

miento en la Secretaría del Ayuntamiento y formular las alegaciones que estimen pertinentes.

Se da igualmente, por el mismo plazo audiencia a los interesados para que puedan presentar reclamaciones y sugerencias. De no producirse estas alegaciones, la Ordenanza se considerará aprobada definitivamente.

En la Villa y Puerto de Tazacorte, a 13 de noviembre de 2002.

El Alcalde.

TEGUESTE

ANUNCIO

14824

Las presentes Normas forman parte del expediente del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DEL MUNICIPIO DE TEGUESTE, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión ordinaria celebrada el día treinta y uno de julio de dos mil dos, y de cuyo Texto Refundido tomó conocimiento la Ilma. Sra. Consejera Delegada del Área de Planificación y Cooperación del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife por Resolución de fecha 15 de noviembre de 2002. Dando cumplimiento a lo previsto en el artículo 44.2 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada parcialmente por la Ley 11/1999, de 21 de abril.

NORMAS URBANÍSTICAS.

Título primero.- Disposiciones generales.

Artículo 1.- Objeto y finalidad del Plan Especial.

1.- Las presentes Ordenanzas reguladoras de la Edificación forman parte del documento de Plan Especial de Ordenación y Protección del Casco Histórico de Tegueste que desarrolla a las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio en lo que se refiere a su núcleo urbano principal. Por tanto, el objeto fundamental de este Plan Especial es la protección patrimonial y la ordenación urbanística del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste de acuerdo a los criterios expresados en su expediente de incoación.

2.- Al haberse declarado en 1986 el Conjunto Histórico Artístico de Tegueste como Bien de Interés Cultural, de acuerdo al art. 30 de la Ley 4/99 de 15 de marzo del Patrimonio Histórico de Canarias (LPHC) es requisito imprescindible la redacción de un Plan Especial de Protección del mismo.

3.- Se ha escogido la figura de Plan Especial de Ordenación ya que es la figura que se establece para tal fin en el art. 37.2 del Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (LOTENC).

3.- Por otra parte, este Plan Especial responde a la necesidad de contar con un instrumento de planeamiento que ordene específicamente el ámbito del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste de acuerdo a lo requerido por el artículo 161 de la Normativa Urbanística de las citadas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

4.- La finalidad de estas Ordenanzas reguladoras es la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada en el Casco Histórico de Tegueste, estableciéndose las condiciones que han de cumplir las futuras actuaciones urbanísticas y arquitectónicas que en el futuro se realicen en este sector del municipio. En este sentido, este Plan Especial desarrolla las determinaciones de las Normas Subsidiarias en lo que se refiere al Conjunto Histórico Artístico y su área de influencia tal como ha que dado delimitado por ambos instrumentos de planeamiento.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación y vigencia.

1.- El ámbito de aplicación de estas Ordenanzas corresponde al área delimitada como Conjunto Histórico Artístico por la resolución de la Dirección General de Cultura del Gobierno Autónomo Canario, según consta en la resolución de 24 de octubre de 1986 publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma Canaria de 3 de noviembre del mismo año, por la que se tiene por la que se declara al citado Conjunto Histórico como Bien de Interés Cultural.

2.- El ámbito exacto que se recoge, tanto del Conjunto Histórico Artístico como el que se propone para su Área de Respeto, se precisa geográficamente en los Planos de Ordenación del presente Plan Especial.

3.- La vigencia del presente Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste será indefinida en todo su contenido, hasta tanto no sea precisa su revisión o modificación con las limitaciones definidas en los arts. 45 y siguientes de la LOTENC).

4.- Su entrada en vigor se producirá de acuerdo al art. 44. 2 de la LOTENC al día siguiente a la publicación del Acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma Canaria, siendo a partir de ese momento inmediatamente ejecutivo.

Artículo 3.- Legislación aplicable.

1.- Las presentes Ordenanzas Reguladoras de la Edificación se redactan conforme a lo establecido y en especial, lo relativo a la legislación del patrimonio y del suelo. En concreto de acuerdo a las siguientes normas legales, entre otras:

Reales Decretos Ley.

- * Ley del Patrimonio Histórico Español. R.D. 16/85, de 25 de junio (L.P.H.E.).
- * Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. R.D. 1.346/76, de 9 de abril (L.S.).
- * Ley de Costas. R.D. 22/88, de 28 de julio (L.C.).
- * Decreto por el que se arbitran medidas mínimas sobre Accesibilidad en los edificios. D. 556/89, de 19 de mayo (D.A.E.).
- * Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones R.D. 6/98, de 13 de abril (L.S.N.).
- * Ley de Propiedad Horizontal R.D. 8/99, de 6 de abril (L.P.Hor.).
- * Ley de Ordenación de la Edificación. R.D. 38/99 de 5 de noviembre (L.O.E.).

Reglamentos Nacionales.

- * Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. D. 2.414/61, de 30 de noviembre (RAMINP).
- * Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana R.D. 2.159/78, de 23 de junio (R.P.).
- * Reglamento de Disciplina Urbanística. R.D. 2.187/78, de 23 de junio (R.D.U.).
- * Reglamento de Gestión Urbanística. R.D. 3.288/78, de 25 de agosto (R.G.U.).
- * Reglamento sobre Protección de la Calidad Astronómica de los Observatorios del Instituto de Astrofísica de Canarias. R.D. 243/92, de 31 de octubre (R.P.C.A.).

Leyes Autonómicas.

- * Ley Autonómica de Prevención del Impacto Ecológico. D.A. 11/90, de 13 de julio (L.P.I.E.).
- * Ley Autonómica de Carreteras de Canarias. D.A. 9/91, de 8 de mayo (L.C.).
- * Ley Autonómica de Accesibilidad y supresión de barreras físicas y de la comunicación. D.A. 8/95, de 6 de abril (L.A.S.B.F.).
- * Ley Autonómica de Régimen Jurídico de los Espectáculos Públicos y Actividades Clasificadas. D.A. 1/98, de 8 de enero (E.P.A.C.).
- * Ley Autonómica del Patrimonio Histórico de Canarias. D.A. 4/99, de 15 de marzo (L.P.H.C.).
- * Ley Autonómica de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias. D.A. 9/99, de 13 de mayo (L.O.T.E.N.C.).
- * Ley Autonómica para la Utilización de la Energía Solar. D.A. 1/01, de 21 de mayo.

Órdenes y Reglamentos Territoriales.

- * Orden sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la Comunidad Autónoma Canaria. O. 20 de marzo de 1991. (PFV).
- * Decreto Autonómico por el que se regulan las Condiciones de Habitabilidad en las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad. D.A. 47/91, de 25 de marzo (D.C.H.).
- * Reglamento Autonómico de Contenido Ambiental en los Instrumentos de Planeamiento. D.A. 35/95, de 24 de febrero (R.C.A.).
- * Reglamento Autonómico de Carreteras de Canarias. D.A. 131/1995, de 11 de mayo (R.C.C.).

Reglamento Autonómico de la Ley 8/1995, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación. D.A. 227/1997, de 18 de setiembre (R.A.A.).

Artículo 4.- Relación con el planeamiento general.

1.- Las presentes Ordenanzas se redactan en desarrollo y coordinación con las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tegueste (N.S.P.) que constituyen actualmente el instrumento de ordenación urbanística aplicable a este municipio. En caso de indefinición o duda se tendrá como referente obligatorio lo establecido en el citado documento de planeamiento de ámbito municipal.

2.- Asimismo, son de aplicación las directrices, normas y criterios que, en materia de Patrimonio Histórico, establezca la Comunidad Autónoma, a través de su Dirección General y el Cabildo Insular de Tenerife en desarrollo de sus respectivas competencias en la materia.

Artículo 5.- Documentación.

1.- La documentación de que consta este Plan Especial se ajusta a lo dispuesto en el art. 77 y subsidiariamente en los arts. 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento y su alcance normativo proviene del contenido de los siguientes documentos:

- I.- Memoria descriptiva y justificativa de la Ordenación.
- II.- Planos de Información Urbanística.
- III.- Planos de Ordenación Urbanística.
- IV.- Normas Urbanísticas.
- VI.- Catálogo complementario de Elementos Protegidos.
- VII.- Programa de Actuación y Estudio Económico.

2.- Complementariamente, se ha desarrollado también una Memoria de Contenido Ambiental al obje-

to de cumplimentar los requerimientos del Reglamento de Contenido Ambiental en los Instrumentos de Planeamiento.

Artículo 6.- Obligatoriedad.

1.- Las presentes Ordenanzas tendrán carácter obligatorio en toda su extensión, obligando su vigencia tanto a la Administración Pública en cualquiera de sus esferas y grados, como a todas aquellas personas jurídicas o físicas llamadas a su cumplimiento, debiendo las actuaciones ajustarse en todo momento a sus preceptos, así como, todas las explotaciones y edificaciones, tanto en cuanto a su destino y uso como en cuanto a su aprovechamiento, de acuerdo a lo previsto en el art. 44 de la LOTENC.

2.- La vulneración de las determinaciones del presente Plan, remitirá a los infractores a la legislación disciplinaria específica: la LOTENC y RD.

Artículo 7.- Interpretación de los documentos.

1.- La interpretación de estas Ordenanzas corresponde al Ayuntamiento de Tegueste, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas. Se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad expresados en la Memoria y las consideraciones siguientes:

a.- Si resultasen lagunas normativas por aplicación de estas Ordenanzas, o se suscitasen cuestiones de interpretación o contradicción entre distintos artículos de la misma, se resolverá conforme el resto de la documentación del Plan Especial y en especial: la Memoria Justificativa, Catálogo de Elementos Protegidos y los Planos de Ordenación Urbanística.

b.- En el caso de imprecisión de las determinaciones o aparente contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a las mayores dotaciones de espacios libres y al menor deterioro del ambiente urbano y del paisaje natural.

c.- En todo caso, se optará por aquella interpretación que garantice la no alteración de los parámetros de edificabilidad y población máxima previstos para el Sector.

d.- En el caso de disparidad de criterios en la interpretación de la documentación del Plan entre la administración municipal y los administrados, se podrá recabar dictamen contradictorio de la Comisión Insular del Patrimonio Histórico que resuelva la dificultad interpretativa.

2.- En los Planos de Ordenación Urbanística se plasman gráficamente las determinaciones geométricas precisas del presente Plan Especial, tanto en lo referente a la proyección de la urbanización, como

la regulación del uso del suelo y de la edificación, complementando en estos aspectos las prescripciones de estas Ordenanzas. Sus símbolos literales y numéricos tienen pleno contenido normativo, así como sus tramas, trazados y divisiones, salvo que se defina expresamente lo contrario.

3.- A los efectos previstos en este Plan Especial, los códigos de identificación de los distintos Sistemas y Zonas serán los previstos en el título segundo capítulo segundo de las NSP. En el caso de las Zonas, los planos de ordenación contienen las mismas denominaciones que las definidas en los homólogos de las NSP y se clasifican con la siguiente nomenclatura:

Edificación Adosada	Zona 1	AD
Edificación Aislada Intensiva	Zona 3	AI
Casco Antiguo	Zona 6	CA

4.- En lo referente a la Reglamentación de los Usos en el ámbito del Conjunto Histórico Artístico es de aplicación en su totalidad lo especificado en el Título Tercero de las NSP a excepción de lo referente a los usos industriales que solo podrán autorizarse en el caso de las categorías 1ª y 2ª.

Artículo 8.- Situaciones transitorias.

1.- En aquellas edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan Especial y que resulten fuera de ordenación, no se permite ningún tipo de obras, incluso obras menores, o cambio de uso, que no tengan como finalidad su adaptación parcial o completa a las determinaciones del presente Plan.

2.- Se consideran como fuera de ordenación, aquellos inmuebles que superen las condiciones de aprovechamiento, ocupación y edificabilidad que prevé este Plan Especial, excepto en el caso de aquellos que por cualquier circunstancia se encuentre protegidos o estén incluidos dentro del Catálogo de Elementos de Interés y tengan actualmente un aprovechamiento superior que pasará a ser el límite máximo.

Título segundo.- Desarrollo y ejecución del planeamiento.

Artículo 9.- Revisión y modificación del Plan Especial.

La alteración de este Plan Especial de Ordenación y Protección del Casco Histórico de Tegueste podrá llevarse a cabo mediante la revisión completa o la modificación de algunos de los elementos que lo constituyen, conforme a lo previsto en el art. 45 de la LOTENC, art. 154 y siguientes del RP y de acuerdo al art. 2 de las Normas Urbanísticas de las NSP.

3.- Será preceptiva su revisión cuando por disposición legal reglamentaria se dé lugar a la misma; o bien cuando los Planes o Normas de rango superior afectasen de forma sustancial las características y determinaciones de la ordenación prevista en este Plan Especial.

4.- Se entiende por modificación del Plan Especial, toda alteración o adición de documentos y determinaciones que se refiera a cuestiones parciales o elementos puntuales que no constituya supuesto de revisión del mismo de acuerdo al art. 2 de las NSP. No se entiende como supuesto de modificación, la reedecación de algunos aspectos que se refieren a los elementos complementarios a la urbanización y edificación.

Artículo 10.- Competencia en el desarrollo y ejecución del Plan.

1. El desarrollo y ejecución del Plan Especial corresponde al Ayuntamiento, con la participación de otras Administraciones Públicas y de los particulares según lo establecido en la legislación y regulado en estas Ordenanzas.

2. Corresponde específicamente a los Organismos de la Administración Central, de la Comunidad Autónoma y Cabildo Insular, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su ámbito de responsabilidad.

Artículo 11.- Sistema de Ejecución aplicable.

1.- En este caso y dado que la iniciativa para la ejecución del PEOP se considera que será asumida principalmente por los particulares, el sistema de ejecución aplicable será preferentemente Privado, de acuerdo a las reglas definidas en el art. 97 de la LOTENC, excepto en aquellos casos en que se justifique que las actuaciones a desarrollar tienen un interés público prioritario.

2.- No obstante, en los casos en que se propongan nuevas Unidades de Actuación en Suelo Urbano, los sistemas aplicables de actuación podrán ser cualquiera de los establecidos, tanto los de Ejecución Pública como Privada.

3.- En el plazo máximo de 1 año a partir de la publicación del Acuerdo de Aprobación Definitiva de este Plan Especial, el sistema de ejecución aplicable se podrá determinar expresamente por la Administración Municipal. Una vez transcurrido ese plazo se considera de aplicación prioritaria el Sistema de Compensación para las Unidades de Actuación.

4.- En ámbitos del Suelo Urbano Consolidado en los que la gestión a desarrollar se refiera sólo a completar la ejecución de viales, peatonales y pequeños espacios libres el sistema aplicable será preferentemente el de Concierto.

5.- Cuando se trate de gestionar la adquisición de parcelas destinadas a dotaciones puntuales se aplicará el Sistema de Expropiación. En cualquier caso, estas piezas aisladas podrán obtenerse por compra directa.

Artículo 12.- Plazos de desarrollo y ejecución.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución del Plan Especial se sujetarán a las prioridades y plazos indicados en el Programa de Actuación y en la Memoria Justificativa. Su incumplimiento facultará al Ayuntamiento, previa consideración del interés urbanístico y declaración formal de incumplimiento, para formular y aprobar directamente el instrumento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, establecer o sustituir los sistemas de actuación aplicables, y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren necesarios. Asimismo, podrá el Ayuntamiento, en tales supuestos, modificar el régimen urbanístico aplicable mediante el oportuno expediente de modificación o revisión del Plan Especial.

2. Si no está prevista la previa aprobación de algún instrumento urbanístico de desarrollo, las determinaciones del Plan Especial serán de aplicación directa, siempre que se actúe en terrenos que tengan la condición de solar y no estén incluidas en Unidades de Actuación en Suelo Urbano.

3. En los terrenos incluidos en Unidades de Actuación en Suelo Urbano previstas en el presente Plan Especial, no se podrá conceder Licencia de Edificación hasta que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística o los previstos en el art. 17 de estas Ordenanzas reguladoras.

4. Los instrumentos de gestión urbanística y los proyectos de urbanización correspondientes que desarrollen las diferentes Unidades de Ejecución deberán presentarse en un plazo máximo de 2 años los primeros y de 4 los segundos, a partir de la publicación del Acuerdo de Aprobación Definitiva de este Plan Especial.

Artículo 13.- Instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística.

1.- El desarrollo y ejecución del Plan Especial se realizará mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- Planes Parciales, dada la peculiaridad de que el Conjunto Histórico Artístico de Tegueste declarado cuenta con un área de Suelo Urbanizable no Sectorizado alrededor del Camino de Los Laureles.

Estudios de Detalle, que se estiman necesarios para completar o adaptar las determinaciones del Plan Especial.

- Catálogo complementario de Elementos Protegidos, que contiene medidas de protección y mejora de edificios, vegetación y entornos urbanos y otros elementos singulares.

- Ordenanzas Municipales, que en el caso de este Plan Especial se referirán especialmente a las de protección del Patrimonio, además de las correspondientes a Urbanización y Edificación.

- Unidades de Actuación en Suelo Urbano, cuya gestión se llevará a cabo mediante alguno de los sistemas de actuación legalmente establecidos.

- Recintos de Urbanización Obligatoria, de acuerdo a los cuales se gestionará la urbanización de sectores limitados.

- Ámbitos de Adquisición Directa, que se definen al objeto de facilitar la obtención de parcelas destinadas a Dotaciones Puntuales.

- Proyectos de Reparcelación, cuando sea necesaria la equidistribución de beneficios y cargas derivados de la ejecución de este Plan Especial.

- Proyectos de Urbanización, para la ejecución de las determinaciones previstas en las Áreas de Actuación y Estudios de Detalles.

- Proyectos de Edificación, para la ejecución de obras en los edificios existentes y para la obra nueva.

2.- En aquellas cuestiones sobre los instrumentos de ejecución que se realicen de acuerdo al presente Plan Especial y que planteen dudas o incertidumbres se utilizarán los criterios definidos en las NSP, en su título cuarto o la legislación del territorio.

Artículo 14.- Los Planes Parciales.

1.- Según los puntos 6 y 7 del art. 130 de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento ha quedado clasificada un área dentro del Conjunto Histórico Artístico delimitado como Suelo Urbanizable no Sectorizado, correspondiendo a este Plan Especial precisar las determinaciones relativas a la misma.

2.- En consecuencia, este Plan Especial delimita dos Sectores de Suelo Urbanizable denominados como SURz nº 1.- Los Remedios y SURz nº 2 Los Laureles, precisando el alcance de los Usos, Intensidades y Tipologías aplicables a cada uno de ellos determinando el Aprovechamiento Urbanístico Global y Medio de cada sector de acuerdo a los criterios emanados de las propias Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tegueste y del art. 60 de la LOTENC.

3.- Los parámetros de aplicación y los extremos de la delimitación realizada de cada sector se concretan en las Fichas de los Sectores del Anexo de Instru-

mentos de Planeamiento y Gestión que acompañan a estas Normas Urbanísticas.

Artículo 15.- Los Estudios de Detalle.

1.- En el presente Plan Especial se definen las determinaciones urbanísticas básicas, tales como alineaciones, rasantes, volúmenes, que se consideran suficientemente ordenados.

2.- No obstante, podrán también formularse de acuerdo al art. 38 de la LOTENC, Estudios de Detalle con la finalidad de:

1.- Adaptar o reajustar, si procediera, las alineaciones y rasantes definidas en este Plan Especial. El ámbito territorial mínimo, en este supuesto será el equivalente a un frente de manzana.

2.- Reordenar volúmenes y pormenorizar usos en las distintas zonas y sistemas previstos, sin que ello suponga un aumento de la superficie edificable fijada. La ordenación o creación de viarios o espacios libres interiores se realizará de acuerdo al ámbito mínimo que garantice su viabilidad técnica y de gestión.

3.- Deberán de respetarse en cualquier caso las determinaciones establecidas en este Plan Especial en cuanto a zona, ocupación del suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

4.- La redacción de los Estudios de Detalle ha de realizarse de acuerdo con lo especificado en los art. 65 y 66 del RP, debiendo ajustarse su aprobación a los requisitos dispuestos en el art. 140 del citado Reglamento.

Artículo 16.- El Catálogo complementario de Elementos Protegidos.

1.- Las determinaciones del Plan Especial relativas a la conservación, mejora, especial protección de edificios, monumentos, jardines, árboles, entornos urbanos u otros bienes concretos, se desarrollan y detallan en un catálogo específico, complementario a este Plan Especial y que responde a la exigencia concreta de la LPHC en su art. 31.2.

2.- El Catálogo de Elementos Protegidos registra los datos necesarios, escritos y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes sujetos a protección particular y refleja las condiciones concretas que a cada uno de ellos le corresponda en aplicación de las medidas de salvaguarda previstas. Los grados de protección previstos se ajustan a lo especificado por el art. 45 de la LPHC.

3.- Las condiciones de protección se ajustarán a la normativa genérica prevista en estas Normas Urbanísticas y a las particulares que figuran en el propio

documento de catálogo. En todo caso, el conjunto de los bienes inmuebles y otros elementos inventariados deberán respetar la Ordenanza de Protección específica.

4.- Su tramitación podrá realizarse independientemente, ajustándose en todo caso a lo establecido en el art. 39 de la LOTENC y el art. 43 y siguientes de la LPHC.

Artículo 17.- Las Ordenanzas Municipales.

1.- Este Plan Especial de Protección cuenta con Ordenanzas Municipales relativas a la Urbanización y Edificación referidas y diseñadas en consonancia con el carácter y las peculiaridades del Casco Histórico Artístico de Tegueste.

2.- Al objeto de contemplar la especificidad que supone el conjunto de bienes de valor cultural y etnográfico que contiene este Conjunto también se desarrollan unas Ordenanzas Municipales complementarias relativas a la Protección del Patrimonio.

