

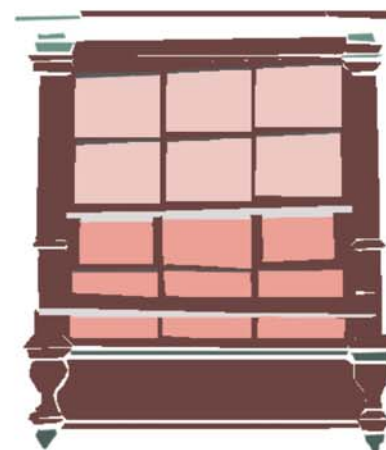
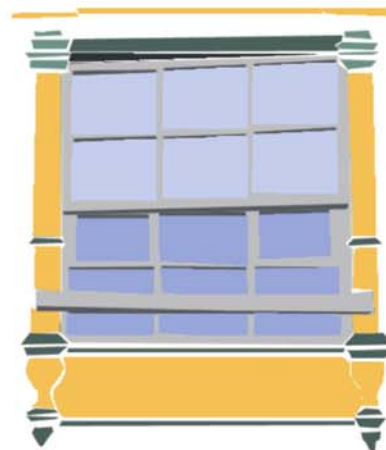
# PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE **LA LAGUNA**

TOMO II – ORDENANZAS DE PROTECCIÓN  
Documento de aprobación definitiva  
Texto refundido

Julio 2005



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
SAN CRISTÓBAL DE  
**LA LAGUNA**



## PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA LAGUNA: ORDENANZAS DE PROTECCIÓN

### TÍTULO PRIMERO: GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS 14

#### CAPÍTULO I. OBJETO, CONTENIDO, VIGENCIA Y EFECTOS 14

Artículo 1. Objeto y finalidad del Plan Especial 14

Artículo 2. Contenido y alcance del Plan Especial 15

Artículo 3. Documentación del Plan Especial 16

Artículo 4. Interpretación del Plan Especial 18

Artículo 5. Vigencia, ejecutividad y efectos de su aprobación 19

Artículo 6. Modificación y revisión del Plan Especial 20

#### CAPÍTULO II. ÁMBITOS DE APLICACIÓN 21

Artículo 7. Ámbito territorial de aplicación 21

Artículo 8. Delimitación del Conjunto Histórico 21

Artículo 9. Ámbito del Área de Influencia 22

Artículo 10. Delimitación de Entornos de Protección 23

#### CAPÍTULO III. ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA 23

Artículo 11. Oficina de Gestión del Conjunto Histórico 23

#### CAPÍTULO IV. DEFINICIONES 23

Artículo 12. Terminología de conceptos 23

### TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO 27

#### CAPÍTULO I. CALIFICACIÓN DEL SUELO: PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LOS USOS 27

Artículo 13. Determinación de los usos del suelo 27

Artículo 14. Ámbitos de zonificación 27

Artículo 15. Clasificación general de los usos del Suelo 27

Artículo 16. Porcentajes establecidos de uso de suelo 28

Artículo 17. Incremento del porcentaje de uso de suelo permitido en el caso de rehabilitación de edificios catalogados. 28

Artículo 18. Usos del suelo permitidos para cada ámbito de zonificación 28

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>CAPÍTULO II. USO RESIDENCIAL</b>                                     | 31 |
| Artículo 19. Uso residencial (R)                                        | 31 |
| Artículo 20. Vivienda Mínima en el Conjunto Histórico                   | 32 |
| Artículo 21. Viviendas interiores                                       | 32 |
| <b>CAPÍTULO III. USO INDUSTRIAL</b>                                     | 32 |
| Artículo 22. Uso industrial (I).                                        | 32 |
| Artículo 23. Usos industriales permitidos                               | 33 |
| Artículo 24. Salidas de humos en usos industriales.                     | 34 |
| <b>CAPÍTULO IV. USOS TERCIARIOS</b>                                     | 34 |
| Artículo 25. Usos terciarios (T)                                        | 34 |
| Artículo 26. Usos terciarios en edificaciones completas.                | 34 |
| Artículo 27. Usos terciarios en parte de un edificio catalogado.        | 34 |
| Artículo 28. Distintos usos terciarios en un mismo edificio catalogado. | 34 |
| Artículo 29. Porcentaje de ocupación de suelo.                          | 35 |
| <b>SECCIÓN 1ª: USO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO</b>                         | 35 |
| Artículo 30. Alojamientos Turísticos: Uso Hotelero (THo)                | 35 |
| Artículo 31. Plazas de aparcamiento para usos hoteleros.                | 35 |
| <b>SECCIÓN 2ª: USO COMERCIAL</b>                                        | 35 |
| Artículo 32. Uso Comercial (TCo)                                        | 35 |
| Artículo 33. Categorías de locales comerciales                          | 35 |
| Artículo 34. Localización de los usos comerciales.                      | 36 |
| Artículo 35. Cubrición de patios para usos comerciales                  | 36 |
| Artículo 36. Plazas de aparcamiento para usos comerciales.              | 37 |
| <b>SECCIÓN 3ª: USO DE OFICINAS</b>                                      | 37 |
| Artículo 37. Uso de Oficinas (TOf):                                     | 37 |
| Artículo 38. Categorías del uso de oficinas                             | 37 |
| Artículo 39. Plazas de aparcamiento para usos de oficinas.              | 37 |
| <b>SECCIÓN 4ª: USO RECREATIVO</b>                                       | 38 |
| Artículo 40. Salas de Reunión y Espectáculos Públicos. (TRe):           | 38 |

|                                                                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Artículo 41. Categorías de usos recreativos                                                                           | 38 |
| Artículo 42. Requisitos para la conformidad y aprobación de Usos Terciarios                                           | 38 |
| <b>SECCIÓN 5ª: USO DE GARAJES Y SERVICIOS DEL TRANSPORTE</b>                                                          | 39 |
| Artículo 43. Garajes y Servicios del Transporte (Par)                                                                 | 39 |
| Artículo 44. Categorías de los estacionamientos                                                                       | 39 |
| Artículo 45. Condiciones de aplicación.                                                                               | 39 |
| Artículo 46. Uso de gasolinera y actividades complementarias                                                          | 39 |
| Artículo 47. Talleres de reparación de vehículos                                                                      | 39 |
| <b>CAPÍTULO V: USO DE TALLER</b>                                                                                      | 40 |
| Artículo 48. Uso de taller artesanal                                                                                  | 40 |
| Artículo 49. Usos de talleres permitidos                                                                              | 40 |
| <b>CAPÍTULO VI. USO DE ALMACÉN</b>                                                                                    | 40 |
| Artículo 50. Uso de almacén (Alm.):                                                                                   | 40 |
| Artículo 51. Categorías del uso de almacén:                                                                           | 41 |
| <b>CAPÍTULO VII. USO DOTACIONAL y EQUIPAMIENTOS</b>                                                                   | 41 |
| <b>SECCIÓN 1ª: DISPOSICIONES GENERALES</b>                                                                            | 41 |
| Artículo 52. Uso dotacional y equipamientos(D):                                                                       | 41 |
| Artículo 53. Relación de usos dotacionales y equipamientos                                                            | 41 |
| Artículo 54. Condición general de las edificaciones, de nueva planta, destinadas a usos dotacionales y equipamientos. | 41 |
| Artículo 55. Condición general de lo usos dotacionales y equipamientos en edificaciones catalogadas.                  | 41 |
| Artículo 56. Porcentaje de ocupación de suelo en edificaciones destinadas a dotaciones y equipamientos.               | 42 |
| <b>SECCIÓN 2ª: USO DE ESPACIOS LIBRES</b>                                                                             | 42 |
| Artículo 57. Uso de espacios libres. EL                                                                               | 42 |
| <b>CAPÍTULO VIII. ESTUDIOS DE DETALLE</b>                                                                             | 42 |
| Artículo 58. Estudios de Detalle                                                                                      | 42 |
| <b>CAPÍTULO IX. CONDICIONES DE PARCELACIÓN</b>                                                                        | 43 |
| Artículo 59. Parcela máxima edificable                                                                                | 43 |

|                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| Artículo 60. Parcela mínima edificable                                            | 43 |
| Artículo 61. Parcela mínima edificable residual                                   | 43 |
| Artículo 62. Condiciones para la agregación de parcelas                           | 43 |
| Artículo 63. Edificación sobre unidades parcelarias completas.                    | 44 |
| Artículo 64. Subdivisión de predios catalogados                                   | 44 |
| Artículo 65. Subdivisión de parcelas                                              | 44 |
| <b>CAPÍTULO X. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN</b>                                      | 44 |
| Artículo 66. Proyectos de Urbanización                                            | 44 |
| <b>TÍTULO TERCERO: CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO</b>         | 45 |
| <b>CAPÍTULO I. GRADOS DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN</b>                         | 45 |
| Artículo 67. Grados de Protección                                                 | 45 |
| Artículo 68. Protección Integral 1: Ámbito de aplicación                          | 45 |
| Artículo 69. Protección Integral 2: Ámbito de aplicación.                         | 46 |
| Artículo 70. Protección Ambiental 1: Ámbito de aplicación                         | 46 |
| Artículo 71. Protección Ambiental 2: Ámbito de aplicación                         | 46 |
| Artículo 72. Protección parcial: Ámbito de aplicación                             | 47 |
| <b>CAPÍTULO II. CONDICIONES DE LOS TIPOS DE INTERVENCIÓN PERMITIDOS</b>           | 47 |
| Artículo 73. Autenticidad de las intervenciones.                                  | 47 |
| Artículo 74. Restauración parcial de edificios.                                   | 47 |
| Artículo 75. Reflejo de la subdivisión de la propiedad en edificios catalogados.  | 47 |
| Artículo 76. Alcance de las intervenciones de Conservación                        | 47 |
| Artículo 77. Alcance de las intervenciones de Restauración                        | 48 |
| Artículo 78. Edificios objeto de restauración                                     | 48 |
| Artículo 79. Características que deben cumplir las intervenciones de restauración | 48 |
| Artículo 80. Alcance de las intervenciones de Consolidación                       | 51 |
| Artículo 81. Alcance de las Intervenciones de Rehabilitación                      | 51 |
| Artículo 82. Alcance de las intervenciones de Remodelación o Reestructuración     | 51 |
| Artículo 83. Características de las intervenciones de reestructuración.           | 51 |

|                                                                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>TÍTULO CUARTO: PARÁMETROS Y CONDICIONES DE CONSTRUCCIÓN EN EDIFICIOS CATALOGADOS</b>                       | 52 |
| <b>CAPÍTULO 1º. PARÁMETROS Y DETERMINACIONES GENERALES</b>                                                    | 52 |
| <b>SECCIÓN 1ª: EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN</b>                                                                 | 52 |
| Artículo 84. Coeficiente de edificabilidad y ocupación permitida                                              | 52 |
| Artículo 85. Edificabilidad permitida en suelo resultante de demoliciones parciales o especiales.             | 52 |
| <b>SECCIÓN 2ª: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICIOS CONSTRUIDOS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b>        | 53 |
| Artículo 86. Autorización del uso de vivienda multifamiliar en edificios catalogados.                         | 53 |
| Artículo 87. Intervenciones interiores                                                                        | 53 |
| Artículo 88. Intervenciones exteriores                                                                        | 53 |
| Artículo 89. Plantas Bajas                                                                                    | 53 |
| <b>CAPÍTULO 2º. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES</b>                      | 53 |
| Artículo 90. Adaptación de condiciones higiénico-sanitarias                                                   | 53 |
| <b>CAPÍTULO 3º. DOTACIONES E INSTALACIONES DE LAS EDIFICACIONES</b>                                           | 54 |
| Artículo 91. Adaptación de las dotaciones e instalaciones                                                     | 54 |
| <b>TÍTULO QUINTO: PARÁMETROS Y CONDICIONES DE CONSTRUCCIÓN EN EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA Y ESPACIOS LIBRES</b> | 54 |
| <b>CAPÍTULO 1º. DETERMINACIONES GENERALES</b>                                                                 | 54 |
| Artículo 92. Obras de nueva planta                                                                            | 54 |
| Artículo 93. Consideraciones de estilo                                                                        | 54 |
| Artículo 94. Obras en edificios fuera de ordenación                                                           | 54 |
| <b>CAPÍTULO 2º. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRÍAS</b>                                                              | 55 |
| Artículo 95. Edificabilidad (m2/m2).                                                                          | 55 |
| Artículo 96. Volumen máximo permitido                                                                         | 55 |
| Artículo 97. Gálibo de la nueva edificación colindante con edificios catalogados.                             | 55 |
| <b>CAPÍTULO 3º. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN</b>                                                                 | 56 |
| Artículo 98. Altura y número de plantas permitidas                                                            | 56 |
| Artículo 99. Referencia de alturas                                                                            | 56 |

|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Artículo 100. Alturas en función de los usos del suelo y de los fondos de parcela  | 56 |
| Artículo 101. Ritmo de alturas                                                     | 57 |
| Artículo 102. Alturas en solares con fachadas a diferentes calles                  | 57 |
| Artículo 103. Depresión del suelo de planta baja                                   | 58 |
| <b>CAPÍTULO 4º. ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS, DECORATIVOS Y FORMALES</b>                | 58 |
| Artículo 104. Lenguaje compositivo                                                 | 58 |
| Artículo 105. Tipos de cubiertas                                                   | 58 |
| Artículo 106. Mantenimiento de las pendientes.                                     | 58 |
| Artículo 107. Altura máxima de la cumbrera sobre el último forjado.                | 58 |
| Artículo 108. Construcciones auxiliares sobre las cubiertas                        | 58 |
| Artículo 109. Pretiles de cornisa y aleros                                         | 59 |
| Artículo 110. Aleros                                                               | 59 |
| Artículo 111. Fachadas: Relación lleno/vacío                                       | 59 |
| Artículo 112. Textura de acabados en fachadas.                                     | 59 |
| Artículo 113. Recubrimientos de fachadas                                           | 59 |
| Artículo 114. Fachadas laterales.                                                  | 59 |
| Artículo 115. Cuerpos volados a la calle                                           | 60 |
| Artículo 116. Cuerpos volados interiores                                           | 60 |
| Artículo 117. Decoraciones fingidas                                                | 60 |
| Artículo 118. Conductos visibles en fachada, y cajas de registro de instalaciones. | 60 |
| Artículo 119. Materiales de carpinterías: puertas, ventanas, balcones,...etc.      | 60 |
| Artículo 120. Dimensiones de las carpinterías                                      | 61 |
| Artículo 121. Persianas                                                            | 61 |
| Artículo 122. Ejes de composición de las fachadas                                  | 61 |
| Artículo 123. Chaflanes o retranqueos en fachada                                   | 61 |
| <b>CAPÍTULO 5º. SÓTANOS, SEMISÓTANOS Y ENTREPLANTAS</b>                            | 61 |
| Artículo 124. Sótanos en edificios de nueva planta                                 | 61 |
| Artículo 125. Semisótanos                                                          | 61 |

|                                                                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Artículo 126. Usos en los sótanos y semisótanos                                                           | 62 |
| Artículo 127. Entreplantas.                                                                               | 62 |
| Artículo 128. Usos de las entreplantas.                                                                   | 62 |
| <b>CAPÍTULO 6º. PATIOS</b>                                                                                | 62 |
| Artículo 129. Forma y dimensiones de los patios.                                                          | 62 |
| Artículo 130. Patios técnicos                                                                             | 62 |
| Artículo 131. Patios con distintas alturas de edificación en sus lados                                    | 62 |
| Artículo 132. Aparcamientos en edificaciones de obra nueva.                                               | 63 |
| Artículo 133. Pabellones en áreas de baja densidad de construcción.                                       | 63 |
| <b>CAPÍTULO 7º. ESPACIOS LIBRES Y VEGETACIÓN</b>                                                          | 63 |
| Artículo 134. Consideraciones generales                                                                   | 63 |
| Artículo 135. Protección de la vegetación                                                                 | 63 |
| Artículo 136. Protección de Áreas Verdes                                                                  | 63 |
| Artículo 137. Trabajos autorizados en las áreas verdes                                                    | 64 |
| Artículo 138. Patios interiores privados en edificios catalogados como de Protección Integral o Ambiental | 64 |
| Artículo 139. Cubrición de patios en edificios catalogados                                                | 64 |
| Artículo 140. Autorización de actividades en áreas verdes públicas                                        | 64 |
| Artículo 141. Daños en las áreas verdes y especies vegetales                                              | 64 |
| <b>TÍTULO SEXTO: EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO</b>                                                           | 64 |
| <b>CAPÍTULO 1º. DESARROLLO Y PLAZOS DE EJECUCIÓN</b>                                                      | 64 |
| Artículo 142. Consideración del suelo disponible                                                          | 64 |
| Artículo 143. Plazo de presentación de los proyectos de intervención en solares                           | 65 |
| Artículo 144. Plazo máximo para el inicio de las obras                                                    | 65 |
| Artículo 145. Solares resultantes de demoliciones                                                         | 65 |
| <b>CAPÍTULO 2º. GESTIÓN URBANÍSTICA</b>                                                                   | 65 |
| Artículo 146. Desarrollo, gestión y ejecución de las determinaciones del Plan Especial                    | 65 |
| <b>CAPÍTULO 3º. EJECUCIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES</b>                                                    | 66 |
| Artículo 147. Autorizaciones de proyectos y obras                                                         | 66 |



|                                                                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Artículo 148. Conservación de la traza y alineaciones originales                                               | 66 |
| Artículo 149. Proyectos de enterramiento de conducciones de energía eléctrica y telefonía                      | 66 |
| Artículo 150. Instalaciones de televisión por cable o cualquier otra instalación no mencionada específicamente | 66 |
| Artículo 151. Reparaciones o ampliaciones del suministro de instalaciones urbanas                              | 67 |
| Artículo 152. Pavimentación de las vías públicas                                                               | 67 |
| <b>SECCIÓN 2ª: MOBILIARIO URBANO</b>                                                                           | 67 |
| Artículo 153. Mobiliario Urbano                                                                                | 67 |
| Artículo 154. Rotulación de calles y espacios públicos                                                         | 67 |
| Artículo 155. Señalización de tráfico                                                                          | 67 |
| <b>SECCIÓN 3ª: VIALIDAD, ACCESIBILIDAD Y ESTACIONAMIENTOS</b>                                                  | 68 |
| Artículo 156. Planes de vialidad, accesos y estacionamientos.                                                  | 68 |
| Artículo 157. Estacionamientos en la vía pública                                                               | 68 |
| Artículo 158. Semáforos                                                                                        | 68 |
| Artículo 159. Circulación de vehículos pesados                                                                 | 69 |
| Artículo 160. Horario de vehículos de abastecimiento                                                           | 69 |
| Artículo 161. Tiempo máximo de permanencia de estacionamiento para abastecimientos                             | 69 |
| Artículo 162. Parquímetros                                                                                     | 69 |
| Artículo 163. Espacios urbanos peatonales y de tráfico restringido.                                            | 69 |
| Artículo 164. Contaminación atmosférica o acústica                                                             | 69 |
| Artículo 165. Límites de velocidad                                                                             | 70 |
| Artículo 166. Abandono de vehículos o materiales en las vías públicas                                          | 70 |
| Artículo 167. Cumplimiento de la legislación en materia de accesibilidad y barreras a la comunicación.         | 70 |
| <b>CAPÍTULO 4º. CONSERVACIÓN Y RUINA DE LAS EDIFICACIONES</b>                                                  | 70 |
| <b>SECCIÓN 1ª: MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES</b>                                           | 70 |
| Artículo 168. Delimitación de obras de mantenimiento                                                           | 70 |
| Artículo 169. Obligación de conservación de los edificios del Conjunto Histórico                               | 71 |
| Artículo 170. Incumplimiento de la obligación de conservación y mantenimiento                                  | 71 |

|                                                                                                            |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Artículo 171. Afectaciones a terceros por incumplimiento de la obligación de conservación                  | 71 |
| Artículo 172. Expediente sancionador por incumplimiento                                                    | 71 |
| <b>SECCIÓN 2ª: ÓRDENES DE EJECUCIÓN</b>                                                                    | 71 |
| <b>Subsección 1ª: Órdenes de ejecución</b>                                                                 | 71 |
| Artículo 173. Órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación.                              | 71 |
| Artículo 174. Inicio del procedimiento de las órdenes de ejecución.                                        | 72 |
| Artículo 175. Contenido de los informes.                                                                   | 72 |
| Artículo 176. Sujetos obligados por las órdenes de ejecución                                               | 72 |
| Artículo 177. Resolución de las órdenes de ejecución                                                       | 72 |
| Artículo 178. Cumplimiento de las órdenes de ejecución.                                                    | 73 |
| Artículo 179. Incumplimiento de las órdenes de ejecución                                                   | 73 |
| <b>Subsección 2ª: Ejecución subsidiaria</b>                                                                | 73 |
| Artículo 180. Ejecución subsidiaria                                                                        | 73 |
| Artículo 181. Costes adicionales                                                                           | 74 |
| Artículo 182. Sanciones por el incumplimiento de las órdenes de ejecución.                                 | 74 |
| Artículo 183. Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad de un bien patrimonial. | 74 |
| <b>SECCIÓN 3ª: RUINA DE LAS EDIFICACIONES</b>                                                              | 75 |
| Artículo 184. Tipos de ruina                                                                               | 75 |
| Artículo 185. Inicio del procedimiento para la declaración de ruina de un inmueble catalogado.             | 75 |
| Artículo 186. Lugar de presentación de la solicitud de ruina                                               | 75 |
| Artículo 187. Limitación de la causa de ruina en un edificio catalogado                                    | 76 |
| Artículo 188. Tiempo máximo de permanencia de una edificación en ruina reversible                          | 76 |
| <b>SECCIÓN 3ª: DEMOLICIONES POR CAUSA DE RUINA</b>                                                         | 76 |
| Artículo 189. Clasificación de las demoliciones                                                            | 76 |
| Artículo 190. Demolición parcial                                                                           | 76 |
| Artículo 191. Demolición parcial especial                                                                  | 76 |
| Artículo 192. Informe preceptivo en caso de demolición parcial especial                                    | 77 |
| Artículo 193. Demolición total                                                                             | 77 |

