categorías correspondientes de la legislación de carreteras Canarias.
  - Vía urbana estructurante (g-g.2): Viario de competencia municipal y de carácter estructurante que compone la red de comunicación interna de los núcleos urbanos o de éstos entre sí, destinadas a la circulación de vehículos y personas, tales como calles y peatonales..
  - Calle (g-g.3): Espacio que permite la circulación segregada de personas y vehículos, cuya función es canalizar el tráfico, dar servicio y acceso a los núcleos de población.
  - Peatonal (g-g.4): Viarios urbano de características adecuadas para su uso preferente por peatones y en los que no se permite la circulación de vehículos a motor o se restringe a servicios públicos o a periodos limitados de tiempo.
  - Calle de tráfico restringido (g-g.5): Viario urbano de coexistencia de los tráficos rodado y peatonal sin que se produzca segregación de los mismos, donde se restringe el acceso del tráfico rodado, mediante determinados puntos de control, en los que sólo se permite el acceso, circulación y/o estacionamiento de vehículos autorizados dentro de un horario establecido.
  - Calle plurimodal (g-g.6): Viario urbano en la que discurre más de un modo de transporte (vehículos de transporte personal de propulsión humana, vehículos de movilidad personal (VMP) dotados de motor eléctrico y peatones), las cuales, a su vez, se categorizan en vías de segregación total de tráficos, vías con segregación parcial de tráfico y vías de coexistencia de tráficos.

Las vías de segregación de tráficos son aquellas en las que cada modo circula por su propia banda exclusiva, como la calzada, la acera, los carriles-bus o los carriles-bici. Las vías con segregación parcial de tráficos son aquellos donde los modos motorizados se sitúan en la calzada mientras que los no motorizados se desarrollan en la acera o espacios peatonales, como las aceras bici o sendas ciclables (cuando discurren por espacios libres), donde se tendrá que distinguir la zona de circulación de los peatones y de los ciclistas. Por último, las calles con coexistencia de tráficos son las vías urbanas en las que hay una asignación genérica de espacios por funciones, con posibilidad de mezcla de tráficos, entre los que se incluye la ciclocalle, vía ciclista y VMP en

calzada compartida con los vehículos a motor y cuya velocidad de circulación se limita a 30 km/h, o las vías peatonales con circulación ciclista y VMP autorizada en las que no sea posible su segregación.

- Vía rural (g-g.7): Vía que discurre por suelos rústicos, permitiendo un nivel de circulación vehicular controlado y local, y que configuran la malla principal desde la cual se organizan los accesos a los usos rústicos permitidos.
- j) **Portuarias (g-h)**: instalaciones construidas para permitir el estacionamiento abrigado de embarcaciones y el acceso de personas y mercancías a éstas. Comprende las obras marinas de protección y conformación del espacio de abrigo para embarcaciones (diques, espigones, etc.), la propia área marina comprendida entre la costa y las obras de abrigo, la superficie en tierra vinculada directamente a los usos del puerto y que forma una unidad continua, acotada y separable del resto del territorio, y los edificios e instalaciones que se emplacen dentro de estos perímetros, salvo que sus usos fueran incompatibles con el portuario, y según la delimitación que se realice de su zona de servicio de a la legislación sectorial.
- k) Dentro de las infraestructuras portuarias pueden considerarse las siguientes categorías específicas de acuerdo a lo establecido en la legislación sectorial:
- Puerto pesquero (g-h.1): Son los destinados exclusiva o fundamentalmente a la descarga de pesca fresca desde los buques utilizados para su captura, o a servir de base de dichos buques, proporcionándoles algunos o todos los servicios necesarios de atraque, fondeo, estancia, avituallamiento, reparación y mantenimiento.
  - Puerto deportivo (g-h.2): Recinto de agua abrigada, natural o artificialmente, así como la superficie terrestre contigua e instalaciones y accesos terrestres, que permitan realizar las operaciones requeridas por la flota deportiva y sus usuarios con independencia de otras instalaciones portuarias.
  - Puerto mixto (g-h.3): Aquellos en los que se establezca una combinación de los usos que determinan el puerto comercial, pesquero y deportivo.
  - Instalación Marítima (g-h.4): El conjunto de obras e infraestructuras que, sin llegar a disponer de los requisitos y consideración de puerto, se sitúan en el litoral y cuya construcción no exige obras de abrigo o de atraque de carácter fijo, y no supone alteración sustancial del medio físico donde se emplaza, tales como embarcaderos, varaderos, fondeaderos y otras similares.
- l) **Otras infraestructuras (g-i)**: Infraestructuras cuya finalidad es la prestación de servicios a la población, de actividades no contempladas en el resto de infraestructuras.

**ARTÍCULO.237 RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS**

1. En el ámbito del presente PEPCH, las piezas territoriales tienen como uso principal las infraestructuras se señalan en los planos de ordenación pormenorizada “OP-05 Régimen de admisibilidad de usos” con las siguientes etiquetas:

- a) Muelle (IN-1), se corresponde con la instalación portuaria catalogada con el código “código EU-CH2-EP.01”
- b) - Estación de servicios - Gasolinera Estrella (IN-2), que se corresponde con el bien catalogado con el código “AR-CH3-30.04”.
- c) Viario (IN3) se corresponde con la red viaria

2. Se consideran incompatibles, en todas sus categorías, los usos residenciales, turísticos e industriales, en la medida en que sus características no son adecuadas con el uso de infraestructuras, sin perjuicio de otros usos que se consideren prohibidos en el régimen de admisibilidad de usos se establece en los cuadros que se incorporan a continuación.

| USOS                  |                             | IN 1  |
|-----------------------|-----------------------------|---|
| <b>PRINCIPAL</b>      | <b>Infraestructuras</b>     | g-h.3 Puerto mixto  |
|                       | <b>Primario</b>             | i-b Pesquero  |
| <b>COMPLEMENTARIO</b> | <b>Servicios Terciarios</b> |   |
|                       | Comercio                    | d-a.1Puesto de venta<br>d-a.2Mercadillos  |
|                       | <b>Recreativo</b>           | En todas sus categorías, excepto e-c  |
|                       | <b>Usos comunitarios</b>    | f-d Deportivo<br>f-e Cultural   |
|                       | <b>Infraestructuras</b>     | g-a Hidráulicas*<br>g-b Saneamiento*<br>g-c Energía*<br>g-d Telecomunicaciones* |
|                       | Portuarias                  | g-h.1 Puerto pesquero<br>g-h.2 Puerto deportivo                                 |
| <b>PROHIBIDOS</b>     | <b>Recreativo</b>           | e-c Esparcimiento - ocio en espacio edificado                                   |
|                       | <b>Servicios Terciarios</b> | En todas sus categorías, excepto d-a.1 d-a.2                                    |
|                       | <b>Usos comunitarios</b>    | En todas sus categorías, excepto f-d y f-e                                      |

\* Deberán ser soterradas, excepto cuando por motivos técnicos sea inviable. En esos casos, su instalación se integrará de manera que no cause menoscabo en el valor patrimonial del bien

| USOS   |                             | IN 2  |  |
|--|-----------------------------|---|--|
| <b>PRINCIPAL</b>   | Infraestructuras            | g-e Estación de servicios   |  |
| <b>ALTERNATIVOS</b>  | <b>Servicios Terciarios</b> |   |  |
|  | Comercio                    | d-a.3 Pequeño comercio<br>d-a.4 Comercio mediano<br>d-a.5 Galería comercial   |  |
|  | Servicios profesionales     | En todas sus categorías   |  |
|  | Restauración                | d-c.2 Bar – Cafetería<br>d-c.3 Restaurante  |  |
|  | <b>Recreativos</b>          | e-cEsparcimiento-ocio en espacio edificado  |  |
|  | <b>Usos comunitarios</b>    | En todas sus categorías, excepto f-h  |  |
| <b>COMPLEMENTARIOS</b>   | <b>Infraestructuras</b>     | g-a Hidráulicas*<br>g-b Saneamiento*<br>g-c Energía*<br>g-d Telecomunicaciones<br>g-f Aparcamientos                       |  |
|  | Restauración                | d-c.1 kioscos y terrazas  |  |
|  | <b>Servicios Terciarios</b> |   |  |
|  | Comercio                    | d-a.1Puesto de venta<br>d-a.2Mercadillos  |  |
|  | Servicios profesionales     | En todas sus categorías   |  |
|  | <b>Recreativos</b>          | Todos, excepto e-c  |  |
|  | <b>Usos comunitarios</b>    | F-h Servicios Funerarios  |  |
| * Deberán ser soterradas, excepto cuando por motivos técnicos sea inviable. En esos casos, su instalación se integrará de manera que no cause menoscabo en el valor patrimonial del bien |                             |   |  |
| USOS   |                             | IN 3  |  |
| <b>PRINCIPAL</b>   | <b>Infraestructuras</b>     |   |  |
|  | Red viaria                  | g-g.1 Carretera<br>g-g.2 Vía urbana estructurante<br>g-g.3 Calle<br>g-g.5 Calle de tráfico restringido<br>g-g.7 Vía rural |  |
|  | <b>COMPLEMENTARIO</b>       | <b>Infraestructuras</b>   | g-a Hidráulicas<br>g-b Saneamiento<br>g-c Energía<br>g-d Telecomunicaciones<br>g-f Aparcamientos |
|  | Red viaria                  | g-g.4 Peatonal<br>g-g.6 Calle plurimodal  |  |
|  | <b>Recreativo</b>           | e-a.3 Esparcimiento con asistencia de público   |  |
| <b>PROHIBIDOS</b>  | <b>Servicios Terciarios</b> | En todas sus categorías   |  |
|  | <b>Recreativo</b>           | En todas sus categorías, excepto e-a.3  |  |
|  | <b>Usos comunitarios</b>    | En todas sus categorías   |  |

**ARTÍCULO.238 APARCAMIENTOS**

1. El uso de infraestructura en la categoría de “aparcamiento” (g-f), referido a garajes, cocheras o similares, podrá tener la consideración de uso auxiliar cuando se localice dentro de parcelas privadas, sustraído al uso público y destinado al uso exclusivo de los propietarios. En otros casos, cuando su destino sea satisfacer la demanda de estacionamiento y guarda de vehículos de la ciudad, tendrá la consideración de uso complementario.
2. En edificios catalogados no se permitirá el uso de aparcamiento, salvo que ya estuviera instalado previamente a la aprobación del presente PEPCH. No obstante, se podrá admitir la apertura de huecos de acceso de vehículos en las áreas de transformación cuyas características lo permitan sin afectar a la fachada protegida del bien catalogado, o cuando la composición de huecos en fachada lo permita, siempre y cuando no se vean afectados los valores a proteger y conservar,

**ARTÍCULO.239 CONTROL DE LAS INSTALACIONES NECESARIAS PARA TELECOMUNICACIONES.**

1. En todos los edificios de nueva planta o en las actuaciones de reforma de grado alto en edificios existentes, habrá que prever la reserva de un espacio para las conducciones e instalaciones de conexión de las posibles antenas que se tienen que situar en la cubierta de las viviendas. Ello sin perjuicio de lo estipulado en la normativa vigente.
2. Se considera antiestética la colocación de antenas individuales cuando el número de las instaladas sea superior a dos. En este caso, será obligatoria la instalación de una infraestructura común para el acceso a los servicios de telecomunicación, incluso en los edificios ya construidos.
3. Será preceptiva la autorización de la Consejo Municipal de Patrimonio para la colocación de cualquier infraestructura de telecomunicaciones que se desee llevar a cabo en inmuebles catalogados o en su entorno de protección. Se prohíbe expresamente la colocación de antenas en elementos protegidos.
4. En relación a las antenas de telefonía móvil, se regula lo siguiente:
  - a) No se permite la instalación de nuevas antenas de telefonía móvil de grandes dimensiones en el ámbito del Conjunto Histórico.
  - b) Se permite la instalación de antenas de tecnologías de nueva generación, de dimensiones mucho más pequeñas que las usadas hasta ahora, excepto sobre Bienes de Interés Cultural ni edificios catalogados con protección integral
  - c) Se procurará la máxima invisibilidad de dichas antenas desde la vía o espacio público.
5. Siempre que sea técnicamente viable, esté debidamente justificados y siguiendo el procedimiento legalmente previsto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de

Telecomunicaciones, los operadores de telefonía móvil deberán celebrar acuerdos de compartición de infraestructuras, de modo que se minimice el impacto visual y medioambiental de dichas instalaciones.

#### **ARTÍCULO.240      CONDICIONES DE LAS REDES DE AGUA Y ALMACENAMIENTO.**

1. Las actuaciones que pudieran afectar a cauces o a sus zonas de servidumbre y/o policía deben contar con Concesión/Autorización Administrativa previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife.
2. Las actuaciones que se propongan y que afecten a cauce deben permitir el desagüe de la avenida correspondiente a un periodo de retorno  $T= 500$  (quinientos) años
3. Deben proyectarse redes de aguas pluviales separativas respecto de las de aguas residuales, calculadas para  $T=10$  (diez) años en el interior de las urbanizaciones, y  $T= 50$  (cincuenta) años en su periferia y en el transporte de caudales captados hacia barranco/ el mar
4. El viario anexo o que cruce un cauce debe contar con soluciones constructivas para evacuar el caudal de periodo de retorno  $T=500$  (quinientos) años hacia barranco.
5. Las redes de saneamiento de aguas residuales que se proyecten deberán contar con diámetros como mínimo de 315 mm.
6. Debe solicitarse autorización Administrativa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife para las conexiones que se prevean al Sistema Comarcal de Saneamiento del Valle de La Orotava

### **SECCIÓN VIII.      USO DE ESPACIOS LIBRES (h)**

#### **ARTÍCULO.241      DEFINICIÓN DEL USO DE LOS ESPACIOS LIBRES**

Comprende los terrenos destinados a garantizar la salubridad, el reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales del entorno; a proteger y aislar las vías de alta densidad de tráfico; al desarrollo de juegos y de actividades de relación; y, en general, a mejorar las condiciones ambientales del medio urbano.

#### **ARTÍCULO.242      CATEGORÍAS ESPECÍFICAS DE LOS ESPACIOS LIBRES**

Se distinguen las siguientes categorías de espacios libres:

- a) **Parque Urbano (h-a):** Espacios libres públicos destinados a la estancia y a mejorar la salubridad y calidad ambiental, relacionados con la trama urbana en la que se insertan o localizados en el entorno de los núcleos, y en los que predomina la vegetación.
- b) **Plaza (h-b):** Espacios libres públicos ajardinados y urbanizados en parte de su superficie, destinados a la estancia y al esparcimiento de la población, así como al ornato y mejora de la calidad estética y ambiental del medio urbano.