Artículo 18.- Las Unidades de Actuación en Suelo Urbano.

1.- En orden a la consecución de una correcta ejecución y gestión de este Plan Especial se han delimitado las UAs que se consideran imprescindibles para el correcto desarrollo de las propuestas definidas o que son exigibles al considerarse que tienen el carácter de Suelo Urbano no Consolidado, de acuerdo al art. 51.1 de la LOTENC.

2.- La ordenación establecida se considera pormenorizada y de acuerdo al art. 90 de la LOTENC no se podrán otorgar Licencias de Edificación hasta tanto se hayan producido las siguientes circunstancias:

A.- Se haya constituido la Entidad Urbanística de gestión correspondiente, Sociedad Mercantil, Junta de Compensación o atribuido la ejecución en el caso de Elección del sistema de Ejecución Empresarial, habiendo quedado inscrita en el Registro específico.

B.- Haberse aprobado el Convenio Urbanístico donde se determinen las bases de la actuación o haber adquirido firmeza administrativa el Proyecto de Compensación y se haya ejecutado la efectiva redistribución de beneficios y cargas que supone la actuación.

C.- Estar aprobado inicialmente el Proyecto de Urbanización relativo al ámbito de la actuación, estando depositada la garantía del 15% de los costes de urbanización y habiéndose contratado las obras correspondientes.

2.- Para la ejecución de este Plan Especial se podrán delimitar nuevos Polígonos o Unidades de Ac-

tuación en Suelo Urbano (UAs), de acuerdo a los requisitos de los arts. 94 al 99 de la LOTENC.

Artículo 19.- Los Recintos de Urbanización Obligatoria.

1.- En orden a la consecución de una correcta ejecución y gestión de este Plan se ha previsto como instrumento de desarrollo de determinados Recintos de Urbanización Obligatoria que se definen como ámbitos de Suelo Urbano Consolidado en los cuales es obligatorio completar la urbanización en una escala pequeña de acuerdo a lo establecido en el art. 50.a.2 de la LOTENC y en los que se deben de cumplir los deberes a que hace referencia el art. 73.3.b. El Recinto de Urbanización Obligatoria se considera como Actuación Urbanística Aislada a los efectos del art. 145 de la LOTENC.

2.- El establecimiento de un Recinto de Urbanización Obligatoria tiene por objeto las siguientes cuestiones:

a) Completar la urbanización en tramos de vías que afecten como máximo a dos manzanas.

b) Gestionar la obtención de las Áreas Peatonales y pequeños Jardines asociados que correspondan.

c) Efectuar entre los propietarios afectados un justo reparto de beneficios y cargas

3.- El Sistema de Ejecución previsto para los Recintos de Urbanización Obligatoria será Privado, considerándose preferente el de Concierto. Podrá optarse también por los otros tipos de ejecución privados previstos en la legislación.

4.- El propietario único o el conjunto de propietarios deberá asumir la gestión completa del Recinto de Urbanización Obligatoria de acuerdo al art. 107 y siguientes de la LOTENC, para lo cual habrá de formularse y aprobarse el correspondiente Convenio Urbanístico por el Ayuntamiento.

5.- El Convenio Urbanístico incluirá tanto la distribución equitativa de beneficios y cargas a través del correspondiente Proyecto de Reparcelación como la ejecución de la urbanización avalada por el correspondiente Proyecto y sus garantías complementarias.

6.- En el ámbito de los Recintos de Urbanización Obligatoria la reparcelación se considera forzosa a los efectos del art. 87 de la LOTENC.

7.- La inclusión de parcelas dentro de los Recintos de Urbanización Obligatoria determinará la imposibilidad de otorgar Licencias de Edificación sobre las superficies afectadas hasta tanto no se realicen las gestiones necesarias para la transmisión efectiva al Ayuntamiento del suelo correspondientes a la red via-

ria y, en su caso, las áreas de juego y jardines implicadas, así como que se haya comenzado fehacientemente la urbanización, contando con la correspondiente Acta de Replanteo y habiéndose, además, depositado las garantías a que hace referencia el art. 109.4.c de la LOTENC.

8.- Las especificaciones relativas a cada Recinto de Urbanización Obligatoria definido se concretan en las Fichas de Sectores y Ámbitos relativas a Instrumentos de Planeamiento y Gestión que como Anexo acompañan a estas Normas Urbanísticas.

Artículo 20.- Ámbitos de obtención directa.

1.- Aquellas parcelas que estén destinadas a Espacios Libres y Equipamientos Públicos que no puedan gestionarse a través de Unidades de Actuación quedan comprendidas dentro de Ámbitos de Adquisición Directa. El Ámbito de Obtención Directa se considera como Actuación Urbanística Aislada a los efectos del art. 145 de la LOTENC.

2.- En estos ámbitos la obtención del suelo con destino a dotaciones se realizará mediante el Sistema de Expropiación según las tasaciones y valoraciones del suelo catastrales. También, las Administraciones Públicas podrán realizar la compra directa como alternativa subsidiaria para su gestión urbanística.

3.- Los ámbitos de adquisición directa contarán con una ficha específica de sus características que facilite la gestión y su posterior realización como dotación pública.

4.- Las especificaciones relativas a cada ámbito de adquisición directa definido se concretan en las fichas de sectores y ámbitos relativas a instrumentos de planeamiento y gestión que como anexo acompañan a estas Normas Urbanísticas.

Artículo 21.- Obras ordinarias.

1.- Aquellas obras de urbanización que por su pequeña dimensión o cuantía se considerarán como ordinarias a los efectos del art. 145 de la LOTENC, debiendo en el caso de que afecten a particulares obtenerse el suelo comprometido bien por cesión voluntaria con ocupación directa o en todo caso, por expropiación.

2.- Las obras extraordinarias que pretenda acometer la Administración sobre el espacio público se consideran actuaciones urbanísticas aisladas y en ese caso, el Ayuntamiento podrá imponer contribuciones especiales de acuerdo al Ap.3 de dicho artículo.

Artículo 22.- Proyectos Reparcelación y Compensación.

1.- Los Proyectos de Compensación que desarrollen este Plan Especial se formularán de acuerdo a

los criterios y procedimientos expresados en los arts. 111 y siguientes de la LOTENC y 157 y siguientes del RGU al objeto de cumplir el precepto de una correcta y justa distribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.

2.- La ejecución de las Unidades de Actuación de propietario único podrán desarrollarse mediante la realización del correspondiente Proyecto de Reparcelación debiendo la Administración Municipal aprobar las Bases de Actuación de acuerdo a los arts. 120 y siguientes de la LOTENC y 186 y siguientes del RGU.

3.- En caso de incumplimiento de los deberes expresados de ejecución, la expropiación o ejecución forzosa será preceptiva. Asimismo, estos Sistemas de Actuación se podrán aplicar para la obtención de los Sistemas Generales o cuando se considere el único sistema viable dadas las circunstancias específicas de las propiedades afectadas. En cualquier caso, las propiedades incluidas en Unidades de Actuación que no lleguen a reparcelarse en ejecución de los sistemas previstos, podrán someterse al Sistema de Ejecución Forzosa previa declaración de los incumplimientos observados de acuerdo al procedimiento establecido por el art. 133 de la LOTENC.

4.- Los Proyectos de Compensación y Reparcelación así como los supuestos de expropiación se ajustarán a los requisitos, contenidos y procedimientos que se establecen en el título III de la LOTENC y en los arts. 71 al 130 y 194 al 212 del RGU.

Artículo 23.- Proyectos de Urbanización.

1.- Los Proyectos de Urbanización que desarrollen a este Plan Especial tendrán por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo de acuerdo a las determinaciones de la ordenación prevista.

2.- Los Proyectos de Urbanización se redactarán conforme a lo dispuesto en los art. 67 al 70 del RP y la Ordenanza Municipal específica al efecto.

3.- Aunque la ejecución de las obras se pueda realizar por fases, los Proyectos de Urbanización incluirán el desarrollo y definición de todas y cada una de las redes, cuyo diseño y esquema se recogerá en sus Planos de Proyecto. Las características geométricas de las obras pueden ser objeto de variaciones y reajustes al ejecutarse los correspondientes proyectos, siempre que tengan por finalidad mejorar los acuerdos entre vías y rasantes, o se deriven de pequeños errores de la planimetría topográfica sobre el que se ha desarrollado el Plan.

4.- Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con las previsiones generales del sector urbano al que se conecten, para lo cual se ve-

rificará que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

5.- El ámbito territorial de los Proyectos de Urbanización incluirá los sistemas generales que les afecten, a efectos de definir su desarrollo o construcción. Los costes correspondientes se cuantificarán independientes de los referidos a los sistemas locales.

6.- Será preceptiva la realización de Proyecto de Urbanización en desarrollo de las determinaciones de este Plan Especial cuando se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

a) Afecte a una superficie superior a 150 m² que no cuente con la pavimentación y los servicios urbanos a que hace referencia el art. 51.1^a de la LOTENC.

b) Cuando necesariamente tengan que implicarse varias propiedades al objeto de permitir la accesibilidad a las distintas parcelas.

c) Haya que efectuar cesiones complementarias de suelo.

Artículo 24.- Proyectos de Edificación.

1.- Se entiende como Proyecto de Edificación aquél que comprende los documentos exigidos para la ejecución de obras en los edificios existentes, de demolición o de nueva edificación. En particular se clasificarán como:

1. Obras en los edificios.
2. Obras de demolición.
3. Obras de nueva edificación.

2.- Los Proyectos de Edificación que afecten al ámbito de este Plan Especial deberán contar con la documentación mínima exigida por las Especificaciones Técnicas del Colegio de Arquitectos de Canarias. Los proyectos que afecten a edificios catalogados se complementarán con los documentos señalados en la Ordenanza específica referente a los elementos protegidos.

3.- Se incluyen, dentro de las obras en los edificios existentes, los siguientes tipos, que podrán presentarse individual o conjuntamente en cada intervención y que, en general corresponden a los tipos de intervención definidos en el art. 46 de la LPHC:

a) Obras de consolidación. Son aquéllas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución motivadas por la consolidación. Las soluciones constructivas a emplear deberán ser coherentes con las existentes en el edificio, a fin de introducir las menores distorsiones formales

en el sistema estructural existente. Se asimilan al tipo C del art. 46 de la LPHC.

b) Obras de mantenimiento. Son aquéllas obras menores para conservar el edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o de distribución preexistentes. Se incluyen en este tipo, obras tales como las de reposición de instalaciones, reparación de cubiertas, sustitución de solados, yesos, pinturas y otros revestimientos. Se asimilan al tipo A del art. 46 de la LPHC.

c) Obras de restauración. Tienen por objeto la restitución de un edificio, o parte del mismo, a sus condiciones o estado preexistente, sobre la base de pruebas documentales comprobadas de esa situación anterior. Comprenderá, asimismo, las obras complementarias que contribuyan a tal fin. Se asimilan al tipo B del art. 46 de la LPHC.

d) Obras de reforma. Son aquéllas que afectan a la redistribución de los espacios interiores sin modificar las características estructurales del edificio. También se refieren a obras que afectan a las fachadas exteriores del inmueble, tales como apertura o modificación de huecos y adecuación de cubiertas. Se asimilan al tipo D del art. 46 de la LPHC.

e) Obras de reestructuración. Se refieren a intervenciones que alteran el espacio interior del edificio, con modificaciones substanciales de sus elementos estructurales. Se asimilan al tipo E del art. 46 de la LPHC.

f) Obras de remonta. Son las obras que tienen como finalidad principal, la adición de nuevos espacios o plantas a la edificación existente. Las remontas se pueden realizar tanto apoyándose en la estructura existente como creando una nueva estructura complementaria específica. Las obras de remonta o ampliación podrán realizarse con plena libertad compositiva siempre y cuando se establezcan unas relaciones funcionales y formales adecuadas con lo preexistente. Se asimilan al tipo E del art. 46 de la LPHC. Los tipos a) y b) se consideran obras menores a todos los efectos.

4.- Las obras de demolición son aquéllas que se realizan para eliminar un edificio o parte del mismo. Para autorizar las obras de demolición, que no sean por motivo de ruina inminente, será obligatorio presentar conjuntamente, en su caso, el anteproyecto de edificación de la obra nueva con la que se pretenda sustituir a la existente.

5.- Las obras de nueva edificación comprenden los siguientes tipos:

a) Obras de reconstrucción. Son las que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar y po-

sición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas. Sólo se contemplan este tipo de obras para edificios sometidos a algún régimen de protección.

b) Obras de sustitución. Son aquéllas en las que se derriba una edificación existente y en su lugar se construye una nueva de características diferentes.

c) Obras de ampliación. Son aquéllas en las que se incrementa la superficie construida de un edificio existente, ocupando suelo vacante del solar esté el inmueble catalogado o no.

d) Obras de nueva planta. Son aquéllas mediante las cuales se edifica sobre un solar vacante.

Artículo 25.- Declaración de ruina.

1.- Se considerará que un edificio presenta ruina legal cuando se cumplen los supuestos del art.155.1 de la LOTENC. Asimismo, procederá la declaración de ruina en los siguientes casos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias para su reparación o mantenimiento sea superior al cincuenta por ciento (50%) del valor actual del edificio, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales o las reparaciones necesarias no sean factibles técnicamente o de muy difícil ejecución.

c) Cuando sea necesaria la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

2.- Podrá, asimismo, declararse la ruina de un inmueble cuando presente deficiencias que afecten a la salubridad o condiciones de habitabilidad que no sean subsanables con medios técnicos normales o cuyo coste supere al 50% del valor actual del inmueble.

Artículo 26.- Ruinas en edificios protegidos.

1.- El expediente de declaración de ruina en inmuebles protegidos por el Catálogo de Elementos de Interés que acompaña a este Plan Especial deberá sujetarse al procedimiento establecido en el art. 58 de la LPHC.

2.- En el caso de edificios protegidos que se declaren ruinosos, la autorización para su demolición y nueva construcción deberá incluir la relación de elementos que hubieran motivado su protección, carpinterías, piezas de cantería, artesonados, etc., para posibilitar su reconstrucción en el nuevo edificio salvo que se demuestre imposibilidad, dificultad constructiva grave o que el incremento del coste de estos elementos en la obra se demuestre que sea desproporcionadamente elevado (superior al 50% del total).

3.- Si la demolición completa es inevitable, la nueva construcción que lo sustituya no podrá superar la ocupación y edificabilidad asignada a la zona de edificación correspondiente, aun en el caso de que lo preexistente hubiera tenido una volumetría superior.

4.- En la valoración de un edificio catalogado a los efectos de ruina, no se tendrá en cuenta ningún coeficiente de depreciación por edad para el cálculo de su valor actual.

Artículo 27.- Expediente de ruina.

1. La incoación de un expediente sobre el estado ruinoso de un inmueble se realizará por la Administración Municipal, como consecuencia del correspondiente informe de los servicios técnicos o como resultado de las comprobaciones efectuadas en virtud de denuncias o informes formulados a instancia de los interesados. La declaración de ruina se ajustará a lo preceptuado en los arts. 155 y siguientes de la LOTENC.

2.- El procedimiento para la tramitación de la declaración de ruina se ajustará a lo establecido en los arts. 17 y siguientes del RD. Asimismo, se deberá considerar lo preceptuado al efecto por la LPHC en su art. 58 relativo a los expedientes de ruina.

Artículo 28.- Apuntalamientos y apeos.

1.- Cuando por derribo de edificios colindantes o por cualquier otra causa extraordinaria fuera necesario la realización de apuntalamientos o apeos de fincas colindantes, su ejecución deberá realizarse con licencia específica que se base en un documento concreto que defina las obras a realizar y las condiciones de seguridad a adoptar avaladas por facultativo legalmente autorizado. Este tipo de ordenes de ejecución se amparan y obedecen al art. 157 de la LOTENC.

2.- En caso de urgencia, el apeo de los edificios que amenacen ruina deberá realizarse en el acto, bajo la responsabilidad del técnico responsable de las obras o de los servicios técnicos municipales, dándose cuenta a la Alcaldía en un plazo no superior a las 48 horas de haberse detectado los síntomas de desplome de las fábricas y sin perjuicio de que se deba realizar la solicitud de la correspondiente licencia.

Artículo 29.- Valoración de las obras de mantenimiento y reparación a efectos de ruina.

1.- A efectos de consideración de las obras de mantenimiento o reparación en expedientes de Declaración de Ruina y a las que hacen referencia los arts. 153.2 y 155.1 de la LOTENC, se considerarán como tales aquellas que contribuyen a devolver al inmueble unas condiciones adecuadas de estabilidad estructural, salubridad y seguridad. A estos efectos, se

considerarán como costes de mantenimiento o reparación los siguientes:

a) El coste de las obras de mantenimiento referido a los elementos de impermeabilización y cierre de cubiertas, arreglo de instalaciones y remate de fachadas, pinturas, etc.

b) El coste de reparación, determinado mediante la estimación de las partidas de consolidación de los elementos estructurales, entendiéndose como tales a aquellas partes de la edificación sin los cuales no es posible garantizar la estabilidad del edificio, pilares, vigas, forjados, muros de carga y contención, etc.

2.- La determinación de los costes totales de mantenimiento y reparación se calculará sumando los costes unitarios de mantenimiento y reparación de aquellos elementos estructurales, de instalaciones o de estanqueidad que se consideren dañados.

3.- Para la declaración de ruina los costes totales deberán ser superiores al 50% de los costes totales de mantenimiento y reparación en relación al valor actual del edificio que se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$V_a = V_r \times C_e \times C_u$$

Siendo V_a , el valor actual del edificio, V_r el valor de reposición o sustitución del edificio, C_e , un coeficiente de depreciación del edificio por antigüedad y C_u , un coeficiente de depreciación que valora el estado del inmueble.

4.- El valor de reposición se calculará multiplicando la superficie construida total existente en m^2 , incluyendo forjados, plantas de piso y cubiertas por el precio en euros/ m^2 del módulo mínimo correspondiente de los costes de edificación establecidos por la Demarcación de Tenerife del Colegio de Arquitectos de Canarias

5.- El coeficiente C_e de depreciación por edad del edificio se establece de acuerdo a la siguiente tabla:

Edad del inmueble AÑOS	Coficiente C_e
$E < 20$	1,00
$20 < E < 40$	0,90
$40 < E < 60$	0,85
$60 < E < 80$	0,80
$80 < E < 100$	0,77
$100 < E$	0,70

6.- El coeficiente C_u de depreciación según el estado de conservación se determina de acuerdo al siguiente cuadro referido al estado general de la construcción:

Edad del inmueble ESTADO	Coficiente C_u
BUENO	1,00
REGULAR	0,85
MALO	0,70

Título tercero.- Reglamentación de los Usos en el Plan Especial.

Artículo 30.- Condiciones de los usos.

1.- Se define como uso de los terrenos definidos dentro de un ámbito determinado o manzana a aquellas actividades que se pueden desarrollar dentro de los mismos considerados como soporte físico.

2.- Este Plan Especial establece los usos permitidos para la totalidad del territorio ordenado dentro de las competencias que le otorga la legislación vigente y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Tegueste.

3.- La asignación de usos pormenorizada en Suelo Urbano y Urbanizable se establece en la división zonal definida en los Planos de Ordenación Detallada y las Condiciones Normativas Particulares de cada zona aplicable.

Artículo 31.- Clasificación de los usos.

1.- Los usos pormenorizados se clasifican atendiendo a distintos criterios que permitan su regulación. En particular atendiendo a su grado de incidencia, al carácter demanial y a su posible autorización, los usos se clasifican en:

- Característicos y compatibles o incompatibles.
- Privados o públicos.
- Permitidos y prohibidos.

2.- Los usos se instituyen característicos cuando coinciden con el que el ámbito zonal establece como genérico para el conjunto de parcelas y se adaptan a las condiciones previstas de edificación como habituales ocupando un alto porcentaje de la superficie edificable disponible. Compatibles se consideran a aquellos usos que se presentan en una proporción secundaria dentro de cada parcela sin entorpecer el normal desenvolvimiento del uso característico. Incompatibles, los restantes usos no reseñados para cada ámbito zonal.

3.- Se entiende por uso característico, el destino o actividad dominante o básica que se asigna a áreas o ámbitos completos del territorio ordenado, en este caso, manzanas o parte de ellas, sin perjuicio de que en las mismas puedan darse otros usos característicos en menor extensión. Se entiende por uso compatible, la actividad o el destino complementario al característico, de cada ámbito, porción de suelo o edi-

ficio, incluso espacialmente superpuesto, aunque siempre de menor entidad respecto a aquel. Los usos de carácter dotacional se entienden compatibles en cualquier caso, sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada, y de que formen parte de los sistemas generales o constituyan dotaciones locales.

3.- Son usos privados aquellos que se producen en parcelas, construcciones o fincas pertenecientes a particulares o instituciones de carácter privado y públicos aquellos que se desarrollan en terrenos e instalaciones de propiedad de las distintas administraciones públicas.

4.- Son usos permitidos aquellos que pueden desarrollarse en las distintas parcelas, manzanas o ámbitos de acuerdo a la calificación zonal y que, por lo tanto, es posible autorizar. En general los usos permitidos coinciden con los característicos y compatibles.

Artículo 32.- Usos pormenorizados previstos en Suelo Urbano y Urbanizable.

1.- En el ámbito de este Plan Especial y de acuerdo a la reglamentación genérica de usos que establecen las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento (art. 154 y sigs), los usos previstos se reagrupan en siete categorías fundamentales, atendiendo a las actividades que se pretenden desarrollar en los lugares que para ello se han dispuesto en la ordenación.

2.- Los espacios edificables se pueden destinar a los siguientes usos:

- A) Residencial.
- B) Industrial.
- C) Terciario.
- D) Comunitario.

3.- Los espacios no edificables podrán ser utilizados por los siguientes usos previstos:

- E) Comunicaciones.
- F) Recreativo.
- G) Infraestructuras.