|                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Artículo 194. Limitación de construcción en caso de demolición total autorizada en edificios catalogados | 77 |
| Artículo 195. Proyecto de construcción simultaneo a la demolición total de un edificio                   | 77 |
| Artículo 196. Medidas de seguridad para casos de ruina y demoliciones                                    | 77 |
| Artículo 197. Comunicación de ruina peligrosa                                                            | 78 |
| <b>TÍTULO SÉPTIMO: LICENCIAS Y AUTORIZACIONES</b>                                                        | 78 |
| <b>CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LAS LICENCIAS</b>                                                | 78 |
| <b>SECCIÓN 1ª: DETERMINACIONES GENERALES</b>                                                             | 78 |
| Artículo 198. Licencia o autorización previa                                                             | 78 |
| Artículo 199. Forma de la autorización                                                                   | 78 |
| Artículo 200. Tiempo de vigencia de la licencia                                                          | 78 |
| <b>SECCIÓN 2ª: CONDICIONES ESPECÍFICAS Y DOCUMENTACIÓN</b>                                               | 79 |
| Artículo 201. Documentación requerida que acompañe a la solicitud de demolición                          | 79 |
| Artículo 202. Información preceptiva de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico                     | 79 |
| Artículo 203. Consulta urbanística: solicitud de informe de Nivel de Intervención permitido.             | 79 |
| Artículo 204. Respuesta a la consulta                                                                    | 79 |
| Artículo 205. Solicitud de licencia de obra o permiso de intervención                                    | 80 |
| Artículo 206. Tramitación                                                                                | 80 |
| Artículo 207. Plazos                                                                                     | 80 |
| Artículo 208. Competencias para la formulación y ejecución de proyectos                                  | 81 |
| Artículo 209. Garantías y seguimiento                                                                    | 81 |
| Artículo 210. Obligación de facilitar acceso para inspección                                             | 81 |
| Artículo 211. Finalización de la obra.                                                                   | 81 |
| Artículo 212. Plazos de vigencia para las licencias de demolición y obra nueva.                          | 81 |
| Artículo 213. Plazo para la terminación de las obras.                                                    | 81 |
| <b>CAPÍTULO II. ALINEACIONES Y RASANTES</b>                                                              | 81 |
| Artículo 214. Alineaciones oficiales                                                                     | 81 |
| Artículo 215. Alineación de calle                                                                        | 82 |
| Artículo 216. Recuperación de la alineación tradicional perdida                                          | 82 |



|                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Artículo 217. Paño de fachada en las nuevas edificaciones                                                | 82 |
| Artículo 218. Aumento del volumen de la edificación para recuperar el frente de fachada tradicional.     | 82 |
| Artículo 219. Rasantes                                                                                   | 82 |
| <b>CAPÍTULO III. OBRAS MAYORES Y OBRAS MENORES</b>                                                       | 82 |
| Artículo 220. Obras Mayores                                                                              | 82 |
| Artículo 221. Obras Menores                                                                              | 83 |
| <b>CAPÍTULO IV. OTRAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES</b>                                                     | 83 |
| Artículo 222. Intervención en edificios declarados individualmente Bien de Interés Cultural              | 83 |
| <b>TÍTULO OCTAVO: INSTALACIONES COMERCIALES Y ELEMENTOS PUBLICITARIOS E INFORMATIVOS</b>                 | 83 |
| <b>CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES</b>                                                               | 83 |
| Artículo 223. Coexistencia de varios usos                                                                | 83 |
| Artículo 224. Pasadizos comerciales públicos.                                                            | 83 |
| Artículo 225. Instalaciones comerciales permanentes en el espacio público                                | 84 |
| Artículo 226. Anuncios publicitarios en las calles y espacios públicos.                                  | 84 |
| Artículo 227. Anuncios sonoros                                                                           | 84 |
| Artículo 228. Acondicionamiento de fachadas: protección de los elementos morfológicos de la edificación. | 84 |
| Artículo 229. Órdenes de ejecución                                                                       | 84 |
| <b>CAPÍTULO II. RÓTULOS COMERCIALES</b>                                                                  | 85 |
| Artículo 230. Contenido de los rótulos.                                                                  | 85 |
| Artículo 231. Autorizaciones                                                                             | 85 |
| Artículo 232. Rótulos Institucionales:                                                                   | 85 |
| Artículo 233. Letreros luminosos                                                                         | 85 |
| Artículo 234. Iluminación de los rótulos comerciales                                                     | 86 |
| Artículo 235. Ubicación.                                                                                 | 86 |
| Artículo 236. Número de rótulos por local comercial                                                      | 86 |
| Artículo 237. Respeto a la composición de los edificios y del paisaje urbano.                            | 86 |
| Artículo 238. Tipos de rótulos permitidos                                                                | 86 |



|                                                                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Artículo 239. Materiales permitidos                                                                             | 87 |
| Artículo 240. Rótulos de varios locales comerciales en un mismo edificio:                                       | 88 |
| Artículo 241. Rótulos y anuncios eventuales                                                                     | 88 |
| <b>CAPÍTULO III. CIERRES, EXPOSICIÓN DE MERCANCÍAS Y TOLDOS</b>                                                 | 88 |
| Artículo 242. Cierres metálicos                                                                                 | 88 |
| Artículo 243. Exposición de mercancías                                                                          | 88 |
| Artículo 244. Exposición de mercancías en escaparates incorporados en los muros ciegos.                         | 88 |
| Artículo 245. Toldos                                                                                            | 89 |
| <b>DISPOSICIÓN ADICIONAL</b>                                                                                    | 90 |
| <b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS</b>                                                                               | 90 |
| Primera. Tiempo de adecuación a la nueva reglamentación                                                         | 90 |
| Segunda. Obras en inmuebles con usos legales no conformes                                                       | 90 |
| Tercera. Volúmenes sobre las cubiertas no conformes con la Ordenanza.                                           | 90 |
| Cuarta. Adecuación de actividades comerciales existentes en la actualidad                                       | 90 |
| <b>DISPOSICIÓN FINAL</b>                                                                                        | 91 |
| Legislación complementaria de aplicación                                                                        | 91 |
| <b>ANEXOS:</b>                                                                                                  |    |
| <b>FICHAS DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS PARA LA NUEVA EDIFICACIÓN EN CADA ÁMBITO DE ZONIFICACIÓN.</b>         | 92 |
| <b>ANEXOS GRÁFICOS</b>                                                                                          | 94 |
| <b>Anexo gráfico nº 1:</b> Plano del Ámbito del Conjunto Histórico y el Área de Influencia (Zona Tampón UNESCO) |    |
| <b>Anexo gráfico nº 2:</b> Plano de Zonificación y Usos del suelo                                               |    |
| <b>Anexo gráfico nº 3:</b> Art. 238. Tipos de rótulos comerciales permitidos                                    |    |
| <b>Anexo gráfico nº 4:</b> Art. 244. Exposición de mercancías en escaparates incorporados en los muros ciegos.  |    |



## **ORDENANZA DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO**

### **TÍTULO PRIMERO: GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

#### **CAPÍTULO I. OBJETO, CONTENIDO, VIGENCIA Y EFECTOS**

##### **Artículo 1.** Objeto y finalidad del Plan Especial

Es objeto del presente Plan Especial:

- a) La formulación de los criterios de ordenación y gestión del Conjunto Histórico de La Laguna, conforme a criterios que garanticen la preservación de los valores históricos, culturales y patrimoniales que propiciaron su declaración como Bien de Interés Cultural, mediante Decreto 602/1985, de 20 de diciembre, y su inclusión en la Lista del Patrimonio Mundial Cultural mediante Acuerdo del Comité del Patrimonio Mundial de la UNESCO de 2 de diciembre de 1999.
- b) El desarrollo de las determinaciones de planeamiento remitido del Plan General de Ordenación Urbana de La Laguna, estableciendo la ordenación pormenorizada y completa que posibilite su ejecución, incluyendo el destino urbanístico preciso y la edificabilidad de los terrenos y construcciones, las características de las parcelas y sus alineaciones y rasantes, y las reservas de dotaciones y equipamientos complementarias de la ordenación estructural prevista en el Plan General.
- c) La catalogación de las edificaciones y espacios libres de interés existentes dentro de su ámbito, mediante el establecimiento de los grados de protección adecuados y de los tipos de intervención permitidos en cada supuesto, para garantizar la conservación de los valores ambientales y arquitectónicos peculiares del Conjunto Histórico.
- d) La eliminación de las condiciones favorecedoras de la sustitución de las edificaciones antiguas, mediante la reducción de los aprovechamientos volumétricos para que sean similares a los existentes, garantizando la recuperación de la homogeneidad y continuidad morfológica del Conjunto Histórico.
- e) La corrección de la tendencia a la excesiva concentración de usos terciarios dentro del Conjunto Histórico, mediante una zonificación adecuada de usos que garantice su distribución equilibrada, y estimule el mantenimiento y potenciación de los usos residenciales.
- f) La definición y ordenación del sistema de accesibilidad, circulación viaria, y transporte de personas y mercancías, promoviendo la dotación suficiente de plazas de aparcamiento y la peatonalización selectiva del Conjunto Histórico.

g) La profundización en el conocimiento de la historia y la arquitectura de la ciudad para contribuir a la divulgación y disfrute de sus valores patrimoniales por los ciudadanos, y su utilización como recursos turísticos susceptibles de explotación equilibrada.

## Artículo 2. Contenido y alcance del Plan Especial

1. El contenido del Plan Especial de Protección abarca la totalidad de las determinaciones y de los documentos necesarios para definir la ordenación urbanística pormenorizada de los terrenos y edificaciones comprendidos dentro de su ámbito, de acuerdo con las determinaciones de planeamiento remitido del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de La Laguna, y con el alcance definido en el artículo 37 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias, y en los artículos 30 y siguientes de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, del Patrimonio Histórico de Canarias.

2. Para los efectos de aplicación de la presente Ordenanza, el Patrimonio Histórico y Cultural de La Laguna, está constituido por:

\* La traza urbana con su conjunto de calles, plazas, espacios abiertos y manzanas edificadas.

\* Los inmuebles y áreas de su entorno que constituyen ejemplos singulares de arquitectura institucional, religiosa, o civil.

\* Los inmuebles residenciales, públicos o privados de valor histórico, artístico o ambiental.

\* Los inmuebles que, sin ser sobresalientes por su valor individual, por su continuidad armónica y su homogeneidad de construcción, constituyan, en conjunto, zonas con características de valor ambiental.

\* Las plazas, parques, calles, callejones y en general todos los espacios urbanos que forman parte del entorno de la edificación, proporcionándoles la visibilidad adecuada, siendo el marco necesario para su integración ambiental, además de constituir el espacio vinculado a la convivencia de los vecinos y visitantes.

\* Los elementos y accesorios del mobiliario urbano, fuentes, farolas, estatuas, etc., de valor histórico y cultural que contribuyen a realzar el carácter de los espacios urbanos.

\* El entorno natural y el medio físico circundante

\* Los espacios libres interiores o traspacios que dan forma a una de las tipologías de ocupación del suelo características de la ciudad, con su arbolado característico.



\* El arbolado y los elementos vegetales que constituyen las áreas verdes (públicas o privadas), en particular las especies autóctonas.

3. Se considera de utilidad pública e interés social la protección, conservación y rehabilitación del Patrimonio Histórico y Cultural del Conjunto Histórico de La Laguna.

### **Artículo 3. Documentación del Plan Especial**

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

#### **\* Memoria General:**

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

#### **\* Estudios complementarios:**

Comprende los estudios complementarios necesarios para el establecimiento de la ordenación, constituyendo un elemento esencial para la interpretación de los antecedentes de planeamiento que justifican las decisiones adoptadas.

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

Enumera y describe las edificaciones y espacios libres de interés histórico, arquitectónico y patrimonial existentes dentro del ámbito del Conjunto Histórico y su Zona de Respeto, especificando el grado de protección asignado a cada uno de ellos y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto, incorporando cada una de las fichas la documentación gráfica (fotografías y planos) representativa de los valores objeto de protección y de su estado de conservación.

#### **\* Ordenanzas:**

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





\* Fichas de Ordenanza:

Las Fichas de la Ordenanza de Protección, son un documento complementario del Catálogo de Protección, que forma parte intrínseca de la Ordenanza, que pretende sintetizar la información de protección que afecta a cada edificio protegido, de manera que se consiga una mayor claridad en las determinaciones y una mayor transparencia en la gestión. Las Fichas de Ordenanza serán públicas, pudiendo ser consultadas por los interesados y obtener información de los datos que constan en ellas por los ciudadanos que lo soliciten. Las fichas de Ordenanza están recogidas en el Tomo III. 1. Catálogo de Protección de la edificación: Fichas de Ordenanzas Específicas de la edificación catalogada por manzana.

Su finalidad consiste en garantizar, mediante una herramienta de consulta, de fácil aplicación y comprensión, tanto para el Ayuntamiento como para los ciudadanos, la información específica completa que afecta a cada edificación del Conjunto Histórico, de manera que no haya lugar a dudas ni interpretaciones, tanto para el Ayuntamiento como para los ciudadanos, respecto a lo que la Ordenanza permite, o no permite realizar, en cada predio catalogado del Conjunto Histórico. En las Fichas, que están levantadas para cada edificio y manzana del Conjunto Histórico, quedan recogidos los siguientes parámetros de intervención:

- a. Grado de Protección con el que se cataloga cada edificación, y tipos de intervención permitidos en cada supuesto, en correspondencia con el texto de la Ordenanza.
- b. Parámetros urbanísticos generales que afectan a la edificación de la manzana; usos del suelo, parcelaciones permitidas, porcentaje de ocupación, alturas, etc.
- c. Recomendaciones específicas de intervención para cada edificación de la manzana.

Dentro de las fichas de Ordenanza de la edificación se diferencian dos tipos de fichas:

- Fichas de ordenanza A: Edificaciones catalogadas que se han podido visitar durante la redacción del Plan Especial. La ficha recoge de manera pormenorizada, sobre la base del levantamiento, todas las posibilidades de intervención de la edificación
- Fichas de ordenanza B: Edificaciones catalogadas a las que los propietarios no han permitido el acceso. La ficha recoge de manera general los elementos a proteger, sobre la base del plano catastral de las fichas CU-1, dejando pendientes las disposiciones específicas a una visita técnica de manera que efectivamente se puedan valorar los elementos a proteger.

En las edificaciones catalogadas en las que se pretenda realizar cualquier intervención, a las que no haya sido posible acceder durante la redacción del Plan Especial de Protección, será obligatorio para los propietarios proporcionar un levantamiento completo de la edificación



a la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico, y permitir el acceso para su inspección técnica.

Una vez realizada la inspección, la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico, redactará la correspondiente ficha de ordenanza tipo A, en la que estarán recogidas todas las posibilidades de intervención a las que deberá adaptarse el proyecto de ejecución.

**\* Planos de Información:**

Recogen la totalidad de la información urbanística y ambiental susceptible de representación gráfica, constituyendo antecedentes necesarios de los Planos de Ordenación y del conjunto de decisiones de planeamiento que en ellos se representan.

**\* Planos de Ordenación:**

Constituyen la expresión de las determinaciones de ordenación del Plan Especial susceptibles de representación gráfica. Sus símbolos escritos o numéricos, sus trazos y tramas y los restantes elementos de representación gráfica tienen pleno contenido normativo, por referencia a los documentos escritos.

**\* Plano Base de Referencia:**

Plano en el que se determina la numeración de referencia para todas y cada una de las manzanas/parcelas comprendidas dentro del ámbito del Conjunto Histórico. El número de referencia de cada manzana/parcela, se mantiene fijo en todos los documentos del Plan Especial, y permite identificarla sin lugar a confusión en los documentos de las Fichas de Ordenación. El Plan incluye dos denominaciones para las manzanas, la catastral, y la propia del Plan: ambas son válidas a todos los efectos.

**Artículo 4. Interpretación del Plan Especial**

1. Corresponde al Ayuntamiento de La Laguna la interpretación auténtica de las presentes Ordenanzas y de los restantes documentos del Plan Especial. En caso de duda o conflicto entre las previsiones de los distintos documentos del Plan, regirán los siguientes criterios de interpretación y orden de prelación:

1º) Ordenanzas, Fichas de Ordenanza, gráficas y textuales, e Inventario y Catálogo de Protección:

- Descripción y cuantificación en forma escrita
- Especificación de los valores objeto de protección y del tipo de intervención permitido



2º) Planos de Ordenación y, en su caso, de Información:

- Regularidad o continuidad de los trazados
- Posición relativa de los trazos respecto a edificaciones u otros elementos preexistentes que figuren en los Planos

3º) Memoria de Ordenación

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

2. La interpretación de los documentos del Plan Especial deberá ajustarse al mejor cumplimiento de los criterios y objetivos de ordenación, prevaleciendo la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre el interés privado y los intereses públicos, a los mayores espacios libres y a la mayor conservación del patrimonio protegido. Subsidiariamente, se aplicarán los criterios de interpretación especificados en el artículo 6 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación del municipio de La Laguna, Adaptación Básica (BOP nº 64, de 25 de abril de 2005).

En cualquier caso, no serán admisibles interpretaciones de determinaciones imprecisas o ambiguas de las Ordenanzas o de los Planos de Ordenación que estén en abierta contradicción con lo expuesto en la Memoria de Ordenación, o que, en función de sus efectos racionalmente previsibles, puedan reputarse contrarias a los objetivos y fines de conservación del Plan Especial de Protección.

#### **Artículo 5.** Vigencia, ejecutividad y efectos de su aprobación

1. La presente Ordenanza de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna, entrará en vigor a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y de la publicación íntegra de las presentes Ordenanzas en el Boletín Oficial de la Provincia, conforme a lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley de Bases de Régimen Local. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de las revisiones o modificaciones que procedan con arreglo a la legislación urbanística.



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. Con la aprobación definitiva del Plan Especial se entiende producida la declaración de utilidad pública e interés social y la necesidad de ocupación de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones correspondientes a efectos del ejercicio de la potestad expropiatoria, cuando proceda con arreglo a la legislación de aplicación.

#### **Artículo 6.** Modificación y revisión del Plan Especial

1. La alteración del contenido del Plan Especial podrá llevarse a cabo mediante su revisión o a través de la modificación de alguna de sus determinaciones de ordenación, que deberá ajustarse a las mismas reglas de procedimiento empleadas para su formulación y aprobación.

Se entiende por revisión del Plan la reconsideración de su contenido por modificación sustancial del modelo establecido, cuando puedan quedar afectados los elementos básicos de la ordenación o de la estructura urbanística prevista en el Plan Especial.

Se entiende por modificación cualquier otra alteración de su contenido no susceptible de ser encuadrada en la definición anterior, en cuanto dicha alteración pueda conllevar cambios aislados y puntuales en la calificación del suelo, en la zonificación de usos o en cualquier otro elemento concreto del Plan.

2. Para la revisión del Plan Especial será necesario que hayan transcurrido al menos cinco años desde su entrada en vigor. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre que se acredite su necesidad por referencia a los intereses públicos y se garantice su coordinación sistemática con el resto de las determinaciones del Plan Especial y su eficacia técnica para los fines propuestos.

3. Para la revisión y modificación de esta Ordenanza, deberá contarse con el dictamen de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico, quien se pronunciará por escrito sobre la incidencia y alcance de la reforma propuesta.

La Oficina de Gestión del Conjunto Histórico podrá proponer al órgano competente, mediante escrito razonado, las revisiones o reformas que considere oportunas de la presente Ordenanza, una vez verificada su aplicación, para el mejor cumplimiento de sus objetivos de protección y revitalización.



## CAPÍTULO II. ÁMBITOS DE APLICACIÓN

### Artículo 7. Ámbito territorial de aplicación

1. Las presentes Ordenanzas son de aplicación en el ámbito del Conjunto Histórico y en las edificaciones catalogadas del Área de Influencia (Zona Tampón UNESCO).

2. Para los efectos de aplicación de la presente Ordenanza, en el Conjunto Histórico de La Laguna se consideran las siguientes Áreas Históricas:

\* Conjunto Histórico (CH).

Área consolidada del núcleo principal de la población que coincide con su crecimiento histórico natural. En él se encuentran los edificios monumentales y las edificaciones de mayor valor tipológico y patrimonial.

\* Área de Influencia (Zona Tampón UNESCO)(AI-ZT).

Área circundante al Conjunto Histórico, constituida por la zona urbana de expansión en torno al núcleo original definida por UNESCO en la Declaratoria de Patrimonio de la Humanidad. Su función principal consiste en garantizar la transición urbana sin sobresaltos desde la edificación del Conjunto Histórico, hacia las nuevas zonas de crecimiento de la edificación, en los términos del artículo 26.2 de la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias.

\* Zonas Homogéneas (ZH) (San Benito y San Juan).

Conjuntos urbanos, incluidos en el Área de influencia, constituidos por barrios con características propias, históricas y morfológicas, generalmente en torno a una edificación monumental característica significativa.

### Artículo 8. Delimitación del Conjunto Histórico

Se considera Conjunto Histórico, el espacio urbano comprendido en el recinto definido por la siguiente línea:

Iniciando el camino por el vértice que conforman la Calle Primo de Rivera con el Camino del Cañaveral, bajamos por Primo de Rivera hasta llegar a la Urbanización del Poeta Manuel Verdugo y recorrerla hasta la esquina que conforma con la Avenida República Argentina. Bajamos por la Avenida República Argentina hasta la calle Quintín Benito y recorreremos ésta última hasta la esquina que conforma con la Avenida Universidad. Bajamos por la Avenida Universidad hasta la Calle Silverio Alonso, recorreremos la Calle Silverio Alonso y al encontrar la Plaza de la Junta Suprema, cogemos la Avenida Lucas Vega y seguimos por ella hasta su encuentro con la calle Montaraz, y bajamos por ella hasta su encuentro con la calle Maya.



Continuamos el recorrido en forma recta por la Calle Maya, que luego tomará el nombre de Calle La Higuera y al llegar a la Calle San Juan bajamos por ésta hasta la esquina que la misma conforma con la Calle El Juego. Se continúa el recorrido por la calle el Juego hasta llegar a la Avenida Trinidad, subimos por Avenida Trinidad para realizar un breve recorrido hasta la esquina que se constituye entre ésta y la Calle Herradores. Se continúa por Herradores hacia abajo, hasta encontrar la Calle Santo Domingo y realizar un breve recorrido por esta calle hacia arriba, hasta la esquina que se conforma con la Calle Molinos del Agua. Bajamos por Molinos del Agua hasta la Calle Padre Herrera y recorreremos ésta última hasta la Calle Quinteras. Recorremos la Calle Quinteras hasta encontrar el Barranco de la Carnicería (o Barranco de Gonzalíanez) y recorrerlo todo en dirección recta hasta llegar de nuevo al camino del Cañaveral, recorriéndolo y cerrando en el punto de inicio, el área perímetro del Conjunto Histórico de la Ciudad.