- c) **Paseo (h-c):** Espacios libres urbanizados, generalmente con elementos de ajardinamiento, de uso peatonal, en parte destinados a la estancia y al esparcimiento de la población y con acceso restringido a vehículos (carga y descarga de mercancías, accesos a viviendas, etc.).
- d) **Área ajardinada (h-d):** Espacios libres públicos ajardinados en su mayor parte y destinados principalmente a la mejora ambiental del medio urbano y rural o, en su caso, del viario y otras infraestructuras.
- e) **Espacio libre de protección (h-e):** Espacios libres públicos que deben mantenerse en su estado natural, dado su valor ambiental y el grado de conservación del mismo, sirviendo como elementos de mejora del ambiente y del paisaje urbano.
- f) **Espacio libre litoral (h-f):** Espacio libre público costero, formado por la acción del mar o del viento marino, u otras causas naturales y artificiales, destinado al disfrute y ocio de la población.
- g) **Mirador (h-g):** Espacios de reducidas dimensiones que, con acceso directo desde elementos de la red viaria, tienen por objeto permitir a los usuarios la estancia para disfrutar de vistas panorámicas sobre el paisaje.
- h) **Parque infantil (h-h):** Área de esparcimiento destinada a niños y menores, equipado con elementos de juego (balancines, columpios, toboganes, etc.) y sometida a medidas de seguridad (situación, accesibilidad y uso, elementos auxiliares, señalización).
- i) **Parque para perros (h-i):** Área de esparcimiento canino situada dentro de un espacio libre público donde, por tratarse de áreas cerradas y habilitadas al efecto, se permite a los dueños de los perros dejarlos sueltos..
- j) **Espacio libre Privado (h-j):** Terrenos e instalaciones de titularidad privada que están adaptados para cumplir funciones de los espacios libres al servicio de otro uso principal situado en la misma parcela urbanística (jardines de las viviendas unifamiliares, espacios abiertos comunes de las viviendas colectivas, las áreas libres de establecimientos turísticos, etc.) Con carácter general, estos espacios libres se consideran uso complementario de cualquier otro uso al que estén asociados.

## ARTÍCULO.243 RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS

1. En el ámbito del presente PEPCH, la piezas territoriales calificadas como espacios libres se señalan en los planos de ordenación pormenorizada "OP-05 Régimen de admisibilidad de usos" con las siguientes etiquetas:

- a) EL-1", que se refiere a los espacios libres naturales o protegidos:
- Áreas ajardinadas del Casino Taoro (catalogada con el código EU-D-EP.01).



- Espacios libres protegidos de la Casa del Nido (catalogado con el código AR-N-01.11), Risco de Oro (catalogado con el código EN-K-02.14) y Barranco de Martiánez (colindante con el bien catalogado con el código EU-R-EP.01, “Antiguos jardines del Hotel Martiánez , la plaza de Viera y Clavijo”);
- Espacios litorales, correspondientes con la zona de baño de El Muelle (parte del bien catalogado con el código EU-CH2-EP.01) y Los Bajíos (abarca la totalidad del bien catalogado con el código EN-CH2-EP.01).

b) “EL-2”, que se refiere a los espacios libres públicos

c) “EL-3”, que se refiere a los espacios libres privados

d) “EL-4” que se refiere a los espacios libres vinculados a la edificación en inmuebles públicos

e) “EL-5”, que identifica a los cementerios

f) “EL-6”, que identifica a los paseos, calles peatonales y/o calles de tráfico restringido"

2. Se consideran incompatibles, en todas sus categorías, los usos residenciales, turísticos e industriales, sin perjuicio de otros usos que se consideren prohibidos en el régimen de admisibilidad de usos se establece en los cuadros que se incorporan en el presente artículo.

3. En el régimen de admisibilidad de usos establecido para “EL6” se establecen normas particulares de usos en relación con el mirador del Penitente /San Telmo con el objetivo de reconocer los usos y aprovechamientos existentes. En este sentido se permite, bajo la rasante del espacio libre del mirador y con dos (2) plantas de altura máxima, los usos de restauración, en las categorías d-c.2 y d-c.3, y el Recreativo en la categoría e-c, manteniendo los aprovechamientos edificatorios existentes.

| USOS                  |                             | EL-1   |
|-----------------------|-----------------------------|--|
| <b>PRINCIPAL</b>      | <b>Espacio libre</b>        | h-e Espacio libre de protección, excepto espacios litorales<br>h-d Área ajardinada en<br>h-f Espacio libre litoral en espacios litorales |
| <b>COMPLEMENTARIO</b> | <b>Recreativo</b>           | e-a.1 Esparcimiento elemental*<br>e-a.2 Esparcimiento con asistencia de público*<br>e-a.3 Esparcimiento con equipo ligero*               |
|                       | <b>Espacios libres</b>      | h-g Mirador  |
| <b>PROHIBIDOS</b>     | <b>Recreativo</b>           | En todas las categorías, excepto e-a.3, e-a.2 y e-a.1 en espacios litorales  |
|                       | <b>Servicios Terciarios</b> | En todas sus categorías  |
|                       | <b>Usos comunitarios</b>    | En todas sus categorías  |
|                       | <b>Infraestructuras</b>     | En todas sus categorías  |

\* Solo en espacios litorales

\*\* Deberán ser soterradas, excepto cuando por motivos técnicos sea inviable. En esos casos, su instalación se integrará de manera que no cause menoscabo en el valor patrimonial del bien

| USOS                  |                             | EL-2, EL-3, EL-4  |
|-----------------------|-----------------------------|---|
| <b>PRINCIPAL</b>      | <b>Espacios libres</b>      | h-a Parque en EL-2<br>h-b Plaza en EL-2<br>h-c Paseo en EL-2<br>h-d Área ajardinada en EL-2<br>h-4 Espacio libre privado en EL 3  |
| <b>COMPLEMENTARIO</b> | <b>Servicios Terciarios</b> |   |
|                       | Comercio                    | d-a.1Puesto de venta<br>d-a.2Mercadillos  |
|                       | Restauración                | d-c.1 kioscos y terrazas  |
|                       | <b>Recreativo</b>           | e-a.1 Esparcimiento elemental<br>e-a.2 Esparcimiento con equipo ligero<br>e-a.3 Esparcimiento con asistencia de público   |
|                       | <b>Usos comunitarios</b>    | f-d Deportivo<br>f-e Cultural*  |
|                       | <b>Infraestructura</b>      | g-a Hidráulicas*, solo en EL-2<br>g-b Saneamiento*, solo en EL-2<br>g-c Energía*, solo en EL-2<br>g-d Telecomunicaciones*, solo en EL-2<br>g-f Aparcamientos**, excepto en EL-4<br>g-g.4 Peatonal |
|                       | <b>Espacios libres</b>      | h-b Plaza en EL-3 y 4<br>h-c Paseo en EL-3 y 4<br>h-i Parque infantil<br>h-j Parque para perros, excepto EL-4   |
|                       | <b>Primarios</b>            | i-a.1 Huerto urbano<br>i- b Pesquero (solo en El Penitente)   |
| <b>PROHIBIDOS</b>     | <b>Recreativo</b>           | En todas las categorías, excepto e-a.1, e-a.3, e-a.2  |
|                       | <b>Servicios Terciarios</b> | En todas sus categorías, excepto d-a.1, d-a.2 y d-c.1   |
|                       | <b>Usos comunitarios</b>    | En todas sus categorías, excepto f-d y f-e  |

\* Deberán ser soterradas, excepto cuando por motivos técnicos sea inviable. En esos casos, su instalación se integrará de manera que no cause menoscabo en el valor patrimonial del bien

\*\* En los espacios libres públicos se permiten soterrados

| USOS                  |  | EL-5  |
|-----------------------|--|---|
| <b>PRINCIPAL</b>      | <b>Comunitario</b>                                 | f-h Servicios funerarios  |
| <b>COMPLEMENTARIO</b> | <b>Comunitario</b>                                 | h-i Religioso   |
|                       | <b>Espacios libres</b>                             | h-b Plaza<br>h-c Paseo<br>h-d Área ajardinada   |
| <b>PROHIBIDOS</b>     | <b>Comunitario,<br/>Recreativo,<br/>terciarios</b> | <b>servicios</b><br>En todas las categorías, excepto f-i y f-h<br>En todas las categorías |

| USOS                  |  | EL-6  |
|-----------------------|--|---|
| <b>PRINCIPAL</b>      | <b>Espacio libre</b><br><b>Infraestructuras</b>  | h-c Paseo<br>g-g.4 Peatonal<br>g-g 5 Calle de tráfico restringido   |
| <b>COMPLEMENTARIO</b> | <b>Servicios Terciarios</b><br>Comercio<br>Restauración<br><b>Recreativo</b><br><b>Usos comunitarios</b><br><b>Infraestructura</b><br><b>Espacios libres</b> | d-a.1Puesto de venta<br>d-a.2Mercadillos<br>d-c.1 kioscos y terrazas<br>d-c.2 Bar – Cafetería*<br>d-c.3 Restaurante*<br>e-a.3 Esparcimiento con asistencia de público<br>e-c Esparcimiento y ocio en espacio edificado*<br>f-d Deportivo<br>f-e culturales<br>g-a Hidráulicas**<br>g-b Saneamiento**<br>g-c Energía**<br>g-d Telecomunicaciones**<br>g-g.6 calle plurimodal<br>h-b Plaza<br>h-d Área ajardinada<br>h-g Mirador<br>h-i Parque infantil |
| <b>PROHIBIDOS</b>     | <b>Recreativo</b><br><b>Servicios Terciarios</b><br><b>Usos comunitarios</b>   | En todas las categorías e-a.3<br>En todas sus categorías, excepto d-a.1, d-a.2 y d-c.1<br>En todas sus categorías, excepto f-d y f-e  |

\* Solo en el mirador de El Penitente/San Telmo, bajo la rasante del espacio libre mirador y con dos (2) plantas de altura máxima, los usos de restauración, en las categorías d-c.2 y d-c.3, y el Recreativo en la categoría e-c, manteniendo los aprovechamientos edificatorios existentes.

\*\* Deberán ser soterradas, excepto cuando por motivos técnicos sea inviable. En esos casos, su instalación se integrará de manera que no cause menoscabo en el valor patrimonial del bien

## SECCIÓN IX. USOS PRIMARIOS (I)

### ARTÍCULO.244 DEFINICIÓN DE USOS PRIMARIOS

Son usos primarios aquéllos que suponen el ejercicio de actividades de aprovechamiento de los recursos del territorio, obteniendo con ellas productos de consumo que no requieren procesos de transformación -salvo de importancia mínima- o bienes que sirven de insumos a determinadas actividades industriales.

Los usos primarios pesquero solamente se darán en el espacio litoral

### ARTÍCULO.245 CATEGORÍAS PORMENORIZADAS Y ESPECÍFICAS DE LOS USOS PRIMARIOS

En base a sus distintas características, en el ámbito del Plan Especial se pueden distinguir las siguientes categorías pormenorizadas o de segundo nivel de usos primarios:

- a) **Agrícola (i.a):** Comprenden el conjunto de actividades destinadas a la puesta en cultivo y explotación del suelo con la finalidad de producción de especies vegetales. En el ámbito del Plan Especial, se pueden distinguir la siguiente categoría específica de tercer nivel:
  - Huerto de autoconsumo (i-a.1): Recinto o área de cultivo ubicado en un ámbito urbano, en el que se desarrollan labores destinadas al cultivo de baja intensidad con la finalidad de producir de especies vegetales para el consumo propio.
- b) **Pesquero (i-b):** Comprenden aquellas actividades consistentes en recolectar animales marinos para el aprovechamiento económico.

### ARTÍCULO.246 RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS

1. En el ámbito del conjunto Histórico este uso solamente se asigna como principal a la parcela vinculada a la Hacienda de la Dehesa (PR), con objeto de mantener el uso de la finca agrícola actualmente en explotación, vinculada a los inmuebles catalogados localizados en su interior.
2. Únicamente se permiten los usos agrícolas (i-a), y como usos complementarios, el comercial en la subcategoría de “d-a.1 Puesto de venta”.

## SECCIÓN X. USO MEDIOAMBIENTAL (J)

### ARTÍCULO.247 DEFINICIÓN DE LOS USOS MEDIOAMBIENTALES

Son usos medioambientales aquéllos que se concretan en el ejercicio de actividades vinculadas al territorio y a su medio, y cuyo fin es la conservación, protección, estudio y divulgación de los recursos naturales.

Para que una actividad se adscriba a esta categoría genérica de usos debe ser ejercida o controlada por personal propio o al servicio de la Administración Pública.

#### **ARTÍCULO.248 CATEGORÍAS PORMENORIZADAS DE LOS USOS MEDIOAMBIENTALES**

Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- a) Conservación y mejora medioambiental (j-a): Comprenden las actividades que tienen por objeto el mantenimiento de los elementos bióticos y abióticos del medio, así como los procesos ecológicos, sea en su estado original o de forma compatible con su aprovechamiento.
- b) Científico y de investigación medioambiental (j-b): Comprenden las actividades relacionadas directa y exclusivamente con la investigación, control, análisis y estudio de los recursos naturales, así como todas aquéllas que empleen el medio únicamente para profundizar en su conocimiento, tales como observación y, en su caso, recolección de especímenes o muestras; cartografía, fotografía y elaboración de mapas e inventarios; experimentación y modelización sobre el aprovechamiento de los recursos a escalas reducidas; observación y control astronómicos; estudios e investigaciones geológicas, sobre la vegetación, sobre la fauna, sobre el clima, etc.
- c) Educación ambiental (j-c): Aquellas relacionadas directa y exclusivamente con fines formativos e informativos sobre la naturaleza y el uso sostenible de sus recursos

#### **ARTÍCULO.249 RÉGIMEN DE ADMISIBILIDAD DE USOS**

Dado el alto grado de antropización del ámbito, el uso ambiental únicamente se dará con la categoría de complementario en los espacios identificados en los planos de ordenación pormenorizada con el código EL-1, que identifica las siguientes piezas territoriales:

- a) Áreas ajardinadas del Casino Taoro (catalogada con el código EU-D-EP.01).
- b) Espacios libres protegidos de la Casa del Nido (catalogado con el código AR-N-01.11), Risco de Oro (catalogado con el código EN-K-02.14) y Barranco de Martíánez (colindante con el bien catalogado con el código EU-R-EP.01, “Antiguos jardines del Hotel Martíánez , la plaza de Viera y Clavijo”);
- c) Espacios litorales, correspondientes con la zona de baño de El Muelle (parte del bien catalogado con el código EU-CH2-EP.01) y Los Bajíos (abarca la totalidad del bien catalogado con el código EN-CH2-EP.01).