4.- Las condiciones genéricas para cada uso específico son de aplicación agregada en el caso de que en una misma parcela se presenten uno o más usos, debiendo cumplirse conjuntamente. Cuando el uso sea único dentro de la parcela o edificación se considerará Exclusivo y en el resto de casos, el edificio se considera mixto.

5.- Las plazas de aparcamiento referentes a los distintos usos deberán cumplir los requisitos mínimos que se establecen en el art. 157 de las Normas Subsidiarias Vigentes y se considera a efectos de cómputo de superficies de garajes o plazas al descubierto. El cómputo del standard de aparcamiento se debe superar en su conjunto y considerando la proporción

superficial de usos propuesta para cada parcela sobre la base de 25 m² de superficie útil por plaza requerida.

Artículo 33.- Uso Residencial.

1.- El Uso Residencial es aquel que sirve para proporcionar alojamiento a las personas. Dependiendo de su carácter permanente o transitorio se distinguen las subcategorías de vivienda o turístico.

2.- El Uso Residencial está prohibido en plantas sótano o semisótano no pudiendo las piezas habitables tener un nivel de pavimento inferior al del terreno colindante o el de las rasantes de las calles o espacios libres que las circundan. Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, entendiéndose como tales aquellas cuyas piezas habitables tienen huecos que den a espacio abierto o patios cumpliendo las condiciones de habitabilidad y contar con una fachada de 6 metros como mínimo en contacto con vía pública de acceso rodado o espacio libre público o privado ligado a la misma.

3.- En el ámbito del Plan Especial el Uso Residencial para vivienda se subdivide a su vez en Unifamiliar cuando en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda y colectiva cuando se edifican varias viviendas con acceso o elementos comunes en condiciones tales que les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

4.- La dotación de aparcamiento para las distintas subcategorías del Uso Residencial será la siguiente:

<u>Residencial Unifamiliar</u>	1 plaza de aparcamiento cada 90 m ² de techo. cada 2 dormitorios o fracción.
<u>Residencial Colectiva</u>	1 plaza de aparcamiento cada 90 m ² de techo total o cada vivienda.
<u>Residencial Turístico</u>	1 plaza de aparcamiento cada 90 m ² de techo o cada 2 habitaciones o fracción.

Artículo 34.- Uso Industrial.

1.- Se considera como Uso Industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación, almacenaje y distribución de productos de todo tipo. Dependiendo de la intensidad de los procesos a desarrollar se subdivide en las subcategorías de fabricación, talleres, almacenaje y garajes.

2.- En el ámbito del Casco Histórico de Tegueste solo se autorizan los usos de talleres, almacenaje y garajes. Se entiende como taller a los espacios destinados a trabajos artesanales de escasa magnitud o reducido número de trabajadores destinados a la elaboración o transformación de productos al por menor y que pueden estar ligados o no a viviendas sin superar el 60% de la superficie total construida ni los

100 W/m² o los 5000 W totales. Se entiende por almacenes a aquellos espacios destinados a la conservación y distribución de productos ligados al uso residencial o al terciario de comercio u oficinas y siempre como anejos de los mismos. El uso de almacenes anejo al uso terciario solo se permite en la Zona de Edificación Adosada. No obstante, el almacenaje de pequeña dimensión se permite como complementario cuando vaya ligado al Uso Residencial.

3.- Se entiende por garajes aquellos espacios cubiertos que van destinados al acomodo de vehículos. En general, se permiten y normalmente complementan al uso residencial.

4.- Se deberá dotar a las edificaciones destinadas a Uso Industrial en las subcategorías de talleres y almacenaje con las siguientes plazas de aparcamiento mínimas:

<u>Talleres</u>	1 plaza cada 50 m ² de techo o fracción
<u>Almacenes</u>	1 plaza cada 70 m ² de techo o fracción

4.- En el casco histórico de Tegueste no se permite la instalación de garajes destinados a la compra-venta y alquiler de vehículos.

Artículo 35.- Uso Terciario.

1.- El Uso Terciario se refiere a aquellas actividades que tienen por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como comercio al por menor, alimentación y recreo, información, administración, gestión, labores de intermediación u otras similares. De acuerdo a la definición anterior, el Uso Terciario se divide en tres subcategorías: comercial, hostelería y oficinas.

2.- Las subcategorías comercial y de oficinas se podrán desarrollar tanto en edificios de uso exclusivo como mixto, incluyendo otros usos complementarios.

3.- En los Usos Terciarios será obligatorio dotar a las edificaciones con la siguiente reserva mínima de plazas de aparcamiento:

<u>Edificio Exclusivo</u>	1 plaza cada 40 m ² de techo o fracción
<u>Superficies de Uso Mixto</u>	1 plaza cada 50 m ² de techo o fracción

4.- En el caso del Uso de Hostelería es decir en bares, cafeterías y restaurantes, será necesario disponer de una plaza de aparcamiento cada 25 m² de superficie útil o mesa de comedor.

Artículo 36.- Uso Comunitario.

1.- Se define como Uso Comunitario a aquellos servicios que proveen a los ciudadanos de las infraestructuras que hagan posible su educación, enriquecimiento cultural, bienestar físico y de ocio.

2.- El Uso Comunitario cuenta con una serie de subcategorías atendiendo a la especificidad del servicio que se otorgue. En particular, se consideran los siguientes:

<u>Docente</u>	cuando se refiere a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, la investigación u otros similares.
<u>Cultural</u>	que engloba a la trasmisión del conocimiento en bibliotecas, museos, salas de exposición, etc. y la difusión de aficiones en auditorios, locales sociales, etc.
<u>Deportivo</u> deportiva	cuando las instalaciones se destinan a la práctica
<u>Sanitario</u>	referido a la prestación de servicios de salud y de atención a la población.

3.- Los Usos Comunitarios también se pueden desarrollar en edificios exclusivos o mixtos y se exige la siguiente provisión de plazas de aparcamiento:

<u>En Edificio Exclusivo</u>	1 plaza cada 50 m ² de techo o fracción
<u>Superficies de Uso Mixto</u>	1 plaza cada 90 m ² de techo o fracción

4.- En las superficies de uso Comunitario en que pueda presuponerse la concentración de personas, la reserva necesaria de plazas de aparcamiento deberá aumentarse a 1 plaza cada 25 m². En el caso del Uso Comunitario Sanitario que presuponga el internamiento 1 plaza cada 5 camas previstas. La subcategoría docente en edificios exclusivos requerirá además de un espacio específico para un autobús de 25 plazas a partir de 125 plazas escolares.

Artículo 37.- Uso de Comunicaciones.

1.- Se refiere a aquellas superficies destinadas al tránsito de vehículos y peatones así como las que permiten el estacionamiento temporal de aquellos. A efectos de clasificación se prevén las siguientes subcategorías: vías rodadas, vías peatonales y aparcamientos.

2.- La sección mínima de las nuevas vías de tránsito rodado será de 9 mts. Con aceras de ancho superior a 2,55 y 1,35 mts. respectivamente que permitan la plantación de una hilera de árboles separados cada 9 mts. como máximo en la acera más ancha y de acuerdo a las Normas Técnicas municipales al efecto.

3.- Las nuevas vías peatonales deberán de tener una sección mínima pavimentada de 4 mts. pudiendo reservarse optativamente espacios laterales para la plantación de parterres y vegetación.

2.- El acceso de los vehículos a todas las parcelas y edificios interiores a las mismas que necesiten de la provisión de plazas de aparcamiento en relación a los distintos usos previstos, debe de estar garantizado por una vía de tránsito rodado, cuya sección será de 6 mts. como mínimo.

3.- El acceso a garajes ligados a los edificios debe de producirse a través de calles de una sola dirección con ancho superior a 3,6 mts. En el caso de necesitarse rampas de servicio no podrán superar el 16% de inclinación en tramos rectos y el 12% en curvos medidos en el eje de la rampa, debiendo reservarse un espacio de 5 mts. de longitud mínima con pendiente inferior al 5% en su relación con las vías rodadas exteriores.

4.- Los aparcamientos se refieren al estacionamiento temporal de vehículos en superficies de la vía pública o espacios libres de parcela. Normalmente, en el caso de las vías de tránsito rodado se situarán en el lado de la calle que cuente con acera arbolada.

Artículo 38.- Uso Recreativo.

1.- El uso recreativo comprende a aquellos sectores destinados a la salubridad, el reposo y esparcimiento de la población en contacto con el aire libre. En particular, a los terrenos reservados a la plantación de arbolado y de vegetación en general, así como a los espacios libres públicos y privados destinados a plazas, jardines, e instalaciones recreativas de todo tipo tales como piscinas descubiertas, canchas pequeñas, fuentes, etc.

2.- Cuando se opte por la provisión de superficies para Usos Recreativos se preverá la reserva de espacio de aparcamiento en contacto con las vías públicas de tránsito rodado a razón de una plaza cada 300 mts de superficie general o fracción.

Artículo 39.- Uso Infraestructural.

1.- El Uso Infraestructural se refiere a aquellas instalaciones complementarias que deben de situarse en el territorio para garantizar un correcto funcionamiento de la estructura urbana y referidas al abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica, red de telefonía y evacuación de aguas residuales.

2.- El Ayuntamiento acordará en consonancia con las compañías responsables de los distintos servicios, las características de las construcciones y redes necesarias para el correcto funcionamiento de los distintos suministros.

3.- Los Proyectos de Urbanización que afecten al Espacio Público y que se realicen en el futuro deberán contemplar la reserva del subsuelo para garantizar los distintos servicios señalados en el punto 1 de acuerdo a las Normas Técnicas municipales al efecto.

Artículo 40.- Ámbitos y tramos de vía saturados.

1.- Dado que determinados usos generan congestión urbana que podría deteriorar el carácter histórico artístico del Casco de Tegueste se ha previsto que determinados ámbitos y tramos de vía puedan considerarse como saturados.

2.- Se considerará saturado un ámbito o vía determinado cuando se observen las siguientes circunstancias:

a) que el tramo o ámbito considerado haya sido edificado en más de un 60%.

b) que el aparcamiento en la vía o carretera afectada esté ocupado normalmente en horario comercial en más de un 80% o suponga la aparición indiscriminada de ocupaciones en doble fila y en arcenes de la carretera.

3.- La consideración de ámbitos o tramos de vía como saturados implicará la paralización en el otorgamiento de nuevas licencias que se refieran a usos industriales, terciarios y dotacionales privados hasta tanto no se produzca una aumento proporcional de plazas de aparcamiento o se peatonalicen las vías o ámbitos afectados.

Artículo 41.- Usos previstos en Suelo Rústico.

1.- En las áreas de Suelo Rústico incluidas dentro del perímetro del Conjunto Histórico Artístico sólo se admiten únicamente aquellos usos previstos en el artículo 155 de las vigentes Normas Subsidiarias.

2.- Asimismo, se admite el mantenimiento de los usos infraestructurales existentes, así como aquellos que se declaren de utilidad pública e interés social de acuerdo a la correspondiente calificación territorial tramitada según el art. 27 de la LOTENC. Las instalaciones provisionales podrán autorizarse con el carácter definido en el punto 5 del art. 154 de las Normas Subsidiarias.

3.- En general, se consideran prohibidos el uso de Viviendas Unifamiliares y Colectivas, los Industriales y Terciarios. Al igual, está prohibido el vertido de cualquier tipo de residuos en Suelo Rústico.

Título cuarto.- Régimen Urbanístico del Suelo.

Capítulo primero: Disposiciones generales.

Artículo 42.- Clasificación del Suelo.

1.- El suelo que engloba este Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste está actualmente clasificados por las Normas Subsidiarias de Planeamiento dentro de tres categorías de Suelo:

A.- Suelo Urbano.-	Casco de Tegueste Entorno de la Plaza de la Arañita
B.- Suelo Apto para Urbanizar	S.A.U. nº 1. Finca Zamorano S.A.U. nº 2. Los Laureles
C.- Suelo Rústico de Protección	Barranco de Agua de Dios Laderas del Naciente

2.- El Suelo Urbano que afecta al Casco Histórico de Tegueste comprende un conjunto de manzanas limitado por las calles, caminos y accidentes geográficos siguientes: El Clavel, Belloteros, General Mola, El Tejar, Barranquillo, Los Laureles, Finca Tacoronte, Barranco de Agua de Dios, Las Manzanas, El Monte, El Naciente, Barranco de Agua de Dios y El Carmen.

4.- El Suelo Rústico dentro del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste y clasificadas como tales por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento comprende varias categorías diferentes. En concreto, algunas fincas al noroeste se clasifican como Suelo Rústico de Protección Agrícola mientras que el ámbito del Barranco de Agua de Dios que cruza el sector está clasificado como Suelo Rústico de Protección de Cauces y Barrancos.

5.- La aplicación de esta Ordenanza se circunscribe fundamentalmente al Suelo Urbano, considerándose como Área de Respeto al resto en el que solo será vinculante lo especificado en las Normas Especiales para la Protección del Patrimonio.

Artículo 43.- Calificación del Suelo.

1.- La división territorial completa del área ordenada y su consideración según las distintas zonas o sistemas a los que podrán ser destinados los espacios edificables o no edificables se determinan básicamente en los Planos de Ordenación titulados Zonificación. Ordenación Detallada.

2.- El presente Plan Especial de Ordenación establece dentro de su sector de actuación una serie de zonas tipológicas relativas al Suelo Urbano en correspondencia con las establecidas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento. Las Zonas de aplicación son las siguientes:

Suelo Urbano:	CA	Casco Antiguo
	AI	Aislada Intensiva
	AD	Edificación Adosada

3.- En lo que se refiere a los Sectores de Suelo Urbanizable, se consideran como Sectorizados No Ordenados a los efectos del art. 53.2 de la LOTENC: El tipo zonal de aplicación en ambos sectores del Suelo Urbanizable serán en concordancia con lo previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento el de Edificación Aislada Intensiva.

Artículo 44.- Suelo Urbano.

1.- El Suelo Urbano se estructura en tres sectores diferenciados en torno a la Plaza de San Marcos, la calle del Prebendado Pacheco y las parcelaciones situadas alrededor de la Placeta. Respectivamente corresponden a zonas diferenciadas, Casco Antiguo, Edificación Adosada y Aislada Intensiva.

2.- Será de aplicación la normativa general prevista por las Normas Subsidiarias de Planeamiento para las distintas zonas de Suelo Urbano, incluyendo las especificaciones de ordenanza que se añaden en este documento y que complementan a aquellas.

Artículo 45.- Suelo Urbanizable.

1.- En el planeamiento de desarrollo que se realice para el Suelo Urbanizable será de aplicación las normas generales previstas en el art. 130 y siguientes de las Normas Subsidiarias. No obstante, la sectorización a que hace referencia el punto 7 se produce por aplicación de los criterios de este Plan Especial que establece los dos sectores definidos como SSU nº 1 de Los Remedios y SSU nº 2 de Los Laureles.

2.- Asimismo y de acuerdo al mismo punto, lo previsto en las fichas correspondientes para el desarrollo de los sectores se sustituye por las determinaciones que se expresan en las nuevas fichas que se establecen como anexo en este documento. Con ello, los aprovechamientos quedan fijados en las fichas actualizadas que acompañan a este Plan Especial.

3.- Será de aplicación en la redacción del planeamiento parcial necesario también la parte normativa específica relativa a la protección del patrimonio.

Artículo 46.- Suelo Rústico.

1.- El Suelo Rústico situado dentro del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste debe de permanecer ligado a los usos agrícolas tradicionales y a las características naturales preexistentes. En razón a lo anterior no se podrá autorizar ningún tipo de construcción que tenga el carácter de edificable según la clasificación de espacios relacionados con los usos que anteriormente se ha establecido (ver art. 27).

2.- Cualquier actuación a realizar en el entorno del Barranco de Agua de Dios queda supeditada a la realización del futuro Plan Especial de Ordenación que se prevé en las Normas Subsidiarias, admitiéndose únicamente obras de mantenimiento de lo ya existente.

Artículo 47.- Estructura General y Local del Sector.

1.- Por su incidencia en la definición de la estructura urbana del Casco de Tegueste, estas Ordenanzas distinguen entre Sistemas Generales y Locales. Son Sistemas Generales, aquellos cuya área de influencia se extiende mas allá del área objeto de Plan y Sistemas Locales, aquellos cuya área de influencia se limita al sector concreto donde se sitúa.

2.- Se considera como Estructura General del sector a aquellos elementos que conforman la conexión mas general con el territorio o prestan un servicio social y colectivo mas allá del ámbito del presente Plan Especial y que por tanto, son parte de los Sistemas Generales. La Estructura Local se refiere a la elementos de urbanización y construcción que organizan la disposición concreta de la ordenación en un sector o ámbito del Suelo Urbano.

3.- La determinación de los sistemas se hace en los planos de ordenación de este Plan Especial y de acuerdo con los preceptos de estas Ordenanzas.

4.- Para los fines previstos en este Plan Especial se distinguen los siguientes sistemas:

	CLAVE
Sistema viario	V
Vías rodadas	V ₁
Vías peatonales públicas	V ₂
sempúblicas	V ₃
Vías Compartidas	V ₄
Aparcamientos	A
	CLAVE
Sistema de Equipamientos	E
Docente	E ₁
Sanitario	E ₂
Asistencial	E ₃
Sociocultural y recreativo	E ₄
Administrativo	E ₅
Deportivo	E ₆
Abastecimiento comercial	E ₇
Otros equipamientos	E ₈
Sistema de Espacios Libres	P
Parques Urbanos	P ₁
Plazas y Jardines Urbanos	P ₂
Áreas de Juego y otros Espacios Libres	P ₃
Sistema de Servicios e Infraestructuras	S

Capítulo segundo: Sistema viario.

Artículo 48.- Definición y condiciones generales.

1.- Se incluyen dentro del Sistema Viario a todos los terrenos destinados a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y en

general de los medios de transporte individual o colectivo en superficie habituales en las áreas urbanas, así como los terrenos destinados al estacionamiento de vehículos.

2.- El sistema viario contemplado por este Plan Especial incluye, según lo definido en lo Planos de Ordenación, a lo siguiente:

Las superficies exclusivas de tráfico rodado.

Los pasajes peatonales y las aceras.

Las zonas de aparcamientos públicos previstas.

3.- Dentro del ámbito de actuación de este Plan Especial se consideran como vías pertenecientes al Sistema General Viario a la Carretera TF-121 de la Laguna a la Punta del Hidalgo en el límite con el ámbito ordenado, la nueva calle que partiría entre el Camino de Los Laureles y el Instituto para conectar con la futura vía de borde que prolonga la calle de La Audiencia. Esta última también debe incluirse dentro del Sistema General Viario.

4.- Las determinaciones grafiadas en la documentación del Plan referentes a la carretera TF-13 de La Laguna a Punta del Hidalgo carecen de cualquier carácter vinculante.

5.- Tendrán consideración de Sistema Local, por tanto, el resto de las vías que comprende este Plan Especial y todas las que se incorporen como consecuencia del desarrollo de los Planes Parciales correspondientes a los Sectores Urbanizables no Ordenados y de los otros instrumentos de desarrollo previstos, los aparcamientos públicos en la red viaria, las áreas suplementarias de protección de cruces, los pasajes peatonales y callejones.

Artículo 49.- Tipos de vías y secciones aplicables.

1.- Las secciones características de los distintos tramos de las vías se ajusta particularmente a las definidas en los Planos de Ordenación y en particular en las hojas denominadas Red Viaria. Alineaciones y rasantes en los que se detalla la anchura geométrica de los viales, distribución y dimensiones de las franjas de aparcamientos, franjas ajardinadas, aceras y paseos para cada uno de los tramos. El diseño de las vías, definición de materiales, así como la ubicación exacta en planta de las superficies ajardinadas y alcorques y el trazado exacto de las redes de infraestructura deberá ser especificado en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

2.- Los parámetros mínimos que contempla este Plan Especial para los distintos tipos de vía son los siguientes en consonancia con la correspondiente Ordenanza Municipal de Urbanización:

A.- Calles peatonales y aceras.

A.1.- La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en aceras será de un metro treinta y cinco cms. (1,35), cuando no cuenten con alcorques y de 2,55 en los casos de que se considere la plantación de arbolado. Las vías exclusivamente peatonales deberán de tener un ancho mínimo de tres metros (3,00).

A.2.- El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas no presentará obstáculos a la circulación de personas y vehículos de mano. Las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos de motor no sufrirán deformación en su perfil longitudinal sino que la mejora de accesibilidad deberá realizarse mediante el achaflanado de bordillos o la disposición de rampas al efecto.

B.- Calles compartidas.

B.1.- Son calles compartidas aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles, tienen por tanto carácter local. Ninguna calle compartida podrá tener una intensidad de tráfico incompatible con el carácter de estancia de la zona. El acceso de vehículos hacia y desde las entradas a garajes particulares queda restringido a los residentes en la zona, quedando vetado el aparcamiento en la calle y el acceso indiscriminado.

B.2.- Se evitará la impresión de separación rígida entre calzada y acera. Por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las entradas y salidas de las calles compartidas deben reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos.

C.- Calles de tráfico rodado.

C.1.- Son aquellas calles que se destinan mayoritariamente al tráfico de vehículos en el interior del casco de Tegueste. Cuentan normalmente con aceras y calzadas para el tránsito de vehículos.

C.2.- La sección mínima de la calzada para el tránsito rodado será de 3 metros sin aceras. En el caso de aparcamiento y calzada de tránsito rodado la sección mínima será de 5,10 metros, no permitiéndose el aparcamiento en aquellas calles que tengan una sección inferior. La calle standard deberá tener una sección superior a 9 mts., incluyendo aceras.

D.- Vías de interés general.