Ver Anexo gráfico nº 1. Plano del ámbito del Conjunto Histórico y el Área de Influencia (Zona Tampón UNESCO)

#### **Artículo 9. Ámbito del Área de Influencia**

Se considera Área de Influencia, el espacio urbano comprendido en el recinto continuo definido por la siguiente línea:

Se inicia en el vértice que conforma la calle Pozo Cabildo con la Avenida República Argentina, a partir de la Avenida sigue en todo su recorrido hasta su encuentro con la Calle Mar del Coral, donde continúa por dicha calle hasta su encuentro con el Camino de La Rúa, una vez aquí baja por la loma hasta su encuentro con la Avenida La Milagrosa, que recorre en un pequeño tramo de dicha avenida hasta su encuentro con la Calle Catedral, donde continúa hasta el cruce con la Avenida Trinidad, sigue un pequeño tramo de la Avenida hasta confluir con la Calle Pablo Iglesias, por la que sigue hasta su encuentro con la calle Anchieta, por la que sigue hasta su encuentro con la calle Luis Braille, y de ésta a la calle Leocadio Machado, siguiendo por Núñez de la Peña hasta cruzarse con la calle Girasol, sigue por la calle Poeta García Cabrera, calle Daute y calle Profesor José Balcells en este punto se cruza con la calle Margallo, para seguir en un pequeño tramo de esta calle hasta cruzarse con la Avenida Candelaria a partir de aquí continúa hasta la Avenida Embajador Alberto de Armas, calle Nueva Superior hasta la calle Fuente Cañizares y de aquí hasta su encuentro con la calle Pozo Cabildo.

Ver Anexo gráfico nº 1. Plano del ámbito del Conjunto Histórico y el Área de Influencia.



## Artículo 10. Delimitación de Entornos de Protección

Además de los entornos de protección propios de algunos de los edificios declarados BIC, se consideran entornos de protección del PEP las siguientes áreas urbanas consolidadas, en el perímetro exterior del Conjunto Histórico:

- Sector de San Benito
- Sector de la Ermita de San Juan.

Las zonas clasificadas como entornos de protección en el PEP, deberán ser objeto de un Plan Especial de Ordenación.

## CAPÍTULO III. ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA

### Artículo 11. Oficina de Gestión del Conjunto Histórico

1. Con objeto de ejecutar el Plan Especial de Protección, estructurar la gestión adecuada del Conjunto Histórico, y garantizar la correcta aplicación y el cumplimiento de la presente Ordenanza, y la debida atención a los ciudadanos, se crea la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico de la Laguna

2. La Oficina de Gestión del Conjunto Histórico tendrá carácter técnico, y sus competencias y estructura serán definidas por los órganos rectores del Consorcio del Área de Rehabilitación Integral del Conjunto Histórico de La Laguna, o en su defecto, por el Ayuntamiento de La Laguna.

## CAPÍTULO IV. DEFINICIONES

### Artículo 12. Terminología de conceptos

1. Para los efectos de aplicación de la presente Ordenanza se entiende por:

Agregación de solares o edificios:

Consolidación de varios solares en un solar que puede inscribirse en el Registro de la Propiedad como una sola propiedad.

Alteración:

Cualquier ampliación, cambio o modificación que haya sufrido un edificio o espacio urbano

Ámbito de Zonificación:

Conjunto de terrenos que se encuentran sujetos a unas determinadas condiciones homogéneas de uso del suelo y edificación

**Ampliación:**

Obras que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del volumen de sus plantas, el aumento de las alturas existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona que se trate

**Anuncio:**

Todo letrero, escritura, impreso, pintura, emblema, lámina, dibujo o cualquier otro tipo de comunicación gráfica, sobre cualquier tipo de soporte o material, cuyo propósito sea llamar la atención para hacer una propaganda comercial, o llamar la atención hacia un determinado producto, o hacia una campaña, actividad, ideas o mensajes.

**Área de baja densidad:**

Área demarcada en las fichas individuales de ordenanza de la edificación catalogada en la que puede llegar a ocuparse un 20% de su superficie con pabellones de una planta de las características que se definen en la ordenanza.

**Área de ocupación:**

El área incluida en la proyección horizontal del edificio construido en un solar, incluyendo todas sus partes y estructuras salientes, excluyendo cornisas, aleros, tejados, balcones abiertos voladizos, otros rasgos arquitectónicos y las escaleras al nivel del primer piso que no levanten más de 1 metro sobre el nivel del terreno. Puede ser máxima o mínima en función de cada edificación, según se diga en las fichas de ordenanza en el caso de edificios catalogados.

**Área de movimiento:**

Área en la que podrá desarrollarse la nueva edificación permitida en las parcelas catalogadas del Conjunto Histórico, o en los ámbitos de actuación urbanística, hasta agotar la edificabilidad autorizada. Se encuentra dibujada en las fichas de Ordenanza para cada edificación o ámbito.

**Conjunto Homogéneo:**

Agrupación de edificios con características tipológicas similares que se perciben como una unidad en la imagen urbana.

**Cota de referencia:**

Cota establecida en el nivel de la acera, en el punto medio de la línea de fachada, que sirve de origen para la medición de altura.

**Entorno:**

El conjunto de edificios, calles, plazas, arbolado, mobiliario urbano y otros, que rodea a un edificio, estructura o área urbana determinada.





Entreplanta:

Piso intermedio colocado en cualquier planta o parte de esta, cuyo uso esta relacionado con la actividad permitida en la planta.

Excepción:

Autorización temporal para un uso o actividad permitido por la Ordenanza que no esté contemplado en un ámbito de zonificación, siempre que se cumpla con los requisitos o condiciones establecidas para la autorización del uso o actividad de que se trate.

Fachada mínima/máxima:

La longitud de fachada que, como mínimo/máximo, puede tener la nueva edificación.

Ficha de Ordenanza de Protección:

Ordenanza gráfica para cada edificación catalogada que forma parte de la documentación del Plan Especial en que se determinan las posibilidades de intervención en cada edificación y todos los elementos a conservar o eliminar.

Intervención:

Cualquier obra de construcción sobre una edificación o espacio público.

Mejora:

Obras de adecuación en la edificación que eleven su calidad ambiental y habitacional.

No-conformidad legal:

Condición o uso de una propiedad que no se ajusta a las disposiciones de esta Ordenanza desde el momento de su entrada en vigor, pero que existía legalmente con anterioridad y que deberá ajustarse a las nuevas disposiciones reglamentarias, conforme a los plazos y condiciones que se determinan en la presente Ordenanza

Pabellones:

Módulos de construcción ligera que pueden levantarse en las áreas de baja densidad marcadas en las Fichas de Ordenanza de Protección de la edificación catalogada conforme a las dimensiones y materiales que se especifican en la ordenanza.

Porcentaje de ocupación:

Porcentaje de un solar que puede ser ocupada por construcción.

Rasgos arquitectónicos:

Todas las características propias de un edificio, incluyendo materiales, elementos y detalles arquitectónicos.



#### Reconstruir:

Reproducción mimética de un edificio o parte de él, que ha dejado de existir o está en ruina irreversible, fundamentada en documentos comprobados o substanciado por evidencia científica a través de estudio de tipologías.

#### Reversible:

Propiedad de una alteración o ampliación realizada en un edificio catalogado, cuando dicha alteración o ampliación pueda ser desmantelada o demolida totalmente sin afectar a la integridad de dicho inmueble.

#### Rótulo:

Todo letrero, escritura, impreso, pintura, emblema, dibujo, lámina o cualquier otro tipo de comunicación gráfica cuyo propósito sea llamar la atención (razón social), hacia una actividad comercial, negocio, institución, servicio, recreación, profesión que se ofrece, vende o se lleva a cabo en el edificio donde esté ubicado. En los casos en que la instalación necesite de un armazón de madera, plástico o metal, aditamentos eléctricos y otros accesorios, se entenderá que estos forman parte integrante del mismo y para todos los efectos legales se consideran como una unidad.

#### Tejadillo:

Tejado de una o varias vertientes, adosado a la fachada de un edificio o a la entrada de una propiedad, independiente de la cubierta general del edificio, generalmente de pequeñas dimensiones.

#### Tipología:

Características de un edificio relacionadas con la forma, proporciones y dimensiones de sus espacios, superficies y volúmenes y de los elementos que definen su interrelación estructural y funcional y su relación física y espacial con su parcela o el entorno circundante.

#### Zonificación:

Instrumento para la ordenación y clasificación de áreas urbanas y terrenos que conlleva la aplicación, en cada una, de normas sobre el uso del suelo y las características urbanísticas de la edificación permitida.

2. Para el resto de definiciones contenidas en la presente ordenanza serán de aplicación las contenidas en las Ordenanzas del PGO Adaptación Básica.



## TITULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

### CAPÍTULO I. CALIFICACIÓN DEL SUELO: PARÁMETROS Y CONDICIONES DE LOS USOS

#### Artículo 13. Determinación de los usos del suelo

Dentro del Conjunto Histórico de La Laguna, los usos de suelo permitidos en solares e inmuebles, se determinarán sobre la base de las disposiciones contenidas en el Plano de Zonificación y Usos del Suelo del Plan Especial de Protección, y en las fichas de la Ordenanza de Protección referidas a cada manzana en la presente Ordenanza.

#### Artículo 14. Ámbitos de zonificación

A los efectos de la presente Ordenanza, se denomina Ámbito de Zonificación, el conjunto de inmuebles y solares que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de usos del suelo y la edificación. Dentro del Conjunto Histórico de La Laguna, se determinan los siguientes Ámbitos de Zonificación Urbanística:

- Zona 1 del Conjunto Histórico (Z1CH)(terciario intensivo)
- Zona 2 del Conjunto Histórico (Z2CH)(mixto terciario residencial)
- Zona 3 del Conjunto Histórico (Z3CH)(residencial intensivo)
- Zona del Barranco de La Carnicería (ZBRC) (especial)

Ver anexo gráfico nº 2, Plano de Zonificación y Usos del suelo

Además, dentro del Conjunto Histórico, se delimitan una serie de conjuntos de edificaciones y parcelas (parcelas con ordenanza especial), sobre las que se han definido determinaciones de intervención cuyos parámetros de desarrollo se encuentran en las correspondientes fichas de ordenación.

Se determinan veintiuna zonas con ordenanza especial, cuyas características y especificaciones de desarrollo y gestión se encuentran recogidas en el Tomo IV. Parcelas con Ordenanza Especial, del Texto Refundido del PEP.

#### Artículo 15. Clasificación general de los usos del Suelo

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

- Residencial
- Industrial
- Terciario:
- Alojamiento Turístico

- Comercio
- Oficinas
- Salas de reunión y espectáculos públicos
- Garajes y servicios del transporte
- Talleres
- Almacenes
- Espacios Libres/Protección medio ambiental
- Equipamientos, Dotaciones:
- Docente
- Administración y Servicios Públicos
- Sanitario Asistencial
- Sociocultural
- Deportivo

2. Para el cumplimiento de las normas reguladoras de los usos contenidos en estas Ordenanzas, se atenderá a los conceptos, y definiciones que se incluyen en el presente Capítulo. Estas disposiciones tienen carácter vinculante, y complementan lo establecido en el resto de los capítulos de estas Ordenanzas.

#### **Artículo 16.** Porcentajes establecidos de uso de suelo

Los porcentajes establecidos para cada Uso del Suelo, mínimo obligatorio y máximo permitido, en cada una de las Zonas del Conjunto Histórico, se encuentran recogidos en el Cuadro de Usos del Suelo Permitidos, y en las Fichas de la Ordenanza de Protección de la presente Ordenanza para cada manzana.

#### **Artículo 17.** Incremento del porcentaje de uso de suelo permitido en el caso de rehabilitación de edificios catalogados.

En el caso de edificaciones catalogadas rehabilitadas, los usos de suelo, distintos al de vivienda, permitidos en la Zonificación correspondiente podrán tener un incremento del 15% sobre el máximo permitido para cada zona.

#### **Artículo 18.** Usos del suelo permitidos para cada ámbito de zonificación

Los Usos del Suelo, compatibles con la Zonificación establecida en la presente Ordenanza, salvo para las parcelas con ordenanza especial, serán los señalados en el siguiente cuadro:



| Usos del suelo característicos, compatibles y complementarios en los Ámbitos de Zonificación |             |     |     |            |    |           |       |       |       |       |      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----|-----|------------|----|-----------|-------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                                                                              | Residencial |     |     | Industrial |    | Terciario |       |       |       |       |      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|                                                                                              | RUn         | RMf | RCm | I1         | I2 | THo       | Tco.1 | Tco.2 | Tco.3 | Tco.4 | TCo5 | Tof.1 | Tof.2 | Tof.3 | Tof.4 | Tre 1 | Tre 2 | Tre 3 | Tre 4 | Tre 5 |
| Z1CH                                                                                         | ○           | ○   | *   | ○          | ○  | ○         | *     | *     | *     | *     |      | *     | *     | *     | *     | *     | *     | ○     |       |       |
| Z2CH                                                                                         | *           | *   | ○   | ○          | ○  | ○         | *     | *     | ○     |       |      | ○     | ○     | ○     |       |       |       |       |       |       |
| Z3CH                                                                                         | *           | *   | *   |            |    | ○         | ○     | ○     |       |       |      | ○     |       |       |       |       |       |       |       |       |
| ZBRC                                                                                         | ○           | *   | *   |            |    | *         | ▣     | ▣     | *     |       | *    |       | ○     | *     | *     | ○     | ○     | ○     |       | ▣     |

| Usos del suelo característicos, compatibles y complementarios en los Ámbitos de Zonificación |                                   |      |      |        |         |       |            |            |       |     |     |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------|------|--------|---------|-------|------------|------------|-------|-----|-----|-----|
|                                                                                              | Garajes y servicios de transporte |      |      | Taller | Almacén |       | Esp. Libre | Dotaciones |       |     |     |     |
|                                                                                              | Par1                              | Par2 | Par3 | Tall.  | Alm.1   | Alm.2 | EL         | DD         | DA SP | DSA | DSC | DDP |
| Z1CH                                                                                         | ▣                                 | ▣    | ▣    | ▣      | ▣       | ▣     | ▣          | ○          | ○     | ○   | ○   |     |
| Z2CH                                                                                         | ▣                                 | ▣    | ▣    |        | ▣       | ▣     | ▣          | ○          | ○     | ○   | ○   |     |
| Z3CH                                                                                         | ▣                                 | ▣    | ▣    |        |         |       | ▣          | ○          | ○     | ○   | ○   | ○   |
| ZBRC                                                                                         | ▣                                 | ▣    | ▣    |        |         |       | ▣          | ▣          | ▣     | ▣   | ▣   | ▣   |

- \* Uso característico
- Uso compatible
- ▣ Uso compatible complementario

NOTAS: 1) Los usos que no están expresamente mencionados, están prohibidos  
2) Los porcentajes de uso del suelo máximo permitido para cada zona se encuentran recogidos en el cuadro siguiente  
3) Los usos Equipamientos y Dotaciones están autorizados en todas las zonas sin limitación de % de suelo

| Porcentajes de usos del suelo máximos permitidos en las unidades catastrales en los Ámbitos de Zonificación (en %) (*) |                 |     |     |            |    |           |       |       |       |       |      |       |       |       |       |      |      |      |       |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----|-----|------------|----|-----------|-------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|-------|-------|
|                                                                                                                        | Residencial (2) |     |     | Industrial |    | Terciario |       |       |       |       |      |       |       |       |       |      |      |      |       |       |
|                                                                                                                        | RUn             | RMf | RCm | I1         | I2 | THo       | Tco.1 | Tco.2 | Tco.3 | Tco.4 | TCo5 | Tof.1 | Tof.2 | Tof.3 | Tof.4 | Tre1 | Tre2 | Tre3 | Tre 4 | Tre 5 |
| Z1CH                                                                                                                   | 100             | 100 | 100 | 50         | 50 | 100       | 100   | 100   | 100   |       |      | 100   | 100   | 100   | 100   | 100  | 100  | 50   | 50    | 50    |
| Z2CH                                                                                                                   | 100             | 100 | 100 | 50         | 50 | 100       | 50    | 50    | 50    |       |      | 50    | 50    |       |       |      |      |      |       |       |
| Z3CH                                                                                                                   | 100             | 100 | 100 |            |    | 100       | 25    | 25    |       |       |      | 25    |       |       |       |      |      |      |       |       |
| ZBRC                                                                                                                   | 100             | 100 | 100 |            |    | 100       | 25    | 25    | 25    |       | 25   |       | 50    | 50    | 50    | 25   | 25   | 25   |       | 25    |

| Porcentajes de usos del suelo máximos permitidos en las unidades catastrales en los Ámbitos de Zonificación (en %)(*) |                                   |      |      |        |         |       |            |            |       |     |     |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------|------|--------|---------|-------|------------|------------|-------|-----|-----|-----|
|                                                                                                                       | Garajes y servicios de transporte |      |      | Taller | Almacén |       | Esp. libre | Dotaciones |       |     |     |     |
|                                                                                                                       | Par1                              | Par2 | Par3 | Tall.  | Alm.1   | Alm.2 | EL         | DD         | DA SP | DSA | DSC | DDP |
| Z1CH                                                                                                                  | (1)                               | (1)  | (1)  | 25     | 50      | 50    | 100        | 100        | 100   | 100 | 100 |     |
| Z2CH                                                                                                                  | (1)                               | (1)  | (1)  | 25     | 25      | 25    | 100        | 100        | 100   | 100 | 100 |     |
| Z3CH                                                                                                                  | (1)                               | (1)  | (1)  | 25     |         |       | 100        | 100        |       | 100 | 100 | 100 |
| ZBRC                                                                                                                  | (1)                               | (1)  | (1)  |        |         |       | 100        |            |       | 100 | 100 | 100 |

Notas: (\*) El total de usos distintos debe ajustarse al porcentaje máximo permitido en cada Zona.

(1)- Los distintos tipos de Aparcamiento permitidos se autorizan en sótano al 100%. En superficie estarán sujetos a lo que digan las fichas de ordenanza de la edificación.

(2)- El uso de vivienda se considera siempre posible en cada zonificación en el 100% de las parcelas, con el porcentaje de ocupación establecido para cada Zona.

## CÓDIGOS EMPLEADOS EN LOS CUADROS:

|          |                                                                                |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Alm.     | Almacén: Alm.1, Alm.2                                                          |
| D.       | Dotacionales y Equipamientos:                                                  |
| DA y SP. | Administración y Servicios Públicos                                            |
| DD.      | Docente                                                                        |
| DDP.     | Deportivo                                                                      |
| DSA.     | Sanitario Asistencial                                                          |
| DSC.     | Sociocultural                                                                  |
| EL.      | Espacios Libres                                                                |
| I.       | Industrial: I.1, I.2                                                           |
| Par.     | Garajes y servicios del transporte: Par.1, Par.2, Par.3                        |
| R        | Residencial                                                                    |
| RCm      | Residencial Alojamiento Comunitario                                            |
| RMf      | Residencial Multifamiliar                                                      |
| RUn      | Residencial Unifamiliar                                                        |
| T        | Terciario                                                                      |
| Tall.    | Taller                                                                         |
| TCo.     | Comercial: TCo.1, TCo.2, TCo.3, TCo.4, TCo.5.                                  |
| THo      | Terciario Hoteles                                                              |
| TOf      | Oficinas: TOf.1, TOf.2, TOf.3, TOf.4                                           |
| TRe      | Salas de reuniones y espectáculos públicos: Tre.1, Tre.2, Tre.3, Tre.4, Tre.5. |

## CAPÍTULO II. USO RESIDENCIAL

### Artículo 19. Uso residencial (R)

1. Es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.
2. Se distinguen los siguientes usos residenciales:
  - a. Uso Residencial Unifamiliar (RUn): en cada unidad de parcela hay edificada, o se edifica, una sola vivienda en edificio aislado o medianero, con acceso independiente y exclusivo para cada una.
  - b. Uso Residencial Multifamiliar (RMf): en cada parcela hay, o puede haber, una edificación con dos o más viviendas, pudiendo disponerse accesos y otros elementos comunes.
  - c. Uso Residencial Comunitario (RCm): edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: residencias de estudiantes y de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas... etc.



**Artículo 20.** Vivienda Mínima en el Conjunto Histórico

Dentro del Conjunto Histórico, la vivienda mínima permitida será de 60 m<sup>2</sup> útiles. Podrá desarrollarse en una o dos plantas. Deberá tener exterior (o a los patios, jardines o huertos considerados como exteriores) al menos el salón y un dormitorio de la vivienda.

Se admite hasta un 15% del total del número de viviendas de una promoción con superficies menores

**Artículo 21.** Viviendas interiores

1. Dentro del ámbito del Conjunto Histórico, se autoriza la localización de viviendas a patios interiores, jardines o huertos en los casos siguientes:

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

- Superficie útil mínima: 25 m<sup>2</sup>.
- Longitud mínima de cualquiera de sus lados: 4 m.

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

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

- Superficie útil mínima: 49 m<sup>2</sup>.
- Longitud mínima de cualquiera de sus lados: 5 m.

2. En todos los casos, las viviendas deberán tener a los patios, jardines y huertos establecidos anteriormente, al menos el salón y un dormitorio de la vivienda.

**CAPÍTULO III. USO INDUSTRIAL****Artículo 22.** Uso industrial (I).

Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos.





### Artículo 23. Usos industriales permitidos

Dentro del Conjunto Histórico, sólo se autorizarán aquellas actividades industriales que cumplan, además de con la Ley 1/1998, de 8 de enero, de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y de las Actividades Clasificadas y sus disposiciones de desarrollo reglamentario, las normas vigentes sobre Salud Laboral y las Ordenanzas Municipales correspondientes, con los siguientes requisitos:

- a. Que las actividades que se realicen no sean un factor de deterioro para los espacios públicos o para los inmuebles.
- b. Que las adaptaciones que se realicen en los inmuebles, no supongan un detrimento de la calidad de sus tipologías arquitectónicas, o de su estructura física.
- c. Que las superficies requeridas para los distintos procesos de producción, elaboración, y almacenaje, no sobrepasen las dimensiones siguientes:
  - Locales Industriales independientes y en planta baja, con una superficie total inferior a 50 m<sup>2</sup>. (I.1).
  - Locales Industriales independientes, y en planta baja, con una superficie comprendida entre 50 m<sup>2</sup> y 200 m<sup>2</sup> (I.2).
- d. Que las emisiones sonoras de toda su maquinaria y equipo, medidas en los locales vecinos, a 0.50 m de los muros medianeros, no sobrepasen los 45 Db (a).
- e. Que no exista utilización ni emisión de materiales tóxicos, inflamables, corrosivos o radioactivos.
- f. Que no emitan destellos luminosos a los predios vecinos, ni a la vía pública.
- g. Que no produzcan vibraciones que puedan ser percibidas por los residentes de predios vecinos o producir riesgos o molestias.
- h. Que sus procesos de transformación y producción, no requieran chimeneas, o dispositivos para la emisión de humos, gases o desechos de combustión.
- i. Que su potencia máxima sea de 1 CV, para I1, y de 10 CV para I.2.
- k. Que no tengan emisiones olorosas, ni generen emisiones de polvo o calor, que puedan ser detectadas por los residentes de predios vecinos, o que produzcan molestias o riesgos para la salud.
- l. Que para el transporte de materias primas, y productos terminados, utilicen vehículos con una capacidad máxima de dos toneladas.



**Artículo 24.** Salidas de humos en usos industriales.

Quedan prohibidas las salidas de humo que no sean por la cubierta, y siempre y cuando cumplan con las condiciones exigidas por la Consejería de Industria. En ningún caso podrán quedar visibles desde la vía pública.