## TÍTULO VI. CRITERIOS ESTÉTICOS

### CAPÍTULO I. INTEGRACION AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA

#### ARTÍCULO.250 CONDICIONES GENERALES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

1. Las edificaciones de obra nueva y/o nuevas actuaciones que se ejecuten dentro del ámbito de este PEPCH deberán cumplir con los parámetros de respeto de las características volumétricas y compositivas del entorno.
2. Todos aquellos elementos constructivos, formales y decorativos que se utilicen deben basarse en técnicas actuales de construcción, evitando en cualquier caso la copia o imitación de soluciones tradicionales.
3. En aquellos casos donde se permitan las obras de ampliación en edificios catalogados, la fachada debe ser respetuosa con el edificio original, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio original, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. El nuevo volumen deberá ser reconocible mediante la utilización de sistemas constructivos y diseño propios de la arquitectura contemporánea, diferenciándose compositivamente de la fachada original.
4. En todas las intervenciones en inmuebles catalogados, las fachadas exteriores o interiores protegidas deberán conservar su composición y adecuarse a los materiales originarios. Siempre que sea posible, se recuperarán los elementos y materiales originales de las edificaciones y elementos protegidos que puedan ser reutilizables, en especial los de cerramientos, cubiertas, carpinterías, solados, escaleras, elementos ornamentales, cerrajería, etc. La incorporación de nuevos materiales no producirá alteraciones tipológicas o formales y deberá ser respetuosa con el lenguaje arquitectónico del elemento a conservar.
5. Dentro del Conjunto Histórico los criterios estéticos serán de aplicación preferente en relación con el resto de Ordenanzas vigentes en materia de edificación y urbanización. Para los bienes catalogados, serán de aplicación las determinaciones del presente Título siempre que no contradigan las determinaciones establecidas en el Título III y en la correspondiente ficha del Catálogo.

#### ARTÍCULO.251 SINGULARIZACIÓN DEL ESPACIO URBANO

1. El presente PEPCH protege la identidad propia y el imaginario colectivo presente en el casco histórico, en particular, todos aquellos aspectos relacionados con la recuperación de las actividades culturales y comerciales, como la tradición pesquera en el Barrio de La Ranilla.

2. En este sentido, se permitirán las intervenciones que propicien la interacción con la cultura portuense a través de expresiones artísticas o elementos tradicionales, empleo de materiales, caracterización de inmuebles, piezas tejidas, disposición de macetas, y todas aquellas actuaciones que favorezcan el arraigo de la ciudadanía al espacio.
3. El diseño y reserva de los espacios libres debe ser compatible con el desarrollo de actividades y usos tradicionales específicos y vinculados (tradicional o históricamente) a cada espacio (representaciones cívicas, culturales, religiosas, etc.)
4. La ciudad de Puerto de La Cruz se concibe como un espacio creativo, en cuya identidad tiene cabida el arte urbano y las manifestaciones culturales desarrolladas a partir de las políticas culturales municipales.

## ARTÍCULO.252 DISEÑO INCLUSIVO

1. El diseño del espacio público debe plantearse como lugar de encuentro y bienestar para los vecinos y visitantes, por lo que queda supeditado a las necesidades de la ciudadanía, que priman sobre los intereses comerciales.
2. Para el diseño de los espacios públicos deberán tenerse en cuenta los principios del urbanismo inclusivo y los objetivos derivados de la introducción de la perspectiva de género en la ordenación, y en particular, se atenderán a las siguientes directrices:
  - a) Se abordarán las problemáticas relacionadas con personas con diversidad funcional, mediante la adecuación de espacios suprimiendo barreras arquitectónicas.
  - b) El mobiliario urbano posibilitará en la medida de lo posible la conciliación de la vida familiar y laboral, mediante la creación de espacios con zonas de estancia y ocio para todas las edades, favoreciendo la autonomía infantil.
  - c) Las áreas de disfrute y estancia estarán dotadas, en la medida de lo posible, de elementos de protección de soleamiento.
  - d) Se crearán espacios seguros, prestando especial atención a la iluminación y a las interferencias visuales que se puedan crear en el espacio público relativas a la percepción de seguridad desde la perspectiva de género.
  - e) Se fomentará la introducción de vegetación en jardines comunitarios como medida pasiva para el control de la temperatura y la mejora del confort. La vegetación se podrá incorporar en los espacios verticales.
3. Todos los proyectos de intervención en espacios o inmuebles de uso público deberán ser redactados desde una óptica inclusiva de todos sus servicios, independientemente del carácter público o privado del bien.

4. Las intervenciones en edificios públicos, sean abiertos al público o no, deberán responder, en la medida de lo posible, a los criterios de sostenibilidad, inclusión y calidad estética previstos por la Nueva Bauhaus Europea.

### **ARTÍCULO.253 PREVENCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN VISUAL**

1. La regulación del presente Título responde a los criterios de prevención y control de contaminación visual o perceptiva, entendida esta como las alteraciones del paisaje urbano cuya percepción afecta negativamente a la estética y al ambiente del Conjunto Histórico de Puerto de La Cruz.

2. Las intervenciones que se realicen en desarrollo del presente PEPCH deberán evitar el deterioro estético de las edificaciones o espacios, cualquiera que sea su origen o naturaleza (desconchones, grietas, grafitis, suciedad procedente del tráfico, rótulos, señalización, etc.)

## **CAPÍTULO II. CRITERIOS ESTÉTICOS DE LA EDIFICACIÓN**

### **SECCIÓN I. FACHADAS Y CERRAMIENTOS**

#### **ARTÍCULO.254 CONCEPTO**

1. Tendrá la consideración de fachada cualquiera de los planos de la edificación coincidentes con las alineaciones exteriores e interiores.
2. En función de la posición en el inmueble las fachadas pueden ser:
  - a) Fachada/s Principal/es: Se refiere a las fachadas recayentes a la vía pública
  - b) Otras fachadas: Fachadas recayentes a patios interiores, traseros del edificio o espacios libres privados
3. En función de la distribución de los huecos, las fachadas pueden:
  - a) Fachadas ciegas
  - b) Fachadas con huecos
4. Tendrán la consideración de cerramientos aquellos elementos arquitectónicos de cierre que no tengan la consideración de fachada, incluyendo muros protegidos

#### **ARTÍCULO.255 COMPOSICIÓN DE LAS FACHADAS**

1. La composición de la fachada será de libre disposición del proyectista en aquellos casos en los que la fachada no esté protegida. Los huecos deberán tener las dimensiones que su uso, situación, y orientación solar exijan.



2. En fachadas protegidas de edificios catalogados, los huecos, sus carpinterías y todos sus elementos deberán conservarse en su totalidad, prohibiéndose expresamente tanto la apertura de nuevos huecos como la modificación de huecos existentes, excepto en aquellos casos en los que la modificación sea para revertir a las características originales del inmueble, documentalmente acreditadas.

3. En el caso de que los huecos hubieran sido alterados y se encuentren señalados como discordantes en su correspondiente ficha del Catálogo de Protección, se requerirá la reversión a su situación original, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 69.

#### **ARTÍCULO.256 ACABADOS Y CROMATISMO EN FACHADAS**

1. Para bienes catalogados, respecto al tratamiento de la fachada protegida, se utilizarán materiales acordes con la edificación y el entorno en el que se sitúa el inmueble, debiendo utilizarse morteros a la cal para el revestimiento exterior y acabado con pintura en base al mismo material (tintes de tierra y minerales), o al silicato. El revestimiento será continuo sin dejar piedras vistas, prohibiéndose expresamente el picado de los revestimientos de mortero para dejar al descubierto la fábrica.

2. Se recomienda recuperar la técnica de encalado de cal hidráulica natural.

3. Para definir el color de aplicación al inmueble se podrá optar por cualquier color de la carta de colores del presente Plan, excepto los colores con el código NCS S 2565-R80B, NCS S 6030-Y90R, NCS S 7010-Y30R y NCS S 6030-G10Y, que serán de aplicación preferente para carpinterías. En los bienes catalogados se podrán utilizar gamas diferentes de las establecidas siempre y cuando quede acreditado que son los originales del inmueble. Para ello, se procederá a realizar una cata en los elementos principales de la fachada, con el fin de detectar los colores originales de cada uno de ellos y recuperarlos para su aplicación, además se deberá de atender a su integración dentro del contexto urbano, y en particular con su entorno próximo.

4. A continuación, se representa la carta de colores con su correspondiente codificación:



5. Con objeto de mantener el efecto de contraste por policromía pueden añadirse pigmentos al estuco de cal con dos tonos del mismo color. En el caso de empleo de pinturas actuales se pueden generar contrastes de la misma manera (empleando dos o varios tonos del mismo color de la misma carta de colores).

6. Los colores a emplear en las carpinterías se incluyen en la sección correspondiente.

#### **ARTÍCULO.257 TRATAMIENTO DE MEDIANERAS**

1. Dentro del Conjunto Histórico las fachadas laterales de la edificación deberán ser tratadas igual que la fachada principal, con idénticas texturas y colores.

#### **ARTÍCULO.258 EXPRESIONES ARTÍSTICAS EN FACHADAS O MEDIANERAS**

1. El Ayuntamiento podrá promover actuaciones de mejora del entorno urbano mediante intervenciones artísticas en medianeras existentes. En estos casos, la medianera será considerada como un lienzo artístico y estará exceptuada de la aplicación de la carta cromática del presente plan.

2. Con carácter previo, la Unidad Municipal de Patrimonio de Puerto de La Cruz informará sobre la aptitud de las medianeras y fachadas en las que se proponga actuar. Se considerarán prioritarias aquellas que resulten contrarias a la estética urbana y se encuentren notablemente expuestas.
3. Las intervenciones deberán llevarse a cabo por artistas de contrastada experiencia y profesionalidad.
4. Las intervenciones artísticas podrán ser acometidas mediante la iniciativa privada, en cuyo caso requerirán del informe favorable de la Unidad Municipal de Patrimonio, que podrá establecer los condicionantes que estime oportunos y convenientes. En todo caso, el Ayuntamiento deberá controlar la totalidad del proceso de ejecución. En caso de que la intervención suponga menoscabo para la estética del Conjunto Histórico, el Ayuntamiento podrá dictar orden de ejecución para que el paramento se ajuste a la carta cromática del presente plan.
5. Excepcionalmente, y previo informe favorable de la Unidad Municipal de Patrimonio de Puerto de La Cruz, las fachadas principales también podrán ser soporte de expresiones artísticas.
6. En ningún caso las intervenciones podrán suponer menoscabo de los valores culturales de los inmuebles catalogados presentes en el entorno inmediato.

#### **ARTÍCULO.259 ELEMENTOS DECORATIVOS**

1. No se permitirá la decoración fingida en fachadas de elementos compositivos propios de la arquitectura tradicional.
2. Los elementos decorativos y formales de bienes catalogados deberán ser conservados en su totalidad. En todo caso, no se admitirán modificaciones en los elementos decorativos o formales (molduras, cornisas, remates, etc.). En caso de necesitar ser sustituidos parcialmente, por resultar imposible su reparación, deberán seguirse totalmente las características tipológicas de los existentes.

#### **ARTÍCULO.260 CERRAMIENTOS DE SOLARES O TERRENOS**

1. Los solares o terrenos sin edificar deberán permanecer cerrados por motivos salubridad, seguridad y ornato.
2. El cerramiento se situará en la alineación oficial, y deberá ser de fábrica sólida y rematada con arreglo a la estética de su entorno. En la construcción de los mismos se emplearán materiales duraderos y adecuados al entorno del Conjunto Histórico.
3. Se dejará un hueco de paso, protegido con una puerta integrada en el resto de la composición, para la limpieza periódica del solar.
4. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

## SECCIÓN II. CUBIERTAS Y FORJADOS

### ARTÍCULO.261 APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS A LAS CUBIERTAS

1. Se considera cubierta el plano principal que constituye el cierre superior del edificio. En todo caso serán tratadas como una fachada más.
2. A las cubiertas no protegidas le serán de aplicación los parámetros definidos según el régimen de admisibilidad de usos establecido en las presentes normas y los parámetros edificatorios.
3. Las cubiertas protegidas de edificios catalogados deberán conservar íntegramente, sus características volumétricas y constructivas, incluyendo las pendientes de la cubierta, la altura de la cumbrera y el vuelo del alero, balaustrada, petos y todos los elementos singulares que la conformen. En todo caso, a las cubiertas de bienes catalogados les será de aplicación las determinaciones de protección del patrimonio establecidas en el Título III de la presente normativa y en la ficha del Catálogo.

### ARTÍCULO.262 TIPOS DE CUBIERTAS

1. La cubierta cuidará su composición, materiales y elementos de tal manera que quede integrada paisajísticamente en la ciudad desde su percepción.
2. Dentro del Conjunto Histórico, las cubiertas podrán ser:
  - a) Plana, en cuyo caso podrá ser transitable y/o ajardinada, incluyendo soluciones bioclimáticas como cubiertas ajardinadas, gravilla, etc.). Este tipo de cubiertas es apta para albergar usos como miradores, huertos urbanos, piscinas, puntos de encuentro, o cualquier uso permitido en la normativa siempre que no se comprometa su seguridad estructural, y en el caso de inmuebles catalogados, no afectar a sus valores patrimoniales.
  - b) Inclinada
3. En el ámbito del Conjunto Histórico solamente será obligatoria la cubierta inclinada en el caso de inmuebles catalogados con cubierta protegida con esa configuración. Para el resto de inmuebles podrá utilizarse, indistintamente, la cubierta plana o inclinada, permitiéndose el empleo de ambos tipos de cubiertas en la misma propiedad para cubrir distintos volúmenes.

### ARTÍCULO.263 SISTEMAS CONSTRUCTIVOS DE LAS CUBIERTAS

1. En las cubiertas planas se puede utilizar como revestimiento o acabado cualquier material que sea adecuado al uso que vaya a tener. En cubiertas inclinadas se podrá emplear cualquier tipología de teja, excepto para cubiertas protegidas, en cuyo caso debe mantenerse la tipología original.
2. En las cubiertas de edificaciones no protegidas se deberán emplear sistemas constructivos actuales. Podrán emplearse soluciones bioclimáticas como cubiertas ajardinadas, huertos urbanos,

gravilla, etc. En el caso de cubiertas ajardinadas, se emplearán preferentemente especies autóctonas.

3. En el caso de edificaciones protegidas, cuya cubierta no tenga la consideración de elemento protegido, se podrán emplear sistemas constructivos actuales con las condiciones del artículo 80 de la presente normativa.

4. En el de bienes catalogados cuya cubierta sea un elemento protegido, se conservará la configuración y pendientes de la cubierta. Siempre que sea posible, deberán recuperarse los materiales constructivos originales, bien por sustitución con otros similares o por reparación de los existentes. Si fuera necesario introducir nuevas tejas, se utilizará la teja nueva como canal y la teja original como cobija. Excepcionalmente, cuando se considere necesario para el funcionamiento de la cubierta, podrán introducirse materiales actuales, siempre y cuando no produzcan ninguna alteración tipológica o formal. Estas obras tendrán la consideración de intervenciones de consolidación y se regirán por los artículos 28, 29, y 59 de la presente normativa.

5. Toda cubierta plana deberá contar con antepecho que tendrá el mismo tratamiento que el resto de la fachada.

#### **ARTÍCULO.264 CONSTRUCCIONES AUXILIARES E INSTALACIONES EN CUBIERTAS**

1. Todo elemento sobresaliente sobre cubierta deberá ser imperceptible desde el espacio público, deberán de situarse por debajo de un plano inclinado de 30° con la horizontal, trazado desde la cota superior del último forjado, e integrarse en la imagen histórica del Conjunto Histórico.