D.1.- Se consideran como tales aquellas calles o carreteras que formen parte del Sistema General del municipio y que puedan ser consideradas como ca-

rrerías regionales, insulares, o municipales de acuerdo al art. 11 del R.C.C, así como travesías urbanas o calles interiores que constituyan la estructura principal del casco de Tegueste.

D.2.- Las carreteras de nueva implantación se realizarán con una sección 7/12 mts. como mínimo, 7 mts. de calzada y 2 arcenes de 2,5 mts.. El resto tendrá una sección mínima de 16 mts., incluyendo aceras. En aquellos tramos no realizados de la vía de enlace prevista en la zona de Los Laureles tendrá una sección mínima de 7 mts. de calzada y dos aceras de 2 mts. de tal manera que se garanticen dos bandas de circulación una conexión adecuada.

E.- Aparcamientos.

Algunas calzadas tendrá en todo lo largo de su trazado y colindante con ella como mínimo una banda de aparcamientos, que podrá disponerse en hilera o en batería. El ancho mínimo del aparcamiento en hilera será de dos metros cuarenta cms. (2.40) y del aparcamiento en batería de cinco (5) metros.

Artículo 50.- Condiciones de ajardinamiento mínimo.

1.- Este Plan Especial contempla el ajardinamiento de algunas calles para las que se prevé arbolado o ajardinamiento con arbustos. Se avanza una disposición indicativa en los planos de Red Viaria. Alineaciones y rasantes o en los de Zonificación. Ordenación Detallada.

2.- Se dotará de alcorques a todos los tramos de acera señalados y en especial en aquellos que no dispongan de una banda de aparcamientos colindante. Los alcorques se colocarán separados cada nueve (9) metros como máximo al objeto de garantizar la plantación de árboles de sombra y un desarrollo adecuado. El alcorque tendrá unas dimensiones mínimas de 120 x 90 cms.

3.- Las aceras que dispongan de aparcamiento podrán quedar exentas de arbolado, siempre y cuando éste se coloque en la banda prevista para el aparcamiento. En este caso los alcorques serán una prolongación de la acera, tendrán una anchura igual a la anchura de la banda de aparcamientos y se colocarán cada cinco (5) vehículos como máximo y preferentemente cada dos (2) vehículos.

4.- Como regla general se considerará la plantación de alineaciones arboladas en todas aquellas aceras situadas al norte y al este de las calles al objeto de que los ejemplares plantados reciban el mejor soleamiento.

Artículo 51.- Apertura de nuevas calles de carácter privado.

1.- Se podrá realizar la apertura de nuevas calles para permitir el acceso a las zonas comunes del interior de las parcelas, viviendas interiores o aparcamientos y sótanos.

2.- Cuando el servicio al que responda la nueva calle sea estrictamente peatonal la sección transversal podrá tener solo 3 mts. de ancho mínimo. En el caso de que la función prevista obedezca a la necesidad de dotar de accesos rodados para el tránsito de vehículos la sección mínima transversal será de 4,5 mts.

Artículo 52.- Construcciones en la Red Viaria.

1.- En la Red Viaria no está permitido ningún tipo de actuación edificatoria aparente, ni instalación exenta alguna, que no corresponda a los servicios propios de la circulación: alumbrado público, señalización de tráfico, rotulación de calles, paradas de autobuses y su protección, papeleras, etc. Esta prohibición se refiere asimismo, a los kioscos y otras instalaciones en carácter de concesión, que sólo se podrán autorizar en los espacios libres pero no en las calles y aparcamientos.

2.- Las plantaciones de jardinería o arbolado, deberán llevarse a cabo cuidadosamente, con el objeto de que no resulten afectadas las condiciones de circulación, quedando prohibidas instalaciones complementarias tales como pérgolas, bancos, etc. que en cualquier caso, deberán ubicarse en los recintos destinados a tal efecto en el Sistema de Espacios Libres.

Capítulo tercero: Sistema de dotaciones y equipamientos.

Artículo 53.- Definición y condiciones generales.

1.- Constituyen el Sistema General de Dotaciones y Equipamientos aquellos suelos que se destinan a usos públicos o colectivos al servicio directo de toda la población y que tienen una incidencia, incluso mas allá del municipio. Tienen consideración de Sistema Local de Dotaciones y Equipamientos, todos aquellos otros suelos destinados a dotaciones de uso colectivo, público o privado, al servicio de este determinado sector urbano.

2.- El tipo de ordenación o zona de la edificación será el característico del sector donde se ubique el equipamiento. Para ello los equipamientos salvo expresión de lo contrario, se albergarán en edificaciones que respeten los parámetros de los tipos edificatorios de la zona, los cuales no podrán superarse.

3.- Este Plan Especial contempla la ejecución de varios equipamientos, además de los ya existentes y que pasarán a engrosar el Sistema Local de Tegues-

te. La relación concreta se realiza en la Memoria de Ordenación y su precisión espacial en los planos de Zonificación. Ordenación Detallada.

Capítulo cuarto: Sistema de Espacios Libres.

Artículo 54.- Definición y condiciones generales.

1.- Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de los ciudadanos; a la mejora de las condiciones ambientales de los espacios urbanos; al desarrollo de juegos infantiles; a la red peatonal por disposición de itinerarios propios de circulación a pie; y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

2.- El presente Plan Especial contempla las siguientes clases de espacios libres según los tipos definidos por las NSP:

- Parque urbano: corresponde a los grandes espacios libres con dotaciones de arbolado y ajardinado, destinadas, fundamentalmente, al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

- Plazas y jardines urbanos: engloban a aquellos recintos urbanos de tamaño mas reducido que los anteriores que permiten un uso público y la concentración de personas u otro tipo de actividades públicas.

- Otros espacios libres públicos: corresponden, en general, a los espacios urbanizados, ajardinados o no, destinados tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno. Se incluye también la red peatonal para establecer circuitos de tráfico específico para los peatones, incluyendo áreas de reposo.

- Espacios libres privados: son aquellos espacios libres de las parcelas que no son de dominio público y que normalmente se disponen anexos a volúmenes edificables para proteger a estos últimos, mejorar su ordenación con respecto a lo público o, simplemente, prohibir sobre ellos cualquier actuación edificatoria o instalación que no sea conveniente para la estructura urbana que se proyecta.

3.- Todos los espacios libres contemplados por este Plan Especial tienen la consideración de sistemas locales.

Artículo 55.- Tratamiento de las superficies ajardinadas.

1.- Los parques urbanos tendrán normalmente una mayor superficie tratada con superficie de tierra natural que la que se pavimente. En los mismos se podrán ejecutar obras de acondicionamiento para su mejora y disfrute, sendas, bancos, muros de contención, escalinatas, etc. así como aquellas otras instalaciones de infraestructura propias de este tipo de

usos como kioscos, urinarios, cuartos de servicio, centros de transformación etc. que en cualquier caso se consideraran accesorios al espacio libre.

2.- En las plazas y jardines públicos las superficies pavimentadas podrán ser superiores a las destinadas a jardines. El arbolado, siempre y cuando la topografía lo permita, se procurará que adopte una disposición geométrica siguiendo alineaciones que se adecuen al tránsito peatonal.

3.- En los otros espacios libres el ajardinamiento y urbanización se adaptará a las características peculiares del espacio en que se inscribe procurando adaptar el espacio peatonal en plataformas que no tengan un desnivel superior a 3 metros o una pendiente superior al 30% en los sectores destinados a la plantación.

Artículo 56.- Edificabilidad Máxima y Usos Permitidos en los Espacios Libres.

1.- En general se permite una edificabilidad máxima de 0,05 m²/m²s y una planta de altura en los posibles edificios o construcciones a contemplar dentro de los espacios libres. Se admite los usos recreativo, terciario, dotacional, cultural y deportivo, de comunicaciones e infraestructural.

2.- En el resto de espacios libres que no tengan la categoría de parques urbanas y plazas y jardines públicos no se permite la edificación, a excepción de aquellos elementos que tengan la consideración de mobiliario urbano.

Capítulo quinto: Sistema de Servicios de Infraestructura.

Artículo 57.- Definición y condiciones generales.

1.- El Sistema de Servicios de Infraestructura comprende el conjunto de las diferentes redes de infraestructura e instalaciones técnicas necesarias para el suministro de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, etc., para las cuales se disponen las reservas de suelo necesarias y los elementos destinados a estos fines o que los complementen.

2.- Toda actuación o proyecto que afecte a las instalaciones de infraestructura dentro del recinto del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste deberá elaborarse bajo las directrices de los Servicios Técnicos municipales. Las compañías concesionarias de los servicios públicos deberán tener en cuenta el carácter patrimonial del Casco Histórico, estando obligados a realizar los tendidos de líneas y redes enterrados así como las distintas acometidas domiciliarias, debiendo cuidarse el acabado de los distintos elementos para que no distorsionen la imagen urbana que se protege.

3.- Cuando para la ejecución de las infraestructuras necesarias fuere necesario el establecimiento de algún tipo de servidumbre, ésta deberá estar debidamente autorizada por el Ayuntamiento. En ausencia, de especificación concreta del Plan sobre la localización de algún tipo de elemento complementario a la infraestructura requerirá de la declaración previa de Utilidad Pública e Interés Social.

Artículo 58.- Condiciones específicas de los Servicios e Infraestructuras.

1.- En lo que se refiere a las instalaciones destinadas a la recolección y tratamiento de aguas residuales se tendrán en cuenta las disposiciones del artículo 44.6 de la LC.

2.- No se admite dentro del área definida por este Conjunto Histórico Artístico la instalación de antenas individualizadas o puntos de conexión exteriores destinados a las redes de telecomunicaciones.

3.- Dentro del área de este Plan Especial no se admite, a su vez, el tendido de redes de transporte de energía eléctrica en alta tensión. La red de acometida domiciliaria en baja tensión y la de alumbrado público deberá ir convenientemente enterrada y debiendo colocarse los puntos de conexión y registro preferentemente al interior de las edificaciones en sus zaguanes o patios laterales siempre que puedan ser accesibles sin dificultad.

4.- En el caso de que la distribución domiciliaria de electricidad o telefonía no pueda enterrarse, no se podrá situar en cualquier caso indiscriminadamente sobre los paramentos de fachada debiendo las compañías suministradoras realizar un elemento específico de protección a manera de friso o canalización que oculte el tramo de red exterior. Este elemento constructivo deberá estar en consonancia con el estilo y diseño de la fachada en cuestión. se recomienda que en las intervenciones privadas se dispongan canalizaciones que discurran dentro del paño de fachada al objeto de reconducir transitoriamente los tendidos existentes.

Título quinto.- Condiciones particulares de las zonas.

Capítulo primero: Condiciones comunes.

Artículo 59.- Condiciones normativas aplicables.

1.- La normativa particular aplicable a cada zona tipológica se establece en las presentes condiciones zonales.

2.- Los siguientes tipos zonales se han previsto en el ámbito de este Plan Especial de acuerdo a los establecidos para el conjunto del municipio por Art. de la Normativa Urbanística de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento:

- Zona 1= AD Edificación Adosada.
- Zona 3= AI Edificación Aislada Intensiva.
- Zona 6= CA Casco Antiguo.

3.- Estas condiciones particulares establecen por exclusión los usos prohibidos, siendo permitidos los restantes. Los usos característicos y compatibles quedan definidos expresamente en estas condiciones particulares en lo relativo a cada ámbito zonal, manzana o parcela.

4.- Los usos compatibles asociados a cada zona tipológica solo podrán desarrollarse en instalaciones y edificios de tipo mixto. El uso dotacional se considera característico en cualquier caso.

Artículo 60.- Condiciones técnicas en los edificios.

1.- Las condiciones técnicas que los inmuebles deben de cumplir quedan expresados en detalle en las correspondientes Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación.

2.- En este caso, serán así mismo, de aplicación la Ordenanza Especial relativa a la Protección del Patrimonio y la Estética de los Edificios.

3.- Las condiciones higiénicas de toda nueva edificación deberá ajustarse al vigente Decreto 47/1991, 25 de marzo, por el que se regulan en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad.

4.- En el ámbito de este Plan Especial y en cualquier zona normativa, aquellos solares que debido a su tamaño o posición queden en situación de fuera de ordenación podrán edificarse siempre y cuando se cumplan las condiciones higiénicas de la vivienda a que hacen referencia el epígrafe anterior.

5.- Los accesos a garajes individuales o colectivos solo podrán autorizarse cuando se produzcan mediante el acceso directo desde la vía pública o a través de rampas rectas de 3 mts. de ancho mínimo y una pendiente inferior al 16%. Las rampas curvas deberán contar con un ámbito de giro superior a 4,5 mts. y pendiente inferior al 12%. Todos los accesos a garajes contarán con un tramo de longitud de 5 mts. y pendiente inferior al 5% en su contacto con la calle debiéndose garantizar la visibilidad sobre ambas direcciones desde el asiento del conductor.

6.- Las posibles construcciones por encima de la altura reguladora máxima en cubiertas y azoteas no podrán utilizarse para ningún tipo de usos de los definidos como característicos o compatibles.

Artículo 61.- Resumen de condiciones particulares aplicables a las zonas.

1.- El siguiente cuadro expresa de una manera resumida las condiciones normativas particulares aplicables a cada zona prevista en el ámbito del Plan Especial.

2.- En aquellas cuestiones no abordadas por las presentes Normas Particulares de zona será de aplicación lo especificado en la correspondiente Sección del capítulo 1º del título 2º de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

3.- En los ámbitos donde sea necesario realizar planeamiento en desarrollo de las determinaciones de este Plan Especial solo podrán realizarse los aprovechamientos y tipos zonales previstos en las correspondientes Fichas sobre las figuras de desarrollo o las presentes Normas Urbanísticas.

Capítulo segundo: Edificación adosada.

Artículo 62.- Definición de la zona.

1.- La zona de Edificación Adosada se refiere a aquellas manzanas a las que son de aplicación en el Plano de Zonificación, el tipo edificatorio definido en el artículo 18 de las NSP.

2.- En Edificación Adosada (AD) es de aplicación completa el contenido de la Secciones 1ª y 2ª del Cap. 2 referente al Régimen del Suelo Urbano del Título Segundo: Régimen Urbanístico del Suelo de las NSP, desde el artículo 13 al 30, ambos incluidos.

Artículo 63.- Altura máxima de la edificación.

1.- En el caso de las manzanas zonificadas como Edificación Adosada, la altura reguladora máxima es la que correspondería a 3 plantas de altura de acuerdo a lo señalado en los Planos de Zonificación- Ordenación Detallada.

Número máximo de plantas	Altura Reguladora Máxima
2 Plantas	7,05 mts.
3 plantas	10,30 mts.

2.- En cualquier caso, la altura máxima asignada se adecuará a los criterios establecidos en las Normas Urbanísticas de las NSP sin superar las siguientes magnitudes en metros:

Artículo 64.- Sótanos y semisótanos.

1.- En este tipo edificatorio, el número de sótanos máximo permitido por debajo de la rasante será de 1, no pudiendo superarse el fondo edificable de 20 mts establecido ni ocupar los patios de manzana.

2.- En cualquier caso no podrán existir mas de cuatro forjados superpuestos en ningún punto de la superficie ocupada, incluyendo los correspondientes sótanos o semisótanos si los hubiere.

Artículo 65.- Usos en la Zona de Edificación Adosada.

1.- En la Zona 1=AD de Edificación Adosada, los usos característicos son el Residencial, Terciario y Dotacional. El uso Residencial puede admitir como características las subcategorías de Unifamiliar y Colectiva, mientras que el Terciario admitiría las tres Subcategorías previstas, Comercial, Hostelería y Oficinas. Por último, el uso Dotacional.

2.- Se considera compatible el Uso Industrial en las subcategorías de Talleres y Almacenes. la superficie máxima posible en uso industrial es de 200 m². El uso dotacional es admisible en las subcategorías de cultural y sanitaria.

Capítulo tercero: Edificación Aislada Intensiva.

Artículo 66.- Definición de la zona.

1.- La zona de Edificación Aislada Intensiva es de aplicación al conjunto de manzanas situadas al sur y oeste del Casco Histórico Artístico de Tegueste. En este caso, el tipo edificatorio es el definido en el artículo 36 de las NSP.

2.- En Edificación Aislada Intensiva (AI) es de aplicación completa el contenido de la secciones 1ª y 4ª del cap. 2 referente al Régimen del Suelo Urbano del título segundo: Régimen Urbanístico del Suelo de las NSP, desde el artículo 13 al 21 y 36 al 51.

3.- Para un mejor aprovechamiento de la topografía de la parcela y de las magníficas vistas sobre el paisaje de Tegueste se recomienda desarrollar la edificación escalonadamente en los sectores situados al Sur de la Carretera TF-121.

Artículo 67.- Altura de la edificación.

1.- En este tipo edificatorio o zonal, la altura máxima de la edificación será de 2 plantas o 7,5 mts. medidos sobre cualquier punto del terreno.

2.- En cualquier caso, no podrán ejecutarse mas de un sótano por debajo de la cota natural del terreno o tres forjados superpuestos contando con los dos que corresponde a la altura máxima.

Artículo 68.- Otras condiciones para la Edificación Aislada Intensiva.

1.- En la zona de Edificación Aislada Intensiva, la ocupación neta máxima de la parcela será del 25 % de acuerdo al art. 41 de las Normas Urbanísticas de las NSP y el Coeficiente Neto de Edificabilidad de

0,45 m²/m²s. Si se incluyen los posibles sótanos la edificabilidad conjunta no podrá superar los 0,65 m²/m²s.

2.- Esta ocupación se entenderá de aplicación tanto a los posibles cuerpos salientes como a los sótanos que se pretendan realizar.

Artículo 69.- Retranqueos obligatorios.

1.- La edificación debe de separarse como mínimo 5 mts. respecto a las alineaciones de vial destinados a tráfico rodado y 3 mts respecto a los restantes linderos.

2.- la separación entre posibles cuerpos de edificación que se proyecten separados no podrá ser inferior en ningún caso a 5 mts.

3.- Estos retranqueos obligatorios se entiende que son de aplicación también a los cuerpos salientes.

Artículo 70.- Ajardinamiento de las superficies no edificables.

1.- Los espacios libres de parcelas en Edificación Aislada Intensiva no podrán aprovecharse para usos distintos a los característicos de las zonas verdes, es decir el ajardinamiento y arbolado.

2.- No obstante lo anterior, se podrán localizar en estas superficies libres plazas de aparcamiento privado en zona pavimentada hasta un máximo del 20% de la superficie de parcela y en ningún caso ocupando la franja de retranqueo obligatorio que da frente a la vía que sirve de acceso principal al edificio.

3.- Es de aplicación en este tipo zonal, los criterios de salvaguarda del arbolado protegido, establecidos en el art. 77.

Artículo 71.- Adaptación topográfica.

1.- Si debido a la pendiente topográfica, la parcela objeto de edificación precisa de nivelación se deberá cumplir que:

a) Las terrazas lindantes con la alineación de vial no pueden estar situadas a una cota inferior o superior a 1,5 mts. por encima o por debajo de algún punto de su rasante.

b) La cota de las terrazas en el resto de linderos no puede superar los 2 mts. por encima o por debajo de la línea teórica que une los vértices de dichos linderos con la alineación de vial y la cota actual de los vértices de los linderos traseros.

2.- En cualquier caso no se podrán construir abanalamientos o terrazas que tengan muros de contención con alturas superiores a 5 mts.

Artículo 72.- Usos en la Zona de Edificación Aislada Intensiva.

1.- En la Zona 3=AI de Edificación Aislada el uso característico es el Residencial en la subcategoría de Unifamiliar.

2.- Se consideran compatibles los usos Industrial y Terciario, el primero en la subcategoría de Talleres y el segundo, en Comercial y Oficinas. La superficie máxima posible para uso Industrial en la Zona 3=AI es de 100 m². El uso Dotacional es característico como Cultural y compatible como Deportivo.

Capítulo cuarto: Casco Antiguo.

Artículo 73.- Definición de la zona.

1.- La zona de Casco Antiguo (CA) es la que se define como de mayor alcance dentro del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste y que por su mayor antigüedad y riqueza patrimonial es en la que se concentra un gran número de edificios y elementos de interés patrimonial.

2.- Por ello, es la zona sobre la que se propone concentrar las propuestas de máxima conservación del patrimonio y adaptación estética de las nuevas edificaciones. En este caso, el tipo edificatorio es el definido en el artículo 65 de las NSP.

3.- En Casco Antiguo (CA) es de aplicación completa el contenido de la Secciones 1^a y 6^a del Cap.2 referente al Régimen del Suelo Urbano del Título Segundo: Régimen Urbanístico del Suelo de las NSP, desde el artículo 13 al 21 y 65 al 77.

4.- Su ámbito fundamental se circunscribe a las manzanas comprendidas entre el Barranco de Agua de Dios, calle del Carmen, Finca Los Remedios, La Placeta y espacios alrededor de la Plaza de La Arañita.

Artículo 74.- Altura de la edificación.

1.- La altura reguladora máxima en la zona de Casco Antiguo vendrá definida en función de la establecida en número de plantas para cada manzana o fracción en los planos de Zonificación. 1.- En este tipo edificatorio o zonal, la altura máxima de la edificación será de 2 plantas o 7,5 mts medidos sobre cualquier punto del terreno.

2.- Las dimensiones máximas de altura serán similares a las definidas para la zona de Edificación Adosada. El criterio de altura máxima de la edificación también deberá cumplirse en cualquier punto de las fachadas, medido desde el terreno urbanizado.

3.- Por encima de los planos que forman las cubiertas no se permite la construcción de elementos que sobresalgan, excepto chimeneas, conductos de

ventilación y claraboyas con una ocupación en cada plano inferior al 30% de su superficie. Asimismo, se permite la realización de un cuerpo de azotea que no supere al 20% de la superficie total de cubierta, rehundido sin sobresalir de los planos de cubierta en ningún punto en los que será posible la colocación de elementos de instalaciones tales como aparatos de aire acondicionado, depósitos, etc. quedando ocultos en cualquier caso.