**CAPÍTULO IV. USOS TERCIARIOS****Artículo 25.** Usos terciarios (I)

1. Se distinguen los siguientes usos terciarios:

- Alojamiento Turístico
- Comercio
- Oficinas
- Salas de reunión y espectáculos públicos
- Garajes y servicios del transporte

**Artículo 26.** Usos terciarios en edificaciones completas.

Dentro del ámbito del Conjunto Histórico los usos terciarios en edificaciones completas sólo estarán autorizados en la Z1CH, calificada como comercial intensiva, y en la ZBRC. Quedan excluidos de esta limitación los usos asociados a cualquier tipo de alojamiento turístico en todas las zonas, y de restauración en la Z2CH. Para el resto de zonas, los usos terciarios sólo estarán permitidos en planta baja y con la intensidad que se determine en cada Zona en la presente ordenanza.

**Artículo 27.** Usos terciarios en parte de un edificio catalogado.

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

**Artículo 28.** Distintos usos terciarios en un mismo edificio catalogado.

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



## **Artículo 29.** Porcentaje de ocupación de suelo.

Los porcentajes de ocupación de suelo para los usos terciarios vendrán determinados por la Zonificación establecida. Están recogidos en el Cuadro del artículo 18 de la presente Ordenanza, y en el Plano de Zonificación y Usos del Suelo del Plan Especial.

## **SECCIÓN 1ª: USO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO**

### **Artículo 30.** Alojamientos Turísticos: Uso Hotelero (THo)

1. Comprende las actividades destinadas a satisfacer alojamiento temporal, tales como hoteles, hostales, pensiones, apart-hoteles, etc. Se realizarán en edificaciones que deberán cumplir con la regulación sectorial específica que afecte a dichas actividades.

2. Dentro del ámbito del Conjunto Histórico, los usos hoteleros estarán autorizados en todas las zonas. Será obligatorio en los suelos calificados para tal fin por el Plan Especial.

### **Artículo 31.** Plazas de aparcamiento para usos hoteleros.

Siempre que sea posible, y la tipología de la edificación catalogada lo permita, en el caso de usos hoteleros en edificios catalogados deberá preverse una plaza de aparcamiento cada 200 m<sup>2</sup>, o cada seis habitaciones. Esta condición será obligatoria en hoteles de nueva construcción.

## **SECCIÓN 2ª: USO COMERCIAL**

### **Artículo 32.** Uso Comercial (TCo)

Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local y prestación de servicios particulares.

### **Artículo 33.** Categorías de locales comerciales

Dentro del Perímetro del Conjunto Histórico, se distinguen las siguientes categorías de locales comerciales.

- Locales comerciales independientes con superficie no superior a 150 m<sup>2</sup> (TCo.1).
- Locales comerciales independientes con superficie comprendida entre 150 y 300 m<sup>2</sup> (TCo.2).
- Locales comerciales independientes con superficie comprendida entre 300 y 500 m<sup>2</sup> (TCo.3).



- Locales comerciales en edificaciones catalogadas completas, rehabilitadas para este uso. Serán independientes de la superficie (TCo.4).

- Locales comerciales en edificios comerciales completos, localizados en los ámbitos de actuación urbanística de la ZBRC, con una superficie máxima de 1.000 m<sup>2</sup> (TCo.5). Le será de aplicación lo especificado en la Ficha de desarrollo de la unidad correspondiente.

Los tamaños de locales comerciales permitidos se especifican en el correspondiente artículo de las presentes Ordenanzas para cada ámbito de Zonificación.

#### **Artículo 34.** Localización de los usos comerciales.

1. En todos los casos, los usos comerciales deberán desarrollarse exclusivamente en el ámbito de planta baja, salvo en los casos siguientes: la Z1CH, los usos de restaurante en la Z1CH y en la Z2CH, y en la ZBRC.

2. Los usos de restaurante pueden estar autorizados ocupando toda la edificación, o parte de ella, tanto en planta baja como en planta alta, en la Z1CH y en la Z2CH.

3. En el caso de que los locales comerciales estén íntegramente localizados en una edificación calificada de uso terciario comercial, cada uno de los locales que se ubiquen en el centro comercial deberá cumplir con las determinaciones de tamaño establecidas anteriormente.

4. Dentro del perímetro del Conjunto Histórico, no se permitirá la instalación permanente de ningún tipo de puesto de venta que ocupe calles, plazas o espacios públicos, salvo que medie una solicitud, previamente aprobada por el órgano municipal competente, con el informe favorable de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico.

#### **Artículo 35.** Cubrición de patios para usos comerciales

Los patios únicamente podrán cubrirse para usos comerciales complementarios con el uso principal (terraza cubierta complementaria con cafetería, etc.), cuando puedan disfrutar de él los clientes del comercio. Nunca podrán suponer un aumento de superficie del local para la actividad de ventas. El cerramiento de los patios deberá ser siempre en vidrio transparente, reversible, estructura ligera y dejar pasar el aire permanentemente. Pueden estar colocados en la planta de cubierta, o en el techo de la planta baja en el caso que el local comercial esté situado en planta baja y el edificio tenga viviendas en el resto de plantas. En este último caso, el cerramiento sobre la planta baja no podrá suponer un obstáculo para la habitabilidad de las mismas.



**Artículo 36.** Plazas de aparcamiento para usos comerciales.

1. Los comercios deberán disponer de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie de venta.
2. Las plazas podrán estar localizadas en el mismo edificio, o en áreas próximas destinadas a este uso, contratadas para el local. Deberá acreditarse su disponibilidad para la obtención de la licencia de apertura, y en cualquier momento posterior, a requerimiento de los servicios de inspección correspondiente.

**SECCIÓN 3ª: USO DE OFICINAS****Artículo 37.** Uso de Oficinas (TOF):

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

**Artículo 38.** Categorías del uso de oficinas

Dentro del uso de oficinas, se distinguen las siguientes categorías:

- a. Despachos particulares, en los que el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, o vivienda en alquiler que sea su residencia (TOF.1).
- b. Despachos profesionales u oficinas privadas o de la Administración, en locales independientes con una superficie menor de 200 m<sup>2</sup> (TOF.2).
- c. Despachos profesionales u oficinas privadas o de la administración, en locales o edificios independientes con una superficie comprendida entre 200 y 400 m<sup>2</sup> (TOF.3).
- d. Oficinas de la Administración en locales, o edificios independientes, con una superficie superior a 400 m<sup>2</sup> (TOF.4).

**Artículo 39.** Plazas de aparcamiento para usos de oficinas.

1. Las oficinas deberán disponer de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie, cuando no sean utilizadas por el público, y de 50 m<sup>2</sup> cuando sean de uso público.
2. Las plazas podrán estar localizadas en el mismo edificio, o en áreas próximas destinadas a este uso, contratadas para la oficina. Deberá acreditarse su disponibilidad para la obtención de la licencia de apertura, y en cualquier momento posterior, a requerimiento de los servicios de inspección correspondiente.



## SECCIÓN 4ª: USO RECREATIVO

### **Artículo 40.** Salas de Reunión y Espectáculos Públicos. (TRe):

Comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realicen en edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de exposición, salas de reunión, restaurantes, cafeterías, bares, discotecas y otras de similar naturaleza.

### **Artículo 41.** Categorías de usos recreativos

En función de las características de las instalaciones y el aforo de los mismos, se distinguen las siguientes categorías de usos recreativos.

- a. Locales cubiertos e independientes, con una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup> y una capacidad máxima de 60 personas (TRe.1).
- b. Locales cubiertos e independientes, con una superficie máxima de 400 m<sup>2</sup> y una capacidad máxima de 120 personas (TRe.2).
- c. Locales cubiertos e independientes, con una superficie máxima entre 400 y 800 m<sup>2</sup> y una capacidad máxima entre 120 y 250 personas (TRe.3).
- d. Locales independientes, al aire libre, con una capacidad que no exceda de 500 personas (TRe.4).
- e. Locales cubiertos e independientes, con una superficie máxima de 1.500 m<sup>2</sup>, localizados exclusivamente en los ámbitos de actuación urbanística donde expresamente se permita, con carácter excepcional. (TRe.5).

### **Artículo 42.** Requisitos para la conformidad y aprobación de Usos Terciarios

En todos los casos de Usos Terciarios, para su conformidad y aprobación deberán al menos cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Que las actividades que se realicen no sean un factor de deterioro para los inmuebles o los espacios públicos, o para los espacios libres o naturales donde se asienten.
- b. Que las adaptaciones que se realicen en los inmuebles o espacios libres, no supongan un detrimento de la calidad de sus características arquitectónicas, tipológicas espaciales o de su estructura física, de acuerdo con las presentes Ordenanzas de Protección.
- c. Que en el caso que se produzcan emisiones sonoras, éstas no afecten a la actividad residencial, por el nivel de la fuente emisora. En cualquier caso, las emisiones sonoras,



medidas en los edificios vecinos a 0.50 m de los muros medianeros, no podrán sobrepasar los 50 Db (a)

d. Que en el caso de que requieran chimeneas o dispositivos para la emisión de humos, gases, polvo o desechos de combustión, cumplan con las disposiciones previstas para su instalación en la presente Ordenanza.

## SECCIÓN 5ª: USO DE GARAJES Y SERVICIOS DEL TRANSPORTE

### Artículo 43. Garajes y Servicios del Transporte (Par)

Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda, mantenimiento y depósito de vehículos.

### Artículo 44. Categorías de los estacionamientos

a. Estacionamientos en edificaciones para uso privado, en sótanos, semisótano o plantas bajas, en locales independientes. (Par.1).

b. Estacionamientos en edificaciones para uso público, o privado, en sótanos, semisótanos, plantas bajas, o patios interiores (pueden ser de manzana o no), en locales o espacios independientes, con una capacidad que no exceda de un vehículo cada 25 m<sup>2</sup> (Par.2).

c. Estacionamientos subterráneos, de uso público, bajo las calles plazas o espacios libres del Conjunto Histórico, cuya capacidad no exceda de una plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie construida de estacionamiento (Par.3).

### Artículo 45. Condiciones de aplicación.

Salvo en edificaciones catalogadas, en las que se estará sujeto a lo dispuesto por las fichas de ordenanza específicas, será de aplicación lo previsto en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación.

### Artículo 46. Uso de gasolinera y actividades complementarias

Queda prohibida la localización de gasolineras dentro del Conjunto Histórico.

### Artículo 47. Talleres de reparación de vehículos

Queda prohibida la localización de talleres de reparación de vehículos dentro del Conjunto Histórico



## CAPÍTULO V: USO DE TALLER

### Artículo 48. Uso de taller artesanal

Comprende aquellas actividades relacionadas con artes y oficios tradicionales artesanales, que pueden ser instalados en edificios de uso de vivienda, sin entrañar molestias para las mismas.

### Artículo 49. Usos de talleres permitidos

Dentro del Conjunto Histórico, sólo se autorizarán aquellos talleres que, además de cumplir con la legislación o la normativa sectorial, en cuanto le sea de aplicación, cumplan con los siguientes requisitos:

- a. Que las actividades que realicen no sean un factor de deterioro para los inmuebles, ni supongan un detrimento de la calidad de tipologías arquitectónicas
- b. Que las actividades que se realicen no produzcan ninguna perturbación en las condiciones de comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos
- c. Que la potencia total instalada de sus motores, si los hubiere, no sobrepase los 10 CV.
- d. Que sea posible adaptar un módulo de servicio (retrete, ducha y lavabo), sin detrimento de los espacios de la edificación en la que se encuentre instalado.
- e. Que en el caso de que se produzcan emisiones sonoras, éstas no afecten a la actividad residencial por el nivel de la fuente emisora. En cualquier caso, las emisiones sonoras, medidas en los edificios vecinos a 0.50 m de los muros medianeros, no podrán sobrepasar los 50 Db (a).

## CAPÍTULO VI. USO DE ALMACÉN

### Artículo 50. Uso de almacén (Alm.):

Comprende aquellas actividades independientes, cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo, abarca otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del Uso Terciario, que requieran espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.





**Artículo 51.** Categorías del uso de almacén:

- Uso de almacén, compatible con la actividad residencial que comprenda aquellas actividades de depósito, custodia o almacenaje que no resulten molestos, insalubres, nocivos o peligrosos, y no presenten una superficie en local independiente superior a los 50 m<sup>2</sup> (Alm.1).
- Uso de almacén (ídem Alm.1), que no presente una superficie en local independiente superior a los 150 m<sup>2</sup> (Alm.2).

**CAPÍTULO VII. USO DOTACIONAL Y EQUIPAMIENTOS**  
**SECCIÓN 1ª: DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 52.** Uso dotacional y equipamientos (D):

Comprende las actividades destinadas a proporcionar al ciudadano los equipamientos y servicios orientados a su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia social, bienestar y mejora de la calidad de vida. Podrán ser de financiación pública (dotaciones), o privada (equipamientos).

**Artículo 53.** Relación de usos dotacionales y equipamientos

- Docente. DD
- Administración y Servicios Públicos. DA y SP
- Sanitario Asistencial. DSA
- Sociocultural. DSC
- Deportivo. DDP

**Artículo 54.** Condición general de las edificaciones de nueva planta destinadas a usos dotacionales y equipamientos.

Los edificios de nueva planta, destinados a usos dotacionales y equipamientos, serán considerados como edificios singulares, y como tales tendrán un tratamiento diferenciado en cuanto a los parámetros urbanísticos de aplicación se refiere.

**Artículo 55.** Condición general de los usos dotacionales y equipamientos en edificaciones catalogadas.

1. En el caso de edificaciones catalogadas destinadas a este tipo de usos, el proyecto deberá hacer compatibles las necesidades de conservación de los valores históricos de la edificación con las necesidades de equipamientos e instalaciones de los edificios destinados a estos usos, garantizándose siempre el respeto a la edificación histórica.



2. En ningún caso podrán autorizarse adaptaciones al uso dotacional que puedan suponer una intervención destructiva para los valores históricos del edificio.

3. Se autorizan usos terciarios comerciales, complementarios de los dotacionales o de equipamientos, que contribuyan a su mejor funcionamiento (cafetería, tienda, etc.). La superficie máxima destinada a estos usos será como máximo de un 10% de la superficie total construida. Podrán estar localizados en cualquiera de las plantas.

**Artículo 56.** Porcentaje de ocupación de suelo en edificaciones destinadas a dotaciones o equipamientos.

En el caso de edificios destinados a dotaciones o equipamientos, el porcentaje de ocupación de suelo podrá ser del 100 %, pudiendo integrarse las necesarias áreas libres de construcción, como atrios, patios, etc., en el propio diseño del edificio. Los usos dotacionales y de equipamientos podrán ubicarse en todas las zonas del C.H.

## SECCIÓN 2ª: USO DE ESPACIOS LIBRES

**Artículo 57.** Uso de espacios libres. EL

Estarán definidos en cada Zona del Conjunto Histórico en el Plano de Zonificación y Usos del suelo. Le será de aplicación lo previsto en los artículos 89 y siguientes de la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana.

## CAPÍTULO VIII. ESTUDIOS DE DETALLE

**Artículo 58.** Estudios de Detalle

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

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



## CAPÍTULO IX. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

### Artículo 59. Parcela máxima edificable

Dentro del límite del Conjunto Histórico, la condición de parcela máxima edificable en cada manzana está recogida en las disposiciones de las fichas de Características Urbanísticas de cada Ámbito de Zonificación. Se determinará en función de las parcelas media y máxima existentes en las tipologías catalogadas de la manzana. Cualquier agregación de parcelas, propuesta para nueva edificación, deberá ser menor o igual a la máxima establecida para la manzana.

### Artículo 60. Parcela mínima edificable

Dentro del ámbito del Conjunto Histórico, la parcela mínima edificable en cada manzana estará recogida en las disposiciones de las fichas de Características Urbanísticas de cada Ámbito de Zonificación. Se determinará en función de las parcelas mínima y media existentes en las tipologías catalogadas de la manzana. Cualquier subdivisión de parcelas, propuesta para nueva edificación, deberá ser mayor o igual a la mínima establecida para la manzana (ver cuadros de características urbanísticas en los anexos de esta ordenanza).

### Artículo 61. Parcela mínima edificable residual

Dentro del límite del Conjunto Histórico, se encuentran una serie de parcelas, resultantes de la evolución y consolidación de la estructura urbana que por sus características de superficie no cumplen con la condición de parcela mínima edificable. En estos casos, sólo se considerará edificable si cumple una de las dos condiciones siguientes:

- a. Que por su situación en la parcelación general de la manzana pueda ser agregada a otras parcelas colindantes de manera que cumpla la condición de superficie mínima.
- b. Que el total de m<sup>2</sup> construidos que pueda desarrollarse en la parcela, sea suficiente para acoger una vivienda mínima de acuerdo con lo previsto en esta Ordenanza.

### Artículo 62. Condiciones para la agregación de parcelas

Dentro del ámbito del Conjunto Histórico, sólo se permitirá la agregación de dos o más predios o parcelas adyacentes cuando se produzca una o varias de las siguientes situaciones:

- a. Que las edificaciones o parcelas, individualmente, no respondan a la normativa establecida respecto a parcela mínima, frente, fondo, área construida y usos permitidos determinados en la presente Ordenanza.
- b. Que exista la posibilidad de recuperar tipologías originales, perdidas por sucesivas subdivisiones realizadas con anterioridad a la vigencia de la Presente Ordenanza.



c . Que existan proyectos compuestos por dos o más unidades tipológicas, conjuntamente, sin perder las características originales de cada una. Los sótanos de estos proyectos podrán unificarse a los efectos de optimizar las circulaciones y los accesos.

d. Que la parcela resultante sea igual o menor a la "parcela máxima" establecida para cada manzana dentro de la ficha de Características Urbanísticas de cada Ámbito de Zonificación. En todos los casos la fachada resultante no podrá ser mayor del frente máximo permitido para la manzana en la que estén localizadas.

#### **Artículo 63.** Edificación sobre unidades parcelarias completas.

Cuando un propietario sea dueño de dos parcelas contiguas, y en el caso en el que no se le autorice la agregación de las mismas, dando como resultado una parcela unificada, las posibles intervenciones en cada una de ellas deberán respetar las especificaciones de la ordenanza individualmente. Quedan prohibidas expresamente las intervenciones que supongan agregaciones de una parcela con parte de otra contigua con un solo proyecto determinado.

#### **Artículo 64.** Subdivisión de predios catalogados

Dentro del Conjunto Histórico queda prohibida la subdivisión física de predios calificados como de Protección Integral, o Ambiental, excepto donde se mencione expresamente en las fichas de ordenanzas y de los ámbitos de actuación urbanística. En el caso de predios sin catalogar, será de aplicación la disposición prevista para parcela mínima edificable.

#### **Artículo 65.** Subdivisión de parcelas

Dentro del Conjunto Histórico, queda prohibida la subdivisión de parcelas en superficies menores que la prevista como "parcela mínima" para cada manzana en la ficha de Características Urbanísticas de cada Ámbito de Zonificación.

### **CAPÍTULO X. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

#### **Artículo 66.** Proyectos de Urbanización

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tendrán por objeto la definición precisa y ejecución material de las determinaciones del Plan Especial en materia de infraestructuras, mobiliario, ajardinamiento y demás servicios urbanísticos, detallando y programando las obras que comprendan con el grado de precisión necesario para que puedan ser ejecutados bajo la dirección de técnico distinto del autor del Proyecto. Deberán ajustarse al Plan Director para el Programa de Obras de Peatonalización y Espacios Públicos del Conjunto Histórico de La Laguna.



2. La documentación de los Proyectos de Urbanización estará integrada por una memoria descriptiva de las características de las obras y de su integración en el entorno urbano, justificando el cumplimiento de las determinaciones del Plan Director que le afecten, planos de proyectos y de los detalles constructivos que lo precisen, mediciones, cuadros de precios, presupuestos, y pliegos de condiciones y prescripciones técnicas de las obras.

## **TÍTULO TERCERO: CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO**

### **CAPÍTULO I. GRADOS DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

#### **Artículo 67. Grados de Protección**

Para los efectos de aplicación de la presente Ordenanza de Protección, y de acuerdo con lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias y en el Plan Insular de Ordenación Territorial de Tenerife, se determinan los siguientes Grados de Protección en edificaciones y solares.

##### **a. Protección Integral**

- Integral 1

- Integral 2

##### **b. Protección Ambiental:**

- Ambiental 1

- Ambiental 2

##### **c. Protección Parcial**

#### **Artículo 68. Protección Integral 1: Ámbito de aplicación**

Aplicable a todas aquellas edificaciones que deberán ser conservadas en su totalidad, y sólo podrán ser objeto de restauración, conservación, consolidación, rehabilitación y reconstrucción para garantizar su integridad física, manteniendo y respetando todas sus características originales, tales como, organización espacial, estructura, tipología, elementos constructivos y decorativos, etc.

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



### **Artículo 69.** Protección Integral 2: Ámbito de aplicación.

Aplicable a todas aquellas edificaciones que deberán ser conservadas en su totalidad, pero que han sufrido algunas alteraciones puntuales. Podrán ser objeto de restauración, conservación, consolidación, rehabilitación, reconstrucción y demolición de los elementos añadidos, para recuperar sus valores tipológicos y garantizar su integridad física, manteniendo y respetando todas sus características originales, tales como, organización espacial, estructura, tipología, elementos constructivos y decorativos, etc. Dentro de las edificaciones Catalogadas con este Grado de Protección, se permitirá la incorporación puntual de obras nuevas de modernización de locales de servicio (cocinas y baños) e instalaciones necesarias para el funcionamiento de los usos a los que se destine la edificación (calefacción, aire acondicionado, etc.), siempre y cuando no supongan modificaciones irreversibles en su tipología.

### **Artículo 70.** Protección Ambiental 1: Ámbito de aplicación

Aplicable a todas aquellas construcciones que hayan sufrido sucesivas transformaciones, pero que conserven sin alterar parte de sus elementos volumétricos y espaciales originales. En este tipo de edificaciones, deberán conservarse y restaurarse en su totalidad todos los elementos originales existentes, tanto estructurales y constructivos como decorativos, adecuándose las partes alteradas a las características volumétricas, constructivas y espaciales de la tipología original. Se permiten obras de consolidación, conservación, restauración, rehabilitación y reestructuración funcional. Se permitirá la demolición de todos aquellos elementos modificados o discordantes con las características tipológicas y ambientales de los inmuebles, señalados en las fichas de ordenanza. En el caso de que se permita la incorporación de nueva edificación, deberá atenderse a los parámetros previstos para cada caso en las fichas de ordenanza específica elaboradas para cada edificación catalogada del Conjunto Histórico.