2. Cualquier construcción auxiliar que se permita en las cubiertas no protegidas en aplicación de los parámetros urbanísticos definidos en este Plan, deberá formar un único volumen y deberá tener idéntico tratamiento al de la fachada.

3. Las instalaciones (refrigeración, acondicionamiento de aire, extractores, chimeneas, antenas, etc.) que se vayan a implantar en las cubiertas deberán integrarse paisajísticamente, utilizando en la medida de lo posible instalaciones desmontables, ligeras y que no sean perceptibles desde el espacio público.

4. Con carácter general, no se permiten toldos, marquesinas, velas, etc., como instalaciones permanentes y visibles de las calles, salvo aquellas que ya vengán integradas desde el proyecto original. Aquellos elementos que se empleen para protegerse del sol se permitirán únicamente con carácter temporal siempre que su instalación requiera una estructura ligera, desmontable. Se requerirá comunicación previa o licencia, en el caso de edificios catalogados.

5. Con carácter general, se permiten claraboyas y lucernarios. Por estrictos motivos de habitabilidad, solo se permite su localización en cubiertas protegidas, siempre que se justifique

técnicamente que no existe otra solución arquitectónica y no se comprometa el sistema estructural ni la organización interna de la edificación protegida.

#### **ARTÍCULO.265            INSTALACIONES DE ENERGÍAS RENOVABLES**

1. Las instalaciones de captación de energías renovables se permitirán en todas las edificaciones, siempre que no sean visibles desde el espacio público ni interfieran en la percepción paisajística de los inmuebles catalogados o de su entorno.
2. En el caso de que se trate de bienes catalogados, se localizarán preferentemente en las áreas no protegidas.
3. Únicamente se permitirá su localización en cubiertas inclinadas de bienes catalogados en el caso de que concurren los requisitos de los artículos 66 y 71 del Título III de la presente normativa.

#### **ARTÍCULO.266            CUBIERTAS DE LOS PATIOS PROTEGIDOS**

1. Se deberá evitar la cubrición de los patios protegidos. Excepcionalmente, se permitirá su cubrición en los siguientes casos:
  - a) En edificaciones con usos dotacionales, terciarios u hoteleros, en el caso de que la función del patio sea la de distribución de flujos de visitantes
  - b) En parcelas residenciales cuando las características dimensionales de la vivienda imposibiliten el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad
2. Para la cubrición de patios, deberán emplearse materiales ligeros, transparentes y reversibles, con estructura resistente de sección mínima, garantizarse la circulación continua y permanente de aire, y el acceso para limpieza. Únicamente se permitirá la cubrición con textiles cuando se empleen sistemas móviles.
3. Dentro de los patios cubiertos está terminantemente prohibido incorporar elementos que requieran obras o instalaciones permanentes.
4. En el caso de usos terciarios de edificios catalogados, la superficie del patio se podrá utilizar para zonas de tránsito o descanso, u otros usos que no interfieran en la contemplación visual de la totalidad de los elementos que lo configuran ni que supongan menoscabo de valores patrimoniales.

#### **ARTÍCULO.267            FORJADOS**

1. En edificios no catalogados, la composición del forjado será libre con la única limitación que se establezca en la legislación sectorial respecto de los materiales y sistemas constructivos.

2. En edificios catalogados, siempre que sea posible, deberán conservarse los materiales constructivos originales, bien por sustitución por otros similares, o por reparación de los existentes. No obstante, cuando se considere necesario para el funcionamiento estructural, podrán introducirse materiales actuales siempre y cuando no produzcan ninguna alteración tipológica o formal. Estas actuaciones tendrán la consideración de intervenciones de consolidación y se regirán por el artículo 59 de la presente normativa.

### SECCIÓN III. CARPINTERÍAS, REJAS Y PERSIANAS

#### ARTÍCULO.268      CARPINTERÍAS DE FACHADAS PROTEGIDAS DE INMUEBLES CATALOGADOS

1. Se mantendrán siempre que sea posible las carpinterías existentes originales. Se estará a lo dispuesto a las determinaciones establecidas en el artículo 69 de la presente normativa.
2. En los casos de reparación, sustitución, o en los casos en los que el inmueble no conserve las carpinterías originales, las nuevas carpinterías mantendrán la fisionomía, composición formal y material de las carpinterías cuya presencia histórica en el edificio quedara documentalmente acreditada.
3. En aquellos casos en los que el inmueble no conserve las carpinterías originales, para determinar la fisionomía, composición formal y material de las carpinterías a incorporar a la fachada protegida, el estudio histórico se extenderá al entorno del inmueble
4. En los casos en los que se vayan a implantar usos terciarios, se podrá instalar un cristal a modo de escaparate en los huecos existentes, sin modificar la carpintería original, a excepción de modificar su apertura hacia el interior. En estos casos, el marco de sujeción deberá ser lo más reducido y disimulado posible, con el fin de que minimice su impacto visual en el conjunto de fachada.
5. En las fachadas protegidas en los que las carpinterías originales se han adaptado a un uso terciario y que se pretenda revertir el uso a residencial, la carpintería que se ha incorporado al edificio con posterioridad será sustituida por otra de la misma fisionomía, composición formal y material de las carpinterías cuya presencia histórica en el edificio quedara documentalmente acreditada. En caso de no ser posible, se adecuarán a las restantes carpinterías existentes en la propia fachada, y en su defecto, del entorno del inmueble.
6. Por motivos de habitabilidad y salubridad se permiten adaptaciones en las carpinterías siempre que no afecten a los huecos y carpinterías originales, con elementos reversibles y el mínimo impacto visual y que no sean perceptibles desde el espacio público.

### **ARTÍCULO.269      CARPINTERÍAS DE FACHADAS NO PROTEGIDAS Y DE INMUEBLES NO CATALOGADOS**

1. Se prohíbe cualquier imitación de la madera (PVC, aluminio u otros materiales) en carpinterías, barandillas y balcones. En particular, se prohíben los elementos en carpintería metálica y en PVC imitando casetones y formas tradicionales propias de carpinterías de madera, así como los falsos despieces en los cristales de las hojas de las ventanas.
2. Se permiten reinterpretaciones de carpinterías tradicionales en madera, sin replicarlas.
3. En todo caso, el diseño de las carpinterías deberá ser armónico con el entorno, especialmente en el caso de que fueran colindantes con inmuebles catalogados.

### **ARTÍCULO.270      ACABADOS Y CROMATISMO DE LAS CARPINTERÍAS**

1. Las carpinterías deberán estar pintadas, lacadas o barnizadas en acabados mates, prohibiéndose el empleo de barnices o pinturas brillantes, de acuerdo con la carta de colores del presente documento, y en consonancia con el resto de las tonalidades de la fachada.
2. En los bienes catalogados, se utilizará la carta de colores del presente Plan. Se permitirán los contrastes cromáticos entre los diferentes elementos de la fachada. Se podrán utilizar gamas diferentes de las establecidas siempre y cuando quede acreditado que son los originales del inmueble y quede armónicamente integrado con el entorno. Para ello, se procederá a realizar una cata en los elementos principales de la fachada, con el fin de detectar los colores originales de cada uno de ellos y recuperarlos para su aplicación. Se recomienda el uso del marrón o el verde oscuro, pudiéndose mantener el blanco de la palillería y las contraventanas.

### **ARTÍCULO.271      PERSIANAS Y REJAS**

1. En los inmuebles catalogados no se permiten sistemas de oscurecimiento que no sean los propios de la carpintería original. Excepcionalmente, por motivos de habitabilidad y salubridad se permiten adaptaciones en las carpinterías siempre que no afecten a los huecos y carpinterías originales, con elementos reversibles y el mínimo impacto visual y que no sean perceptibles desde el espacio público.
2. En inmuebles no catalogados, los sistemas de oscurecimiento empleados deben ofrecer una imagen unitaria de la fachada. Se permiten persianas deslizantes y contraventanas siempre que se ajusten a la normativa sectorial de aplicación.
3. Se prohíbe la incorporación de rejas exteriores de seguridad en cualquier planta de la edificación, tanto en bienes catalogados como no catalogados.



## **ARTÍCULO.272 CIERRES METÁLICOS EN LOCALES**

1. Se prohíben expresamente los cierres metálicos de los locales comerciales en edificios catalogados. En los no catalogados, deberán quedar totalmente integrados en la imagen histórica del Conjunto Histórico y cumplirán con el resto de determinaciones que le sean de aplicación en la normativa municipal.
2. En todo caso, deberán de quedar alojados e instalados al interior de los huecos de los vanos.

## **SECCIÓN IV. INSTALACIONES EN FACHADA**

### **ARTÍCULO.273 INSTALACIONES Y REGISTROS**

1. Las instalaciones eléctricas, telefónicas o cualquier otra que requiera el tendido de cables deberán estar soterradas, prohibiéndose expresamente las aéreas y las adosadas a las fachadas
2. Los registros que obligatoriamente, deban situarse en fachada, estarán contenidas dentro de cajas o tubos, adosadas o empotradas (si es posible), con el mismo tratamiento que el resto de la fachada.

### **ARTÍCULO.274 MARQUESINAS**

1. A efectos de este Plan se entiende por marquesina el elemento estructural cubierto y sin cerramientos laterales, volados o apoyados en un máximo de dos pilares, que tiene por finalidad exclusiva la protección del acceso a una edificación desde la vía pública hasta el portal de la misma.
2. Queda prohibido en el ámbito del Conjunto Histórico, salvo las marquesinas existentes integradas en el proyecto original.

## **SECCIÓN V. RÓTULOS COMERCIALES E INSTITUCIONALES**

### **ARTÍCULO.275 CONSIDERACIONES GENERALES**

1. En el presente PEPCH, tienen la consideración de rótulos todo soporte de publicidad o información estática, de tipo comercial o institucional, que se ubique en cualquiera de las fachadas de un edificio.
2. No tendrán la consideración de rótulos las placas y distintivos que sean obligatorios de conformidad con la legislación sectorial, en cuyo caso se regularán según la normativa que les sea de aplicación, sin menoscabo de los valores patrimoniales del inmueble.
3. Los banderines o soportes publicitarios de material textil o similar no tienen la consideración de rótulos y quedan expresamente prohibidos en el ámbito del Conjunto Histórico.

4. Los rótulos respetarán las líneas generales de composición y diseño de la fachada, sin alterarla ni desfigurarla y deberán tener relación formal con el entorno.
5. La regulación de las intervenciones en los rótulos permitidos de conformidad con la presente normativa se complementará con las Ordenanzas municipales vigentes.
6. Los rótulos y logotipos de los Organismos de la Administración Autonómica, Insular, o Central, así como los de las Empresas Públicas deberán cumplir con esta misma ordenanza, al igual que los rótulos comerciales.

#### **ARTÍCULO.276 RÉGIMEN DE AUTORIZACIONES**

1. La instalación y colocación de rótulos comerciales en inmuebles catalogados requerirá la correspondiente licencia municipal, previo informe de la Unidad municipal de Patrimonio. La autorización especificará el rótulo permitido, texto, y características constructivas y formales.
2. Para ello, el promotor deberá aportar el diseño del rótulo propuesto, indicando materiales, textura y colores, la ubicación en la fachada del inmueble, así como los elementos de sujeción e iluminación previstos.
3. En el caso de los inmuebles no catalogados, su instalación se rige por el régimen general de autorizaciones, debiendo en todo caso respetar las determinaciones del presente Capítulo. En todo caso, los proyectos de ejecución de los edificios de nueva construcción que admitan usos no residenciales, deberán incorporar las situaciones y posiciones de los soportes publicitarios, estableciendo los lugares en los que éstos deben instalarse en relación a las líneas compositivas de la fachada.

#### **ARTÍCULO.277 CONTENIDO DE LOS RÓTULOS**

1. Se permitirá la instalación de los rótulos comerciales cuyo contenido se limite a la identificación de la actividad genérica, su categoría, el nombre y logotipo del establecimiento y/o la denominación del titular.
2. Queda prohibida la exhibición hacia la vía pública mediante soportes publicitarios de anuncios de cualquier otra información, tales como marcas comerciales.

#### **ARTÍCULO.278 UBICACIÓN**

1. Sólo se autorizará la colocación de un rótulo por cada local, oficina o similar, y siempre dentro de los límites del plano de fachada del establecimiento. Si los locales estuvieran localizados con dos frentes a calles distintas, se podrá autorizar un rótulo en cada una de las fachadas. Cuando en un mismo edificio se encuentren localizados varios locales interiores, sus rótulos respectivos deberán instalarse de manera conjunta, y en un solo soporte en la fachada del edificio.

2. Los rótulos en el ámbito del Conjunto Histórico únicamente se podrán colocar en planta baja, adosado en su totalidad al plano de fachada, y en los siguientes espacios:

- a) En el paramento ciego entre huecos, en cuyo caso se alineará con la altura de los dinteles de los huecos existentes en la fachada, dejando una franja de respeto en torno a los mismos. En ningún caso sus dimensiones podrán sobrepasar un cuadrado imaginario de 50 centímetros por 50 centímetros ni quitar protagonismo a la fachada.
- b) Sobre el vano de acceso o bajo el vano de puertas y ventanas (ocupando el hueco). En estos casos los rótulos no podrán superar la anchura de los huecos ni abarcar varios de ellos, salvo que exista un elemento de fachada que lo admita compositivamente.
- c) Dentro de los huecos arquitectónicos, en cuyo caso no podrán sobresalir de los límites del mismo y en ningún caso podrán ocultar o restringir los accesos a los locales o al edificio, ni la ventilación o iluminación del interior de los mismos.

3. La localización de los rótulos no podrá ocultar, alterar, desvirtuar o modificar las características morfológicas, decorativas y formales de las fachadas protegidas.

4. Se prohíbe expresamente colocar rótulos comerciales en las medianeras o muros ciegos, en verjas o tapias de solares, sobre cubiertas y terrazas, en balcones, ventanas y galerías, sin importar su tipo y características.

#### **ARTÍCULO.279 MATERIALES Y COLORES**

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

2. Se permitirá la iluminación de los rótulos comerciales mediante luminarias superiores o mediante iluminación indirecta, proporcionadas al tamaño y las características del rótulo y el edificio. En todo caso, la iluminación deberá estar integrada en el rótulo, no en la fachada. La iluminación, tanto interior como exterior, no podrá ser intermitente, destellar, parpadear o cambiar de color.

3. Se deberán cumplir los criterios y especificaciones técnicas aplicables a las instalaciones de alumbrado exterior del Instituto de Astrofísica de Canarias y los proyectores, en su caso, no dirijan la iluminación hacia arriba.

## SECCIÓN VI. ILUMINACIÓN EXTERIOR DE EDIFICIOS CATALOGADOS

### ARTÍCULO.280 CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN

1. Con el fin de realzar su valor histórico o monumental, se podrán iluminar los edificios catalogados de manera que las luminarias no se perciban, mediante soluciones reversibles y respetuosas con el inmueble y su entorno.
2. En ningún caso podrán suponer modificaciones en la fachada, ni afectar a los elementos singulares del bien catalogado.
3. La iluminación exterior estará sujeta al informe favorable de la Unidad Municipal de Patrimonio Cultural.
4. Se evitará tanto la contaminación lumínica como la ineficacia, para ello nunca se deberá iluminar al cielo. En todo caso deberá tenerse en cuenta lo dispuesto por la Ley 31/1988, de 31 de octubre, de protección de la calidad astronómica de los observatorios del IAC y el Reglamento que la desarrolla constituido por Real Decreto 2437/1992, de 13 de marzo.