Artículo 75.- Ocupación máxima de parcela.

1.- En las manzanas y sectores de Casco Antiguo, la ocupación máxima permitida de la edificación en la parcela será del cuarenta y cinco por ciento (45%).

2.- La ocupación de la edificación en la parcela se realizará preferentemente siguiendo los modelos tradicionales en torno a patios, y si existiese vegetación de porte, ésta será respetada, quedando incluida en los espacios libres resultantes.

4.- En aquellos casos excepcionales en los que las parcelas existentes tengan una dimensión inferior a 125 m² se permitirá su ocupación completa y la aplicación de la edificabilidad máxima correspondiente a Edificación Adosada.

Artículo 76.- Edificabilidad de parcela.

Para la zona de Casco Antiguo se establece una edificabilidad máxima de parcela de 0,90 m²t/m²s de acuerdo al art. 71 de las NSP. Si se incluyen los posibles sótanos la edificabilidad conjunta no podrá superar los 1,30 m²t/m²s.

Artículo 77.- Retranqueos de la edificación.

1.- Las nuevas construcciones pueden separarse de sus linderos laterales creando patios o jardines interiores siempre que se realice un retranqueo mínimo de 3 mts. respecto de los límites de la parcela.

2.- En el caso de que el frente de edificación venga expresamente definido en los planos de Zonificación será de aplicación obligatoria esta última alineación considerándose como obligatoria.

Artículo 78.- Sótanos.

1.- Como norma general, en el ámbito de la zona de edificación en Casco Antiguo se prohíbe la construcción de nuevos sótanos y semisótanos.

2.- Como excepción, se permitirá la construcción de sótanos y semisótanos en aquellas parcelas que cumplan con los criterios siguientes:

a) No ser colindantes con edificios o elementos protegidos del Catálogo.

b) Tener como mínimo dichas parcelas superficies de trescientos (300) metros cuadrados y quince (15) metros de longitud de fachada.

c) En los casos de grandes parcelas colindantes con algún edificio catalogado, cuando separándose de él el sótano o semisótano una distancia mínima de seis (6) metros, el espacio a ocupar por aquél reúna los requisitos del apartado b) de este punto.

3.- En todo caso, sólo se permite una planta de sótano o semisótano y sin que se pueda sobrepasar el ámbito ocupado por la edificación sobre rasante.

Artículo 79.- Ajardinamiento de los espacios no edificables.

1.- Los espacios libres de parcelas en Casco Antiguo no podrán aprovecharse para usos distintos a los característicos de las zonas verdes, es decir el ajardinamiento y arbolado.

2.- No obstante lo anterior, se podrán localizar en estas superficies libres plazas de aparcamiento privado en zona pavimentada hasta un máximo del 10% de la superficie de parcela.

3.- Es de aplicación en este tipo zonal, los criterios de salvaguarda del arbolado protegido establecidos en el art. 77.

Artículo 80.- Cerramientos.

1.- Los cerramientos que se tengan que realizar en las Alineaciones de Vial o en los frentes a Espacios Libres de uso público motivados por la existencia de Espacios Libres en fachadas deberán completar el frente edificado.

2.- Se ajustarán a las condiciones del art. 36.

Artículo 81.- Fachadas.

1.- En las manzanas y parcelas zonificadas como Casco Antiguo será obligatorio el retranqueo en fachada de cada unidad de vivienda en un ámbito mínimo de 5 x 5 mts. para dejar patios hacia la calle que serán ajardinados y podrán cerrarse en este caso, tanto con elementos opacos como con verja hasta 2 mts de altura.

2.- Este retranqueo se realiza al objeto de conservar la forma urbana preexistentes de espacio rural caracterizada por la fuerte presencia de vegetación.

3.- En estos ámbitos no se podrán localizar garajes en superficie o accesos a los posibles sótanos.

Artículo 82.- Parcelas interiores.

1.- Las parcelas situadas al interior de las manzanas accesibles desde servientías podrán edificarse en

las condiciones establecidas para la zona de Casco Antiguo.

2.- En estos casos, siempre se deberá garantizar un acceso mínimo de 3 mts y la ocupación máxima quedará reducida al 40% de la superficie neta de parcela.

Artículo 83.- Parcelario existente.

1.- El parcelario existente dentro de las manzanas zonificadas como casco Antiguo se considera protegido y por tanto, la actual división parcelaria no se podrá modificar mediante nuevas segregaciones o adiciones.

2.- Como excepción a la regla anterior se permite la partición de grandes propiedades en parcelas más pequeñas que en todo caso no podrán tener una superficie inferior a 300 m2.

Artículo 84.- Usos en la Zona de Casco Antiguo.

1.- En la Zona 6=CA de Casco Antiguo los usos Característicos son el Residencial y Terciario. El uso Residencial como característico solo se admite en la subcategoría de unifamiliar, considerándose como tales los desarrollos de viviendas adosadas en los que cada unidad de vivienda cuente con acceso diferenciado desde la calle. En uso Terciario pueden desarrollarse las subcategorías de oficinas y hostelería.

2.- Se consideran compatibles el uso Industrial en la subcategoría de Talleres y el Terciario Comercial. El uso Dotacional se admite como característico en todas las categorías excepto la deportiva que se considera como complementaria.

Capítulo quinto: Condiciones para las Dotaciones.

Artículo 85.- Condiciones generales.

1.- El uso comunitario que se establezca en las parcelas reservadas para servicios colectivos dotacionales, tales como Áreas Libres de Uso Público y Equipamientos Docentes y Comunitarios se ajustarán a lo que a ese respecto, definen estas Normas Urbanísticas y las vigentes correspondientes a las NSP en su título tercero relativo a la Reglamentación de los Usos.

2.- La asignación concreta del uso comunitario para cada parcela que se pueda obtener en desarrollo de este Plan se podrá realizar de acuerdo a las necesidades que a ese respecto pueda tener el Ayuntamiento en el futuro.

3.- El uso Recreativo se considera aplicable a los Espacios Libres.

Artículo 86.- Tipo edificatorio aplicable a los equipamientos.

1.- Para la construcción de nuevos equipamientos se determina que sus condiciones de aprovechamiento se ajustarán a las establecidas por la zona que esté definida en el conjunto del ámbito en que se inscribe la parcela o en las manzanas colindantes.

2.- En todo caso, se deberá tender a la localización de los suficientes espacios libres en el interior de las parcelas para complementar convenientemente el uso dotacional principal. En esta línea será de aplicación entre las posibles aquellas ordenanzas correspondientes a un menor aprovechamiento de la parcela.

Artículo 87.- Condiciones aplicables a los Espacios Libres.

1.- Los Parques Urbanos tendrán normalmente una mayor superficie tratada con superficie de tierra natural que la que se pavimente. En los mismos se podrán ejecutar obras de acondicionamiento para su mejora y disfrute. sendas, bancos, muros de contención, escalinatas, etc. así como aquellas otras instalaciones de infraestructura propias de este tipo de usos como kioscos, urinarios, cuartos de servicio, centros de transformación etc. que en cualquier caso se consideraran accesorios al espacio libre.

2.- En las Plazas y Jardines Públicos las superficies pavimentadas podrán ser superiores a las destinadas a jardines. El arbolado, siempre y cuando la topografía lo permita, se procurará que adopte una disposición geométrica siguiendo alineaciones que se adecuen al tránsito peatonal.

3.- En los otros Espacios Libres el ajardinamiento y urbanización se adaptará a las características peculiares del espacio en que se inscribe procurando adaptar el espacio peatonal en plataformas que no tengan un desnivel superior a 3 metros o una pendiente superior al 30% en los sectores destinados a la plantación.

Artículo 88.- Edificabilidad Máxima y Usos Permitidos en los Espacios Libres.

1.- En general, en los Espacios Libres se permite una edificabilidad máxima de 0,05 m²/m²s y una planta de altura en los posibles edificios a contemplar dentro de los Espacios Libres. Se admite los usos de Terciario Comercial y Hostelería, Dotacional Cultural y Deportivo, así como instalaciones ligadas a usos Infraestructurales.

2.- En el resto de Espacios Libres que no tengan la categoría de Parques Urbanos y Plazas y Jardines Públicos no se permite la edificación, a excepción de aquellos elementos que tengan la consideración de mobiliario urbano.

Artículo 89.- Condiciones relativas a los Servicios de Infraestructura.

1.- El Sistema de Servicios de Infraestructura comprende el conjunto de las diferentes redes de infraestructura e instalaciones técnicas necesarias para el suministro de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, etc., para las cuales se disponen las reservas de suelo necesarias y los elementos destinados a estos fines o que los complementen.

2.- Toda actuación o proyecto que afecte a las instalaciones de infraestructura dentro del recinto del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste deberá elaborarse bajo las directrices de los Servicios Técnicos municipales. Las compañías concesionarias de los servicios públicos deberán tener en cuenta el carácter patrimonial del Casco Histórico, estando obligados a realizar los tendidos de líneas y redes enterrados así como las distintas acometidas domiciliarias, debiendo cuidarse el acabado de los distintos elementos para que no distorsionasen la imagen urbana que se protege.

3.- Cuando para la ejecución de las infraestructuras necesarias fuere necesario el establecimiento de algún tipo de servidumbre, ésta deberá estar debidamente autorizada por el Ayuntamiento. En ausencia, de especificación concreta del Plan sobre la localización de algún tipo de elemento complementario a la infraestructura requerirá de la declaración previa de Utilidad Pública e Interés Social.

5.- En lo que se refiere a las instalaciones destinadas a la recolección y tratamiento de aguas residuales se tendrán en cuenta las disposiciones del art. 44.6 de la LC.

6.- No se admite dentro del área definida por este Conjunto Histórico Artístico la instalación de Antenas individualizadas o Puntos de Conexión exteriores destinados a las redes de telecomunicaciones.

7.- Dentro del área de este Plan Especial no se admite, a su vez, el tendido de redes de transporte de energía eléctrica en alta tensión. La red de acometida domiciliaria en baja tensión y la de alumbrado público deberá ir convenientemente enterrada y debiendo colocarse los puntos de conexión y registro preferentemente al interior de las edificaciones en sus zaguanes o patios laterales siempre que puedan ser accesibles sin dificultad.

8.- En el caso de que la distribución domiciliaria de electricidad o telefonía no pueda enterrarse, no se podrá situar en cualquier caso indiscriminadamente sobre los paramentos de fachada debiendo las compañías suministradoras realizar un elemento específico de protección a manera de friso o canalización que oculte el tramo de red exterior. Este elemento constructivo deberá estar en consonancia con el estilo y diseño de la fachada en cuestión. Se recomienda

que en las intervenciones privadas se dispongan canalizaciones que discurran dentro del paño de fachada al objeto de reconducir transitoriamente los tendidos existentes.

9.- En todo caso se deberá tener en cuenta los criterios establecidos para la implantación de nuevos servicios e instalaciones definidos en los apartados 3 y 5 del art. 34 de la LPHC.

PARÁMETROS SIGNIFICATIVOS DE LAS DISPOSICIONES ZONALES.

Condiciones Generales

ZONA EDIFICATORIA	Parcela Mínima	Frente Mínimo	Altura Máxima	Ocupación Permitida	Edificabilidad Máxima	Retranqueos Mínimos	Sótanos
Zona I.- AD Ed. Adosada	90 m ²		3 plantas 10,30 mts			No Permitidos	Permitidos 1 planta
Zona III.- AI Aislada Int	350 m ²	15 mts.	2 plantas 7,05 mts	25 %	0,85 m ² /m ² s	Frente 5 mts.	Permitidos 1 planta
Zona VI.- CA Casco Antiguo	150 m ²	10 mts.	2 plantas 7,05 mts	45 %	1,30 m ² /m ² s	Lateral 3 mts Opcional	Permitidos 1 planta

Usos permitidos en las distintas Zonas previstas

ZONA EDIFICATORIA	USOS CARACTERÍSTICOS		USOS COMPATIBLES	
	Categoría	Subcategoría	Categoría	Subcategoría
Zona I.- AD Adosada	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR COLECTIVA		
	TERCIARIO	COMERCIAL HOSTELERÍA OFICINAS		
	DOTACIONAL	CULTURAL SANITARIO	INDUSTRIAL	TALLERES ALMACENES GARAJES
Zona III.- AI Ed. Aislada Int	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR		
	DOTACIONAL	CULTURAL	DOTACIONAL	DEPORTIVO
			INDUSTRIAL	TALLERES GARAJES COMERCIAL OFICINAS
Zona VI.- CA Casco Antiguo	RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR		
	TERCIARIO	HOSTELERÍA OFICINAS DOCENTE	TERCIARIO	COMERCIAL
	DOTACIONAL	CULTURAL SANITARIO	DOTACIONAL	DEPORTIVO
		INDUSTRIAL	TALLERES GARAJES	

ORDENANZAS MUNICIPALES.

ORDENANZAS RELATIVAS A LAS CARACTERÍSTICAS DE LA URBANIZACIÓN.

Capítulo primero: Disposiciones generales sobre la urbanización.

Artículo U.01.- Conceptos y criterios generales.

La definición de los parámetros relativos a la forma del espacio público y de la urbanización son los siguientes:

a) Manzana.- Es la superficie de suelo urbano delimitada por varias alineaciones exteriores contiguas que, definen un polígono cerrado.

b) Parcela.- Se entiende por parcela toda porción de suelo urbano edificable, que esta delimitada por

la poligonal formada por los linderos de otras parcelas o las alineaciones. Esta definición no contradice, en cualquier caso, a la establecida en el Ap. 1.3.1 del anexo relativo a conceptos fundamentales que acompaña a la LOTENC.

c) Alineación exterior.- Línea que establece, a lo largo de las calles, rodadas o peatonales, jardines y plazas, el límite entre el dominio público y el privado, quedando definida en los planos de ordenación del Plan correspondiente con una línea gruesa continua. Excepcionalmente, entre la calzada y la alineación de vial pueden existir espacios libres públicos.

d) Alineación interior.- Es la línea interior a las manzanas que define el límite máximo hasta el cual se puede edificar, o la divisoria para la aplicación de distintas alturas máximas de la edificación o diferentes zonas normativas.

e) Calle o vial.- Espacio urbano de carácter público destinado al tránsito, tanto de vehículos como de peatones. Usualmente consta de acera y calzada.

f) Eje y ancho de calle.

Eje: línea teórica que une los puntos medios de los perfiles transversales de la calzada entre alineaciones exteriores de vial opuestas. Se señala en los planos de ordenación con una línea discontinua.

Ancho: es la medida más corta en cada punto entre las dos alineaciones de vial opuestas.

g) Rasante.- Es la línea que se corresponde con el perfil longitudinal del eje de las vías. La rasante de la edificación es la cota a que está situada su planta baja respecto a la rasante de la vía o espacio público. La rasante del terreno alrededor de una edificación es su cota medida en su encuentro con cualquiera de los paramentos de fachada.

h) Calzada.- Parte de la calle destinada preferentemente al tránsito de vehículos.

h) Acera y bordillo.- Es la zona o espacio de la calle destinado exclusivamente al tránsito peatonal y comprendida entre la alineación exterior de vial y la calzada.

El bordillo es la pieza constructiva que normalmente separa la acera de la calzada.

i) Vado.- Se entiende como tal la zona de transición establecida entre la acera y la calzada y que presenta una solución de diseño específica. Su objeto consiste en facilitar la accesibilidad general tanto de peatones en su cruce de la calzada como el acceso de vehículos en su tránsito al interior de las parcelas.

j) Alcorque.- Recinto de protección construido alrededor de los árboles para canalizar el agua de llu-

via y retener la de riego. Debe de tener como mínimo unas dimensiones libres interiores de 150x105 cms. y debe contener tierra natural.

k) Rampa.- Superficie plana que sirve para la comunicación de varios sectores peatonales o planos situados a cotas de altitud diferente.

l) Escalinata.- Elemento constructivo para la comunicación entre recintos de altitud diferente, formado por una sucesión de planos horizontales situados paralelamente a una altura constante.

m) Plaza de aparcamiento.- En el ámbito de la red viaria, se considera como tal a la superficie de calzada en la cual se puede estacionar un vehículo. Tendrá unas dimensiones mínimas de 2,10 x 5,00 mts tanto cuando se organicen en hilera como en batería.

n) Patio de manzana.- Se considerará como tal el espacio libre de edificación interior a la manzana que surge de la aplicación obligatoria de un fondo edificable máximo de 20 mts.

Artículo U.02.- Planificación y ejecución de nuevos recintos urbanos.

1.- La proyectación de nuevas vías públicas, parques y otros espacios de uso público se deberá efectuar de forma que sea posible una accesibilidad adecuada tanto peatonal como rodada. En los planos de Ordenación Detallada de los Planes Urbanísticos vigentes se avanzan posibles soluciones para estos espacios públicos que en la resolución del proyecto específico debe considerarse como indicativa solamente.

2.- Para posibilitar la accesibilidad de las personas el trazado de los nuevos espacios públicos cuyo uso sea principalmente peatonal se garantizará que no tengan una pendiente media superior al 6% al objeto de que pueda considerarse como adaptado a los efectos de la Norma U.1.1.1 del anexo I del RAA. Cuando se supere esta pendiente, los distintos espacios deberán separarse en plataformas diferentes y buscar su conexión mediante rampas o escalinatas.

3.- Para garantizar la accesibilidad de vehículos, la calzada de las nuevas vías a ejecutar en desarrollo de este Plan Especial no deberá superar en ningún caso, una pendiente del 12% en todo su recorrido.

4.- En todo caso, las especificaciones definidas en el anexo I del RAA deben tenerse en cuenta en el diseño de los nuevos recintos urbanos.

Artículo U.03.- Reforma de espacios urbanos existentes.

1.- Las intervenciones de reforma sobre espacios urbanos ya existentes dentro del ámbito de este Plan Especial tendrán en cuenta la posibilidad de adaptar

sus trazados a los requisitos definidos en el artículo anterior.

2.- En todo caso, se deberán seguir los criterios y recomendaciones previstas en la LASBF y el RAA subsiguiente.

3.- Los proyectos de urbanización podrán adecuar las alineaciones externas a las de las viejas tramas existentes.

Artículo U.04.- Criterios generales de diseño.

1.- En el Casco Histórico de Tegueste deberán emplearse materiales de durabilidad y nobleza similares a los ya colocados en algunas vías y recintos urbanos centrales.

2.- Para la red viaria local dentro del Conjunto Histórico Artístico se recomienda el empleo de adoquín basáltico, que garantiza una alta conservación y la atenuación de la velocidad de los vehículos que la atraviesan.

3.- Para las zonas peatonales se considera conveniente tender al empleo de piedra aplicada con criterios similares a los empleados en la reciente reforma de la Plaza de San Marcos.

Artículo U.05.- Criterios para la implantación de arbolado y jardinería.

1.- La plantación de arbolado se realizará teniendo en cuenta la necesidad de contar con itinerarios peatonales adaptados que garanticen la movilidad y que estén por tanto libres de obstáculos.

2.- Sólo se podrán plantar árboles en aquellas aceras que tengan un ancho superior a 2,40 mts, debiendo situarse siempre por su banda exterior en contacto con la calzada.

3.- La separación mínima entre árboles será de 6 metros y se deberán plantar con una altura mínima de 3 metros, tutor y malla protectora para garantizar su enraizamiento.

4.- Considerando las especiales condiciones ambientales existentes en Tegueste, se recomienda el empleo de las siguientes especies para el nuevo arbolado en el ámbito de este Plan Especial, seleccionadas en consonancia con lo ya plantado:

- * Palmera Canaria (*Phoenix canariensis*).
- * Palmera Washingtonia (*WashingtoniarRobusta*).
- * Palmera Real (*Roystonea regia*).
- * Alcornoque (*Quercus suber*).
- * Álamos blancos (*Populus alba*).
- * Castaños (*Castanea sativa*).
- * Pino Canario (*Pinus canariensis*).
- * Laurel (*Laurus azorica*).
- * Barbusano (*Apolonias barbujana*).

- * Drago (*Dracaena draco*).
- * Jacaranda (*Jacaranda mimosaeifolia*).
- * Flamboyán (*Delonix regia*).
- * Araucaria (*Araucaria heterophila*).

Capítulo segundo: Características específicas de la urbanización.

Artículo U.06.- Elementos comunes de urbanización.

1.- Se consideran elementos comunes de urbanización a aquellos componentes urbanos que definen los espacios de uso público tales como calles e itinerarios peatonales, así como los referentes a las piezas que los integran como las aceras, calzadas, vados, alcorques, etc.

2.- Esta Ordenanza de Urbanización establece un catálogo de Municipal específica sobre las soluciones constructivas a emplear en los elementos comunes de urbanización, con lo que se pretende lograr una standarización del diseño y la estética dentro del recinto del Casco Histórico de Tegueste.

Artículo U.07.- Aceras.

1.- Las aceras tendrán una dimensión mínima de tránsito peatonal de 1,40 metros. Deberán estar libres de obstáculos en todo su recorrido y hasta una altura de 2,40 metros, tanto de elementos de mobiliario urbano como de cualquier otro elemento complementario como señales, anuncios, etc.

2.- La pieza de bordillo que separe de la calzada deberá tener una altura máxima de 12 cms. para facilitar la accesibilidad.

3.- La pendiente transversal de las aceras no podrá superar en cualquier caso el 0,5%.

4.- Cuando el ancho de la calle no permita la sección transversal standard prevista compuesta por dos aceras y calzada central con las dimensiones mínimas señaladas, su construcción se realizará sin contemplar ningún tipo de cambio de altura, señalándose la acera solamente por el cambio de material empleado respecto al de la calzada.

5.- En cualquier caso, las aceras cumplirán lo establecido en la Norma U.1.2.1 del anexo 1 del RAA.

Artículo U.08.- Calzadas.