### **Artículo 71.** Protección Ambiental 2: Ámbito de aplicación

Aplicable a todas aquellas edificaciones que conservan la fachada como elemento generador de la calidad del entorno. Deberán conservarse los elementos originales y las característica generales que le dan valor al conjunto urbano. Se permiten obras de consolidación, conservación y restauración de las fachadas a mantener. Se permite la demolición de todos los elementos sin valor. La nueva edificación que se incorpore deberá atenderse a los parámetros previstos para cada caso en las fichas de ordenanzas específicas elaboradas para cada edificación catalogada del Conjunto Histórico.



**Artículo 72. Protección parcial: Ámbito de aplicación**

Aplicable a todas aquellas edificaciones que conservan algunos elementos parciales puntuales originales, pero que ya han sido afectadas en su volumetría, estructura, espacios abiertos, composición, etc., y a aquellas edificaciones que carecen de valor, consideradas de forma aislada, pero que, integradas con otras edificaciones, constituyen un conjunto homogéneo. Deberán conservarse los elementos originales que se protejan en las fichas de ordenanza, y las características generales que dan valor al conjunto, alturas, ritmo, tipología de vanos, etc. Se permitirá la demolición total o parcial de los elementos discordantes con las características ambientales de los inmuebles, recogidos en las fichas de ordenanza. La nueva edificación que se incorpore, deberá atenerse a los parámetros previstos para cada caso en las fichas de ordenanza específica elaboradas para cada edificación catalogada del Conjunto Histórico.

**CAPÍTULO II. CONDICIONES DE LOS TIPOS DE INTERVENCIÓN PERMITIDOS****Artículo 73. Autenticidad de las intervenciones.**

Dentro del ámbito del Conjunto Histórico, cualquier intervención, tanto en los edificios catalogados, como en la nueva edificación, deberá alejarse de la "cultura de la simulación", evitando la copia o el falseamiento de los elementos tradicionales de la arquitectura de La Laguna. La autenticidad de las intervenciones deberá garantizar una convivencia ordenada entre respeto y evolución, evitándose la "reproducción" del estilo de la ciudad con elementos que tiendan a confundir sus valores históricos.

**Artículo 74. Restauración parcial de edificios.**

Queda prohibida la intervención parcial en edificios catalogados asociada a un uso determinado. El hecho de que un edificio catalogado sólo se utilice parcialmente, no autoriza a su restauración parcial.

**Artículo 75. Reflejo de la subdivisión de la propiedad en edificios catalogados.**

El hecho de que un edificio catalogado tenga varios propietarios, no autoriza la realización de divisiones parciales que supongan modificaciones tipológicas, tanto interiores, como exteriores. Las divisiones de usos parciales deberán respetar íntegramente los elementos tipológicos principales de la edificación catalogada (fachada, zaguán de entrada, patios, muros de carga y crujeas principales, galerías, cubiertas, etc.). Su restauración deberá ser integral.

**Artículo 76. Alcance de las intervenciones de conservación**

Se considera una intervención de conservación la que tiene por finalidad exclusiva el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, y ornato de las edificaciones, en



cumplimiento de las obligaciones previstas por la Ley de Patrimonio para los propietarios de inmuebles catalogados, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones.

#### **Artículo 77.** Alcance de las intervenciones de restauración

Se considera una intervención de restauración, la que tiene por objeto restituir las partes originales de un edificio catalogado a sus condiciones tipológicas, mediante la reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios, sin incluir elementos que modifiquen sus valores tipológicos. En este tipo de intervenciones deberá respetarse íntegramente la disposición espacial y la volumetría de los elementos originales del edificio.

#### **Artículo 78.** Edificios objeto de restauración

Serán objeto de restauración los edificios catalogados por esta Ordenanza como de Protección Integral, y las partes a conservar de los edificios considerados como de Protección Ambiental y Parcial.

#### **Artículo 79.** Características que deben cumplir las intervenciones de restauración

##### **a.** Cubiertas

Las cubiertas de los edificios tendrán consideración de fachada, debiendo conservarse íntegramente sus características volumétricas y constructivas. Siempre que sea posible, deberán recuperarse los materiales constructivos originales, bien por sustitución con otros similares o por reparación de los existentes. No obstante, cuando se considere necesario para el funcionamiento de la cubierta, podrán introducirse materiales actuales, siempre y cuando no produzcan ninguna alteración tipológica o formal. En las cubiertas no se permitirá la colocación de ningún elemento de instalaciones, tales como antenas, aire acondicionado, etc., visibles desde la vía pública. Será obligatorio el mantenimiento de la misma pendiente en todos los faldones de una misma cubierta.

##### **b.** Fachadas

- Huecos originales: deberán conservarse en su totalidad, no admitiéndose alteraciones de ningún tipo. Caso de haberse producido alteraciones, en la intervención de restauración deberán restituirse a su disposición original.

- Carpinterías de puertas: en los edificios catalogados como de Protección Integral, y en las partes a proteger de los catalogados como de protección ambiental o parcial, deberán mantenerse los materiales y tipologías de las carpinterías originales, podrán ir barnizadas o acabadas en pintura satinada de color, acorde con la pintura general del edificio.

- Carpintería de ventanas: En los edificios catalogados como de Protección Integral, deberán mantenerse los materiales y tipologías de las carpinterías originales. En los edificios





catalogados como de Protección Ambiental o Parcial, deberán conservarse las carpinterías originales de valor en las partes a proteger. Siempre que sea posible se restaurarán las carpinterías originales y en caso de que alguna de las carpinterías de fachada a conservar no se pudiera restaurar deberá ser sustituida por otra de características idénticas a las que se mantengan. En el caso de que las carpinterías no tengan un interés tipológico significativo, se autorizará la incorporación de carpinterías metálicas lacadas o pintadas, o de PVC, en las ventanas, siempre que mantengan la tipología de diseño original en los elementos a conservar. No se autorizará la incorporación de carpinterías de aluminio anodizado de ningún tipo, en ninguno de los Grados de Protección. No se autoriza la partición simulada de los vidrios de ventanas.

- Puertas para garajes: En los edificios catalogados como de Protección Integral, no se autorizará la nueva apertura de vanos, ni la ampliación de los existentes para acceso de garajes. En los edificios catalogados como de Protección Ambiental o Parcial, se autorizará la apertura de huecos, únicamente en el caso de que existan muros ciegos a la calle de más de seis metros de longitud continua, y siempre y cuando el uso al que esté destinada la edificación sea vivienda permanente. El hueco de garaje deberá seguir las pautas de composición existentes en los restantes huecos de la fachada, debiendo quedar situado, como mínimo, a 0,60 m de la línea exterior de cualquier elemento de morfología existente (jambas de huecos, recercados, molduras, etc.), medidos desde la cara más exterior de sus elementos de carpintería.

- Elementos decorativos y formales: Deberán ser conservados en su totalidad. No se admitirán modificaciones en los elementos decorativos o formales (molduras, cornisas, remates, etc.). En caso de necesitar ser sustituidos parcialmente, por resultar imposible su reparación, deberán seguirse totalmente las características de los existentes. Quedan prohibidas expresamente las balaustradas prefabricadas.

- Acabado exterior: será pintado o revocado, en los colores tradicionales existentes, de textura lisa y mate, pudiendo combinarse varios tonos para resaltar los elementos arquitectónicos.

#### c. Patios interiores

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



#### d. Volumen construido y alturas

Salvo indicación expresa en las fichas de Ordenanza, no podrá modificarse el volumen construido, ni las alturas existentes, en los edificios de Protección Integral. En los edificios de Protección Ambiental o Parcial, no podrá aumentarse el volumen construido, ni las alturas existentes de los elementos a conservar, pudiendo construirse únicamente en aquellas zonas determinadas como de renovación y nueva edificación, dentro de los parámetros urbanísticos previstos en las fichas de Ordenanza de cada edificación.

#### e. Jardines y áreas libres interiores de interés (no patios)

Deberán conservarse en su totalidad, no pudiendo construirse ningún elemento de carácter permanente, ni cubrirse total o parcialmente. Podrán edificarse únicamente elementos aislados con materiales desmontables (pabellones, kioscos, carpas, etc.), ocupando como máximo el 20% de su superficie, sin eliminar la vegetación de valor, y siguiendo las características que se determinan en el Artículo 133.

#### f. Forjados

Siempre que sea posible, deberán conservarse los materiales constructivos originales, bien por sustitución por otros similares, o por reparación de los existentes. No obstante, cuando se considere necesario para el funcionamiento estructural, podrán introducirse materiales actuales siempre y cuando no produzcan ninguna alteración tipológica o formal.

#### g. Distribución interior

En los edificios catalogados como de Protección Integral, y en las partes a conservar de los catalogados como de Protección Ambiental o Parcial, no podrá producirse ninguna modificación en los elementos originales maestros de distribución interior. Si las características del uso al que vaya a destinarse el edificio lo requiere, podrán incorporarse nuevas tabiquerías para la partición del espacio, siempre y cuando queden claramente diferenciadas y sean respetuosas con lo existente.

#### h. Instalaciones y registros

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



**Artículo 80.** Alcance de las intervenciones de consolidación

1. Se considera una intervención de consolidación la que tiene por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación con las necesidades del uso al que sea destinado.
2. Podrán ser objeto de intervenciones de consolidación todos los edificios catalogados que, a juicio de un facultativo competente, lo necesiten, justificándolo convenientemente.

**Artículo 81.** Alcance de las Intervenciones de Rehabilitación

1. Se considera una intervención de rehabilitación la realización de las obras de adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad y funcionalidad de un edificio, de manera que se posibilite su uso público o privado de manera continuada.
2. Podrán ser objeto de intervenciones de rehabilitación todos los edificios catalogados siempre que cumplan con las condiciones de intervención previstas en esta Ordenanza para cada Grado de protección.

**Artículo 82.** Alcance de las intervenciones de remodelación o reestructuración

1. Se considera una intervención de remodelación o reestructuración la que tiene por finalidad la transformación tipológica de un edificio, incluyendo demoliciones totales o parciales de su estructura y modificaciones de los parámetros urbanísticos de altura, ocupación y volumen construido. La remodelación o reestructuración deberá contemplar el mantenimiento de aquellos elementos ambientales que garanticen su correcta integración en el espacio urbano.
2. Podrán ser objeto de intervenciones de reestructuración los edificios catalogados como de Protección Parcial, y los elementos sin protección de los catalogados como de Protección Ambiental 2.

**Artículo 83.** Características de las intervenciones de reestructuración.

En las intervenciones de reestructuración se seguirán los siguientes criterios:

a. Fachadas

Deberá mantenerse el paño principal de fachada, sin alteraciones en sus elementos de composición, pudiendo incorporarse nueva edificación conforme a las determinaciones de la ficha de ordenanza de cada edificación

b. Resto de parámetros urbanísticos y de construcción: Será de aplicación lo previsto en el Título Quinto "Parámetros y condiciones de construcción en edificios de nueva planta"



## **TÍTULO CUARTO: PARÁMETROS Y CONDICIONES DE CONSTRUCCIÓN EN EDIFICIOS CATALOGADOS**

### **CAPÍTULO 1º. PARÁMETROS Y DETERMINACIONES GENERALES**

#### **SECCIÓN 1ª: EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN**

##### **Artículo 84.** Coeficiente de edificabilidad y ocupación permitida

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 sobre la base del porcentaje de ocupación de suelo permitido en cada parcela y la altura permitida de edificación indicadas en las fichas específicas de ordenanza. Salvo indicación específica la edificabilidad máxima permitida será de  $1,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , con las excepciones recogidas en el artículo 95.

Salvo indicación expresa en las fichas de ordenanza específicas o en las edificaciones destinadas a usos dotacionales o equipamientos, la ocupación máxima permitida en todo el ámbito del CH será del 70%.

##### **Artículo 85.** Edificabilidad permitida en suelo resultante de demoliciones parciales o especiales.

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. Cuando sea mayor que la permitida regirá la máxima prevista en el Art. 84 de esta ordenanza. 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 2ª: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICIOS CONSTRUIDOS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Artículo 86.** Autorización del uso de vivienda multifamiliar en edificios catalogados.

Dentro del Ámbito del Conjunto Histórico, se considera prioritario el mantenimiento y fomento del uso de vivienda de manera estable y permanente. Para ello, se autoriza la incorporación de dicho uso en los edificios catalogados siempre y cuando los proyectos de adecuación respeten las características tipológicas del inmueble. Para conseguir estos fines, y a la luz de las nuevas necesidades familiares en cuanto a superficies de vivienda, las políticas municipales de revitalización del Conjunto Histórico, deberán promover intervenciones en la edificación tradicional que faciliten unidades de vivienda de tamaños actuales, atractivas en el mercado, y capaces de albergar y fijar en el Conjunto Histórico, el mayor número de residentes permanentes. La propiedad horizontal se presenta como la fórmula jurídica idónea para la consecución de estos fines.

**Artículo 87.** Intervenciones interiores

Las intervenciones de fomento de la propiedad horizontal en el Conjunto Histórico, no podrán suponer modificaciones irreversibles en los elementos tipológicos principales de las edificaciones tradicionales, tales como, dimensión de los patios y localización de los elementos estructurales, zaguanes, galerías, etc. Las nuevas intervenciones deberán permitir la lectura original del edificio, debiendo quedar evidentes las nuevas aportaciones.

**Artículo 88.** Intervenciones exteriores

Las intervenciones en la parte de fachada correspondiente a la propiedad horizontal de una edificación catalogada en el Conjunto Histórico, tales como, pintura, carpinterías, cerramientos, etc. no podrán alterar las características generales de la edificación.

**Artículo 89.** Plantas Bajas

Las intervenciones en plantas bajas, deberán cumplir igualmente con lo establecido en el artículo anterior.

## **CAPÍTULO 2º. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS Y DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES**

**Artículo 90.** Adaptación de condiciones higiénico-sanitarias

El cumplimiento de las condiciones higiénico-sanitarias previstas en la normativa sectorial se ajustará con la flexibilidad necesaria para garantizar la conservación de los elementos constructivos y espacios libres de valor de los edificios catalogados.



### **CAPÍTULO 3º. DOTACIONES E INSTALACIONES DE LAS EDIFICACIONES**

#### **Artículo 91.** Adaptación de las dotaciones e instalaciones

El cumplimiento de las dotaciones e instalaciones previstas en la presente Ordenanza y en la normativa sectorial correspondiente se ajustará con la flexibilidad necesaria para garantizar la conservación de los elementos constructivos y espacios libres de valor de los edificios catalogados.

### **TÍTULO QUINTO: PARÁMETROS Y CONDICIONES DE CONSTRUCCIÓN EN EDIFICIOS DE NUEVA PLANTA Y ESPACIOS LIBRES**

#### **CAPÍTULO 1º. DETERMINACIONES GENERALES**

##### **Artículo 92.** Obras de nueva planta

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

##### **Artículo 93.** Consideraciones de estilo

La nueva edificación que se incorpore en el Conjunto Histórico de La Laguna en ningún caso debe ser una repetición de la edificación tradicional existente. En este sentido, deberá adecuarse a unas normas concretas de volumetría, porcentaje de ocupación, alturas, espacios libres, relación lleno/vacío, etc., dentro de parámetros de armonía y respeto con lo existente, pero dejando libertad a la respuesta arquitectónica que corresponde a nuestro momento histórico.

##### **Artículo 94.** Obras en edificios fuera de ordenación

En las edificaciones fuera de ordenación, las obras de reparación o adaptación de dichos inmuebles deberán ser siempre entendidas como una situación transitoria justificable, únicamente en cuanto suponga una mejora del escenario urbano y nunca como la consolidación de una situación no conforme ni deseable. Las únicas obras permitidas serán las de reparación o readecuación a esta ordenanza. La intervención nunca podrá consolidar una situación “no conforme” con esta ordenanza.



## CAPÍTULO 2º. EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRÍAS

### Artículo 95. Edificabilidad ( $\text{m}^2/\text{m}^2$ ), y ocupación.

#### - Edificabilidad

La edificabilidad máxima permitida para la nueva edificación dentro del ámbito del Conjunto Histórico será de  $1,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . Se establecen las siguientes excepciones en función de las tipologías de parcela:

1. Parcelas de esquina con fachadas a dos calles. La edificabilidad podrá aumentar en un 10%, siendo como máximo de  $1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
2. Parcelas de esquina con fachadas a tres calles. La edificabilidad podrá aumentar en un 10% más respecto a las anteriores, siendo como máximo de  $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
3. Parcelas de esquina con superficies menores de  $160 \text{ m}^2$ . La edificabilidad será la resultante de aplicar las alturas permitidas y la ocupación de suelo que se desarrolle en proyecto.
4. En las parcelas con ordenanza especial que tienen establecida su edificabilidad específica en las fichas correspondientes de parámetros de desarrollo.

#### - Ocupación

Salvo indicación expresa en las fichas específicas de ordenanzas, la ocupación máxima de suelo será del 70%. Las parcelas menores de  $160 \text{ m}^2$ , quedan exentas de esta disposición.

### Artículo 96. Volumen máximo permitido

El volumen máximo permitido para cada nueva edificación, será el resultante de aplicar las disposiciones urbanísticas correspondientes a la manzana en la que se encuentre localizado, recogidos en la correspondiente ficha de Ordenación y en los Planos de Ordenación de esta Ordenanza (porcentaje de ocupación de suelo, número de plantas construidas y altura total de la edificación). Los patios, desde la planta baja, no contabilizarán a efectos de volumen de construcción. Para cualquier intervención de obra nueva, deberá incorporarse al proyecto un estudio de la nueva edificación en relación con las parcelas colindantes (fachadas, alturas, volumetrías, etc.), de manera que sea posible la evaluación de su integración con las existentes en su entorno inmediato.

### Artículo 97. Gálibo de la nueva edificación colindante con edificios catalogados.

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



## CAPÍTULO 3º. ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

### Artículo 98. Altura y número de plantas permitidas

Las alturas permitidas (máxima y mínima) y el número de plantas para la nueva edificación se encuentran recogidas en el plano de ordenación de alturas permitidas en el Conjunto Histórico y en el cuadro del Art.100 de esta ordenanza. Las alturas están determinadas en función de las características de la edificación consolidada de valor de la manzana en la que se encuentra recogida la nueva intervención.

### Artículo 99. Referencia de alturas

Las alturas permitidas se refieren, en todos los casos, a la distancia existente desde el nivel de la acera, medido en el punto medio de la fachada, hasta la cota inferior del nivel del forjado de la cubierta, en el caso de que sea plana, y hasta la línea inferior del alero caso de que sea inclinada.

### Artículo 100. Alturas en función de los usos del suelo y de los fondos de parcela

1. Las alturas, en relación con los usos del suelo, serán las siguientes:

|                 | I planta |      | II plantas |      | III plantas |      | IV plantas |      |
|-----------------|----------|------|------------|------|-------------|------|------------|------|
| Usos dominantes | Max.     | Min. | Max.       | Min. | Max.        | Min. | Max.       | Min. |
| Vivienda        | 3.5      | 3.0  | 6.5        | 6.0  | 9.5         | 9.0  | 12,5       | 12,0 |
| Terciario       | 3.8      | 3.5  | 7.6        | 6.5  | 11,4        | 9.5  | 15,2       | 12,5 |
| Dotaciones      | 4,5      | 4,0  | 8,4        | 7,4  | 12,20       | 10,8 | 16,0       | 14,2 |

En el caso de uso de vivienda, y a los efectos exclusivos de facilitar la posible incorporación de una rampa de acceso a garaje subterráneo, la altura máxima permitida total podrá incrementarse en 0,50 m.

En el caso de usos mixtos en plantas completas cada uno deberá cumplir independientemente con las alturas que le correspondan.

2. Con objeto de promover la diversificación de los volúmenes construidos y de facilitar las posibilidades de agotar la edificabilidad máxima permitida, se regulan las alturas permitidas para la nueva edificación conforme a la tabla siguiente:





| Fondo de parcela     | Fondo libre mínimo para nueva edificación con tres plantas permitidas de altura.                                                                                                                                                                                                                                                                  | Fondo libre mínimo para nueva edificación con dos plantas permitidas de altura.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mayor de 25 metros   | 5 metros o más desde el fondo de parcela. La edificación para tres plantas permitidas sólo puede llegar a los 18 metros, medidos desde la fachada. El resto, hasta agotar la edificabilidad permitida puede ser de dos y una planta.                                                                                                              | 5 metros o más desde el fondo de parcela. La edificación para dos plantas permitidas puede elevarse a tres a partir de los 10 metros y hasta los 18 metros, medidos desde la fachada. El resto, hasta agotar la edificabilidad permitida puede ser de dos y una planta.                                                                                                                   |
| Entre 25 y 20 metros | 5 metros desde el fondo de parcela. La edificación para tres plantas permitidas sólo puede llegar a 18 metros, medidos desde la fachada. El resto, hasta agotar la edificabilidad permitida puede ser de dos y una planta                                                                                                                         | 5 metros desde el fondo de parcela. La edificación para dos plantas permitidas puede elevarse a tres a partir de los 10 metros y hasta los 18 metros, medidos desde la fachada. El resto, hasta agotar la edificabilidad permitida puede ser de dos y una planta.                                                                                                                         |
| Menor de 20 metros   | No se establece fondo libre mínimo obligatorio pero debe cumplir los 5 metros libres si quiere que las viviendas que den al fondo se consideren exteriores. La edificación para tres plantas permitidas sólo puede llegar a 18 metros, medidos desde la fachada. El resto, hasta agotar la edificabilidad permitida puede ser de dos y una planta | No se establece fondo libre mínimo obligatorio pero debe cumplir los 5 metros libres si quiere que las viviendas que den al fondo se consideren exteriores. La edificación para dos plantas permitidas puede elevarse a tres a partir de los 10 metros y hasta los 18 metros, medidos desde la fachada. El resto, hasta agotar la edificabilidad permitida puede ser de dos y una planta. |

#### Artículo 101. Ritmo de alturas

En el caso de solares resultantes de la agregación de varias parcelas edificables, la edificación deberá romper el ritmo de las fachadas construidas, en edificaciones tipológicamente diferenciadas, con proyectos independientes, conforme a las dimensiones del frente máximo permitido establecido en el plano de Ordenación correspondiente a frentes máximos de parcela por agregación. En este caso, cada edificación deberá cumplir con la disposición establecida para la dimensión de las alturas, separadamente.

#### Artículo 102. Alturas en solares con fachadas a diferentes calles

En el caso de solares con fachadas a diferentes calles, las disposiciones de alturas deberán cumplirse en cada una de las fachadas independientemente.



### **Artículo 103.** Depresión del suelo de planta baja

Queda expresamente prohibido deprimir la cota del suelo de la planta baja por debajo de la rasante del edificio a nivel de la acera en el punto medio de la fachada.

## **CAPÍTULO 4º. ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS, DECORATIVOS Y FORMALES**

### **Artículo 104.** Lenguaje compositivo

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

### **Artículo 105.** Tipos de cubiertas

Podrá utilizarse, indistintamente, la cubierta plana o inclinada, siguiéndose, en este último caso, el ángulo de pendiente tradicional en la zona, entre 20 y 30 °. La solución adoptada para el proyecto, plana o inclinada, deberá resolver módulos completos de edificación. Queda prohibida la mezcla de ambas soluciones en la misma cubierta de un módulo de edificación, y en particular la simulación de cubierta inclinada a fachada y plana al interior de la edificación.