## SECCIÓN VII. EXPOSICIÓN DE MERCANCÍAS, ESCAPARATES Y VITRINAS

### ARTÍCULO.281 CONDICIONES GENERALES

1. Los escaparates se situarán en los huecos correspondientes (puertas y ventanas) de la planta baja del edificio acondicionados al efecto, no pudiendo sobresalir del plano de fachada del edificio. El diseño deberá ser armónico con el entorno, especialmente en el caso de que fueran colindantes con inmuebles catalogados.
2. En particular, no se permite la colocación de ningún tipo de vitrina o elemento fijo o móvil para la exhibición y venta de productos comerciales adosados a las fachadas, ni en los marcos de portones, puertas y ventanas, así como sobre el espacio público.

### ARTÍCULO.282 EXPOSICIÓN DE MERCANCÍAS EN INMUEBLES CATALOGADOS

1. En las fachadas protegidas, además de lo dispuesto en el artículo anterior, se estará a lo dispuesto en la regulación de huecos y carpinterías y en las determinaciones de la ficha correspondiente del Catálogo de Protección.
2. En todo caso, no se podrán alterar los huecos y se mantendrán siempre que sea posible las carpinterías originales.

## CAPÍTULO III. CRITERIOS ESTÉTICOS DEL ESPACIO PÚBLICO

### SECCIÓN I. PAVIMENTACIÓN

#### ARTÍCULO.283 ASPECTOS GENERALES

1. Los ámbitos urbanos en cuyo entorno existan elementos protegidos, se considerará fundamental el tratamiento armonioso de la pavimentación, evitando la intrusión en la percepción visual del conjunto.
2. Todas las intervenciones que se efectúen deberán garantizar, en la medida de lo posible, la adecuada circulación de personas (incluyendo las de movilidad reducida) y vehículos, en su caso.
3. Las intervenciones deben leerse claramente como un añadido de este tiempo y en absoluto pretenderán confundir la lectura del observador, haciéndole creer que la pavimentación nueva, y sus piezas, correspondan a piezas originales o históricas.
4. El Ayuntamiento deberá elaborar un manual compuesto de soluciones constructivas formadas por elementos y materiales homologados, para los distintos tipos de espacios y usos, así como por las correspondientes técnicas de ejecución, tendiendo en la medida de lo posible a la homogeneización de la tipología de pavimentos.

#### ARTÍCULO.284 ACCESIBILIDAD

1. Las intervenciones para el cumplimiento de accesibilidad procurarán pasar lo más inadvertidas posible, de tal manera que la persona que visite el ámbito pueda imaginar una visión general del espacio antes de la intervención.
2. Para garantizar la accesibilidad en espacios públicos adoquinados o empedrados, se sustituirá la pavimentación existente lo mínimo indispensable.

#### ARTÍCULO.285 MATERIALES Y ELEMENTOS DE PAVIMENTACIÓN

1. Los elementos y materiales empleados en la pavimentación de los espacios públicos, serán los adecuados a su categoría y funciones.
2. Se procurará emplear materiales permeables, como baldosas de piedra natural, baldosas separadas (para parques), tierra compactada, zonas de grava, zonas de mantillo, zonas de arena, zonas con vegetación en suelos, etc. En los espacios libres públicos se aumentarán las zonas sin pavimentar, ligadas a zonas verdes, zonas de juegos infantiles o deportivos.
3. En las calles, incluidas las peatonales, y aceras, que discurran dentro del ámbito del Conjunto Histórico se emplearán preferentemente pavimentos de piedra natural o similar, si las características de la vía así lo permiten.

4. En todo caso, los materiales seleccionados deben cumplir con las normas de accesibilidad, además deben ser antideslizantes, de alta resistencia (empleando espesores necesarios según el tipo de tránsito), de fácil mantenimiento y limpieza y con la calidad estética que exige el entorno.
5. En espacios públicos adoquinados y empedrados, en las juntas se deberán emplear, en la medida de lo posible, técnicas tradicionales adaptadas a la funcionalidad de la vía o del espacio.
6. En el caso de espacios públicos catalogados, solamente se podrán restituir el pavimento adoquinado o empedrado por otro tipo de pavimento en el caso de que se justifique que no tengan valores patrimoniales (históricos, sociales, simbólicos, identitarios, artísticos, paisajísticos o territoriales), y con el informe preceptivo y vinculante del Consejo Municipal de Patrimonio Cultural.
7. En caso de que se extraigan adoquines en las intervenciones que se efectúen en espacios públicos, en la medida posible, serán reutilizados por la Administración Pública.
8. Las calles y callejones empedrados históricos mantendrán su pavimento original, y su reposición deberá efectuarse con materiales similares.
9. El municipio procurará, mediante sucesivos programas de mejora del espacio público, incorporar el adoquinado en las calles del Conjunto Histórico, en aquellos casos en los que históricamente esté documentado.
10. Con el fin de mejorar el efecto “isla de calor”, en la medida de lo posible, los colores del pavimento serán claros (baldosas de las aceras, cementos de colores claros, asfaltos de colores no negros,...). Para ello se ha de cuidar el deslumbramiento visual y la durabilidad ante la suciedad.

## **ARTÍCULO.286 SEPARACIÓN DE ESPACIOS**

1. La separación entre las áreas peatonales y las de circulación rodada se manifestará de forma que queden claramente definidos sus límites el cambio de pavimentos o la utilización de elementos separadores, parte de los cuales serán móviles para permitir el paso a los servicios de urgencia o vigilancia.
2. En el caso de coexistir el tráfico rodado y la circulación peatonal, ha de predominar el espacio destinado a esta última, creándose en los entornos monumentales zonas adecuadas para su contemplación.

## SECCIÓN II. MOBILIARIO URBANO, LUMINARIAS, Y ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO

### ARTÍCULO.287 CONDICIONES GENERALES

1. Los elementos que componen los espacios libres (mobiliario urbano, pavimentación, arbolado y zonas ajardinadas), estarán diseñados de tal manera que realcen los valores de los edificios y elementos catalogados de su entorno.
2. En todos los espacios públicos con valor histórico como elementos populares de referencia en la memoria colectiva, se procurará incluir carteles identificativos que contengan referencias históricas del lugar, fotografías, planos y otros datos de interés.
3. Los elementos de mobiliario urbano y luminarias se diseñarán acordes a las características del Casco Histórico, con un diseño sencillo, funcional, homogéneo, actual, de calidad y resistente a la corrosión. Se colocarán de manera que no obstaculicen la circulación de peatones, incluyendo aquellos con movilidad reducida, y permitan la máxima comodidad para todos los usuarios.
4. El Ayuntamiento deberá elaborar un Catálogo de los elementos de mobiliario urbano a usar en el Conjunto Histórico, tales como bancos, papeleras, barandillas, soportes publicitarios, luminarias, etc., en el que se valorarán la calidad del diseño, los materiales y la escala.

### ARTÍCULO.288 MOBILIARIO URBANO

1. En el diseño del mobiliario urbano se incorporarán las necesidades de las personas con diversidad funcional, además de aquellas determinaciones exigibles de conformidad con la normativa vigente en materia de accesibilidad.
2. Todo mobiliario urbano que propicie zonas de encuentro incorporará en la medida de lo posible zonas de sombra a través de la incorporación de vegetación, pérgolas o umbráculos donde se emparre la vegetación.
3. En el mobiliario urbano se utilizarán preferentemente materiales nobles en la medida de lo posible y adecuados al uso. Además, se podrán emplear materiales que evoquen la tradición pesquera de Puerto de La Cruz, tales como redes, madera, mimbre o caña en pérgolas, bancos, áreas de descanso y recreo...
4. Se permiten expresamente pérgolas fotovoltaicas y/o vegetales.
5. Se podrá emplear mobiliario urbano móvil, sin soldaduras, sin requerir de obra para desmontarlo o desplazarlo.

## ARTÍCULO.289 TOLDOS

1. No se permiten toldos en fachadas protegidas.
2. En el resto de casos, se permiten los toldos retractiles en locales comerciales en planta baja (no en plantas superiores), previa solicitud acompañada de diseño que indique la dimensión, forma, color, material y sistema de anclaje. Deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Serán de telas tradicionales para este uso y de un solo color liso (sin dibujos, bandas de colores etc.).
  - b) El color estará en armonía con los colores de la fachada y se encontrará en la gama de los beige, crudos, burdeos y granates.
  - c) El ancho de los toldos será igual al tamaño de cada vano.
  - d) No se permite la instalación de toldos corridos ocupando toda la longitud de la fachada. Se prohíben los toldos de desarrollo circular.
3. Los toldos deberán desarrollarse en planos inclinados sobre la fachada.
4. No se permiten faldones laterales. El borde inferior de la tela del toldo será recto.
5. Su finalidad será proteger el interior del local y la mercancía, no favorecer la ocupación en la vía pública. La distancia mínima desde el borde inferior del límite del toldo al nivel de la acera será de 2,5 m. Su vuelo no excederá de la dimensión que resulte de deducir 0,30 m a la anchura de la acera, o de 0,80 m, en total, en el caso de espacios públicos peatonales.
6. La única rotulación permitida es la de la denominación del establecimiento en el faldón delantero (sin publicidad).

## ARTÍCULO.290 ELEMENTOS EN ESPACIOS PÚBLICOS VINCULADOS A ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES

1. La instalación de mesas , veladores , sillas, sombrillas y parasoles está sujeta al régimen de autorización previsto en la Ordenanza Municipal reguladora de la Utilización de los Bienes de Dominio Público, cuyas determinaciones complementan la presente normativa en todo lo no regulado expresamente por el PEPCH. No se permite la utilización de mobiliario de plástico. En ningún caso podrán incorporar publicidad.
2. Como regla general, no está permitido los cerramientos verticales, ni fijaciones al pavimento, quedando expresamente prohibidos los cerramientos de plástico. Excepcionalmente se permite la utilización de jardineras como elementos delimitadores, cuyo diseño debe integrarse en el paisaje urbano del Conjunto Histórico



3. Quedan prohibido expresamente los expositores, vitrinas, caballetes y soportes de publicidad análogos, así como depósito de artículos comerciales en general para su exposición o venta situados en espacios públicos.

### **ARTÍCULO.291 LUMINARIAS**

1. Las luminarias deberán ser de diseño sencillo (sin imitaciones históricas) y no destacar sobre la fachada ni quitar protagonismo al resto de los elementos.
2. Se evitará la instalación en fachada de las luminarias en aquellos inmuebles catalogados o que tengan valor patrimonial, así como el tensado entre fachadas. En el caso de colocar las luminarias en fachada, se evitará el cableado visto. Se requerirá informe favorable de la Unidad Municipal de Patrimonio Histórico. En ningún podrán afectar a los elementos singulares de la edificación.
3. En la medida de lo posible, deberán ser de captación de energía solar.
4. Se evitará tanto la contaminación lumínica como la ineficacia. En todo caso deberá tenerse en cuenta lo dispuesto por la Ley 31/1988, de 31 de octubre, de protección de la calidad astronómica de los observatorios del IAC y el Reglamento que la desarrolla constituido por Real Decreto 2437/1992, de 13 de marzo.

### **ARTÍCULO.292 ELEMENTOS VEGETALES**

1. Dentro del ámbito del Conjunto Histórico, el arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado, siempre que no esté catalogado como especie invasora.
2. Se utilizarán preferentemente plantas autóctonas y siempre aquellas plantas que requieran poco mantenimiento y poca agua. En general se utilizarán especies de probada adaptación en cada una de las circunstancias del ambiente donde se implanten (suelo, microclima, soleamiento, humedad, espacio disponible, salinidad, etc.) y fomentando una jardinería medioambiental.
3. Se prohíbe el uso de especies consideradas exóticas invasoras o hiperalérgicas.
4. No se propondrán soluciones de incorporación de vegetación que no puedan perdurar en el tiempo debido a la falta de suelo, el espacio disponible, la cercanía de fachadas, o cualquier otro factor que implique un desarrollo incompleto de la vegetación escogida.
5. Se procurará favorecer la creación de espacios de sombra a través de la vegetación.
6. Con el objetivo de favorecer superficies de evotranspiración, se permitirán fachadas o medianeras vegetales, recurriendo al uso de plantas trepadoras u otros sistemas, siempre que no se menoscaben los valores patrimoniales presentes en el Conjunto Histórico, y así quede acreditado en el procedimiento de concesión de título habilitante que proceda en su caso.

7. Se fomentará la heterogeneidad vegetal, teniendo en cuenta el resultado estético de la combinación de diferentes formas, colores, texturas, caduco/perenne, etc. (suculentas, tapizantes, arbustos, árboles,...).

#### **ARTÍCULO.293      INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURAS**

1. Todas las conducciones de distribución deberán quedar soterradas bajo el pavimento en el espacio público. Se prohíbe, por tanto, que queden suspendidas o discurran por el exterior de las fachadas de las edificaciones.

2. Los elementos derivados de la instalación de recogida de basura contenedores etc. deberán ubicarse evitando su situación en los espacios libres o públicos que están en contacto directo con los elementos patrimoniales o de interés cultural, o alternativamente, mediante sistemas enterrados que no afecten el entorno, siempre valorando las dimensiones adecuadas y la facilidad de recogida de los residuos .

#### **ARTÍCULO.294      SEÑALIZACIÓN**

1. Las señalizaciones, ya sean verticales u horizontales deben estar adaptadas en la medida de lo posible a las personas con discapacidad visual, además estarán conformadas de modo que exista homogeneidad estética en el Conjunto Histórico.

2. La rotulación de los nombres de las calles y espacios públicos se realizará de forma que armonice con las características del ambiente urbano y no obstaculicen la circulación de peatones, incluyendo aquellos con movilidad reducida. Las placas serán sencillas, de fácil lectura y sin anuncios publicitarios de ningún tipo. El formato, diseño y dimensiones de los rótulos así como su ubicación, estarán supervisados por la Unidad Municipal de Patrimonio Cultural.

3. Dentro del ámbito del Conjunto Histórico, la instalación de la señalización de tráfico necesaria deberá contar con la supervisión de la Unidad Municipal de Patrimonio Cultural en cuanto a su ubicación, de manera que, garantizándose el cumplimiento de su objetivo, se localice de la forma menos agresiva para el ambiente urbano y con su debido mantenimiento.

4. La posible colocación de parquímetros, o cualquier otro aparato que sirva para cobrar el estacionamiento en las vías públicas, está sujeta a informe previo de la Unidad Municipal de Patrimonio Cultural y su entorno de interés cultural.