1.- Las calzadas se realizarán garantizando su correcto desagüe para lo que se ejecutarán con una pendiente transversal mínima del 1%, situándose el punto más alto a poder ser en su eje.

2.- En el cruce de calles, el pavimento de ambas calzadas se sobreelevará para mejorar la accesibili-

dad peatonal en un ámbito de 6 metros en todas las direcciones desde el punto de encuentro de los ejes de calle.

Artículo U.09.- Pavimentos.

1.- Los pavimentos serán generalmente duros y antideslizantes, lo cual deberá garantizarse en cualquier situación, tanto seca como húmeda, compactos, fijados firmemente al elemento de soporte y colocado de modo uniforme de tal manera que no se produzcan quiebros o fisuras, excepto las normales correspondientes a las juntas constructivas y de dilatación con una tolerancia máxima de 5 mms de rebaje respecto al plano de recorrido.

2.- En aquellas zonas del Casco Histórico en que se pueda producir el tránsito mixto de peatones y vehículos se utilizarán pavimentos lo suficientemente contrastados en color y textura, rematándose la zona peatonal exclusiva con una franja de distinto material a la manera de bordillo embebido.

3.- En aquellos espacios públicos en los que se recurra al empleo de materiales blandos o granulares estos tendrán la suficiente compactación y resistencia para que no se produzca su remoción. Deberán tener garantizado un drenaje adecuado y no colocarse en ámbitos de pendiente superior al 2%.

4.- En general, no se permite el empleo de materiales pulidos o brillantados para los pavimentos de los espacios públicos. En cualquier caso, los pavimentos cumplirán lo establecido en la Norma U.1.2.2 del anexo 1 del RAA.

Artículo U.10.- Vados y pasos de peatones.

1.- Los vados y pasos peatonales no podrán tener una pendiente superior al 6% en su ámbito. El material a emplear deberá tener una textura diferente al de la acera, siendo generalmente antideslizante.

2.- La transición entre el vado y la calzada deberá ser sin resaltos, permitiéndose una desnivel máximo de 20 mms. entre ambas superficies. Se recomienda utilizar el diseño y solución constructiva definida en el paso de peatones tipo Barcelona.

3.- La anchura del vado o paso peatonal será variable en función de las condiciones de las aceras pudiendo tener una dimensión inferior a los 3 metros de largo.

4.- En los encuentros en esquina los pasos de peatones quedarán a la misma altura que la calzada de acuerdo al criterio avanzado para los cruces de calles. En cualquier caso, los vados cumplirán lo establecido en la Norma U.1.2.4 del anexo 1 del RAA.

Artículo U.11.- Rampas.

1.- Las rampas deberán ejecutarse en cualquier caso con material antideslizante y formando un plano único sin cambios de rasante ni resaltes en todo su desarrollo.

2.- Las rampas deberán tener un ancho mínimo de 1,80 metros para garantizar el cruce conjunto de una persona a pie y de otra en silla de ruedas. En el caso de que se destine a recorridos para personas con movilidad reducida no deben superar el 8% de pendiente y en cualquier caso no se debe superar el 15 % de pendiente máxima longitudinal y 2% transversal.

Artículo U.12.- Escalinatas.

1.- Al igual que las rampas, las escaleras deberán ejecutarse con materiales duros, antideslizantes y que no se desmoronen en todo su desarrollo. Deberán contar con barandillas apropiadas en todo su recorrido cuando se produzcan saltos de nivel superiores a 1 metro.

2.- El ancho mínimo de las escalinatas es de 1,50 mts. y sus escalones se ajustarán a una altura inferior a los 18 cms. siguiendo la regla de formación del peldaño de dos tabicas mas una huella igual a 64 cms.

3.- El número máximo de peldaños sin descansillo intermedio será de 12. Éste deberá tener un desarrollo mínimo igual al ancho de la escalinata.

4.- Las escalinatas serán siempre que sea posible de directriz recta prohibiéndose los escalones compensados o trampeados.

5.- En cualquier caso, las escaleras exteriores cumplirán lo establecido en la Norma U.1.2.7 del anexo 1 del RAA.

Artículo U.13.- Tapas de registro e imbornales.

1.- Todas las tapas de registro, arquetas o imbornales y rejillas colocados en aceras e itinerarios peatonales de parques y jardines estarán completamente enrasadas con el pavimento.

2.- El ancho máximo de las rejillas o perforaciones será de dos (2) centímetros. La disposición de estos elementos será tal que en el caso de que cuente con hendiduras paralelas, no se dispongan paralelas al sentido de la marcha.

3.- Las tapas de registro, imbornales o rejillas se colocarán a ser posible fuera del itinerario peatonal y en el caso de las aceras en el ámbito exterior próximo al bordillo o entre alcorques.

4.- En cualquier caso, las tapas de registro cumplirán lo establecido en la Norma U.1.2.5 del anexo 1 del RAA.

Artículo U.14.- Alcorques.

1.- Los alcorques deberán tener continuidad con el pavimento mediante el empleo de mallas, elementos metálicos o pétreos drenantes. La solución constructiva adoptada se realizará firmemente recibida y perfectamente enrasada con las superficies circundantes.

2.- En caso de calles ya parcialmente arboladas se continuará con el tipo de árbol preexistente. Es el caso de la carretera a Tejina que podrá plantarse en sus márgenes con Palmeras Canarias, Alcorques o Álamos Blancos.

3.- En cualquier caso, los alcorques cumplirán lo establecido en la Norma U.1.2.5 del anexo 1 del RAA.

Artículo U-15.- Aparcamientos en la red viaria.

1.- Para la disposición de aparcamientos como parte de la urbanización en la red viaria se considerará como tal aquel que tenga unas dimensiones mínimas de 2,40 x 4,80 metros. El ancho mínimo de las calles de acceso a aparcamientos interiores de parcela será de 4,50 metros.

2.- Para su disposición y proyecto se tendrán en cuenta las Normas de Diseño empleadas en las Viviendas de Protección Oficial y las reservas y condiciones previstas en el RAA.

3.- Se deberá garantizar la reserva de 1 plaza para minusválidos cada 50 unidades con dimensiones de 2,50 x 5 metros.

Artículo U.16.- Redes de Instalaciones.

1.- De acuerdo al art. 34.3 de la LPHC, las redes de instalaciones tanto eléctricas como telefónicas que requieran el tendido de cables deberán enterrarse en las condiciones adecuadas, prohibiéndose expresamente el adosamiento a fachadas o su disposición aéreas sobre las calles y edificios.

2.- Las acometidas a edificios deberán ejecutarse mediante tubos de conexión debajo del pavimento o al interior de los muros de fábrica que forman las fachadas sin adosar cajas de registro y otros elementos técnicos en los planos exteriores.

3.- La colocación de antenas exteriores al servicio de compañías de telecomunicaciones o cualquier otra infraestructura que pueda visualizarse desde el exterior sobre los edificios queda prohibida en el ámbito del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste.

4.- La disposición de redes de instalaciones y antenas deberá reglamentarse con una Ordenanza específica al efecto que sustituya a estas instrucciones.

Capítulo tercero: Elementos complementarios a la urbanización.

Artículo U.17.- Elementos de mobiliario urbano.

1.- Se entiende como elementos de mobiliario urbano al conjunto de objetos que se suelen colocar sobre los espacios públicos, superpuestos o adosados a los elementos de urbanización y cuya remoción no supone su transformación sustancial. Se incluyen entre ellos, los bancos, columnas informativas, teléfonos públicos, kioscos, etc.

2.- Como herramienta complementaria que desarrolle a este Plan Especial y aprobándose como complemento a esta Ordenanza Municipal se recomienda la elaboración de un Catálogo específico de Elementos de Mobiliario Urbano que unifique los distintos modelos y soluciones constructivas que deban emplearse en el Casco Histórico al objeto de producir una unidad visual armónica del conjunto así como la racionalización de los elementos empleados. Este catálogo deberá recoger las especificaciones previstas en el RAA, especialmente en su art. 11, al objeto de dar cumplimiento a la citada normativa autonómica.

3.- Sobre los elementos que componen el mobiliario urbano y sus complementos tales como sillas, mesas, paraguas, etc. queda prohibida la instalación de publicidad adherida o solidaria, así como la fijación de logotipos, marcas y textos en el ámbito del Conjunto Histórico Artístico.

Artículo U.18.- Bancos.

1.- Los bancos a emplear en el Casco Histórico de Tegueste deberán ser en modelos de fundición o madera. Deben contar con sólidas fijaciones al suelo que garanticen su estabilidad y permanencia.

2.- Su tamaño deberá ser tal que quepan un mínimo de tres personas sentadas cómodamente y una altura de asiento máxima de 45 cms sobre el suelo. Solo podrán situarse en recintos urbanos que dispongan de un ancho mínimo de 3 mts y deben ubicarse preferentemente en lugares resguardados del flujo peatonal, en el lado exterior de las aceras o en aquellos lugares que cuenten con sombra. No podrán incorporar anuncios u otro tipo de elementos diferentes a los que sean necesarios para su uso de descanso.

3.- Se recomienda el uso de modelos tradicionales, de asientos de madera y soportes de fundición o el tipo inglés de madera de Teka como el ya colocado en la Plaza de San Marcos.

4.- Los bancos a usar en los espacios públicos deben de cumplir con los criterios definidos en la Norma U.1.3.5 del anexo 1 del RAA.

Artículo U.19.- Protecciones viarias.

1.- Las piezas de protección viaria tales como, pilotes, barandillas, etc. Serán tales que puedan detectarse con facilidad y no suponer obstáculos frente al tráfico peatonal.

2.- Se dispondrán lo mas próximo posible a la zona de calzada de tráfico rodado y bien alineados, señalándose a poder ser, mediante una banda de pavimento contrastado. Deberán dejar una luz libre de paso de 1,20 metros como mínimo entre ellos. Las barandillas contarán con la suficiente densidad de elementos para que, cuando sirvan de protección frente a la caída, impidan el paso transversal de personas y niños.

3.- Para la protección viaria se recomienda el empleo de piezas metálicas o de piedra de sección circular u ovalada lisas y sin aristas vivas. Preferentemente, y a ser posible, deberían poder usarse como asientos eventuales. Las protecciones viarias deberán estar fuertemente ancladas al soporte para evitar su desprendimiento por la acción de los vehículos.

Artículo U.20.- Muros y pasamanos.

1.- La misión fundamental de estos elementos es la protección de los ámbitos urbanos frente a la caída y servir de apoyo a las personas con movilidad reducida o dificultades de visión. La altura de los muros sobre las superficies pavimentadas será tal que sirva de protección a la caída y nunca inferior a 60 cms.

2.- En rampas y escaleras se recomienda el cerramiento lateral con muros o pasamanos. Estos últimos deberán situarse a una altura media de 90 cms. sobre la superficie de tránsito.

Artículo U.21.- Elementos informativos.

1.- Los elementos informativos, paneles, columnas, señales de tráfico, etc. tendrán por objeto una buena señalización e información del casco histórico de Tegueste.

2.- Dentro del ámbito que comprende este Plan Especial quedan prohibidos los elementos informativos que tengan por objeto la publicidad privada, excepto aquella que tenga como objetivo indicar actividades culturales o de ocio y siempre que no presente logotipos o marcas de empresas privadas o patrocinadoras.

3.- La situación de paneles y columnas debe ser tal que permita su lectura cómoda y de manera que en los itinerarios peatonales y aceras no se interrumpa

la circulación peatonal por su posición o por las aglomeraciones que originen.

4.- Las señales de tráfico y semáforos se situarán preferentemente en las fachadas a una altura superior a 2,4 mts y sobre el pavimento de las aceras cuando estas tengan un ancho superior a 1,50 mts. No se podrán instalar en las calzadas ni sobre los edificios protegidos.

4.- Los Elementos Informativos a usar en el ámbito del Plan Especial de Protección de Tegueste deben de cumplir con los criterios definidos en las Normas U.1.3.9 y siguiente del anexo 1 del RAA.

Artículo U.22.- Dispositivos de iluminación.

1.- Las luminarias y focos deberán colocarse preferentemente en estructuras de cables sobre las calles o apoyadas sobre las fachadas de los edificios a una altura mínima superior a 3 metros.

2.- Cuando no exista otra posibilidad podrán colocarse sobre las aceras y otros itinerarios peatonales y solo cuando éstos tengan un ancho medio superior a 1,5 mts.

3.- Se recomienda el empleo de elementos de iluminación indirecta o que no supongan una desvirtuación de lo especificado en el RPCA, Reglamento sobre la Protección de la Calidad Astronómica del cielo de Canarias.

4.- Los focos destinados a resaltar las fachadas de edificios protegidos u otros elementos catalogados cuando hayan de situarse en el exterior se colocarán de tal manera que queden ocultos o integrados en la urbanización, de acuerdo Art. 34.5 de la LPHC.

Artículo U.23.- Teléfonos públicos.

1.- Los teléfonos públicos a instalar en los espacios públicos dentro del ámbito de este Plan Especial no podrán localizarse en cabinas sino solamente empleando elementos de diseño de hornacina. Estos serán en todo caso de color mayoritario negro mate para que puedan adaptarse estéticamente mejor al mobiliario urbano general previsto para el ámbito del Casco Histórico.

2.- Sólo podrán situarse en recintos urbanos que tengan un ancho medio superior a 3 mts. y fuera de las aceras u otros itinerarios peatonales principales. No se podrán disponer agrupaciones de mas de 2 teléfonos públicos, obligándose a una separación mínima de 500 mts entre hornacinas.

3.- Asimismo, en el ámbito del Casco Histórico deberá disponerse de teléfonos públicos adaptados a personas con movilidad reducida.

Artículo U.24.- Kioscos y terrazas.

1.- Los kioscos y otros elementos construidos como escenarios, monumentos, etc. no podrán instalarse en la red viaria y solamente se permitirán en los áreas de estancia de parques y plazas.

2.- La superficie máxima a ocupar del espacio público no podrá superar el 10% del total del mismo y en todo caso, no superar 12 m2.

3.- Las terrazas formadas por agrupaciones de mesas e instalaciones de servicio dependientes de actividades de restauración situadas en el interior de edificios, podrán situarse en la vía pública en las condiciones que mas adelante se especifican.

4.- La autorización de un kiosco o terraza no significará la posibilidad de acopiar y almacenar mercancía en su exterior. Tampoco se permite la localización de expositores, toldos o marquesinas fuera del ámbito del elemento construido o de la superficie autorizada.

Artículo U.25.- Contenedores de residuos.

1.- Los contenedores de basuras o escombros, en el caso de que fueran imprescindibles, deben ser adecuados al carácter histórico del lugar, evitándose el empleo de receptáculos de plástico de colores.

2.- En cualquier caso, deberán tener un diseño y color unitario que no establezca un contraste notorio con las otras piezas del mobiliario urbano.

3.- Su ubicación se realizará de tal manera que se oculten en lo posible, evitando su impacto visual y estético. Se prohíbe su localización delante de los edificios o elementos catalogados.

Artículo U.26.- Otros elementos complementarios a la urbanización.

1.- Las marquesinas al servicio del transporte público solo podrán situarse a lo largo de la Carretera TF-121. Deberán ser de elementos ligeros y transparentes sin que pueda emplearse la obra de fábrica en sus cerramientos.

2.- Las papeleras y otros elementos complementarios a la urbanización que se coloquen en el Casco de Tegueste se ajustarán a los criterios y tipos elegidos por el Cabildo de Tenerife para los centros históricos de la isla.

3.- Las fuentes, papeleras, estatuas, etc. al igual que los otros elementos de mobiliario urbano se colocarán de tal manera que no supongan un estorbo a la circulación peatonal en los itinerarios urbanos principales y aceras.

4.- En general, se procurará que la localización de los distintos elementos que integren el mobiliario urbano se unifiquen para no suponer una aglomeración excesiva sobre los distintos recintos de urbanización.

Artículo U.27.- Dotación mínima de mobiliario urbano.

1.- En los Parque Urbanos, Plazas y otros espacios libres se garantizará una dotación mínima de bancos de una unidad cada 50 m² de superficie de estancia pavimentada.

2.- Para la protección de las áreas sujetas a tráfico atenuado o calles compartidas se dispondrá en todos sus puntos de acometida de las protecciones viarias suficientes para impedir el acceso indiscriminado de vehículos.

3.- El Casco de Tegueste deberá de disponer de papeleras suficientes para garantizar su limpieza. En todo caso, deberá colocarse una papelera cada 50 mts. en los itinerarios peatonales, aceras, plazas y parques.

Artículo U.28.- Superficies máximas de ocupación del mobiliario.

1.- Las terrazas destinadas a mesas y servicios dependientes de kioscos, bares, cafeterías y restaurantes podrán ocupar los recintos urbanos, aceras y plazas siempre y cuando les sea concedida la correspondiente autorización administrativa.

2.- No podrán ubicarse en aceras de ancho inferior a 3 mts. ni en recintos peatonales inferiores a 100 m². El ámbito de la zona ocupada estará en función de la instalación existente dentro de la edificación, no podrá superar el 50% de su superficie útil, ni los 50 m² de ocupación del espacio público. En cualquier caso, se deberá garantizar la permanencia de franjas de circulación peatonal, libres de mobiliario en un ancho mínimo de 1,50 mts. para permitir una circulación adecuada.

3.- Las terrazas en el Casco de Tegueste no podrán delimitarse lateralmente con protectores, barandillas o verjas para definir su ámbito y podrán cubrirse con paraguas de un diámetro máximo de 3 mts. que tendrán que ser de madera y lona de color blanco. En todo caso, el ámbito de las terrazas deberá estar perfectamente marcado en el pavimento de tal manera que se definan los límites exactos de las superficies autorizadas de ocupación del espacio público, mediante el empleo de un tipo de material diferente al general de la acera o con pintura adecuada.

4.- En el ámbito del Casco Histórico de Tegueste queda prohibido la localización de cualquier tipo de máquinas expendedoras, en cuanto suponga la ocupación de los espacios públicos o recintos exteriores de la urbanización.

Capítulo cuarto: Condiciones de accesibilidad al medio urbano.

Artículo U.29.- Ámbito de aplicación.

1.- La accesibilidad integral al medio urbano deberá garantizarse en lo que se refiere a todos aquellos espacios urbanos y recintos de uso público de acuerdo a la Ley Autonómica 8/95 de Accesibilidad y supresión de las Barreras Físicas y a la Comunicación (LASBF) y el Reglamento que la desarrolla (RAA).

2.- La accesibilidad integral a que se refiere lo anterior significará que cualquier persona con movilidad reducida o dificultades de visibilidad o cualquier otra minusvalía física cuente con espacios urbanos adaptados según los arts. 1 y 6 de la citada Ley.

3.- En lo que se refiere a aquellos elementos de urbanización existentes que no cumplan los criterios de accesibilidad debido a su carácter histórico, artístico o perteneciente a la memoria urbana tradicional de la Villa de Tegueste, estos requisitos de accesibilidad no serán de aplicación estricta sobre todo cuando ello suponga la destrucción o transformación radical de elementos protegidos.

Artículo U.30.- Itinerarios peatonales accesibles.

1.- Este Plan Especial ha estudiado sus espacios urbanos de tal manera que cuenten siempre con itinerarios peatonales adaptados y accesibles para cualquier tipo de persona.

2.- En los casos en que la red viaria se encuentre consolidada y exista una imposibilidad manifiesta de modificar las rasantes de los viales o las pendientes de las rampas y escalinatas siendo por tanto inviables para personas con movilidad reducida, se han previsto itinerarios alternativos a construir en un próximo futuro.

3.- En los casos en que se presente una dificultad visible para el enlace peatonal, como en el caso del futuro Parque del Barranco de Agua de Dios, se deberá considerar la construcción de plataformas mecánicas o ascensores alternativos.

Artículo U.31.- Normas para la localización del mobiliario urbano.

1.- Como criterio general y al objeto de garantizar una correcta accesibilidad general de los usuarios, la localización de los distintos elementos de mobiliario urbano en los espacios públicos se realizará garantizando en cualquier caso el establecimiento de una banda libre peatonal en las aceras para la circulación que no contará con ningún tipo de obstáculos.

2.- Esta banda libre peatonal será superior a 1,50 mts. excepto en las aceras de inferior dimensión que

se consideraran en su totalidad como tales y cumplir con los criterios exigidos por la Norma U.1.2.1 del anexo 1 del RAA.

Artículo U.32.- Criterios de accesibilidad para los espacios públicos.

1.- En los espacios públicos se garantizará la existencia de itinerarios adaptados.

2.- Se considera que existe un itinerario adaptado dentro de un recinto urbano cuando se pueda llegar a todos los edificios y a todas las instalaciones públicas de su entorno y sea posible hacer uso de ellas y son completamente accesibles por personas con movilidad reducida según lo especificado en la presente Ordenanza reguladora de la Urbanización y el RAA.

3.- Todos los itinerarios adaptados no presentaran escaleras, maldañes ni interrupciones o diferencias bruscas de materiales y colores en la totalidad de su desarrollo. Su pavimentación será con materiales duros lisos y sin pulimentar. Asimismo, no presentarán ningún tipo de obstáculos en el ámbito de una banda libre peatonal como mínimo.

Capítulo quinto: Características técnicas de la urbanización.

Artículo U.33.- Criterios técnicos de urbanización en el Casco Histórico.

1.- Las nuevas obras de urbanización en el Conjunto Histórico Artístico de Tegueste deben de someterse a una serie de especificaciones técnicas al objeto de garantizar una funcionalidad mínima y unas condiciones constructivas homologadas.

2.- El conjunto de criterios técnicos de urbanización que a continuación se señalan, serán de aplicación también a los Recintos de Urbanización Obligatoria delimitados y en aquellos caso de parcelas que no hayan adquirido la condición de solar y deban costear las obras de urbanización a las que hace referencia el art. 73.3.b de la LOTENC.