### **Artículo 106.** Mantenimiento de las pendientes.

Será obligatorio el mantenimiento de la misma pendiente en todos los faldones de una misma cubierta inclinada. Queda expresamente prohibido quebrar los faldones de una cubierta a los efectos de conseguir mayor aprovechamiento bajo la misma.

### **Artículo 107.** Altura máxima de la cumbrera sobre el último forjado.

La altura máxima de la cumbrera, medida sobre su punto de inflexión libre interior, sobre la cara superior del último forjado, correspondiente a las plantas autorizadas, será de 1,80 metros.

### **Artículo 108.** Construcciones auxiliares sobre las cubiertas

Sobre la superficie de las cubiertas, no se autoriza la localización de ninguna construcción auxiliar. En caso de necesidad por impedimento para incorporar otra solución, estarán autorizados los aljibes únicamente para el uso de vivienda, convenientemente protegidos, así como los casetones de los cuartos de máquinas de los ascensores, debiendo quedar localizados fuera del ángulo de visión desde la calle.



**Artículo 109.** Pretilos de cornisa y aleros

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

**Artículo 110.** Aleros

En el caso de cubiertas inclinadas, la distancia máxima que podrá sobresalir el tejado desde la cara de la pared hasta el final del alero será de 0.70 m.

La distancia se tomará medida horizontalmente desde la cara de la pared de la fachada hasta la terminación de la cubierta de teja o saliente del tejado soportado por el alero. El espesor visto del alero no deberá ser mayor de 15 cm.

**Artículo 111.** Fachadas: relación lleno/vacío

Será de libre disposición del proyectista. Los huecos deberán tener las dimensiones que su uso y situación exijan.

**Artículo 112.** Textura de acabados en fachadas.

El acabado de las fachadas, en los paños ciegos, deberá ser de material de fábrica revocado, con textura lisa y el color incorporado en la masa o pintado en colores en tonos tradicionales existentes, a elegir por el propietario, de acabado mate y sin granular. Se recomienda preferentemente la pintura al silicato.

**Artículo 113.** Recubrimientos de fachadas

Aparte de lo dicho en el artículo anterior, queda prohibido el recubrimiento de las fachadas con cualquier material que no sea piedra natural o fachadas ventiladas con grandes piezas. El tamaño mínimo de las piezas de recubrimiento será de 60x40 cm. Las fachadas de granulite, material cerámico estándar o piedra artificial quedan expresamente prohibidas.

**Artículo 114.** Fachadas laterales.

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



**Artículo 115.** Cuerpos volados a la calle

Queda prohibida la incorporación de cuerpos volados en fachada, que no sean balcones abiertos sin cerramiento superior.

**Artículo 116.** Cuerpos volados interiores

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

**Artículo 117.** Decoraciones fingidas

No se permitirá la decoración fingida de elementos constructivos tradicionales en las fachadas, salvo en el caso de simulaciones pintadas sobre fachadas laterales vistas. En particular, queda prohibida la utilización de aleros fingidos de teja de barro hacia la vía pública.

**Artículo 118.** Conductos visibles en fachada, y cajas de registro de instalaciones.

Dentro del ámbito del Conjunto Histórico, no se permitirá dejar al descubierto visible sobre el paramento del muro de la fachada del edificio tuberías de agua potable, tuberías de abastecimiento eléctrico, telefónico, o de gas, salidas de humos, drenajes o cualquier otro elemento que distorsione o perjudique el valor del edificio y su entorno. Las instalaciones mencionadas deberán quedar alojadas en tubos pintados del mismo color que la fachada. Únicamente se autorizará quedar vistos canales o bajadas de aguas pluviales. Si el edificio cuenta con patio o huerto con muro directo a la calle, la entrada del abastecimiento del gas o de otros suministros se realizará por ahí y se distribuirá por las fachadas interiores del edificio. Si no es así, el tubo del gas se meterá por el portal hasta llegar al patio con soluciones de doble tubo ventilado. Las cajas de registro de instalaciones deberán quedar alojadas dentro de los zaguanes, y si no es posible empotradas en la fachada, con las tapas de registro enrasadas y pintadas del mismo color que la fachada.

**Artículo 119.** Materiales de carpinterías: puertas, ventanas, balcones, etc.

Las carpinterías en general podrán ser de madera o metálicas, con excepción del aluminio anodizado, o en P.V.C. En todos los casos deberán estar pintadas, lacadas o barnizadas en acabados mate, en colores libres en consonancia con el resto de las tonalidades de la fachada. Se prohíben los falsos despieces en los cristales de las hojas de las ventanas



**Artículo 120.** Dimensiones de las carpinterías

No se establecen condiciones a sus dimensiones.

**Artículo 121.** Persianas

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

**Artículo 122.** Ejes de composición de las fachadas

Las fachadas deberán seguir unos ejes de modulación que articulen su composición, y que se identifiquen claramente a lo largo de su superficie.

**Artículo 123.** Chaflanes o retranqueos en fachada

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

**CAPÍTULO 5º. SÓTANOS, SEMISÓTANOS Y ENTREPLANTAS****Artículo 124.** Sótanos en edificios de nueva planta

Dentro del Conjunto Histórico, podrán incorporarse tantos sótanos como permita el terreno, sin perjudicar a la estabilidad de las edificaciones consolidadas colindantes. Será obligatorio realizar un estudio geotécnico por técnicos colegiados en el que se recoja la solución constructiva más adecuada para el sótano, a la que obligatoriamente deberá adaptarse el proyecto de ejecución. Siempre que exista acuerdo entre promotores y/o propietarios en parcelas colindantes de obra nueva podrán unirse los sótanos a los efectos de unificar la localización de las rampas de acceso y salida de garajes. Cada edificación deberá mantener obligatoriamente comunicación vertical independiente hasta el garaje.

**Artículo 125.** Semisótanos

Dentro del Conjunto Histórico, podrán incorporarse semisótanos únicamente para facilitar la incorporación y el uso de garaje, o de trasteros de las viviendas una vez que se cumpla con el número obligatorio de plazas de garaje para las unidades de vivienda. La altura del semisótano sobre la rasante, tomada en el punto medio de la fachada, contará a los efectos de la altura total del edificio (ver artículo 100.1).



**Artículo 126.** Usos en los sótanos y semisótanos

El único uso autorizado en sótanos y semisótanos es el de garaje y/o trastero para viviendas, salvo que hayan especificados otros usos permitidos en las fichas que desarrollan las parcelas con ordenanza especial, y en los edificios destinados a dotaciones y equipamientos.

**Artículo 127.** Entreplantas.

Se autoriza la incorporación de entreplantas en las siguientes condiciones. La altura libre mínima entre la cara superior del suelo terminado de la planta y la cara inferior de la entreplanta será de 2,40 metros para estancias vivideras; en caso de estancias de servicios, pasillos, cocinas integradas, servicios secundarios, etc., podrá ser de 2,20 metros libres. En el caso de entreplantas bajo cubiertas inclinadas, la distancia entre el arranque de la cubierta inclinada y la cara superior de la entreplanta será como mínimo de 2 metros. Ninguna entreplanta podrá estar a una distancia menor de 2 metros libres del paño de fachada, medida desde el borde exterior de la entreplanta a la cara interior de la fachada.

**Artículo 128.** Usos de las entreplantas.

Los usos deberán ser complementarios del uso principal de la estancia en la que esté localizada la entreplanta.

**CAPÍTULO 6º. PATIOS****Artículo 129.** Forma y dimensiones de los patios.

Dentro del ámbito del Conjunto Histórico, la forma de los patios interiores será de libre elección del proyectista, debiendo cumplir unas condiciones de separación entre paramentos de manera que siempre sea posible inscribir una circunferencia de 3 metros de radio, en el caso de edificaciones de una planta, de 4 m. en el caso de dos, y de 5 m. en el caso de tres o cuatro plantas. Las dimensiones de los patios se mantendrán constantes desde la planta de inicio

**Artículo 130.** Patios técnicos

En el caso de patios para ventilación de locales de servicio será de aplicación lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales correspondientes.

**Artículo 131.** Patios con distintas alturas de edificación en sus lados

Cuando en un patio, al menos dos de sus lados se correspondan a una altura de edificación menor que los otros dos, podrá aplicarse el ancho obligatorio mínimo correspondiente a la altura menor.



### **Artículo 132.** Aparcamientos en edificaciones de obra nueva.

Será obligatoria una plaza de aparcamiento por vivienda y una por cada 100 m<sup>2</sup> de local comercial u oficina. Pueden estar en el mismo edificio o en aparcamientos separados cercanos. Deben venderse conjuntamente.

### **Artículo 133.** Pabellones en áreas de baja densidad de construcción.

En las parcelas donde queden establecidas áreas de baja densidad de construcción, en las fichas de Ordenanza de la edificación. Se podrán construir pabellones aislados de las siguientes características.

- Superficie máxima 25 m<sup>2</sup>.
- Tamaño mínimo de cualquiera de sus lados 3 m.
- Altura máxima una planta.
- Materiales de construcción: estructura ligera de madera, metálica o de lona.
- Distancia mínima entre pabellones: 5 metros a cualquiera de sus lados
- Podrán estar adosados a fondos de parcela o medianeras.

## **CAPÍTULO 7º. ESPACIOS LIBRES Y VEGETACIÓN**

### **Artículo 134.** Consideraciones generales

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

### **Artículo 135.** Protección de la vegetación

Dentro del ámbito del Conjunto Histórico no se permitirá ni el derribo ni el corte de árboles con diámetro de tronco mayor de 20 cm. Sólo estará autorizada la poda necesaria para permitir mayor insolación en los edificios y espacios urbanos del Conjunto Histórico. En el caso de que por exigencias de un proyecto, se vean afectados árboles considerados de protección, será obligatorio su trasplante por los medios técnicos idóneos para garantizar su conservación. La operación de trasplante deberá estar supervisada por un profesional botánico competente y ser autorizada expresamente por la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico.

### **Artículo 136.** Protección de Áreas Verdes

Todas las zonas verdes, tanto de carácter público como las privadas determinadas por las fichas de Ordenanza como área libre obligatoria, se considerarán, a efectos de estas Ordenanzas, como de Protección Integral.



**Artículo 137.** Trabajos autorizados en las áreas verdes

Dentro de las áreas verdes del Conjunto Histórico sólo se autorizarán trabajos de conservación, mantenimiento y revalorización de la vegetación.

**Artículo 138.** Patios interiores privados en edificios catalogados como de Protección Integral o Ambiental

No se autorizará, en ningún caso, la alteración tipológica o modificación funcional de los patios interiores de las edificaciones catalogadas como de Protección Integral o Ambiental.

**Artículo 139.** Cubrición de patios en edificios catalogados

Dentro del ámbito del Conjunto Histórico, los patios interiores de las edificaciones catalogadas como de Protección Integral o Ambiental, podrán ser cubiertos a efectos de mejorar las condiciones climáticas y de habitabilidad de las viviendas, oficinas, o locales comerciales, si se cumplen las condiciones referidas en el artículo 79-c, debiendo utilizarse, únicamente, cubrición reversible, de vidrio y estructura metálica ligera. En los edificios catalogados como de protección integral estará autorizada la cubrición de los patios únicamente si el edificio está destinado a usos dotacionales u hoteleros, la cubierta será de los mismos materiales anteriormente expuestos. Queda totalmente prohibida la cubrición de patios con láminas de hormigón armado o cualquier otra estructura permanente.

**Artículo 140.** Autorización de actividades en áreas verdes públicas

Dentro de las áreas verdes públicas del Conjunto Histórico las actividades que se pretendan desarrollar deberán garantizar la conservación de los espacios vegetales, no pudiendo producir daño alguno en las áreas verdes afectadas por la actividad.

**Artículo 141.** Daños en las áreas verdes y especies vegetales

Los daños producidos en las áreas verdes y especies vegetales del Conjunto Histórico serán considerados como infracción a los efectos de la presente Ordenanza.

**TÍTULO SEXTO: EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO****CAPÍTULO 1º. DESARROLLO Y PLAZOS DE EJECUCIÓN****Artículo 142.** Consideración del suelo disponible

1. Dentro del perímetro del Conjunto Histórico, el suelo disponible para nueva edificación se considera de interés social.





2. Sobre la base de dicha consideración, el tiempo máximo de permanencia sin edificar de los predios declarados como solar será de dos años a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza.

3. Transcurrido dicho plazo, el Consorcio del Área de Rehabilitación Integral del Conjunto Histórico o, en su caso, el órgano municipal competente podrá declarar el solar en situación de ejecución por sustitución, sin necesidad de su inclusión en área delimitada al efecto, para la aplicación del régimen previsto en los artículos 148 y siguientes del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias.

#### **Artículo 143.** Plazo de presentación de los proyectos de intervención en solares

Los propietarios de los solares en el Conjunto Histórico deberán presentar en el plazo máximo de un año, a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, el proyecto de intervención previsto para el solar ante la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico.

#### **Artículo 144.** Plazo máximo para el inicio de las obras

A partir de la aprobación del proyecto propuesto, los propietarios tendrán un plazo de seis meses para el inicio efectivo de las obras.

#### **Artículo 145.** Solares resultantes de demoliciones

En el caso de solares resultantes de una demolición de una edificación por declaración de ruina o calificación sin protección, serán de aplicación los artículos anteriores.

### **CAPÍTULO 2º. GESTIÓN URBANÍSTICA**

#### **Artículo 146.** Desarrollo, gestión y ejecución de las determinaciones del Plan Especial

1. El desarrollo, gestión y ejecución de las determinaciones del Plan Especial se llevará a efecto a través de cualquiera de los sistemas de ejecución privada (concierto, compensación o ejecución empresarial) o pública (cooperación, expropiación o ejecución forzosa) previstos en el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias y sus disposiciones de desarrollo reglamentario, sin perjuicio de su concertación a través de los correspondientes convenios urbanísticos.

2. 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.



### CAPÍTULO 3º. EJECUCIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES

#### **Artículo 147.** Autorizaciones de proyectos y obras

Dentro del ámbito del Conjunto Histórico, todos los proyectos a realizarse sobre las vías, plazas y espacios públicos, tales como obras de infraestructura, pavimentación, jardinería, alumbrado, señalización, mobiliario urbano, etc., deberán ajustarse al Plan Director para el Programa de Obras de Peatonalización y Espacios Públicos del Conjunto Histórico de La Laguna, deberán ser informados favorablemente por la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico, previa presentación de los proyectos de ejecución.

#### **Artículo 148.** Conservación de la traza y alineaciones originales

Será requisito indispensable para que se autorice cualquier obra de infraestructuras en el Conjunto Histórico, que se conserve la traza original de calles y plazas, así como las alineaciones originales de la edificación.

#### **Artículo 149.** Proyectos de enterramiento de conducciones de energía eléctrica y telefonía

1. De conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, del Patrimonio Histórico de Canarias, las empresas encargadas de suministrar la energía eléctrica y el servicio telefónico deberán formular los planes y proyectos necesarios y concertar con el Ayuntamiento de La Laguna el modo y forma en que procederán al enterramiento de las conducciones de distribución, que deberán comenzar a ejecutarse antes de los dos años de la entrada en vigor del Plan Especial.

2. El Consorcio del Área de Rehabilitación Integral o, en su caso, el órgano municipal competente podrá dictar órdenes de ejecución para conminar a los responsables de los correspondientes servicios a la retirada de cables, conducciones, antenas u otros elementos no adecuados o adaptados a las presentes Ordenanzas.

3. El incumplimiento de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante a la ejecución subsidiaria a costa del obligado y, en su caso, a la imposición de hasta diez multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, por importe máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras especificadas en la orden de ejecución. El importe de las multas coercitivas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida.

#### **Artículo 150.** Instalaciones de televisión por cable, o cualquier otra instalación no mencionada específicamente

Las compañías que se dediquen a dar señal de televisión por cable, que quieran dar servicio en el Conjunto Histórico, estarán obligadas a realizar sus instalaciones y colocación del cableado bajo el pavimento de las vías y aceras, y por el interior de los edificios. Una vez



terminada la instalación, el aspecto exterior del acabado de las vías, aceras, y edificios no deberá presentar ninguna alteración.

#### **Artículo 151.** Reparaciones o ampliaciones del suministro de instalaciones urbanas

Cualquier reparación, cambio o ampliación necesaria en las redes urbanas de infraestructuras, deberá contar con el informe favorable de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico respecto a los elementos de ejecución de la obra que puedan afectar al ambiente urbano. En caso de reparaciones de urgencia, la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico deberá asesorar a los departamentos municipales correspondientes sobre la terminación final de las mismas, una vez subsanada la avería que dio origen a la reparación.

#### **Artículo 152.** Pavimentación de las vías públicas

Dentro del ámbito del Conjunto Histórico, la pavimentación de vías y aceras deberá estar realizada en losa y adoquín de piedra de basalto en sus dimensiones tradicionales, y en texturas que permitan la adecuada circulación de personas y vehículos. La Oficina de Gestión del Conjunto Histórico deberá informar, favorablemente, las soluciones constructivas que finalmente se adopten para las calles del Conjunto Histórico. El municipio procurará, mediante sucesivos programas de mejora del espacio público, incorporar los materiales mencionados en las calles del Conjunto Histórico que lo requieran.

### **SECCIÓN 2ª: MOBILIARIO URBANO**

#### **Artículo 153.** Mobiliario Urbano

La colocación de cualquier tipo de mobiliario urbano en el Conjunto Histórico deberá ajustarse al Plan Director para el Programa de Obras de Peatonalización y Espacios Públicos del Conjunto Histórico de La Laguna, y estará sujeta al informe favorable de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico, quien deberá pronunciarse sobre su tipología y lugar de instalación.

#### **Artículo 154.** Rotulación de calles y espacios públicos

La rotulación de los nombres de las calles y espacios públicos se realizará de forma que armonice con las características del ambiente urbano. Las placas serán sencillas, de fácil lectura y sin anuncios publicitarios de ningún tipo. El formato, diseño y dimensiones de los rótulos así como su ubicación, estarán supervisados por la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico.

#### **Artículo 155.** Señalización de tráfico

Dentro del ámbito del Conjunto Histórico, la instalación de la señalización de tráfico necesaria deberá contar con la supervisión de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico



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.

### **SECCIÓN 3ª: VIALIDAD, ACCESIBILIDAD Y ESTACIONAMIENTOS**

**Artículo 156.** Planes de vialidad, accesos y estacionamientos.

Dentro del ámbito del Conjunto Histórico, la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico, será la encargada de coordinar, revisar e informar las propuestas y planes realizados por las diferentes instancias Municipales u otras Instituciones competentes, en relación con los siguientes aspectos:

- a. El uso adecuado de las vías y calles públicas
- b. La vialidad más adecuada para el Conjunto Histórico, determinando la dirección, el tránsito y la señalización acorde con el ambiente urbano.
- c. Los lugares y áreas adecuadas de estacionamiento y el horario permisible.
- d. La regulación y circulación de los vehículos ligeros, guaguas y vehículos pesados.
- e. La regulación y circulación de los vehículos dedicados al turismo
- f. La regulación, lugar de estacionamiento y circulación de taxis
- g. La regulación de horarios, tipos de vehículos permitidos y circulación de vehículos destinados al abastecimiento de la ciudad
- h. La señalización del tránsito y su colocación en la vía pública

**Artículo 157.** Estacionamientos en la vía pública

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

**Artículo 158.** Semáforos

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



**Artículo 159.** Circulación de vehículos pesados

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

**Artículo 160.** Horario de vehículos de abastecimiento

Dentro del ámbito del Conjunto Histórico sólo estará permitida la carga y descarga para abastecimiento de mercancías de 7 a 10 a.m. y de 7 a 10 p.m. Este horario podrá modificarse en función de los criterios de gestión de la carga y descarga de todo el ámbito municipal, no pudiendo perjudicar en ningún caso los criterios generales de ordenación previstos en esta Sección.

**Artículo 161.** Tiempo máximo de permanencia de estacionamiento para abastecimientos

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

**Artículo 162.** Parquímetros

La posible colocación de parquímetros o cualquier otro aparato que sirva para cobrar el estacionamiento en las vías públicas, estará sujeta al correspondiente informe de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico, que deberá pronunciarse sobre el modelo más idóneo para el ambiente urbano.

**Artículo 163.** Espacios urbanos peatonales y de tráfico restringido

Queda prohibida la circulación y el estacionamiento de vehículos de cualquier tipo en las calles y espacios urbanos considerados como peatonales y de tráfico restringido en el Plan Especial, que se encuentran recogidas en el correspondiente Plano de Propuestas de tráfico. Estas zonas serán de uso exclusivamente peatonal en los horarios que se determinen por el Ayuntamiento. Excepcionalmente estas normas podrán ser modificadas por el Ayuntamiento como consecuencia de las reordenaciones de tráfico necesarias en las celebraciones de las fiestas locales.

**Artículo 164.** Contaminación atmosférica o acústica

Queda prohibida la circulación de vehículos que expelan humos y gases contaminantes fuera de los límites normales permitidos, o que produzcan ruidos mayores a los 80 decibelios.



**Artículo 165.** Límites de velocidad

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

**Artículo 166.** Abandono de vehículos o materiales en las vías públicas

Dentro del ámbito del Conjunto Histórico no se permite dejar en abandono vehículos, materiales de construcción o cualquier otro material o elemento que perjudique el libre tránsito de peatones y vehículos.

**Artículo 167.** Cumplimiento de la legislación en materia de accesibilidad y barreras a la comunicación.

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

2. Las referidas normas sectoriales se ajustarán en los edificios catalogados a los criterios de conservación, que tendrán carácter prevaleciente.

**CAPÍTULO 4º. CONSERVACIÓN Y RUINA DE LAS EDIFICACIONES****SECCIÓN 1ª: MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES****Artículo 168.** Delimitación de obras de mantenimiento

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



#### **Artículo 169.** Obligación de conservación de los edificios del Conjunto Histórico

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

#### **Artículo 170.** Incumplimiento de la obligación de conservación y mantenimiento

Cuando un propietario no cumpla con la anterior obligación, el Municipio intervendrá para garantizar la conservación de los edificios, iniciándose el expediente correspondiente por parte de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico.

#### **Artículo 171.** Afectaciones a terceros por incumplimiento de la obligación de conservación

Cualquier persona afectada directamente o no, por la falta de mantenimiento de una edificación, podrá formular la correspondiente denuncia ante la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico, procediéndose a verificarla en las siguientes 48 horas y actuándose en consecuencia.