5. La señalización con paneles informativos o placas de aquellos elementos o inmuebles catalogados, y de otros elementos culturales o expresiones artísticas, se realizará de manera que armonicen con el entorno y no supongan obstáculos en el espacio público.

## **ARTÍCULO.295            ELEMENTOS PUBLICITARIOS Y ANUNCIOS TEMPORALES**

1. Dentro del ámbito del Conjunto Histórico se prohíbe la instalación de cualquier tipo de anuncio publicitario. Solamente se admitirán anuncios en los soportes habilitados para ello por el Ayuntamiento, que en todo caso, deberán estar integrados en el entorno del Conjunto Histórico, sin afectar a bienes catalogados. No está admitida la publicidad en vallas, medianerías y cubiertas de los edificios.
2. Sólo se autorizará la colocación de anuncios temporales que deberán ser retirados tan pronto termine su vigencia. Los rótulos estarán realizados en materiales ligeros 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 o farolas, excepto en el caso de anuncios de eventos por parte del Ayuntamiento.
3. Quedan prohibidos los banderines y anuncios perpendiculares al plano de fachada.

## TÍTULO VII. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PEPCH

### ARTÍCULO.296 CONSIDERACIONES GENERALES

1. Por regla general, el presente PEPCH define la ordenación pormenorizada para la totalidad del ámbito del Conjunto Histórico, por lo que no será necesaria ninguna figura intermedia de planeamiento previa a su edificación o urbanización, por lo que la materialización de las determinaciones previstas en el presente plan se efectuará a través de los títulos habilitantes para la edificación de solares o rehabilitación de edificios o mediante actuaciones urbanísticas aisladas a ejecutar como obras públicas ordinarias.
2. No obstante, dentro del Conjunto Histórico hay áreas insertas en unidades de actuación delimitadas por el planeamiento general vigente en suelo urbano consolidado o suelo urbanizable ordenado. Estos ámbitos están señalados en los planos de ordenación II.-“OP10-2, Ámbitos de gestión y desarrollo”. En estos casos las determinaciones específicas de ordenación y aprovechamiento de aplicación serán las previstas por el plan general o instrumento que lo sustituya.
3. En los casos en los que existan bienes catalogados en los ámbitos o sectores sujetos a ordenación remitida o instrumentos de gestión, a los efectos de preservar los valores patrimoniales, deberán tenerse en cuenta las determinaciones específicas en las correspondientes fichas del Catálogo de Protección, y en el Fichero de Actuaciones en su caso.
4. En ningún caso podrá obtenerse licencia municipal de construcción sin el previo cumplimiento de los deberes legales de urbanización, cesión y equidistribución, sin perjuicio de la ejecución simultánea debidamente garantizada, en los términos previstos en las leyes.

### ARTÍCULO.297 COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

1. El presente PEPCH asume la metodología establecida por el planeamiento vigente para calcular los aprovechamientos en suelo urbano establecida en el 2.3.2 del Anejo a las Normas Urbanísticas del PGO.
2. La ponderación con los coeficientes de uso aplicables se realizará en función del nuevo régimen de admisibilidad asignado en el PEPCH, cuya correspondencia se determina en la siguiente tabla:

| Régimen de admisibilidad de uso PEPCH (RAU) | Código de uso aplicable | Coefficiente de uso aplicable |
|---|-------------------------|-------------------------------|
| TU-1 (en manzana K_04)                      | R1                      | 1                             |
| RE-2  | R2                      | 1                             |
| TU-1 (manzanas CH)                          |                         |                               |
| TU-2  | R3                      | 0,9                           |
| RE-1  |                         |                               |
| RE-3  |                         |                               |
| TU-1 (en manzana K_01)                      | R6                      | 0,8                           |
| Inmuebles catalogados en todos sus RAU      |                         |                               |
| CO-1  | DO                      | 0,6                           |
| CO-2  |                         |                               |
| CO-3  |                         |                               |
| CO-4  |                         |                               |
| ST-1  | DO                      | 0,75                          |
| ST-2  |                         |                               |
| CO-5  |                         |                               |

## ARTÍCULO.298 ACTUACIONES DE DOTACIÓN

- De conformidad con lo establecido en la legislación estatal básica de suelo, todas las actuaciones edificatorias que se ejecuten en suelos de titularidad privada de acuerdo a las determinaciones de este Plan, y que conlleven incremento de aprovechamiento, se considerarán actuaciones de dotación y estarán sujetas a los deberes y cargas establecidos en el artículo 18 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU) o norma que lo sustituya.
- Corresponderá al Ilustre Ayuntamiento de Puerto de La Cruz determinar si una actuación concreta tiene el carácter de actuación de dotación o no, según lo recogido en el citado artículo 7 del TRLSRU. De resultar que la actuación edificatoria tiene el carácter de actuación de dotación, las obligaciones de los propietarios serán las siguientes:
  - Cesión por recuperación de plusvalías de parte del incremento de aprovechamiento.
  - Cesión de suelo dotacional en proporción al incremento de aprovechamiento.
- El porcentaje de cesión obligatoria por recuperación de plusvalías derivado de todas aquellas actuaciones que se ejecuten al amparo de este Plan y conlleven incremento de aprovechamiento, será el establecido por el artículo 54.5.b de la LSENPC, que deberá fijarse para su correspondiente monetarización, mediante convenio de gestión y ejecución que deberá suscribirse, en el momento de la presentación del proyecto de ejecución.
- En relación al cálculo de la cesión de suelo dotacional correspondiente al reajuste de su proporción con el mayor aprovechamiento que vaya a materializarse, se efectuará manteniendo la proporción dotacional existente en el ámbito en relación a la superficie edificada existente, y que, en este caso es de 14,51 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>c. No obstante, dicho deber podrá sustituirse por la entrega de

superficie edificada o edificabilidad no lucrativa en un complejo inmobiliario situado dentro del ámbito correspondiente, o bien por su valor en metálico, cuando se justifique que no cabe otra solución técnica o económicamente viable.

5. La monetarización del deber de cesión en concepto de participación de la comunidad en la plusvalía así como del deber de cesión para dotaciones públicas que corresponda ceder en cada actuación de dotación que se ejecute conforme al presente Plan, se destinará a la ejecución de las actuaciones públicas definidas en esta Normativa, según lo previsto en el Programa de Actuaciones y Estudio Económico, o bien se integrará en el Patrimonio Público de suelo con destino preferente a actuaciones de rehabilitación urbana, todas ellas incluidas dentro del ámbito territorial del Plan Especial.

6. A los efectos de los artículos anteriores, deberán tomarse como referencia los coeficientes de homogeneización previstos en el planeamiento general vigente de Puerto de La Cruz o instrumento que lo sustituya, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo anterior para los coeficientes de uso.

7. En las actuaciones de dotación que se lleven a cabo durante la vigencia del Plan Especial, el cumplimiento de las obligaciones legales se formalizará mediante el correspondiente convenio urbanístico de gestión. En dicho convenio se deberá hacer constar el valor económico (en euros) a abonar por los propietarios, correspondiente a la suma de los deberes definidos anteriormente. Todas las valoraciones para determinar las cuantías de los aprovechamientos serán validadas por los servicios urbanísticos municipales y habrán de formar parte del expediente que se someta a información pública.

8. La concesión de licencia de edificación, previa la suscripción del convenio urbanístico de gestión y el cumplimiento de los deberes vinculados, implicará la obtención por el propietario, como aprovechamiento de derecho, el incremento de aprovechamiento derivado de la actuación de dotación.

9. No obstante, y de acuerdo al artículo 11.2 del TRLSRU, la previsión de dicha edificabilidad por este Plan Especial no la integra en el contenido del derecho de propiedad. Por tanto, la materialización y patrimonialización del incremento de edificabilidad que resulte de la diferencia entre la máxima fijada por este Plan Especial y la fijada por el Planeamiento vigente o, en su caso, la patrimonializada de acuerdo a los títulos habilitantes obtenidos de conformidad a planeamiento anterior, únicamente podrá hacerse efectiva cumpliendo lo establecido en la presente Normativa y, en todo caso, las obligaciones derivadas de la legislación estatal básica.

10. De acuerdo con el apartado anterior, los incrementos de edificabilidad resultantes de la ordenación del Plan Especial, no tendrán per se efectos fiscales hasta tanto no se produzca su patrimonialización, en relación a la superficie edificable. En este sentido, los tributos y/o tasas que se devenguen, lo harán sobre el incremento de edificabilidad que efectivamente se materialice.

## **ARTÍCULO.299 RÉGIMEN DE LAS INTERVENCIONES EN EL ESPACIO PÚBLICO**

1. El presente Plan Especial establece, como actuaciones urbanísticas aisladas a ejecutar como obras públicas ordinarias, una serie de intervenciones en el espacio público, a las que le serán de aplicación las determinaciones recogidas en esta normativa y las estipulaciones recogidas en el Fichero de Actuaciones Públicas que se anexa a la presente normativa, y que, se cuantifican en el Estudio Económico Financiero.
2. En el Fichero de Actuaciones se establecen los criterios que debe adoptar la actuación de que se trate y, cuya definición corresponde al concreto proyecto que la pretenda ejecutar. En caso de discrepancia entre las determinaciones contenidas en las fichas correspondientes a la prevención del riesgo hidráulico y las del Estudio de Riesgo Hidráulico prevalecerán éstas.

## TÍTULO VIII. MEDIDAS DE FOMENTO

### CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES

#### ARTÍCULO.300 NATURALEZA DE LAS MEDIDAS DE FOMENTO

1. Es objeto de este título la regulación de las medidas de fomento destinadas a preservar y revitalizar el Conjunto Histórico de Puerto de La Cruz, no sólo desde el punto de vista físico, sino también social, histórico y económico.
2. Las medidas de fomento pueden ser de los siguientes tipos:
  - a) Subvenciones o ayudas.
  - b) Beneficios fiscales.
  - c) Pago con bienes culturales.
  - d) Acceso preferente a crédito oficial o subsidiado con fondos públicos.
  - e) Inversión en patrimonio cultural.
  - f) Difusión, enseñanza e investigación.
  - g) Distinciones.
  - h) Cualesquiera otras que pudieran concederse con sujeción a la legislación vigente.
3. Las medidas de fomento se desarrollarán por la Corporación Municipal de acuerdo con las estrategias contenidas en el programa de actuaciones del presente plan y podrán articularse con las que puedan obtenerse en aplicación de la legislación estatal y autonómica u otros instrumentos de ordenación de rango superior.
4. Las medidas de fomento deberán repercutir en la consecución de los siguientes objetivos:
  - La revitalización y recuperación de la relación estratégica del Conjunto Histórico con el mar y el resto de la ciudad, respetando sus valores patrimoniales;
  - Potenciar los recursos naturales, paisajísticos y culturales del Conjunto Histórico, alineándose con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y la visión de la Nueva Bauhaus Europea
  - Impulsar un CH innovador, sostenible, competitivo y de calidad, teniendo presente los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)
  - Promover el posicionamiento del Conjunto Histórico como destino cultural



- Diversificar la oferta complementaria mediante la puesta en valor del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico
- Proteger y poner en valor la identidad del Conjunto Histórico
- Generar más empleo y de mayor calidad
- Implementar la calidad de servicios del destino
- Fomentar políticas de rehabilitación urbana y arquitectónica
- Impulsar la Gestión Cultural del Conjunto Histórico

### **ARTÍCULO.301 BENEFICIARIOS**

1. Serán beneficiarios de las ayudas las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, así como los colectivos de ciudadanos y entes sin personalidad que fomenten o realicen actuaciones en el ámbito del PEPCH que repercutan en la consecución de los objetivos establecidos.
2. En el caso de subvenciones o ayudas, la condición de persona beneficiaria se regirá por las circunstancias previstas en el art. 13 de la Ley General de Subvenciones.

### **ARTÍCULO.302 CAUSAS DE EXCLUSIÓN**

Se considerarán causas de exclusión las siguientes:

1. Las personas físicas o jurídicas que no cumplan el deber de conservación y demás obligaciones establecidas en la ley de Patrimonio Cultural de Canarias
2. En particular, quedan excluidos de la aplicación de medidas de fomento de todos los edificios a los que se haya dictado orden de ejecución, o respecto de los cuáles se haya incoado un expediente sancionador, salvo que la actuación que se fomente tenga entre sus objetivos la legalización de la actuación o dar respuesta a la orden de ejecución dictada.

### **ARTÍCULO.303 RECURSOS ECONÓMICOS MUNICIPALES**

Los recursos económicos aplicables al conjunto de medidas de fomento previstas en esta normativa, estarán limitados en función de las asignaciones presupuestarias municipales vigentes en cada ejercicio.

### **ARTÍCULO.304 CONVENIOS DE COLABORACIÓN**

1. En la aplicación de las medidas de fomento previstas en el presente PEPCH o coordinando las diferentes ayudas previstas, el Ayuntamiento podrá suscribir convenios de colaboración con personas o entidades privadas o públicas, en los que la corporación Local podrá participar en las actuaciones con aportaciones de medios personales o materiales.

2. El documento que formalice dicho acuerdo, en la forma que legalmente proceda, podrá establecer condiciones de utilización conjunta del inmueble una vez finalizada la actuación.
3. Asimismo, el Ayuntamiento podrá suscribir acuerdo de colaboración con compañías suministradoras para la retirada o el ocultamiento de cableado en fachadas y otras instalaciones que causen impacto negativo desde la vía pública.
4. En el caso de viviendas, atendiendo a las circunstancias sociales y económicas de los beneficiarios y nivel de ocupación del edificio, y en medida de la disponibilidad de personal que en cada momento disponga el Ayuntamiento, la corporación municipal podrá adscribir operarios para el pintado de fachadas y medianeras de edificaciones.

### **ARTÍCULO.305 COMPATIBILIDAD DE LAS AYUDAS**

Salvo que en las correspondientes convocatorias de los organismos supramunicipales se disponga lo contrario, las medidas de fomento que se desarrollen en el ámbito del Conjunto Histórico en desarrollo de sus objetivos son compatibles con otras ayudas públicas.

## **CAPÍTULO II. CONDICIONES ESPECÍFICAS**

### **SECCIÓN I. SUBVENCIONES O AYUDAS.**

#### **ARTÍCULO.306 RÉGIMEN JURÍDICO.**

1. Podrán ser objeto de ayudas y subvenciones las actuaciones generales de ejecución de obras o trabajos de conservación, mantenimiento, mejora, rehabilitación e intervenciones en los edificios protegidos. También se podrán conceder en el caso de edificaciones no protegidas siempre que se justifique en la ordenanza que las convoque que están destinadas a la mejora del paisaje urbano del Conjunto Histórico.
2. Las subvenciones o ayudas que se convoquen en desarrollo de los programas de actuación previstos en el presente Plan se regirán por las prescripciones contenidas en esta normativa, en la Ley General de Subvenciones y sus disposiciones de desarrollo y por las normas de Derecho administrativo que resulten de aplicación.
3. Las subvenciones o ayudas se otorgarán sin perjuicio del deber de solicitar/presentar las correspondientes licencias/declaraciones responsables, en virtud de la legislación y la ordenación urbanística vigentes.
4. No podrán acogerse a estas ayudas, las actuaciones encaminadas a la eliminación/adecuación de elementos discordantes para los que quepa el levantamiento de un expediente de infracción urbanística.