3.- Estas directrices técnicas que forman parte de la presente Ordenanza de Urbanización se amparan tanto en el art. 40 de la LOTENC como en el art. 9.5 de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento que establece la posibilidad de que se concreten las características del Sistema Viario Municipal.

4.- Las cuestiones que se unifican se refieren tanto a las características geométricas generales como a los materiales y elementos constructivos a emplear. En concreto, Pavimentación, Abastecimiento de Aguas y Riego, Alcantarillado, Suministro Eléctrico y Alumbrado y Telefonía.

5.- El art. U.38 de estas Ordenanzas de Urbanización establece unas instrucciones básicas para la redacción

de los Proyectos de Urbanización, que tienen un carácter orientativo, considerando que su redacción debe de hacerse bajo la supervisión y criterio de los técnicos dependientes de la Oficina Técnica Municipal que en cualquier caso, podrá aceptar o rechazar los Proyectos presentados de acuerdo al alcance de su desarrollo técnico. Al objeto de evitar excesivas rigideces en la redacción de los Proyectos se podrá proponer alternativas referentes a elementos y marcas similares que se aceptarán siempre y cuando supongan una mejora evidente de los elementos y soluciones que a continuación se describen.

Artículo U.34.- Elementos de pavimentación.

Las vías y calles que componen el Sistema Viario Local deberán cumplir las siguientes especificaciones mínimas:

1.- Sección Tipo.

Las vías para tráfico interior con tránsito rodado tendrán una sección mínima de 9 mts. entre alineaciones de vial.

2.- Dimensiones.

Constarán de dos aceras con secciones mínimas de 2,55 y 1,35 mts. respectivamente, así como de una calzada de 5,10 mts.

3.- Pendientes.

La pendiente transversal de la calzada será del 2% en dirección a las aceras.

Las aceras tendrán a su vez, una pendiente superior al 1% hacia la calzada.

4.- Materiales.

Las Aceras constarán de:

- * Solera de Hormigón H-150 en masa de 15 cm.s. de espesor
- * Losera hidráulica de 30x30 cm.s. JULCA modelo Teno o similar, tomada con mortero de Cemento y Arena 1:5.
- * Bordillo de Hormigón de 100x30x15/18 cm.s.
- * En las zonas destinadas a vados se emplearán piezas de Granito natural Gris Badajoz flameado de 300x450x5 mm.s.

La Calzada contará con las siguientes capas:

- * Base granular de árido natural o de machaqueo seccionado, exerto de arcillas, compactado, regado y apisonado 25 cms. como mínimo
- * Capa intermedia con mezcla asfáltica en caliente tipo G-20.
- * Riego de Adherencia en Emulsión Asfáltica caECR-O de 6 kg/m²
- * Capa de Rodadura de 4 cms. de mezcla asfáltica en caliente tipo D-12. Dens 2,4 Tm/m³

5.- Encuentros.

En las esquinas y encuentros de calles se deberá respetar un chalfán de dimensión mínima de 2 mts. y la conexión de bordillos se realizará en arco de círculo con un radio máximo de 1,5 mts.

Artículo U.35.- Especificaciones para el abastecimiento de Agua Potable y Riego.

Las instalaciones complementarias destinadas a garantizar el abastecimiento de Agua Potable y Riego deberán cumplir lo siguientes criterios y parámetros:

1.- Tipo de red básica.

La red prevista es en malla y, por lo tanto, la conexión de las nuevas vías deberá preverse en dos puntos al menos. Los criterios de conexión y especificaciones tipo deberán contrastarse con la compañía suministradora.

2.- Materiales.

El material a emplear será el Polietileno de alta densidad PE-50A y presión de trabajo 10 kgs/cm². Las secciones previstas serán en 90 mms. en la Red General y 63 mms en las derivaciones secundarias.

3.- Disposición.

La red irá enterrada bajo las aceras a una profundidad mínima de 150 mms. En las calles de tránsito rodado existirá canalización en cada acera y tubería para riego en las aceras que cuenten con alcorques para arbolado.

La red de riego estará formada por tubería de Polietileno de baja densidad PE-32 y presión de trabajo de 6 kgs/cm².

4.- Arqueta Tipo.

En la conexión a la red general se preverá una arqueta con alojamiento de válvula de bola DN-32 y PN-16 de 2 o 4" con tapa y cerco de fundición dúctil.

En cada derivación o cambio de dirección se preverá una llave de corte con su correspondiente arqueta similar a la anterior.

Se preverá cada 30 mts. una boca de riego o incendio tipo Santa Cruz de 3'.

5.- Acometida Domiciliaria.

Se preverá una acometida domiciliaria para cada parcela o cada 15 mts. de desarrollo lineal de la acera como mínimo. Constará de tubería de Polietileno de 1/2" arqueta de hormigón en masa, llave de paso macho y tapa y cerco de fundición de 220 mms.

Artículo U.36.- Especificaciones sobre la red de Alcantarillado.

Las acometidas y nuevos tramos de la red de Alcantarillado deberán someterse a las siguientes prescripciones mínimas:

1.- Tipo de red básica.

Se ha previsto una red unificada de aguas residuales y pluviales que constará de líneas principal y secundarias en cada tramo de calle.

2.- Materiales.

La red de saneamiento principal se ejecutará en tubería de Hormigón que tenga diámetro superior a 315 mms y la secundaria en PVC serie Teja Lisa 13.500 y diámetro 200 mms. y espesor de 5 mms. sobre solera de arena lavada de 15 cms. de espesor y relleno compactado.

3.- Disposición.

La línea principal se dispondrá enterrada en el eje de las calzadas a una profundidad mínima de 1200 mms. En el cálculo de la red se preverá no superar una pendiente mayor al 6% en todo su recorrido y una velocidad mínima de 0.6 mts./seg. para evitar el depósito de materiales.

Se colocarán líneas secundarias bajo cada acera que cuente con solares edificables a una profundidad mínima de 900 mms. Se garantizará una pendiente mínima del 2%.

4.- Conexión Domiciliaria.

La acometida domiciliaria al alcantarillado se ejecutará en piezas en T de PVC diámetro 200 mms. Con cerco y tapa de fundición dúctil de 240x240 mms.

5.- Imbornal.

Los imbornales de recogida de aguas pluviales se colocarán en los cruces de calles como mínimo y con una separación máxima de 15 mts. junto a cada acera. Contarán con una arqueta con solera y paredes de hormigón en masa H-150 de 10 cms. y marco y reja reforzada de fundición dúctil de 350 x500 mms.

6.- Pozos de Resalto.

Se colocarán pozos de registro, conexión y resalto en cada cruce como mínimo y sin sobrepasar los 25 mts de separación. Serán circulares en Hormigón en masa H-150 y con un espesor mínimo de 150 mms., marco y tapa de fundición dúctil de 600 mms. de diámetro. El diámetro mínimo del pozo será de 1000 mms. y tendrá un cono de enlace con el registro.

Artículo U.37.- Especificaciones sobre el suministro Eléctrico y Alumbrado.

El suministro Eléctrico a los solares así como el Alumbrado público deberá garantizarse mediante los siguientes elementos y condiciones:

1.- Tipo de red básica.

Requerirá de un proyecto específico de ingeniería y comprenderá las redes de suministro eléctrico y alumbrado público. La propuesta habrá de hacerse de acuerdo a los criterios y requisitos que establezca la compañía UNELCO.

2.- Materiales.

La red de suministro eléctrico será en PVC y contará con 2 tubos de diámetro 160 mms., irá enterrada a 400 mms. como mínimo y discurrirá bajo cada acera que dé acceso a solares edificables. Sobre la misma se deberá colocar una cinta de señalización que permita su identificación en caso de reparaciones y apertura de zanjas. La red de iluminación se dispondrá enterrada en el cimiento del bordillo de la calle.

3.- Elementos de Iluminación.

Las luminarias a colocar en calles serán de fundición de aluminio acabado lacado Negro mate y mecanismos de acero inoxidable. Llevarán lámpara de haz asimétrico de Sodio de alta presión de 100W y difusores blancos. Los soportes serán de fundición de aluminio tipo A3 y tendrán una altura de 4.8 mts. mínimo con plinto fijo todo en lacado mate negro.

4.- Disposición de luminarias.

Las luminarias y tendrán una separación máxima de 12 mts. y se dispondrán preferentemente en una de las aceras de la calle.

5.- Acometidas domiciliarias.

La acometida domiciliaria se realizará mediante arqueta de acometida tipo A-1 de Hormigón en masa de espesor mínimo de 100 mms. en solera y paredes y cerco y tapa de fundición dúctil de 450x450 mms.

Se preverá una acometida para cada parcela o como mínimo cada 15 mts.

6.- Arqueta Tipo.

A pie de luminaria se dispondrá de una arqueta de conexión de Hormigón en masa H-150 de espesor mínimo 100 mms. en solera y paredes y cerco y tapa de fundición dúctil de 300x300 mms.

En conexiones, cambios de dirección y empalmes de la red se realizarán necesariamente arquetas tipo A-2 similares a las anteriores y de dimensión estandarizada de 750 x450 mms.

Artículo U.38.- Especificaciones sobre las redes de Telefonía y Cable.

Las nuevas aportaciones de urbanización deberán contar con una red mínima de telefonía de acuerdo a los siguientes criterios técnicos:

1.- Tipo de red básica.

La red garantizará el acceso a las telecomunicaciones de acuerdo a lo dispuesto en el R.D. Ley 279/99 de 22 de febrero de *acceso a las infraestructuras de telecomunicaciones* y su Reglamento de desarrollo. Se tendrán en cuenta los criterios y elementos estandarizados que la compañía Telefónica ha establecido para sus redes de distribución.

2.- Materiales.

La red deberá ejecutarse en PVC, previéndose en cada acera 2 canalizaciones de diámetro 110 a una profundidad mínima de 400 mms y cinta de señalización.

3.- Disposición.

Se garantizará que todas las parcelas que dan frente a la nueva urbanización tengan acometida domiciliaria telefónica.

4.- Acometida domiciliaria.

Las acometidas domiciliarias se realizarán con arquetas tipo M. de Hormigón en masa H-150 de espesor mínimo 100 mms. en solera y paredes y cerco y tapa de fundición dúctil. Sus dimensiones son de 300x300 mms. realizada según normas de la CTNE.

5.- Arquetas Tipo.

En conexiones, cambios de dirección y empalmes de la red se realizarán necesariamente arquetas tipo H. de Hormigón en masa H-150 de espesor mínimo 150 mms. en solera y paredes y cerco y tapa de fundición dúctil. Sus dimensiones son de 300x700x820 mms. realizada según normas de la CTNE.

Artículo U.39.- Elementos Singulares de Urbanización.

La aportación de elementos constructivos singulares debe de adaptarse a las siguientes características técnicas:

1.- Alcorque Tipo.

En las calles de nueva creación se preverán alcorques para la plantación de arbolado. Se colocarán en todos las aceras mayores de 2,40 mts. y tendrán una separación máxima de 9 metros. Sus dimensiones libre interiores serán de 1,50x1,05 mts.

Para garantizar un correcto enraizamiento y drenaje se realizará una excavación de 1,50 mts, colocando un fondo de picón de 30 cms. cepellón y relleno de tierra vegetal arcillosa. Se preverán tutores de madera y protección circular del tronco con tela metálica. Los alcorques contarán con riego por goteo.

2.- Vados.

Los vados para garajes tendrán unas dimensiones mínimas de 3,60x1,35 mts. incluyendo los triángulos laterales de ajuste y servirán tanto para el acceso de coches al interior de parcelas como el de personas con la movilidad reducida. Por lo tanto su pendiente máxima no superará el 12%. En las esquinas de calles se dispondrán también vados para garantizar una correcta accesibilidad peatonal. Los vados en esquina tendrán unas dimensiones mínimas de 2,85x2,85 respetando el chafán de la edificación y su desarrollo será paralelo a la bisectriz del mismo.

3.- Movimiento y contención de tierras.

En aquellas calles en que sea preciso el movimiento de tierras, los terraplenes no podrán tener un desarrollo horizontal superior a 3 mts. En caso contrario será precisa la contención de las tierras mediante muros. Los muros de contención podrán ser de hormigón en masa o armados y preferentemente revestidos en piedra basáltica.

4.- Señalización.

Las nuevas urbanizaciones deberán contar con la señalización necesaria, tanto sobre las calzadas como señales metálicas sobre soporte.

Las que se realicen sobre la calzada incluirán la señalización de la dirección y el límite de la zona de aparcamiento, así como los pasos peatonales. Serán en pintura blanca reflectante según los modelos y disposiciones reglamentarias.

Las verticales incluirán las de dirección obligatoria, ceda y prohibido el paso.

Artículo U.40.- Documentación necesaria para la tramitación de los Proyectos de Urbanización.

1.- Los Proyectos de Urbanización que se ejecuten en desarrollo del planeamiento municipal de Tegueste y de sus instrumentos de ordenación complementarios tendrán por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo de acuerdo a las determinaciones de la ordenación prevista.

2.- Los Proyectos de Urbanización se redactarán conforme a lo dispuesto en los art. 67 al 70 del RP. Asimismo, contendrán la documentación necesaria para una mejor comprensión del estado actual y afecciones que presentan los terrenos sujetos a urbanización. En concreto, además de lo señalado en los citados artículos del Reglamento de Planeamiento deberán contener lo siguiente:

a) Plano de Situación, a escala 1:2000 que deberá estar definido en relación al planeamiento vigente, las alineaciones vigentes, zonificación de la edificación, zonas verdes de uso público, servidumbres públicas, etc.

b) Plano de Emplazamiento, a escala mínima 1:1000, con señalamiento preciso de los límites del sector a urbanizar y del parcelario afectado por la futura intervención, así como el grafiado de las alineaciones de manzana afectadas.

c) Plano Topográfico de Estado Actual, a escala mínima 1:500, en el que se señale la forma dimensiones y superficie del sector a urbanizar, su situación respecto a las vías públicas colindantes existentes y las cotas respectivas de todos los vértices junto con el desarrollo de las curvas de nivel de cada metro como mínimo. En el mismo se señalarán, a su vez, los elementos constructivos existentes, tales como edificaciones, bancales de cultivo, los árboles que contuviera la parcela con señalamiento de su posición exacta, especie, y proyección estimada de su copa y otros que pudieran afectar a la futura urbanización. Comprenderá también el levantamiento de las calles existentes a las cuales se va a conectar, así como los predios colindantes en todo el perímetro del área de actuación en un ámbito de 10 mts. como mínimo.

d) Plano de Planta de las Obras, donde se definirá de una manera geométrica y perfectamente acotado el conjunto de elementos a ejecutar, incluyendo, pavimentación, obras de fábrica, la jardinería específica, alcorques de árboles, etc., todo ello de acuerdo a las secciones mínimas y criterios expresados en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, su planeamiento de desarrollo o estas Ordenanzas de Urbanización. Incluirá el límite preciso del área de intervención así como los puntos de encuentro y conexión con las vías que le sirven de apoyo y para la definición de las rasantes.

e) Plano de Perfiles, tanto Longitudinales como Transversales, siendo como mínimo necesarios en el primer caso, uno por cada calle de nueva ejecución o reforma y, en el segundo caso, uno cada 10 mts. Incluirán la descripción y dibujo tanto del perfil del terreno natural como el de los desmontes y terraplenes previstos así como del plano final de la calzada en cada caso.

f) Plano de Movimiento de Tierras, con expresión gráfica tramada en planta de los sectores sujetos a desmonte y terraplenado, así como las cotas y pendientes específicas para su correcta comprensión.

g) Plano de Pavimentación, que deberá incluir la definición geométrica y acotada de los distintos tipos de pavimento a ejecutar junto con los elementos constructivos complementarios y referencia a los detalles constructivos específicos.

h) Plano de los Servicios, necesarios para la correcta urbanización y conexión con los futuros domicilios y actividades situadas en inmuebles que comprenderán como mínimo al Abastecimiento de Agua, Riego e Incendios, Evacuación de Agua de Lluvia y Alcantarillado, Suministro Eléctrico de Baja Tensión, Red de Telefonía y Servicios de Información, y Red de Alumbrado Público con la previsión de las acometidas y enganches a las redes existentes. Todo ello de acuerdo a los criterios y especificaciones de las distintas compañías suministradoras.

d) Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases previstas, si las hubiere. En todo caso el plazo de ejecución no podrá superar los dos años.

3.- Aunque la ejecución de las obras se pueda realizar por fases, los Proyectos de Urbanización incluirán el desarrollo y definición de todas y cada una de las redes, cuyo diseño y trazado se recogerá en sus Planos de Proyecto. Las características geométricas de las obras pueden ser objeto de variaciones y reajustes al ejecutarse los correspondientes proyectos, siempre que tengan por finalidad mejorar los acuerdos entre vías y rasantes, o se deriven de pequeños errores de los levantamientos topográficos sobre los que se han desarrollado.

4.- Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con las previsiones generales del sector urbano al que se conecten, para lo cual se verificará que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

5.- El ámbito territorial de los Proyectos de Urbanización incluirá los Sistemas Generales a efectos de definir su desarrollo o construcción. Los costes correspondientes se cuantificarán independientes de los referidos a los Sistemas Locales.

Artículo 41.- Ábaco de Calle Tipo.

1.- A los efectos de urbanización se ha previsto el siguiente Ábaco Tipo donde se señalan la disposición y geometría de las distintas redes previstas en una calle de tráfico rodado.

El espacio libre interior de parcela no puede ocuparse en su subsuelo por ningún tipo de edificación.

h) Ocupación.- Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección vertical de las planos de fachada o paredes medianeras de la edificación sobre un plano horizontal.

Generalmente, se mide en % de superficie de edificación sobre superficie de parcela edificable. Los sótanos computan a todos los efectos como ocupación.

En el caso de que los patios interiores lleguen a la altura del espacio libre interior de parcela mas bajo, su superficie se descontará de la ocupación.

j) Profundidad edificable.- Es la distancia máxima respecto a cualquier punto de la Alineación de Vial a la que puede llegar la edificación.

Normalmente, la profundidad edificable no puede superar los 20mts. aunque su definición concreta se establece detalladamente para cada parcela en los planos de Zonificación.

k) Chaflán.- Cara transversal resultante del corte perpendicular a la bisectriz entre dos frentes de edificación contiguos.

l) Retranqueos de la edificación.- Retiro, separación que se produce entre la edificación y la alineación de vial o los linderos dejando un espacio libre.

m) Rasante media del terreno.- Se considera como rasante media del terreno o solar sujeto a regulación al plano inclinado definido por la proyección de la rasante de la calle sobre la fachada considerada y la línea transversal, trazada perpendicularmente a dicha proyección que une su punto medio con la proyección de la rasante sobre la alineación de la misma manzana situada sobre la calle superior o inferior a la del solar.

n) Ámbito edificable.- Se define como ámbito edificable al espacio definido por los planos límites superior e inferior, de medición de la altura entre los que se permite la edificación, sin que ésta pueda sobre pasar los mismos.

Los planos límite superior e inferior serán siempre paralelos al plano que define la rasante media del terreno. Los planos límite de que definen el ámbito edificable no podrán, en cualquier caso, situarse por debajo o por encima de la rasante media del solar en 3 y 7,5 mts respectivamente.

Artículo E.02.- Conceptos y parámetros relativos a la edificación.

La definición de los parámetros relativos a la forma de la edificación son los siguientes:

a) Fachadas de la edificación.- Son las caras exteriores visibles de un edificio. Normalmente coinciden con planos verticales que separan los edificios de los espacios libres interiores de parcela, las calles o plazas.

b) Edificabilidad.- Es el coeficiente que establece la cantidad máxima de techo que es posible edificar dentro de una parcela dada. Se mide en m2 de superficie de techo en relación a los m2 de superficie de parcela edificable. La superficie de techo a considerar es la suma del conjunto de cada planta, entendiéndose a ésta como la comprendida dentro de los límites exteriores delimitados por las superficies, reales o virtuales, que proyectan verticalmente los límites de la edificación sobre un plano horizontal en cada planta del edificio.

Se entiende que queda incluida dentro de la edificabilidad cualquier superficie definida por los elementos construidos excepto los cuerpos volados y elementos salientes.

c) Tipo de plantas.

Planta Baja.- Es la planta cuyo nivel está mas próximo a la rasante de la calle o a la cota del terreno urbanizado por la cual se realiza el acceso al edificio.

Planta Sótano.- Se entiende por tal aquellas plantas del edificio enterradas o semienterradas que normalmente se sitúan bajo la planta baja y en las cuales no es posible realizar ningún tipo de aberturas al exterior en todo su perímetro.

En ningún caso, la altura de los sótanos medida desde cualquier punto de la rasante o del terreno urbanizado hasta el nivel inferior del forjado de planta baja podrá superar los 1,20 mts.

Las plantas sótanos no son habitables ni podrán destinarse a ningún tipo de usos residenciales, terciarios o dotacionales. Sólo se permiten los garajes, almacenes, instalaciones técnicas y de servicio o similares siempre y cuando cumplan con las condiciones mínimas de seguridad aplicables.

La ocupación en sótanos no puede superar la de las plantas bajas.

Planta Piso.- Es toda planta habitable del edificio situada por encima de la planta baja.

Planta de Cubierta.- Es la planta última del edificio y puede rematarse mediante azotea plana o cubierta inclinada.

Entreplanta.- Se considera como tal a la planta situada en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de la planta baja.

Su superficie no podrá exceder del 50% de la superficie de planta baja y su altura libre, por encima y por debajo del elemento constructivo que la sustente, no podrá ser inferior a 2,25 mts. En caso contrario, se considera como Planta Piso a todos los efectos.

d) Altura reguladora de la edificación.- La altura reguladora de la edificación es el parámetro que define la dimensión vertical máxima de un edificio medido en mts. desde la rasante o desde el terreno urbanizado.