#### **Artículo 172.** Expediente sancionador por incumplimiento

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

### **SECCIÓN 2ª: ÓRDENES DE EJECUCIÓN**

#### **Subsección 1ª: Órdenes de ejecución**

#### **Artículo 173.** Órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación.

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



#### **Artículo 174.** Inicio del procedimiento de las órdenes de ejecución.

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

#### **Artículo 175.** Contenido de los informes.

Iniciado el expediente, los técnicos de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico, emitirán un informe que se referirá al menos a los siguientes aspectos:

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

#### **Artículo 176.** Sujetos obligados por las órdenes de ejecución

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

#### **Artículo 177.** Resolución de las órdenes de ejecución

Emitido el informe de la Oficina de Gestión el Conjunto Histórico, y con carácter previo a la propuesta de resolución, se dará trámite de audiencia al interesado, salvo que hubiese peligro en la demora, en cuyo caso se actuará de inmediato.

Cumplido este trámite, previo informe, en su caso, de las alegaciones presentadas, el órgano competente ordenará al propietario el cumplimiento de las actuaciones necesarias para subsanar las deficiencias detectadas y realizar las obras de conservación y rehabilitación necesarias, en los términos y plazos establecidos en el informe de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico.





**Artículo 178.** Cumplimiento de las órdenes de ejecución.

Las órdenes de ejecución se cumplirán en sus propios términos. Así mismo, y en el supuesto de que sea preciso un proyecto técnico, el propietario deberá aportar una copia del mismo visada por el Colegio profesional competente. Cuando se considere necesario un proyecto, las obras no se considerarán concluidas hasta que no se haya aportado el certificado final de obra. Si no hubiese exigido proyecto, se verificarán por los técnicos de la Oficina de Gestión una vez comunique el propietario la finalización de las obras.

**Artículo 179.** Incumplimiento de las órdenes de ejecución

1. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de obras de conservación o rehabilitación, habilitará al Pleno del Ayuntamiento para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

- Ejecución subsidiaria a costa del obligado
- Imposición de hasta doce multas coercitivas sucesivas con periodicidad mínima de un mes, y por importe máximo del diez por ciento del coste estimado de las obras de conservación especificadas en la orden de ejecución correspondiente. El importe de dichas multas coercitivas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida.
- Declaración del inmueble en situación de ejecución por sustitución.
- Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad de un bien patrimonial.

2. El Consorcio del Área de Rehabilitación Integral del Conjunto Histórico o, en su caso, el órgano municipal competente, a propuesta de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico, procederá a la elección de la medida o medidas que considere más convenientes en cada caso.

**Subsección 2ª: Ejecución subsidiaria****Artículo 180.** Ejecución subsidiaria

1. En caso de incumplimiento de la orden de ejecución, el Consorcio del Área de Rehabilitación Integral del Conjunto Histórico o, en su caso, el órgano municipal competente, podrá proceder a su ejecución subsidiaria, bajo la dirección de los técnicos de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico.

2. Las pruebas técnicas, tales como catas, demoliciones de recubrimientos de elementos



estructurales, pruebas de carga o similares, que sea preciso realizar para obtener un diagnóstico adecuado de los daños existentes en el edificio, para poder elaborar un presupuesto objetivo de las obras de ejecución subsidiaria, se valorarán y cobrarán al propietario una vez realizadas y con independencia de las obras que luego se acometan.

El presupuesto estimado elaborado por los técnicos de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico se comunicará a la propiedad de la finca a los efectos de que efectúe las alegaciones oportunas, otorgándole un nuevo plazo para el inicio de la realización de las obras que será igual al fijado en la orden de ejecución, apercibiéndole de nuevo de que, si no las realiza en dicho plazo, se ejecutarán subsidiariamente a su costa.

3. Si se incumple este nuevo plazo se dictará decreto de ejecución subsidiaria que contendrá el importe de la valoración de las obras a realizar, que será liquidada a cuenta y requerida el pago con antelación a la realización de las mismas, a reserva de la liquidación definitiva. Si no produce dicho pago, la propiedad se verá cargada con el importe resultante.

#### **Artículo 181.** Costes adicionales

En el supuesto de que en el transcurso de las obras en ejecución subsidiaria, por motivos técnicos debidamente justificados, sea necesario realizar alguna obra no prevista en el presupuesto estimado, los gastos se liquidarán a costa del propietario en un capítulo adicional.

#### **Artículo 182.** Sanciones por el incumplimiento de las órdenes de ejecución.

Con independencia de la ejecución de las obras, podrá iniciarse expediente sancionador por la infracción urbanística cometida, conforme a lo estipulado en el régimen sancionador de aplicación.

#### **Artículo 183.** Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad de un bien patrimonial.

1. El incumplimiento de las órdenes de ejecución de conservación o rehabilitación, habilitará al Ayuntamiento a aplicar el sistema de expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad de un bien patrimonial.

2. Será requisito previo para la expropiación, la declaración motivada y definitiva, en vía administrativa, del incumplimiento de los deberes de conservación o rehabilitación, en procedimiento instruido con audiencia de los afectados, la cual determinará por sí misma la declaración de utilidad pública requerida en la legislación expropiatoria general.



### SECCIÓN 3ª: RUINA DE LAS EDIFICACIONES

#### Artículo 184. Tipos de ruina

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

- Ruina física parcial: que afecta a partes de un edificio sin llegar a producir el colapso de la edificación. Podrá tramitarse la declaración de ruina de la parte afectada, sin perjuicio de que le sea de aplicación lo previsto en el artículo 187 de las presentes Ordenanzas.
- Ruina física irreversible: que afecta a la totalidad de un edificio, en más de un 50% de su estructura portante. Podrá tramitarse la solicitud de demolición del inmueble, sin perjuicio de que le sea de aplicación lo previsto en el artículo 187 de las presentes Ordenanzas.
- Ruina reversible: que afecta a edificios catalogados en los que la propiedad no está cumpliendo con sus deberes de conservación previstos en la Ley 4/º1999, de 15 de marzo, del Patrimonio Histórico de Canarias, y en la presente ordenanza

**Artículo 185.** Inicio del procedimiento para la declaración de ruina de un inmueble catalogado.

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

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

#### Artículo 186. Lugar de presentación de la solicitud de ruina

La solicitud de declaración de ruina, acompañada por la documentación anteriormente descrita, será presentada ante la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico, quien a su vez, deberá proponer, a los órganos rectores del Consorcio de Rehabilitación Integral del Conjunto Histórico o, en su caso, al órgano municipal competente, la aprobación o denegación de la declaración de ruina solicitada.



**Artículo 187.** Limitación de la causa de ruina en un edificio catalogado

El colapso de más de un 50% de una edificación catalogada, o de partes de ella, como de Protección Integral o Ambiental, no supone, automáticamente, la autorización de demolición. En estos casos, el valor histórico, tipológico o formal de los restos de la edificación, pueden justificar su restauración, independientemente del nivel de ruina.

**Artículo 188.** Tiempo máximo de permanencia de una edificación en ruina reversible

El tiempo máximo de permanencia en ruina reversible, a juicio de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico, de un inmueble catalogado como de Protección Integral, Ambiental o Parcial, será de seis meses, a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza. Pasado el cual, si el propietario no ha presentado el correspondiente proyecto de consolidación, conservación o restauración, le serán de aplicación las disposiciones establecidas en el régimen sancionador de aplicación

**SECCIÓN 3ª: DEMOLICIONES POR CAUSA DE RUINA****Artículo 189.** Clasificación de las demoliciones

Dentro del Conjunto Histórico, las demoliciones se clasificarán como; demolición parcial, demolición parcial especial, o demolición total.

**Artículo 190.** Demolición parcial

Se considera demolición parcial a las obras de derribo parcial de elementos completos de un edificio que se encuentren sin protección por carecer de valor. Su remoción, no podrá afectar a otros elementos arquitectónicos del edificio que se encuentren protegidos, ni poner en peligro su estabilidad o integridad física.

**Artículo 191.** Demolición parcial especial

Se considera demolición parcial especial a las obras de derribo de algún elemento que se encuentre protegido, cuando sea necesario por su avanzado estado de deterioro, no siendo posible, técnicamente, realizar su restauración o consolidación, o porque constituya una amenaza pública para los propios habitantes del edificio o para terceras personas. La demolición autorizada implica, automáticamente, la reconstrucción volumétrica o tipológica del mismo, con los medios y materiales más idóneos, de manera que se garanticen las características formales y estéticas del conjunto.



### **Artículo 192.** Informe preceptivo en caso de demolición parcial especial

En estos casos se deberá presentar, junto con la solicitud de demolición especial, un informe realizado por un facultativo competente, en el que se expongan las razones por las que se quiere proceder a la demolición y la descripción gráfica completa del objeto a demoler (planos, detalles constructivos y fotografías). Debe explicarse también de manera pormenorizada el procedimiento de demolición.

### **Artículo 193.** Demolición total

Se considera demolición total a las obras de derribo completo de un edificio. Sólo podrá ser autorizada en edificios sin catalogar y en edificios catalogados en los que se haya demostrado, mediante informe de técnico competente y de manera fehaciente, la imposibilidad de su restauración y se haya tramitado y obtenido la declaración de ruina irreversible. Debe explicarse también de manera pormenorizada el procedimiento de demolición.

### **Artículo 194.** Limitación de construcción en caso de demolición total autorizada en edificios catalogados

En todos los casos de demolición total autorizada de un edificio catalogado, la nueva construcción que se edifique en el solar resultante no podrá sobrepasar los m<sup>2</sup> que hubiera construidos en la edificación demolida ni la máxima permitida por las disposiciones de la ordenanza.

### **Artículo 195.** Proyecto de construcción simultánea a la demolición total de un edificio

No se autorizará ninguna demolición total de un edificio (catalogado o no), si no se aporta al mismo tiempo el proyecto de nueva construcción sobre el suelo que se genere, con fijación de plazos para su ejecución. La autorización de nueva construcción deberá producirse de forma simultánea a la de demolición.

### **Artículo 196.** Medidas de seguridad para casos de ruina y demoliciones

Si la ruina del inmueble presentara algún tipo de riesgo para los ocupantes o vecinos, deberán guardarse las medidas de seguridad que correspondan, tales como:

- a. Apuntalamiento de la fachada y elementos estructurales
- b. Adopción de todas las medidas necesarias para no dañar los edificios y propiedades vecinas
- c. Colocación de vallas de protección alrededor del área afectada, de 2m como mínimo de altura.



Las anteriores disposiciones afectarán igualmente a todas las obras de demolición.

#### **Artículo 197.** Comunicación de ruina peligrosa

La Oficina de Gestión del Conjunto Histórico comunicará, mediante escrito razonado, a los propietarios de los inmuebles en ruina peligrosa la obligación de tomar, sin pérdida de tiempo, las medidas de consolidación necesarias para garantizar la seguridad. El incumplimiento de este requerimiento dará lugar a la correspondiente sanción y a la realización de las obras necesarias por el Consorcio del Área de Rehabilitación Integral del Conjunto Histórico o, en su caso, por el Ayuntamiento, de forma subsidiaria, gravándose al propietario del inmueble con los costos en que se incurra en la reparación.

### **TÍTULO SÉPTIMO: LICENCIAS Y AUTORIZACIONES**

#### **CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DE LAS LICENCIAS**

##### **SECCIÓN 1ª: DETERMINACIONES GENERALES**

#### **Artículo 198.** Licencia o autorización previa

Para efectuar cualquier tipo de obra, ya sean obras menores (reparaciones, reformas, o mejoras), u obras mayores, en cualquier edificación localizada dentro del perímetro del Conjunto Histórico, se requerirá de una licencia que deberá tramitarse mediante solicitud del particular, presentada en el registro de la Gerencia de Urbanismo.

#### **Artículo 199.** Forma de la autorización

La autorización se otorgará o denegará por escrito, especificándose las obras autorizadas y las condiciones que deberán cumplir sobre la base de las disposiciones establecidas en las fichas de la Ordenanza de Protección.

#### **Artículo 200.** Tiempo de vigencia de la licencia

La licencia de obras en el Conjunto Histórico tendrá una vigencia de seis meses naturales, pasados los cuales, si no se ha comenzado la ejecución de las mismas, deberá iniciarse de nuevo el procedimiento para la obtención de una nueva licencia.



## SECCIÓN 2ª: CONDICIONES ESPECÍFICAS Y DOCUMENTACIÓN

### **Artículo 201.** Documentación requerida que acompañe a una solicitud de demolición

La solicitud de demolición total o parcial de un inmueble deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

- Estudio histórico del inmueble (documental y fotográfico)
- Levantamiento arquitectónico completo del inmueble en el que se detallen, expresamente, las partes que se pretende demoler
- Inventario fotográfico del inmueble y su relación con los inmuebles vecinos.
- Un informe suscrito por facultativo competente, en el que se expongan las razones por las que se quiere proceder a la demolición y la descripción gráfica completa del objeto a demoler (planos, detalles constructivos y fotografías)
- Explicación pormenorizada del procedimiento de demolición.

### **Artículo 202.** Información preceptiva de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico

Dentro del ámbito del Conjunto Histórico todos los proyectos y obras de intervención, tanto en la edificación como en la estructura urbana, deberán ser informados por la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico, como requisito previo para la concesión de la licencia de obras o el permiso de intervención.

### **Artículo 203.** Consulta urbanística: solicitud de informe de Nivel de Intervención permitido.

Previo al inicio de cualquier intervención en la edificación del Conjunto Histórico, los ciudadanos interesados podrán solicitar por escrito, ante la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico, la información sobre el Nivel de Intervención que afecta al edificio o solar objeto de consulta, así como recomendaciones sobre aspectos particulares del proyecto.

### **Artículo 204.** Respuesta a la consulta

La respuesta de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico será remitida por escrito al interesado en un plazo máximo de 30 días desde la recepción efectiva en dicha oficina.



#### **Artículo 205.** Solicitud de licencia de obra o permiso de intervención

Además de los documentos exigidos por las Ordenanzas Municipales para la obtención de licencia de obra, para las intervenciones en los edificios del Conjunto Histórico se deberá aportar, complementariamente, la documentación que proceda de la relación siguiente:

- a. En caso de intervención en edificios catalogados, estudio histórico del inmueble (documental y gráfico hasta donde sea posible). Si existieran, copia de planos y fotografías antiguas
- b. En el caso de intervenciones en edificaciones preexistentes, planos del estado actual del inmueble, incluyendo, plantas, secciones y alzados.
- c. Localización de arbolado y elementos de vegetación de interés existentes en la parcela, especie botánica, etc.
- d. En caso de edificación preexistente, sección constructiva del cerramiento general de suelo a techo a escala mínima 1:20, especificando los sistemas constructivos, materiales utilizados y acabados exteriores.
- e. Si la intervención afecta a las fachadas, un estudio de imagen urbana con las fachadas del inmueble incorporadas al levantamiento del tramo (puede ser una composición fotográfica).
- f. Fotografías en color del estado actual del inmueble, figurando, obligatoriamente, una de fachada, independientemente de donde esté localizada la intervención.

#### **Artículo 206.** Tramitación

Las solicitudes se presentarán, por duplicado, en el registro de la Gerencia de Urbanismo. Una vez examinada la documentación, se procederá a realizar un informe en el que quede recogido o bien la adecuación del Proyecto o en su caso las deficiencias que presenta para su posterior aprobación.

#### **Artículo 207.** Plazos

La Oficina de Gestión del Conjunto Histórico deberá elevar su informe al órgano competente en el plazo máximo de un mes y medio, desde la recepción efectiva de la documentación, informando al interesado de las deficiencias que debe subsanar o de la aprobación de la licencia solicitada.





**Artículo 208.** Competencias para la formulación y ejecución de proyectos

No se autorizará ningún proyecto en el que no figure la firma e identificación, en todos y cada uno de sus planos y documentos, de un arquitecto superior colegiado en activo.

**Artículo 209.** Garantías y seguimiento

Una vez obtenida la licencia de obra, e iniciadas las mismas, el propietario deberá mantener una copia del proyecto sellado en la obra para posibles inspecciones.

**Artículo 210.** Obligación de facilitar acceso para inspección

El propietario de un inmueble o solar dentro del Conjunto Histórico en el que se esté llevando a cabo una obra de intervención, queda obligado a facilitar el acceso a los técnicos de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico que, en todo momento, podrán comprobar la fidelidad de la obra ejecutada con el proyecto autorizado.

**Artículo 211.** Finalización de la obra.

Una vez terminada la obra deberá comunicarse por escrito a la Gerencia de Urbanismo, quien recabará informe de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico, y que deberá emitir el correspondiente informe de conformidad con la finalización de obra.

**Artículo 212.** Plazos de vigencia para las licencias de demolición y obra nueva.

Los plazos para las licencias de demolición y obra nueva serán de seis meses a partir de la fecha reflejada en la licencia. Si transcurrido este tiempo no se han ejecutado las obras solicitadas deberá reiniciarse de nuevo el expediente para una nueva solicitud.

**Artículo 213.** Plazo para la terminación de las obras.

Salvo en obras de especial envergadura, debidamente justificadas, el plazo para la terminación de las mismas será de dos años a partir de la fecha de la obtención de la correspondiente licencia de obra.

**CAPÍTULO II. ALINEACIONES Y RASANTES****Artículo 214.** Alineaciones oficiales

Las alineaciones contenidas en el Plano de Alineaciones y rasantes del Plan Especial serán consideradas como alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificadas o edificables y los espacios públicos (calles y plazas).



**Artículo 215.** Alineación de calle

Señala el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas edificadas o solares. En general, salvo señalamiento concreto en el correspondiente plano de Ordenación, serán las definidas por la edificación actual.

**Artículo 216.** Recuperación de la alineación tradicional perdida

En el caso de nuevas edificaciones localizadas en solares resultantes de la demolición de un edificio que hubiera perdido la alineación tradicional original, la nueva edificación deberá ajustarse a ella obligatoriamente.

**Artículo 217.** Paño de fachada en las nuevas edificaciones

Será obligatorio el mantenimiento de la continuidad del paño de fachada, respecto a las edificaciones colindantes en todas las plantas de las nuevas edificaciones.

**Artículo 218.** Aumento del volumen de la edificación para recuperar el frente de fachada tradicional.

En el caso de edificaciones existentes en las que se haya perdido el paño de fachada original por retranqueo de la edificación, estará permitido recuperar el volumen edificado necesario para enrasarse con el paño de fachada original.

**Artículo 219.** Rasantes

En general, salvo señalamiento concreto en el correspondiente Plano de Ordenación, se utilizará como rasante oficial el nivel actual existente en las aceras de las vías consolidadas.

**CAPÍTULO III. OBRAS MAYORES Y OBRAS MENORES****Artículo 220.** Obras Mayores

A los efectos del Plan Especial, serán obras Mayores todas aquellas que cumplan alguno o varios de los siguientes requisitos:

- a. Que afecte a la estructura del edificio o a sus elementos sustentantes.
- b. Que afecte a la tipología del edificio.
- c. Que afecte a la cubierta del edificio, no siendo obras de mantenimiento.
- d. Que afecte a la fachada del inmueble, no siendo obras de mantenimiento, o de apertura de pequeños escaparates en vanos ciegos, conforme al artículo 244 de las presentes Ordenanzas.



e. Que con ellas se produzca una reestructuración funcional del edificio.

En todos los casos de obra mayor será necesario que el proyecto esté redactado y suscrito por un técnico superior competente.

#### **Artículo 221. Obras Menores**

A los efectos del Plan Especial, se consideran obras menores todas las intervenciones sobre los edificios que se caractericen por su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, que consistan en pequeñas obras de reparación, decoración, ornamentación o cerramiento, quedando excluidas de dicha calificación las que afecten a la estructura o elementos sustentantes del edificio. En los casos de obras menores que afecten a edificaciones catalogadas, con independencia de su complejidad y salvo la pintura sencilla de interiores o fachadas, será obligatoria la presentación de documentación suficiente suscrita por un técnico que refleje la intervención propuesta.

### **CAPÍTULO IV. OTRAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES**

#### **Artículo 222. Intervención en edificios declarados individualmente Bien de Interés Cultural**

Para la intervención en edificios declarados individualmente Bien de Interés Cultural, será preceptiva la autorización del Cabildo Insular de Tenerife, que deberá obtenerse con carácter previo al otorgamiento de la correspondiente licencia municipal.

### **TÍTULO OCTAVO: INSTALACIONES COMERCIALES Y ELEMENTOS PUBLICITARIOS E INFORMATIVOS**

#### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 223. Coexistencia de varios usos**

La localización de usos comerciales en la planta baja de un edificio deberá garantizar el acceso independiente al resto de plantas y la convivencia con otros usos posibles en ellas, en particular el de vivienda.

#### **Artículo 224. Pasadizos comerciales públicos.**

Queda prohibido incorporar nuevos pasadizos comerciales de uso público en las edificaciones del Conjunto Histórico. Estarán autorizados únicamente en aquellos lugares específicos definidos por el Plan Especial a los efectos de conectar determinados espacios urbanos. Los pasadizos existentes podrán recuperar la tipología de fachada con frente cerrado a la calle



**Artículo 225.** Instalaciones comerciales permanentes en el espacio público

La utilización de las calles y espacios públicos para la instalación permanente de kioscos, terrazas, puestos de venta, casetas, carretillas, toldos, etc. para la promoción o venta de productos de cualquier tipo, habrá de ser objeto de autorización municipal, debiendo adaptarse a las normas y tipologías que establezca la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico. En ningún caso podrán estar situados a menos de 5 m de la esquina más próxima, ni podrán limitar el espacio de paso a menos de 1,20 m.

**Artículo 226.** Anuncios publicitarios en las calles y espacios públicos.

Dentro del espacio público del Conjunto Histórico, el Ayuntamiento instalará soportes destinados a anuncios publicitarios que constituirán los únicos lugares en los que estará permitida la publicidad exterior. Queda prohibida la utilización de los postes de alumbrado o teléfono, árboles, farolas, o muros de los edificios, para pegar o adosar, papeles, letreros, avisos, o anuncios de cualquier índole.

**Artículo 227.** Anuncios sonoros

Dentro del ámbito del Conjunto Histórico, queda prohibida la utilización, desde puntos fijos o desde vehículos de cualquier tipo, de amplificadores de sonido, bocinas o altavoces para anunciar productos, servicios o actividades mercantiles de cualquier índole.

**Artículo 228.** Acondicionamiento de fachadas: protección de los elementos morfológicos de la edificación.

La instalación de cualquier elemento o accesorio no podrá, ni siquiera de modo parcial, ocultar o deteriorar los elementos morfológicos que formen parte de la fachada, ni los elementos decorativos tradicionales.

**Artículo 229.** Órdenes de ejecución

1. El Consorcio del Área de Rehabilitación Integral o, en su caso, el órgano municipal competente podrá dictar órdenes de ejecución para conminar a los responsables de los locales a la retirada de publicidad comercial, carteles, rótulos, señales, símbolos, cerramientos, rejas, u otros elementos de publicidad y propaganda no adecuados o adaptados a las presentes Ordenanzas.
2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante a la ejecución subsidiaria a costa del obligado y, en su caso, a la imposición de hasta diez multas coercitivas, con periodicidad mínima mensual, por importe máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras especificadas en la orden de ejecución. El importe de las multas coercitivas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida.