**ARTÍCULO.307 PROCEDIMIENTOS DE CONCESIÓN**

1. El procedimiento ordinario de concesión de subvenciones se regirá por lo dispuesto en las Ordenanzas municipales correspondientes, siendo preferente en régimen de concurrencia competitiva.
2. Las Ordenanzas municipales podrán establecer fórmulas de concesión de forma directa para acreditados motivos de preservación del patrimonio cultural que dificulten su convocatoria pública.

**ARTÍCULO.308 ENTIDADES COLABORADORAS**

1. Será entidad colaboradora aquella que, actuando en nombre y por cuenta del órgano concedente a todos los efectos relacionados con la subvención, entregue y distribuya los fondos públicos a los beneficiarios cuando así se establezca en las bases reguladoras, o colabore en la gestión de la subvención sin que se produzca la previa entrega y distribución de los fondos recibidos. Estos fondos, en ningún caso, se considerarán integrantes de su patrimonio.
2. Igualmente tendrán esta condición los que habiendo sido denominados beneficiarios conforme a la normativa comunitaria tengan encomendadas, exclusivamente, las funciones enumeradas en el párrafo anterior.
3. El Excmo. Ayuntamiento de Puerto de La Cruz podrá actuar como entidad colaboradora de las subvenciones concedidas por otras administraciones públicas.

**ARTÍCULO.309 SOLICITUDES DE SUBVENCIONES O AYUDAS PARA INTERVENCIONES EN LA EDIFICACIÓN**

1. En caso de ayuda por concurrencia competitiva, la convocatoria establecerá las cuantías máximas para las ayudas que puedan otorgarse, en función del presupuesto económico disponible y las normas específicas de baremación con el fin de proceder a una más amplia y equitativa distribución de las mismas, así como el procedimiento de su otorgamiento y los documentos que preceptivamente el promotor deberá acompañar a la solicitud.
2. En todo caso, a las solicitudes vendrán acompañadas por un presupuesto detallado suscrito por contratista de obras o técnico competente, según la complejidad de la actuación.
3. El coste de todas las actuaciones subvencionables podrá incluir también los honorarios de los profesionales que intervengan, el coste de redacción del proyectos, direcciones técnicas o facultativas, los informes técnicos y certificados necesarios, los gastos derivados de la tramitación administrativa y cualquiera otro gasto similar, derivado de la actuación, siempre que estén debidamente justificados.

### ARTÍCULO.310 CRITERIOS PREFERENCIALES PARA EL OTORGAMIENTO DE AYUDAS

1. Entre las normas específicas de baremación establecidas mediante Ordenanza Municipal que apruebe la convocatoria correspondiente, se podrán establecer los siguientes criterios de prelación para la resolución de las ayudas:

- Interés arquitectónico del edificio conforme a su protección o catalogación, y otras circunstancias técnicas que aconsejen en mayor o menor grado la actuación
- La eliminación de los elementos discordantes identificados por el Catálogo de bienes y espacios protegidos.
- Actuaciones encaminadas a la eliminación de barreras para las personas con discapacidad física, sensorial o cognitiva.
- Aquellas intervenciones que redunden en una mayor sostenibilidad del edificio, con especial atención a su comportamiento energético (mejora de su inercia térmica, producción de energías renovables, etc.) o colaboración en el incremento de la biodiversidad urbana y similares (cubiertas verdes...), y en general, del uso de las Soluciones basadas en la Naturaleza.
- Circunstancias sociales y económicas de los beneficiarios y nivel de ocupación del edificio.

### ARTÍCULO.311 GARANTÍAS DE LAS MEDIDAS DE FOMENTO QUE TIENEN CARÁCTER ECONÓMICO

1. Una vez finalizada la actuación subvencionada, y en los términos establecidos en las correspondientes ordenanzas, se deberá justificar ante el órgano concedente o entidad colaboradora el cumplimiento de los requisitos y condiciones que han determinado la concesión y ejecutar todos los trabajos que hayan servido de base para la concesión de la ayuda. En caso de que la actuación efectivamente realizada no se ajuste a la propuesta subvencionada, la ayuda se reducirá proporcionalmente de acuerdo a los informes de valoración emitidos por los servicios técnicos municipales.

2. El incumplimiento de la obligación de justificación de la subvención o la justificación insuficiente de la misma llevará aparejado el reintegro en las condiciones previstas en la normativa vigente.

3. El beneficiario de la ayuda deberá permitir y facilitar la inspección de las obras por parte de los servicios técnicos municipales, y en especial, a la Unidad Municipal de Patrimonio Cultural.

4. Los beneficiarios deberán comunicar a la concedente cualquier modificación de las condiciones que motivaron el reconocimiento de la subvención que pueda determinar la pérdida

sobrevenida del derecho: los cambios de titularidad, los traspasos, la subrogación, o cualquier otro cambio que se produzca en relación a la actividad objeto de la ayuda.

## SECCIÓN II. BENEFICIOS FISCALES.

### ARTÍCULO.312 INCENTIVOS PARA INTERVENCIONES Y USOS EN INMUEBLES CATALOGADOS

Los titulares de inmuebles catalogados en el ámbito del Conjunto Histórico de Puerto de La Cruz gozarán de los beneficios fiscales que, en el ámbito de sus respectivas competencias, establezcan el Estado, la Comunidad Autónoma de Canarias y el municipio a través de las Ordenanzas Fiscales.

### ARTÍCULO.313 BONIFICACIÓN DEL IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO) Y TIPO DE GRAVAMEN ESPECÍFICO PARA LA TASAS DE LICENCIAS /DECLARACIONES RESPONSABLES

Las intervenciones en inmuebles catalogados se beneficiarán de bonificación del ICIO, y de un tipo de gravamen específico para la tasas de licencia/declaración responsable de actividades, obras y utilización/ocupación, de acuerdo a lo establecido en las correspondientes Ordenanzas Fiscales.

### ARTÍCULO.314 BONIFICACIÓN EN LA CUOTA ÍNTEGRA DEL IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES (IBI)

1. Mediante Ordenanza fiscal el Ayuntamiento podrá regular una bonificación de hasta el 95 por ciento de la cuota íntegra del impuesto a favor de los bienes inmuebles catalogados en los términos del artículo 74.2 ter Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.
2. Los inmuebles catalogados se beneficiarán de los coeficientes correctores en su valoración establecidos en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, establecidos en función de su nivel de protección, a efectos de la determinación del IBI.

### ARTÍCULO.315 EXENCIÓN DEL IMPUESTO DE LOS INCREMENTOS DE VALOR (IIVTNU)

Mediante ordenanza fiscal, se podrá regular la exención del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana que se manifieste como consecuencia de las transmisiones de bienes catalogados que se encuentren dentro del perímetro del Conjunto Histórico, cuando sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles.

### SECCIÓN III. OTRAS MEDIDAS DE FOMENTO

#### ARTÍCULO.316 CESIÓN EN PROPIEDAD DE BIENES CULTURALES EN PAGO DE DEUDAS CON LA ADMINISTRACIÓN

En los términos del artículo 129 de la LPCC de Canarias, las personas físicas o jurídicas propietarias de bienes de interés cultural o bienes catalogados, deudoras de la Hacienda de la comunidad autónoma por cualquier causa o título podrán hacer pago total o parcial de sus deudas mediante la dación de tales bienes. Tratándose de tributos cedidos por el Estado, se estará a lo dispuesto en la normativa estatal

#### ARTÍCULO.317 ACCESO PREFERENTE A CRÉDITO OFICIAL O SUBSIDIADO CON FONDOS PÚBLICOS.

Podrán ser consideradas por las administraciones públicas como prioritarias para acogerse a los préstamos cualificados o subsidiados con fondos públicos:

- a) Las actuaciones generales de ejecución de obras o trabajos de conservación, mantenimiento, mejora, rehabilitación e intervenciones en los edificios protegidos podrán ser financiadas a través de créditos oficiales o subsidiados con fondos públicos.
- b) Las actuaciones para uso residencial en el ámbito del presente PEPCH, incluso para edificaciones no protegidas, ayudas económicas directas, en los términos establecidos por la legislación vigente de aplicación en cada momento, tanto estatal, como autonómico, sobre medidas de financiación protegida en materia de vivienda.
- c) Todas aquellas actuaciones de conservación, investigación, documentación, recuperación, restauración, difusión y puesta en valor o uso de bienes integrantes del patrimonio cultural de Canarias

#### ARTÍCULO.318 INVERSIÓN EN PATRIMONIO CULTURAL

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 131 LPCC, el Ayuntamiento podrá incorporar en el presupuesto de licitación de cada obra pública que se ejecute en el ámbito del Conjunto Histórico un importe correspondiente, al menos, al uno coma cinco por ciento del presupuesto de licitación para destinarlo a investigación, documentación, conservación, restauración, difusión, enriquecimiento, puesta en valor o uso o redacción de instrumentos de protección del patrimonio cultural de Canarias.

#### ARTÍCULO.319 PROGRAMAS DE DIVULGACION Y SENSIBILIZACIÓN

1. El Ayuntamiento de Puerto de la Cruz desarrollará programas concretos destinados a la investigación, documentación, conservación, restauración, difusión, enriquecimiento, puesta en valor o uso o redacción de instrumentos de protección del patrimonio cultural de Canarias.

2. Dentro de estos programas se incluirá la formación del personal de la administración local.
3. A través de los diferentes programas previstos en el presente PEPCH, se promoverá la enseñanza especializada y la investigación en las materias relativas a la conservación y el enriquecimiento del patrimonio cultural de Canarias y establecerá los medios de colaboración adecuados a dicho fin con las universidades y los centros de formación e investigaciones especializadas, públicas y privadas.

### **ARTÍCULO.320 PREMIOS DE PATRIMONIO CULTURAL**

El Ayuntamiento, mediante Ordenanzas, podrá establecer distinciones en materia de patrimonio cultural para premiar a todas aquellas personas físicas o jurídicas que se distingan especialmente por su contribución a la protección y difusión del patrimonio cultural de Puerto de La Cruz.

## TÍTULO IX. MEDIDAS AMBIENTALES

### ARTÍCULO.321 MEDIDAS PARA UNA MEJOR CALIDAD AMBIENTAL URBANA

1. En materia de Protección de la Calidad del Aire:

- a) Se cumplirán los límites establecidos por la legislación aplicable en materia acústica para la protección de las áreas residenciales, medida especialmente aplicable al ocio.
- b) La instalación nuevas luminarias, especialmente en las actuaciones previstas más próximas al mar, cumplirán con la Ley 31/1998, de Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias, el Real Decreto 580/2017, de 12 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 243/1992, de 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 31/1988, de 31 de octubre, sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias.
- c) En materia de Protección de las Aguas Subterráneas
- d) En todas aquellas actuaciones que conlleven urbanización, se dispondrá de redes separativas de saneamiento y pluviales, calculadas para un periodo de retorno de T=100 años.
- e) En el caso de las nuevas redes de saneamiento interiores, serán calculadas para un periodo de retorno de 10 años.
- f) La red de abastecimiento será separativa.
- g) En caso de preverse el vertido de pluviales a cauce de barranco se estudiarán soluciones constructivas para evacuar el caudal de escorrentía de periodo de retorno de T=500 años hacia barranco o cauce. Será obligatorio contar con Concesión/Autorización Administrativa previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife para cualquier actuación que pudiera afectar a su cauce, así como a sus zonas de servidumbre y/o policía.
- h) Se recomienda que, en la medida de lo posible, las viviendas que vierten a pozo filtrante más próximas a la costa, se conecten paulatinamente a la red de saneamiento para reducir una potencial contaminación del medio marino. La aplicación de esta medida podría acometerse a través del Programa de actuaciones para la adaptación ambiental de la planta hotelera y de la residencia, incorporado al Programa de Actuaciones del presente PEPCH con el código GE0402, cuyo desarrollo dependerá de de la dotación presupuestaria, entre ellas, subvenciones públicas.

2. En materia de Protección los Suelos: se protegerán, en la medida de lo posible, los cultivos existentes dentro del ámbito del PEPCH.



3. En materia de Protección del Medio Marino: se recomienda que, en la medida de lo posible, las viviendas que vierten a pozo filtrante más próximas a la costa, se conecten paulatinamente a la red de saneamiento para reducir una potencial contaminación del medio marino. La aplicación de esta medida podría acometerse a través del Programa de actuaciones para la adaptación ambiental de la planta hotelera y de la residencia, incorporado al Programa de Actuaciones del presente PEPCCH con el código GE0402, cuyo desarrollo dependerá de de la dotación presupuestaria, entre ellas, subvenciones públicas.

4. En materia de Protección de la Vegetación:

- a) La vegetación a utilizar en las áreas ajardinadas será la propia del piso bioclimático donde se localiza la actuación, tomando como referencias las especies propuestas en el fichero de actuaciones.
- b) De manera general, las especies protegidas presentes en el ámbito se mantendrán en su ubicación actual. En caso de verse afectadas especies de flora protegida por las actuaciones previstas, se procederá a su trasplante, en la misma zona donde se prevé actuar o en otra área ajardinada o espacio público que prevea el Ayuntamiento.
- c) En ningún caso se utilizarán en el ajardinamiento especies que puedan considerarse exóticas invasoras.
- d) En el caso de que se localicen especies exóticas invasoras se procederá a su eliminación, aplicando los protocolos de eliminación de cada especie que pueda localizarse, especialmente el protocolo de eliminación del rabo de gato (*Pennisetum setaceum*).

5. Medidas en materia de Protección de la fauna: la instalación nuevas luminarias, especialmente en las actuaciones previstas más próximas al mar, proyectarán el haz hacia el suelo, con el objeto de evitar deslumbramientos sobre aves marinas que pueda terminar provocando colisiones y muertes.

Se protegerá de manera efectiva la potencial presencia de la especie *Pimelia rádula rádula*.

6. Medidas en materia de Protección del paisaje:

- a) En virtud de lo dispuesto por el artículo 79 apartado 4 de la Ley de Patrimonio Cultural de Canarias, las instalaciones eléctricas, telefónicas o cualquier otra que requiera el tendido de cables deberán estar soterradas, prohibiéndose expresamente las aéreas y las adosadas a las fachadas. Las antenas, pantallas de recepción de ondas, paneles solares u objetos y elementos similares en cubiertas serán acordes con la imagen histórica del conjunto histórico.
- b) Se tenderá, de manera progresiva, a la eliminación de los cableados aéreos existentes, especialmente aquellos adosados a edificaciones catalogadas, procediendo a su soterramiento.

- c) Se tenderá, de manera progresiva, a la homogeneización de las luminarias existentes en el ámbito del PEPCH, especialmente en aquellas adosadas a edificaciones catalogadas, pudiendo diferenciar los modelos de espacios libres, luminarias sobre báculos y las adosadas a edificaciones.
- d) Se tenderá, de manera progresiva, siempre que sea posible y respetando su valor patrimonial, a la homogeneización de los pavimentos en peatonales y espacios públicos dentro del ámbito del PEPCH, con el objeto de dar identidad al Conjunto Histórico.
- e) Los Proyectos de edificación y urbanización prestarán especial importancia a la integración paisajística de las nuevas edificaciones, actuaciones de recuperación edificatoria, actuaciones sobre viario o espacios públicos, debiendo tener en cuenta medidas específicas de integración, tales como volumetría, materiales, cromatismo, etc.
- f) Los contenedores para la recogida selectiva de residuos (áreas de aportación) podrán instalarse de manera soterrada con el fin de minimizar el impacto paisajístico.

7. Medidas en materia de Mitigación del Cambio Climático:

- a) Siempre que sea posible por las medidas específicas de protección de las edificaciones insertas en el Conjunto Histórico e islotes, se podrán instalar placas solares térmicas o fotovoltaicas para reducir el consumo de energías fósiles.
- b) Los proyectos de edificación tendrán en cuenta la aplicación de medidas tendentes a reducir el consumo energético, tales como la orientación de la edificación, disposición de ventanas, doble acristalamiento, etc.
- c) Se recomienda la utilización en la urbanización y edificación de materiales de alto albedo (colores claros), reduciendo la necesidad de refrigeración y contribuyendo a reducir el efecto isla de calor.
- d) Se potenciarán los espacios libres ajardinados, que actúen como sumidero de carbono.

8. Medidas en materia de Mitigación del Cambio Climático:

- a) Aumentar la eficiencia energética de los edificios mediante rehabilitaciones energéticas.
- b) Incentivar el uso de vehículos con bajas o nulas emisiones, sobre todo en la flota municipal de vehículos.
- c) Disminuir la producción de residuos por habitante.
- d) Establecer criterios de Compra Pública Verde desde la administración municipal e incentivar los mismos criterios en los procesos de contratación privada para procesos como los de rehabilitación turística.
- e) Incentivar el uso de productos agroalimentarios producidos localmente para reducir la huella de carbono ligada al transporte de los alimentos.

- f) Desarrollar estas medidas de mitigación del Cambio Climático según los estándares de Greenhouse Gas Protocol.

## **ARTÍCULO.322 MEDIDAS PARA LA FASE DE OBRAS**

1. Medidas de Protección de la Calidad del Aire:
  - a) Para la reducción de la generación de emisiones de partículas
  - b) Durante los movimientos de tierra y excavaciones, en caso de ser necesarias, se aplicarán riegos periódicos.
  - c) Los vehículos que ejecuten las obras limitarán la velocidad dentro de las mismas a 20 km/h, y fuera de la obra a 30 km/h.
  - d) En caso de que se transporten materiales terrosos que puedan generar emisiones de partículas de polvo, los vehículos que los transporten dispondrán de lona protectora.
2. Para la protección de emisiones de gases: se comprobará que la maquinaria empleada en la explotación se encuentre en perfecto estado de mantenimiento y que ha satisfecho los oportunos controles técnicos reglamentarios exigidos. Se constatará documentalmente que la maquinaria dispone de los certificados al día de la Inspección Técnica de Vehículos (ITV), en caso de que así lo requieran por sus características. Se constatará documentalmente que la maquinaria (no sometida a ITV) presenta actualizados los Planes de Mantenimiento recomendados por el fabricante o proveedor y, según los casos, que cumplen los requisitos legales en cuanto a sus emisiones y el control de las mismas. Toda la maquinaria a emplear deberá disponer de marcado CE, declaración de conformidad o adecuación al RD 1215/97
3. Para la protección de la contaminación acústica:
  - a) Se comprobará que la maquinaria empleada en la explotación se encuentre en perfecto estado de mantenimiento, cuenta con certificados de homologación, ITV vigente y marcado CE.
  - b) Se controlará la limitación de velocidad de los vehículos dentro de la obra.
  - c) Las obras se desarrollarán estrictamente en periodo diurno.
4. Medidas para la Protección de la geología, geomorfología y suelos:
  - a) En el caso de que se produzcan vertidos accidentales sobre el suelo, serán tratados con sepiolita u otros materiales absorbentes y almacenados para su recogida y gestión por Gestor Autorizado.
  - b) El material extraído de las excavaciones, en caso de ser posible, será reutilizado en la propia obra.

- c) El excedente de material que no sea reutilizable en la propia obra será transportado a vertedero autorizado.
- d) En caso de ser necesario el préstamo de materiales, estos serán extraídos de canteras autorizadas, debiendo contarse, con carácter preceptivo, con la Autorización de la administración competente.

5. Medidas para la Protección de las Aguas subterráneas: en el caso de que se produzcan vertidos accidentales sobre el cauce del barranco del Agua por el paso de camiones y/o maquinaria, serán tratados con puzolanas u otros materiales absorbentes y almacenados para su recogida y gestión por Gestor Autorizado.

6. Medidas para la Protección del Medio marino: la reposición de perfil de la zona seca de la playa prevista en el Espacio Natural con código EN-CH2-EP.01 no podrá afectar, en ningún caso, a los gelidiales potencialmente presentes en la zona, siendo oportuno incluso la realización de un inventario previo del ámbito para determinar la potencial presencia de los gelidiales.

7. Medidas para la Protección de la vegetación y flora:

- a) Se protegerá, en la medida de lo posible, las especies de flora protegida. En el caso de que se puedan conservar en su ubicación actual, serán balizadas para protegerlas.
- b) Las especies de flora protegida afectadas directamente por las actuaciones, como en PUID22 y PUEL-CH 15, serán objeto de trasplante en las mismas u otras áreas ajardinadas, contando para ello con la presencia de biólogo especialista en flora canaria. Sobre la actuación PUEL 10, se conservarán los ejemplares de tarajal, siempre que sea posible.
- c) Se procederá a la eliminación de las especies exóticas invasoras que se localizan en el ámbito de las actuaciones previstas, aplicando los protocolos previstos para cada especie, siendo posteriormente recogidos por gestor autorizado o, en su caso, trasladados directamente a punto limpio o al Complejo Ambiental de Tenerife.

8. Medidas para la Protección de la fauna: sobre aquellas actuaciones a desarrollar en ámbitos potencialmente ocupados por la *Pimelia radula radula*, con carácter previo a las obras se realizará un inventario por especialista entomólogo, adoptando las medidas que estime oportunas para evitar su afección.

9. Medidas para la Protección del Paisaje:

- a) Durante los movimientos de tierra y excavaciones, en caso de ser necesarias, se aplicarán riegos periódicos.
- b) Los vehículos que ejecuten las obras limitarán la velocidad dentro de las mismas a 20 km/h, y fuera de la obra a 30 km/h.

- c) En caso de que se transporten materiales terrosos que puedan generar emisiones de partículas de polvo, los vehículos que los transporten dispondrán de lona protectora.
- d) En caso de ser necesario el préstamo de materiales, estos serán extraídos de canteras autorizadas, debiendo contarse, con carácter preceptivo, con la Autorización de la administración competente.
- e) Se dispondrá, siempre que sea posible, una zona de acopio de materiales, gestión de residuos y parque de maquinaria.
- f) En el caso de considerarse necesario, se procederá al vallado perimetral del ámbito de actuación.
- g) Será de obligado cumplimiento el Plan de Gestión de Residuos que se establezca en el Proyecto de Urbanización o Edificación.

10. Medidas para la Protección del Patrimonio cultural: en caso de que durante las obras se produzca el hallazgo de algún elemento patrimonial, se procederá a la paralización inmediata de las obras, informando al Servicio de Patrimonio del Cabildo de Tenerife, para que adopte las medidas que considere oportunas.

11. Medidas para la Protección de la Salud humana:

- a) Durante los movimientos de tierra y excavaciones, en caso de ser necesarias, se aplicarán riegos periódicos.
- b) Los vehículos que ejecuten las obras limitarán la velocidad dentro de las mismas a 20 km/h, y fuera de la obra a 30 km/h.
- c) En caso de que se transporten materiales terrosos que puedan generar emisiones de partículas de polvo, los vehículos que los transporten dispondrán de lona protectora.
- d) Se comprobará que la maquinaria empleada en la explotación se encuentre en perfecto estado de mantenimiento, cuenta con certificados de homologación, ITV vigente y marcado CE.
- e) Se controlará la limitación de velocidad de los vehículos dentro de la obra.
- f) Las obras se desarrollarán estrictamente en periodo diurno.

### **ARTÍCULO.323 MEDIDAS PARA EVITAR IMPACTOS SOBRE LOS VALORES AMBIENTALES**

El promotor deberá presentar junto con la solicitud del título habilitante en el caso de una obra o para la solicitud de aprobación en el caso de los proyectos de urbanización, cuantos informes preceptivos hubiera debido recabar de las administraciones competentes en materia ambiental en virtud de la presencia de elementos de flora incluidos en la Orden de 20 de Febrero

de de 1991 sobre Protección de Especies de la Flora Vasculat Silvestre de la Comunidad Autónoma de Canarias.

## TÍTULO X. ÓRGANOS CONSULTIVOS Y DE ASISTENCIA TÉCNICA

### ARTÍCULO.324 CONSEJO MUNICIPAL DE PATRIMONIO CULTURAL DE PUERTO DE LA CRUZ

1. El Ayuntamiento de Puerto de La Cruz constituirá el Consejo Municipal de Patrimonio Cultural (CMPC) que actuará como órgano técnico y asesor para la protección y el fomento del Patrimonio Histórico y cultural del municipio. Su naturaleza es la de órgano administrativo dependiente del Ayuntamiento de Puerto de La Cruz.
2. Reglamentariamente, el Ayuntamiento de Puerto de La Cruz se determinará su composición, funciones y régimen de funcionamiento, que atenderá a criterios de cualificación técnica de sus miembros. Se garantizará la participación del Cabildo Insular.
3. El CMPC ejercerá, al menos, las siguientes funciones:
  - a) Ejercer funciones consultivas previas en todos aquellos asuntos relacionados con el conocimiento, conservación, difusión y promoción del patrimonio cultural, particularmente con carácter previo al desarrollo de actuaciones, programas y acciones que afecten a los espacios públicos del Conjunto Histórico
  - b) Formular propuestas al Ayuntamiento de planificación de la política de conservación y protección del patrimonio cultural. En particular, promoverá las acciones que considere oportunas para la adopción de medidas de fomento vinculadas a la protección del Patrimonio Histórico.
  - c) Ejercer funciones consultivas previas a la autorización de las intervenciones en bienes catalogados dentro del Conjunto Histórico cuando así lo estime necesario la unidad municipal de patrimonio cultural con objeto de promover y facilitar, en la medida de lo posible, su definitiva toma de decisiones.
  - d) Emitir informe en relación con las propuestas con la catalogación y/o descatalogación de bienes así como en los supuestos de autorización demoliciones de inmuebles localizados dentro del ámbito del Conjunto Histórico, estén o no catalogados.
  - e) Apoyar y potenciar la participación vecinal/ciudadana, de los colectivos implicados en la conservación del patrimonio cultural, y en general, a las organizaciones que promuevan el conocimiento, conservación y difusión del amplio patrimonio histórico municipal.
  - f) Las demás funciones que les atribuya el ordenamiento jurídico o su norma de creación.
4. El CMPC no tiene funciones de carácter resolutorio. Con carácter general, los acuerdos o dictámenes emitidos por el CMPC tendrán carácter de propuesta o petición y no serán vinculantes para los órganos de gobierno municipal. Únicamente serán preceptivos y vinculantes en los

supuestos que la normativa vigente les atribuya ese carácter o en cualquier otra norma legal que así lo establezca. En los demás casos serán facultativos.

### ARTÍCULO.325 UNIDAD MUNICIPAL DE PATRIMONIO CULTURAL

1. En el ámbito del Conjunto Histórico, la Unidad Municipal de Patrimonio Cultural asume la asistencia técnica a la corporación municipal en materia de patrimonio cultural en los términos que se establezcan en el Reglamento que determine la organización y estructura interna del Ayuntamiento de Puerto de La Cruz.

2. Entre sus funciones, deberán figurar las siguientes:

- a) Asistencia en la tramitación de los expedientes administrativos referidos a la gestión, conservación y defensa del Patrimonio Cultural de Puerto de La Cruz. En todo caso, requerirán informe favorable de la Unidad Municipal de Patrimonio Cultural las siguientes intervenciones en los inmuebles y espacios del ámbito del Plan Especial: las obras de nueva planta, de demolición, de ampliación de edificios existentes; y las que con lleven la alteración, cambio o sustitución de la estructura portante y/o arquitectónica y del diseño exterior del inmueble, incluida la cubierta, la fachada y los elementos artísticos y acabados ornamentales. También requerirán informe favorable las actuaciones de urbanización de los espacios públicos que sobrepasen de su mera conservación y/o mantenimiento, y la instalación de antenas y dispositivos de comunicación.
- b) Impulso de la gestión del contenido normativo del Catálogo de Protección
- c) Actualización del contenido del Catálogo de Protección
- d) Tramitación de los expedientes que tengan por objeto el ejercicio de las prerrogativas administrativas sobre los bienes catalogados, como el deslinde entre los bienes de titularidad municipal y los de pertenencia de los particulares que fueran colindantes, cuando existan límites imprecisos o indicios de usurpación; la investigación de los bienes que se presuman de propiedad municipal; la recuperación posesoria de los bienes municipales; y el desahucio administrativo.
- e) Informar en relación con el otorgamiento de autorizaciones demaniales para el uso común especial o privativo de bienes catalogados de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones y licencias sectoriales y/o urbanísticas que sean necesarias

3. La Unidad Municipal de Patrimonio Cultural tendrá una composición técnica de carácter multidisciplinar integrada, por personal funcionario con titulación técnica y/o superior competente para evaluar la adecuada protección de los valores arquitectónicos, arqueológicos e históricos del ámbito de este Plan Especial.



## TÍTULO XI. DISPOSICIÓN DEROGATORIA

---

A la entrada en vigor del presente PEPCH queda derogada en el ámbito del Conjunto Histórico la ordenación pormenorizada establecida por el planeamiento general, incluyendo las fichas de Ordenanzas Particulares incluidas en el Anexo 4.4 de las Normas urbanísticas del PGO de Puerto de la Cruz y se derogan los ámbitos sujetos a Estudios de Detalle que aún permanecen vigentes (ED 1 – Blanco; ED 2 - Plaza del Charco; ED 3 - Dr. Ingram y ED 5 - Plaza de la Iglesia y ED 6 - Pérez Zamora)..

## TÍTULO XII. DISPOSICIONES FINALES

---

### CAPÍTULO I. ÚNICA – ENTRADA EN VIGOR

Este Plan Especial entrará en vigor, previa publicación de su acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Canarias, a los quince días hábiles de la publicación íntegra de la presente Normativa en el Boletín Oficial de la Provincia, conforme a lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local y artículo 155 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias





EQUIPO TÉCNICO DE GESPLAN S.A.

Febrero 2023