## CAPITULO II. RÓTULOS COMERCIALES

### **Artículo 230.** Contenido de los rótulos.

En los edificios ubicados en el Conjunto Histórico se permitirá la instalación de los rótulos comerciales cuyo contenido se limite a la identificación de la actividad genérica, su categoría, el nombre y logotipo de los establecimientos incluidos en aquellos, y la denominación del titular. Queda totalmente prohibida la exhibición hacia la vía pública mediante soportes publicitarios de anuncios de cualquier otra información, tales como marcas comerciales.

### **Artículo 231.** Autorizaciones

1. Para la instalación y colocación de cualquier tipo de rotulo comercial, se requerirá la correspondiente licencia municipal, previo informe de la Oficina de Gestión del Conjunto Histórico. La autorización especificará el tipo de rótulo permitido, texto, y características constructivas y formales.

2. La solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación gráfica:

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

### **Artículo 232.** Rótulos Institucionales:

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

### **Artículo 233.** Letreros luminosos

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



**Artículo 234.** Iluminación de los rótulos comerciales

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

**Artículo 235.** Ubicación.

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

**Artículo 236.** Número de rótulos por local comercial

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

**Artículo 237.** Respeto a la composición de los edificios y del paisaje urbano.

La localización de los rótulos no podrá ocultar, alterar, desvirtuar o modificar las características morfológicas, decorativas y formales de la edificación tradicional. Tampoco podrán alterar o desvirtuar el espacio urbano. No se autorizará la colocación de ningún tipo de rótulo comercial en muros ciegos, o en bardas, verjas o tapias de solares.

**Artículo 238.** Tipos de rótulos permitidos

Dentro del ámbito del Conjunto Histórico, se autorizará la colocación de los siguientes tipos de rótulos:

- a) En los macizos de fachada.

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



Tipo 1. Rótulos, en la planta baja de las edificaciones, localizados en el espacio ciego entre huecos, y comprendidos dentro de la superficie imaginaria resultante de dejar franjas laterales libres de, como mínimo, un quinto del ancho del macizo de fábrica, que en ningún caso serán menores que 0,20 m, y a la línea horizontal coincidente con el arranque del dintel superior de los vanos, y 1,50 m a la acera, sin ocultar o alterar los elementos decorativos de la edificación, en caso de que los hubiera. No podrán sobresalir del paño de fachada. (Ver anexo gráfico nº 3), salvo un espesor mínimo de 5 cm.

Tipo 2. Rótulos localizados horizontalmente sobre los vanos de acceso en la planta baja de los inmuebles, sin ocultar o alterar los elementos decorativos de la edificación, en caso de que los hubiera y comprendidos en el espacio imaginario resultante de dejar libres 0,15 m como mínimo, a la línea superior del vano y a la línea inferior de los elementos de moldura horizontales o la línea imaginaria coincidente con el forjado de la planta primera, (igual distancia se respetará con relación a los límites del local). El eje vertical del rótulo deberá coincidir con el eje de un vano. El vuelo máximo será de 0,10 m (Ver anexo gráfico nº 3).

Tipo 3. Rótulos localizados bajo los vanos de puertas o ventanas en planta baja y comprendidos dentro de la superficie imaginaria resultante de dejar franjas laterales y horizontales libres de, como mínimo, 0,15m. No podrán sobresalir del paño de fachada. (Ver anexo gráfico nº 3).

b) Perpendiculares a la fachada

Rótulos en “banderola”, localizados lateralmente a uno de los lados del vano de acceso principal, sobre el muro ciego de fábrica, y perpendiculares a la fachada. Se situarán a una distancia de 0,20m como mínimo del borde vertical exterior de los huecos, y preferiblemente separados del plano de fachada al menos 0,20 m. El voladizo máximo permitido es de 0,60 m y en todo caso será inferior al ancho de la acera en 0,20m o más. La altura mínima desde el borde inferior del rótulo al nivel de la acera será de 2,50m (Ver anexo gráfico nº 3). El borde superior del rótulo no superará la altura resultante de deducir 0,20m a la correspondiente al borde inferior de la línea de forjado inmediatamente superior. El grueso máximo del rótulo será de 0,10 m.

**Artículo 239.** Materiales permitidos

Los rótulos comerciales podrán ser de los siguientes materiales: Pintados sobre los paños de fachada con pintura de acabado mate, únicamente cuando la fachada sea de fábrica revocada o pintada; elaborados con letras sueltas, metálicas, de neón, o huecas con iluminación interior; de soporte rígido de madera, chapa metálica, materiales cerámicos y pétreos, o metacrilato.



#### **Artículo 240.** Rótulos de varios locales comerciales en un mismo edificio

Cuando en un mismo edificio se encuentren localizados locales comerciales interiores, sus rótulos respectivos deberán instalarse de manera conjunta, y en un solo soporte en la fachada del edificio, debiendo cumplir las normas y proporciones especificadas anteriormente. La tipología de las letras y logotipo podrá ser diferente para cada local, aunque deberá procurarse que sean de proporciones y materiales compatibles entre sí.

#### **Artículo 241.** Rótulos y anuncios Temporales

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

### **CAPÍTULO III. CIERRES, EXPOSICIÓN DE MERCANCÍAS Y TOLDOS**

#### **Artículo 242.** Cierres metálicos

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

#### **Artículo 243.** Exposición de mercancías

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

#### **Artículo 244.** Exposición de mercancías en escaparates incorporados en los muros ciegos.

Cuando por las características tipológicas del edificio (sucesión de puertas en fachada entre vanos macizos), el local comercial no pueda tener una vitrina de escaparate, de manera excepcional se autorizará la inserción de escaparates en los muros ciegos, en huecos abiertos al efecto, siempre que la distancia entre el borde del escaparate y cualquier elemento constructivo sea mayor de 0,20 m. La superficie total de este tipo de escaparates no podrá exceder del 20% de la superficie maciza total de la fachada en planta baja. Los cercos de las vitrinas serán de espesor mínimo. Las vitrinas resultantes no podrán sobresalir del paño de fachada (anexo gráfico nº 4).





**Artículo 245. Toldos**

Queda prohibida la instalación de cualquier tipo de toldo de material permanente. Sólo estará permitida la instalación de toldos retractiles de telas tradicionales para este uso y de color liso. El ancho de los toldos será igual al tamaño de cada vano. No se permite la instalación de toldos corridos ocupando toda la longitud de la fachada. La distancia mínima desde el borde inferior del límite del toldo al nivel de la acera será de 2,5 m. Su vuelo no excederá de la dimensión que resulte de deducir 0,30 m a la anchura de la acera, o de 0,80 m, en total, en el caso de espacios públicos peatonales. Los elementos de anclaje se instalarán sobre la fábrica. El borde inferior será recto en todos sus elementos. Los toldos deberán desarrollarse en planos inclinados sobre la fachada. Se prohíben los toldos de desarrollo circular.



## DISPOSICIÓN ADICIONAL

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

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### **Primera.** Tiempo de adecuación a la nueva reglamentación

1. Para todos los casos de usos legales no conformes con las determinaciones del Plan Especial y con las disposiciones de la presente Ordenanza, los propietarios o arrendatarios tendrán un plazo máximo de tres años, a partir de su entrada en vigor, para adecuar los usos a la nueva reglamentación. Transcurridos dicho plazo, les serán de aplicación las medidas previstas para el caso de incumplimiento de las órdenes de ejecución.

2. Será obligatoria su adecuación de forma inmediata en todos los casos de cambio de titularidad del uso o actividad afectados.

### **Segunda.** Obras en inmuebles con usos legales no conformes

No se autorizará ninguna obra de adecuación o mejora en inmuebles con usos legales no conformes. Únicamente estarán autorizadas obras de reparación en casos de emergencias.

### **Tercera.** Volúmenes sobre las cubiertas no conformes con la Ordenanza.

Dentro del ámbito del Conjunto Histórico, los volúmenes contruidos sobre las cubiertas, que sobrepasen las disposiciones de la presente ordenanza, tendrán una penalización impositiva en el Impuesto de Bienes Inmuebles, proporcional a los metros cuadrados contruidos no conformes.

### **Cuarta.** Adecuación de actividades comerciales existentes en la actualidad

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



## DISPOSICIÓN FINAL

### Legislación complementaria de aplicación

Para todo lo que no se encuentre recogido en la presente Ordenanza, serán de aplicación la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, la Ley 4/1999, de 15 de marzo del Patrimonio Histórico de Canarias, y sus disposiciones de desarrollo reglamentario, el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias y sus disposiciones de desarrollo reglamentario, y las correspondientes Ordenanzas Municipales



## ANEXOS:

### FICHAS DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS PARA LA NUEVA EDIFICACIÓN EN CADA ÁMBITO DE ZONIFICACIÓN.

| FICHA DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA NUEVA EDIFICACIÓN |                              |       |                  |                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Z1 CH. Terciario intensivo                                    |                              |       | Mínimo permitido | Máximo permitido |
| Solar edificable                                              |                              | m2.   | 200              | 300/600          |
| Frente de solar                                               |                              | m     | 6                | 15               |
| Fondo edificable                                              |                              | m     | -----            | -----            |
| Edificabilidad                                                |                              | m2/m2 | -----            | 1,7              |
| Porcentaje de ocupación                                       | Residencial y Uso dotacional | %     | -----            | 100              |
|                                                               | Resto usos                   |       | -----            | 100              |

| FICHA DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA NUEVA EDIFICACIÓN |                              |       |                  |                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Z2 CH. Mixto residencial comercial                            |                              |       | Mínimo permitido | Máximo permitido |
| Solar edificable                                              |                              | m2.   | 200              | 300/600          |
| Frente de solar                                               |                              | m     | 6                | 10/15            |
| Fondo edificable                                              |                              | m     | -----            | -----            |
| Edificabilidad                                                |                              | m2/m2 |                  | 1,7              |
| Porcentaje de ocupación                                       | Residencial y Uso dotacional | %     |                  | 100              |
|                                                               | Resto usos                   |       |                  | 50               |



| FICHA DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA NUEVA EDIFICACIÓN |                              |       |                  |                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Z3 CH. Residencial intensivo                                  |                              |       | Mínimo permitido | Máximo permitido |
| Solar edificable                                              |                              | m2.   | 300              | 600              |
| Frente de solar                                               |                              | m     | 6                | 15               |
| Fondo edificable                                              |                              | m     |                  |                  |
| Edificabilidad                                                |                              | m2/m2 |                  | 1,7              |
| Porcentaje de ocupación                                       | Residencial y uso dotacional | %     |                  | 100              |
|                                                               | Resto usos                   |       |                  | 25               |

| FICHA DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DE LA NUEVA EDIFICACIÓN |                              |       |                  |                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| ZBRC. Barranco                                                |                              |       | Mínimo permitido | Máximo permitido |
| Solar edificable                                              |                              | m2.   | 300              | 1000             |
| Frente de solar                                               |                              | m     | 10               | 20               |
| Fondo edificable                                              |                              | m     |                  |                  |
| Edificabilidad                                                |                              | m2/m2 |                  | 1,7              |
| Porcentaje de ocupación                                       | Residencial y uso dotacional | %     |                  | 100              |
|                                                               | Resto usos                   |       |                  | (*)              |

(\*)Definidos en las fichas de desarrollo de actuación urbanística del sector barranco.

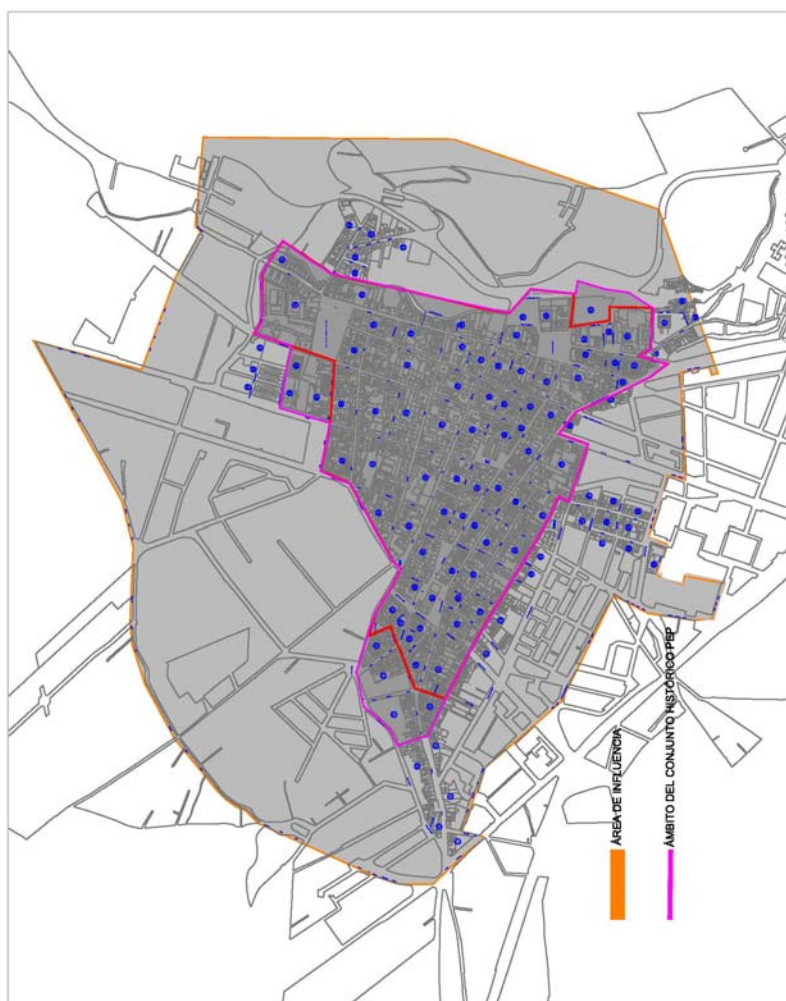
#### NOTA:

Las parcelas con Ordenanza Especial, no se ven afectadas por las disposiciones de su Zona, por que tienen su ordenación pormenorizada en las fichas correspondientes

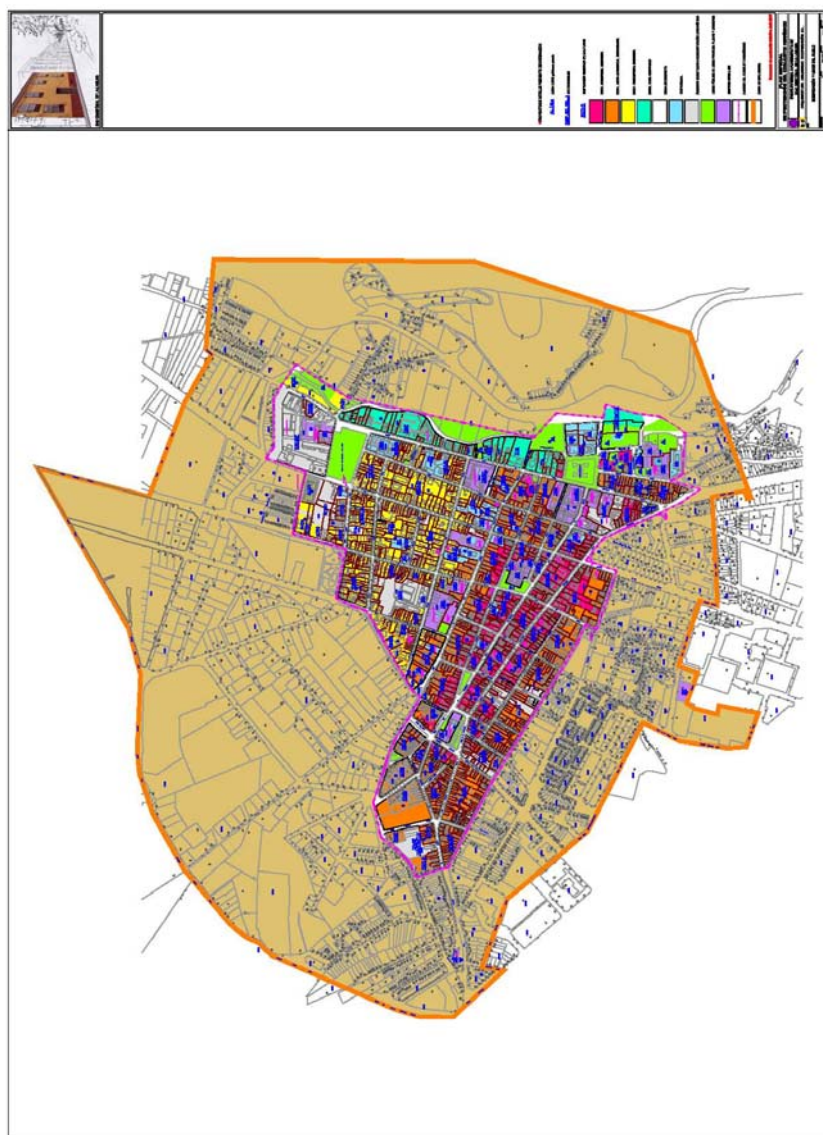


## ANEXOS GRÁFICOS

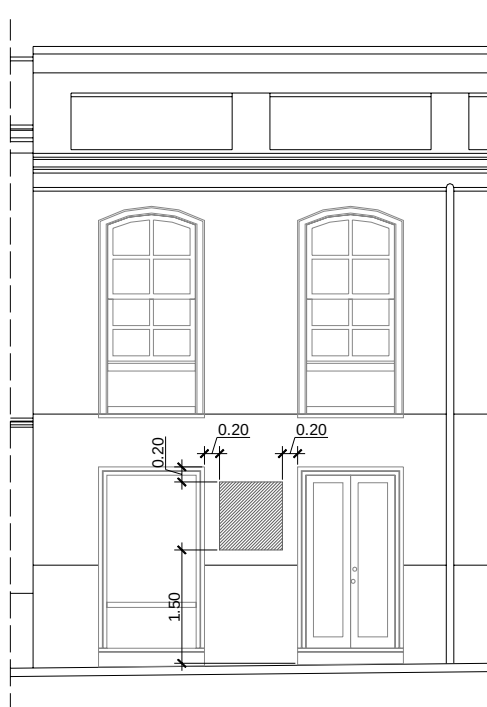
**Anexo gráfico nº 1:** Plano del ámbito del Conjunto Histórico y Área de Influencia (Zona Tampón UNESCO).



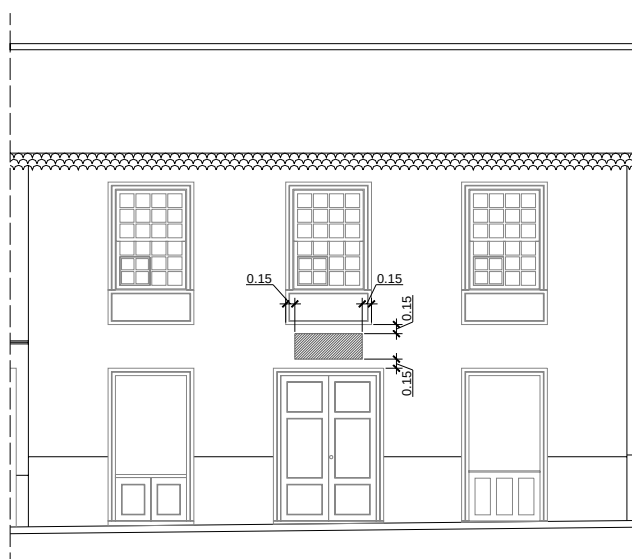
Anexo gráfico nº 2: Plano de Zonificación y Usos del suelo



Anexo gráfico nº 3: Art. 238. Tipos de rótulos comerciales permitidos



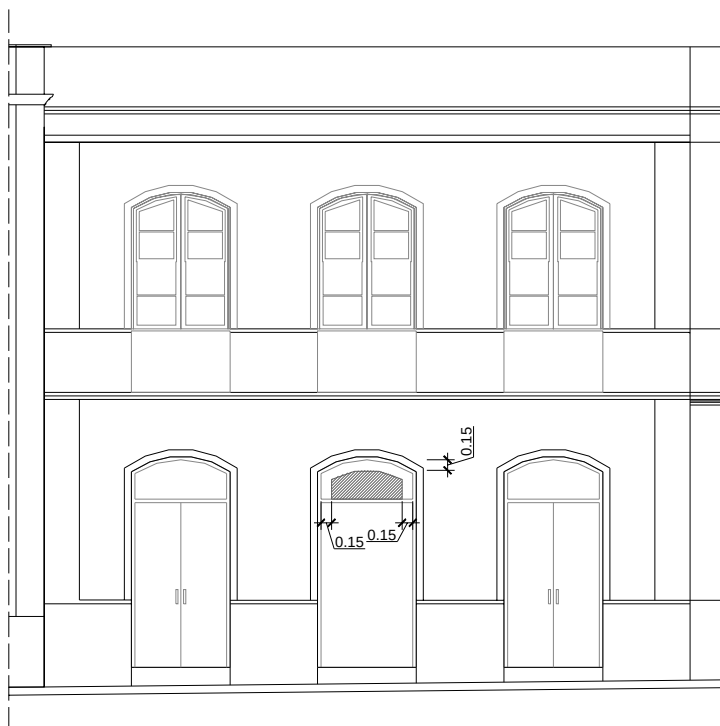
Tipo 1. Área de movimiento del rótulo en los paños de fachada entre vanos



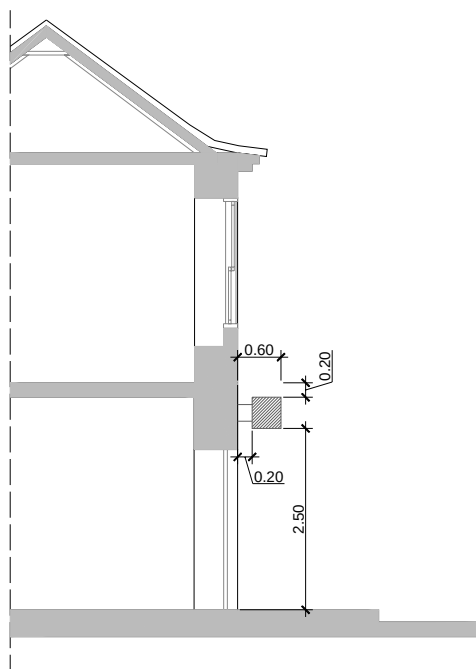
Tipo 2. Área de movimiento del rótulo sobre los vanos de puertas o ventanas







Tipo 3. Rótulo bajo los vanos de puertas o ventanas



Rótulos perpendiculares a fachada



**Anexo gráfico nº 4 Art. 244.** Exposición de mercancías en escaparates incorporados en los muros ciegos.



Área de movimiento del escaparate