Se regulará mediante dos requisitos que deben de cumplirse simultáneamente:

a) Altura máxima: es la cota máxima que pueden alcanzar las fachadas del edificio medidas verticalmente en su punto medio, desde la rasante de la calle o desde el terreno urbanizado cuando no coincida con la alineación de vial, y la cara superior del último forjado o su proyección horizontal si éste se encuentra retirado.

b) Número máximo de plantas: es el número entero de plantas permitidas por encima de la rasante o del terreno urbanizado que pueden realizarse dentro de la altura máxima sin incluir entreplantas.

e) Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.- Por encima de la altura reguladora solo se permiten los siguientes elementos o construcciones:

a) La cubierta del edificio cuyo arranque no podrá superar en ningún caso a la altura reguladora máxima en mas de 30 cms. Su pendiente no superará en ningún caso los 30º y no podrá tener una altura de coronación superior a 3 mts por encima de la altura reguladora máxima.

b) Las cámaras de aire y elementos de cubrición en el caso de cubiertas planas con una altura no superior a los 60 cms.

c) Las barandillas y petos en fachadas y patios interiores, hasta una altura de 1,20 mts por encima de la altura reguladora máxima.

d) Las construcciones técnicas auxiliares, tales como depósitos, cajas de escaleras, tendederos, etc. Sus elementos constructivos mas altos no podrán superar una altura de 3,5 mts por encima de la altura reguladora máxima y sin ocupar mas del 20% en planta de la superficie de azotea. Las construcciones técnicas no serán habitables, no podrán destinarse a usos residenciales ni a otros usos que los correspondientes a los de las instalaciones técnicas.

Estas construcciones deberán retirarse en todo el desarrollo las fachadas principales y traseras 5 mts. como mínimo.

f) Cuerpos volados.- Son todos aquellos volúmenes habitables u ocupables ya sean cerrados o abiertos que sobresalen del frente de edificación o de las fachadas.

Se consideran como cuerpos volados los balcones, galerías, terrazas, etc.

A todos los efectos, los cuerpos volados computan como ocupación y edificabilidad.

g) Elementos salientes.- Son todos aquellos elementos constructivos que son parte de la edificación y sobresalen del frente de edificación o de las fachadas y que no son habitables u ocupables.

Son elementos salientes los zócalos aleros, gárgolas, marquesinas, etc.

h) Pared medianera.- Es la pared lateral límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas que normalmente coincide con el lindero y que se eleva desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad sea interrumpida por patios interiores.

Cuando como consecuencia de las diferentes alturas, retranqueos o condiciones de ocupación, queden medianeras al descubierto, deberán tratarse con acabados similares a los empleados en las fachadas.

i) Vivienda.- Unidad de habitación básica de la ordenación urbanística. Recinto edificado destinado a albergar a una unidad familiar.

j) Local.- Recinto edificado destinado a otros usos distintos del de vivienda. Normalmente albergan usos comerciales o de oficinas.

k) Patios interiores.- Espacio descubierto o cubierto que queda en el interior de los edificios y al que pueden dar ventanas u otros huecos o instalaciones de las viviendas y locales. La función primordial de los patios interiores consiste en dar iluminación y ventilación a distintas dependencias del edificio al objeto de cumplir las condiciones de habitabilidad mínimas exigibles.

Si los patios interiores se mancomunaran con los de otras propiedades a los efectos de completar las dimensiones mínimas que establecen estas Ordenanzas, será indispensable para su autorización que esta servidumbre figure inscrita con la anotación pertinente en la descripción de las fincas afectadas en el Registro de la Propiedad y no podrá cancelarse mientras alguna de las propiedades o patios implicados lo requiera para cumplimentar las dimensiones mínimas señaladas.

l) Edificación auxiliar.- Son aquellas construcciones destinadas a usos complementarios al principal tales como garajes, instalaciones y que se pueden situar dentro del espacio libre interior de parcela. la

edificación auxiliar no podrá superar en ningún caso 1 planta de altura sobre la rasante o terreno urbanizado.

Artículo E.03.- Condiciones higiénicas de las viviendas.

1.- En lo que respecta a los usos Residenciales, en el desarrollo de Proyectos de Viviendas, Apartamentos y establecimientos alojativos, tanto de nueva planta como reformas sobre aquellos ya existentes, éstos deberán cumplir lo dispuesto en el Decreto Territorial 47/1991, de 25 de marzo, por el que se regulan las condiciones de Habitabilidad de las Viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma Canaria.

2.- Las viviendas deberán tener como mínimo un espacio de uso común, que no podrá ser la cocina o los baños (si son independientes), que tenga una apertura al exterior a través de una de las fachadas.

3.- Se prohíbe la construcción de viviendas en sótanos o semisótanos.

4.- Para garantizar una correcta accesibilidad de los minusválidos se tendrá en cuenta lo dispuesto en las distintas normas sobre la supresión de barreras arquitectónicas, y en concreto, las Medidas Mínimas sobre Accesibilidad en los edificios establecidas en el R. Decreto 556/1989, de 19 de mayo, la Ley Territorial 8/95, de la Comunidad Autónoma Canaria y el Reglamento que la desarrolla.

5.- En todo caso se estará en lo dispuesto en los arts. 96 y siguientes de la Reglamentación Detallada de la Edificación de las vigentes NSP.

Artículo E.04.- Condiciones de calidad de la edificación.

1.- Los edificios de nueva planta se deberán ajustar a unas condiciones de calidad constructiva mínimas que garanticen su buen uso y durabilidad. En todo caso, las nuevas construcciones o reformas de aquellas existentes procurarán en sus soluciones constructivas y estructurales la consecución de una buena estabilidad, resistencia, seguridad y economía en el mantenimiento posterior de los edificios.

2.- Para la concesión de nuevas Licencias de Obras deberá garantizarse el cumplimiento de toda la Normativa Básica referente a la edificación y en particular, la siguiente:

* Normas Tecnológicas de la Edificación. Según Decreto 3565/1972, de 23 de diciembre y siguientes.

* NBE CT-79 sobre Condiciones Térmicas de los Edificios. Real Decreto 2.479/1979, de 6 de julio.

* NBE CA-88 sobre Condiciones Acústicas de los Edificios. Real Decreto 1.909/1981, de 7 de septiembre.

* NBE-AE-88 de Acciones en la Edificación. Real Decreto 1.370/1988, de 11 de noviembre.

* NBE QB-90 sobre Cubiertas con Materiales Bituminosos. Real Decreto 1.572/1990, de 30 de noviembre.

* NCSE-94 de Construcción Sismorresistente. Real Decreto 2.543/1994, de 29 de diciembre.

* NBE-EA95 de Estructuras de Acero en la Edificación. Real Decreto 1.829/1995, de 10 de noviembre.

* NBE CPI-96 de Protección contra Incendios en los Edificios. Real Decreto 2.177/1996, de 4 de octubre.

* Instrucción EF-96 para el Proyecto y Ejecución de Forjados Unidireccionales de Hormigón Armado o Pretensado. Real Decreto 2.608/1996, de 20 de diciembre.

* Instrucción EHE-99 de Hormigón Estructural. Real Decreto 996/1999, de 11 de junio.

3.- En cualquier caso, los nuevos edificios destinados a viviendas deberán contar con un cerramiento en fachadas y medianeras que queden al descubierto que garantice como mínimo un aislamiento térmico y acústico igual a la que proporciona una pared de bloque de doble cámara y 20 cms de espesor con sus correspondientes enfoscado exterior y guarnecido de yeso interior. En este sentido, el aislamiento de las paredes que separen viviendas contiguas deberán ser equivalentes a una pared doble de 20 cms. formada por 2 bloques de 9 cms, cámara y sus correspondientes guarnecidos de yeso en los paramentos de vivienda.

Artículo E.05.- Normas Básicas aplicables a las instalaciones.

1.- Las instalaciones deberán ajustarse a las disposiciones generales de obligado cumplimiento vigente en el momento de su aplicación y, en todo caso, a las siguientes:

* Normas básicas para la instalación interior de Suministros de Agua. Orden del Min. de Industria de 9 de diciembre de 1975 y disposiciones complementarias.

* Normas sobre documentación, tramitación y prescripciones técnicas de las instalaciones interiores de suministro de agua. Orden 640 de la Consejería de Industria y Comercio de Canarias de 12 de abril de 1996.

* Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Decreto 2.413/1973, de 23 de septiembre e Instrucciones complementarias.

* Reglamento para las Instalaciones de gas en Locales de Uso Doméstico. Real Decreto 1.853/1993, de 22 de octubre.

* Ley de Antenas Colectivas. Decreto 49/1966, de 23 de julio.

* Normas sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación. Real Decreto 1/1998, de 27 de febrero.

* Reglamento de las Infraestructuras comunes de Telecomunicaciones. Orden de 26 de octubre de 1999.

Artículo E.06.- Condiciones ambientales de aplicación.

1.- Al objeto de garantizar una adecuada protección ambiental en el Casco de Tegueste, todas las obras y en, particular, las nuevas construcciones o reformas de las existentes, procurarán no realizar acciones de las cuales se deriven agresiones al medio ambiente natural, tales como vertidos de líquidos nocivos, emisión de gases contaminantes, perturbaciones eléctricas, ruido por encima de 65 dB, deslumbramientos o esparcido de escombros incontrolados.

2.- En todo caso, las actividades que se desarrollen en el medio ambiente urbano que comprende este Plan Especial deberán someterse al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y la legislación sobre Impacto Ambiental.

3.- Asimismo, las nuevas intervenciones tendrán especial cuidado en evitar la producción de efectos distorsionantes sobre el paisaje urbano y en general sobre las vistas lejanas que del casco de Tegueste se puedan tener. La mera detección de las consecuencias ambientales que produzca una construcción en curso o el inicio de una actividad podrá determinar su suspensión inmediata por decreto municipal.

Artículo E.07.- Agrupación y segregación de parcelas.

1.- En el ámbito del Conjunto Histórico Artístico que este Plan ordena, se considera el parcelario existente como una parte importante de la forma urbana de la ciudad. Por ello, el parcelario actual queda protegido en su formalización y geometría actual, tal como queda definida en el Plano Parcelario Vinculante.

2.- Las segregaciones de las parcelas actuales no se podrán realizar cuando dé como resultado parcelas de un tamaño inferior a los 150 m², al objeto de permitir una buena aplicación de esta ordenanza.

3.- Asimismo, solo se podrá producir la agregación de parcelas de pequeño tamaño hasta una superficie de 300 m² y un frente máximo de edificación de 15 mts.

Artículo E.08.- Patios de manzana inedificables.

1.- Los recintos que se han definido como Patios de Manzana inedificables en los Planos de Zonificación. Ordenación Detallada, no podrán contener ningún tipo de uso ni edificación tanto en superficie como bajo la rasante o el terreno urbanizado a excepción de los patios, huertos y jardines complementarios a la edificación.

2.- Los patios de manzana inedificables deberán ajardinarse en una proporción del 60% de su superficie o plantarse con árboles cada 60 m² de superficie libre.

Capítulo primero: Reglamentación estética de la edificación.

Artículo E.09.- Adaptación al entorno urbano y arquitectónico.

1.- Los nuevos edificios que se sitúen dentro del Conjunto Histórico Artístico y su Área de Respeto, deberán plantearse compositivamente de tal manera, que no supongan una distorsión estética manifiesta tanto con el ambiente urbano preexistente como para los espacios públicos en los que se inscriben. Lo anterior no debe significar necesariamente la copia de las formas compositivas y de los elementos constructivos tradicionales.

2.- Las nuevas adiciones o reformas de edificios deberán ser congruentes en su diseño a las características dominantes existentes en el elemento sobre el que se actúa y garantizando en todo caso, el pleno reconocimiento de lo que se añade o reforma respecto a las construcciones y espacios originales sin pretender en cualquier caso, su enmascaramiento o la reproducción de la arquitectura preexistente.

Artículo E.10.- Condiciones estéticas en el primer cuerpo de fachada.

1.- A los efectos de sus condiciones estéticas se conceptúan como primer cuerpo de fachadas todos los paramentos de un edificio que sean visibles desde cualquier espacio público y sus espacios interiores limítrofes hasta la primera crujía estructural cuando esta sea paralela a la fachada.

2.- Las operaciones de limpieza, renovación o pintura deberán realizarse comprendiendo a la totalidad de las fachadas exteriores con el fin de preservar el aspecto unitario de las edificaciones en este primer cuerpo de fachada.

3.- Las actuaciones tendentes a la modificación parcial de las fachadas se realizarán de acuerdo a un proyecto de conjunto del primer cuerpo de fachadas que garantice su congruencia y unidad formal tanto exterior como interior una vez efectuada la reforma.

Artículo E.11.- Tratamiento de las plantas bajas.

1.- En los edificios protegidos no se permitirán obras de acondicionamiento para locales u otros usos en planta baja cuando afecten en más del 50% a la estructura de paredes de carga existente en el primer cuerpo de fachada.

2.- Asimismo, en este primer cuerpo de fachada no se podrá alterar la proporción de los huecos y su geometría básica cuando éstos sean de carácter tradicional. De lo anterior se excluye a aquellas reformas o ampliaciones verticales de puertas y ventanas en planta baja o entradas de garaje necesarias para el acceso de vehículos que podrán autorizarse siempre y cuando guarden una debida adecuación a la composición general de la fachada. En estos casos se podrá realizar un acceso a garaje de mayor dimensión que los huecos existentes centrados sobre los mismos y conservando la parte superior del preexistente como ventana de iluminación.

Artículo E.12.- Escaparates en edificios catalogados.

1.- Cuando existan locales comerciales en edificios catalogados, los planos de escaparates necesarios para la actividad deberán situarse necesariamente retrasados respecto al plano de fachada como mínimo la mitad del ancho del hueco preexistente en los que se sitúen, de tal manera que las carpinterías o protecciones puedan mantenerse o realizarse abatibles completamente hacia el interior.

2.- Se recomienda la realización de escaparates interiores situados en las plantas bajas dentro del primer cuerpo de fachada posibilitando el recorrido público interior.

Artículo E.13.- Primer cuerpo de cubierta en Casco Antiguo y Edificación Adosada.

1.- La modalidad obligatoria de cubierta en el primer cuerpo de fachada en la zona de Casco Antiguo será la cubierta inclinada en soluciones a una, dos y más aguas formando planos unitarios cuya inclinación esté comprendida dentro de un diedro limitado por 15° y 35° respecto a la horizontal. No obstante, también se admite la cubierta plana en azotea cuando esté debidamente justificado por ser la usada en las construcciones colindantes en ese sector urbano.

2.- En el conjunto de los edificios protegidos se mantendrá la disposición de cubiertas existentes y en el supuesto de ampliaciones o remontas, la solución

de cubierta del elemento añadido será congruente con la previa.

3.- Por encima de los planos que forman la cubierta de este primer cuerpo no se permite la construcción de elementos que sobresalgan, excepto chimeneas, conductos de ventilación y claraboyas con una ocupación en cada plano inferior al 30% de su superficie. Asimismo, en la fachada es posible el remate de la cubierta mediante parapeto hasta una altura máxima de 1,20 mts sobre la Altura Reguladora Máxima.

4.- En el resto de cuerpos de edificación se podrá realizar el remate de la cubierta mediante azotea o cualquier otra solución congruente con el entorno urbano. Las instalaciones de aire acondicionado, evacuación de humos, telecomunicaciones, electricidad etc. se colocarán preferentemente en estos otros cuerpos de cubierta estando prohibidos en el ámbito del primer cuerpo de fachada.

Artículo E.14.- Materiales de fachada.

1.- Los materiales a usar preferentemente en el revestimiento exterior de fachadas se basará en revocos y enfoscados pintados o terminados con pintura mate según las especificaciones de colores que se detallan en el art. 35. Podrá considerarse también como revestimiento de fachadas a la piedra en las proporciones y acabados que el proyectista determine y siempre que no plantee disonancias muy relevantes con el ambiente circundante o los elementos protegidos situados en sus proximidades.

2.- Están particularmente prohibidos en el Casco Histórico de Tegueste, los revestimientos a base de ligantes de resina tipo Granulite o similar, así como los aplacados cerámicos de azulejo o gres.

3.- El empleo de cualquier otro tipo de material podría autorizarse siempre que venga debidamente justificado su adaptación al ambiente y su concordancia con la estética predominante en el lugar.

Artículo E.15.- Materiales de carpinterías.

1.- En general, los elementos de carpintería en el primer cuerpo de fachada se realizarán preferentemente en madera barnizada o pintada. No obstante, es posible el empleo de otro tipo de materiales siempre que estén en consonancia con el ambiente urbano del Casco Histórico.

2.- Están particularmente prohibidos los elementos de carpintería en hierro y aluminio natural.

3.- Al realizarse tradicionalmente la carpintería coincidiendo con los planos exteriores de fachada, en la zona de Casco Antiguo se recomienda que se adopte dicha posición y sin que sea necesario la repetición de los tipos y despieces tradicionales que, en cualquier caso, son opcionales.

Artículo E.16.- Materiales de cubierta.

1.- En el ámbito del Conjunto Histórico Artístico y su Área de Respeto, las cubiertas emplearán preferentemente el tejado de teja cerámica o loseta plana del mismo material. Estos serán obligatorios en la cubierta del primer cuerpo de fachada.

2.- En el resto de elementos de cubierta se podrá rematar con cualquier tipo de material siempre y cuando no supongan una disonancia formal y cromática evidente con el resto de cubiertas del sector.

Artículo E.17.- Cuerpos volados.

1.- Las fachadas serán planas en su totalidad, entendiendo que no se podrán producir ningún tipo de cuerpos volados que sobresalgan de los planos formados por los frentes de edificación en la zona de Casco Antiguo. En el resto de zonas este tipo de elementos está permitido en las condiciones que establece la ordenanza general.

2.- No obstante, sí se podrán realizar terrazas, retiros o ranuras en cualquier fachada de los edificios siempre y cuando quede parcialmente definido su plano general, especialmente en aquellas fachadas que coincidan con la alineación.

3.- No cabe autorizar la realización de capialzados exteriores para persianas, aparatos de aire acondicionado o toldos individuales, salvo en el caso de toldos para la totalidad de los huecos en que su autorización requerirá una definición de la actuación sobre el conjunto de la fachada y el consentimiento de todos los propietarios implicados en el caso de edificios de propiedad múltiple.

4.- En la zona de Casco Antiguo se prohíbe en cualquier caso, la instalación de marquesinas y toldos.

Artículo E.18.- Elementos salientes.

1.- Los aleros podrán realizarse a la manera tradicional con revuelta de tres tejas o con cualquier otra solución que no suponga un elemento de remate de espesor superior a 0,15 mts. y anchura superior a 0,60 mts.

2.- Los elementos constructivos de remate de huecos, zócalos, escalones, etc. no podrán sobresalir más allá de 0,15 mts. del plano de fachada. En aceras de ancho inferior a 1,20 mts. no está permitido en planta baja y hasta una altura de 2,10 mts. ningún elemento saliente de la alineación.

3.- Las cornisas podrán sobresalir del plano de fachada hasta un máximo de 0,30 mts. excepto en la planta baja.

Artículo E.19.- Chaflanes.

1.- Dadas las especiales características de la edificación y la particular forma de configuración de las manzanas en el ámbito del Conjunto Histórico Artístico, solo están permitidos los chaflanes reflejados en los planos de Zonificación. Ordenación Detallada.

2.- En cualquier caso, la dimensión mínima del plano achaflanado deberá ser de 2,40 mts.

Artículo E.20.- Gama de Colores de referencia.

1.- Las construcciones dentro del ámbito de este Plan Especial tendrán que rematarse con materiales cuyo resultado final esté dentro de la gama de colores establecida en este artículo. Esta gama de colores elegido se basa en las tradicionales que eran resultado de la mezcla de la cal con pigmentos naturales tales como la arcilla, añil, almagre, etc.

2.- La superficie de terminación en los fondos de fachada, zócalos, paramentos y remates se ejecutará o bien en la textura y color natural del material empleado o en pintura de acabado mate o semimate.

3.- La gama de base colores de fachada estará en un ámbito definido por la carta de colores unificada RAL o el sistema Pantone y será el comprendido entre el conjunto de colores de referencia siguiente y sus mezclas añadiendo blanco:

- * Azul Añil RAL 5012 Pantone 292-A.
- * Rojo Almagre RAL 3013 Pantone 484-A.
- * Ocre Rojizo RAL 3012 Pantone 472-A.
- * Ocre Amarillo RAL 1001 Pantone 465-A.
- * Amarillo Gofio RAL 1003 Pantone 135-A.
- * Gris Caliente RAL 1019 Pantone 451-A.
- * Blanco de Cal RAL 9001 Pantone 1-M.

3.- Dada la dificultad para establecer una gama de colores unificada a emplear en la pintura de fachadas se considerará a los tipos señalados como máximos de saturación de colores. La definición precisa de la carta de colores a emplear en Tegueste podrá ser el resultado de un estudio especializado a realizar en el futuro a incorporar a esta ordenanza.

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

Artículo E.21.- Cerramiento de solares y jardines.

1.- En el ámbito de la zona Casco Antiguo será obligatorio el cerramiento completo de los solares cuando estos no estén edificados o exista un jardín. Muy particularmente debe existir siempre cerramiento hacia la alineación de vial y sin que el mismo sobrepase los límites de propiedad.

2.- Los cerramientos pueden ser macizos o parcialmente transparentes. En los casos de muros opacos, estos podrán alcanzar una altura máxima de 3 mts. respecto a la rasante o los linderos colindantes. En el caso de verjas o setos contarán con una base maciza de 0,60 mts. como mínimo y verja de material resistente a la oxidación hasta una altura máxima de 2 mts.

3.- En ningún caso se permitirá la ejecución de cerramientos cuyos elementos constructivos puedan producir lesiones a las personas o animales domésticos o sobresalir de la alineación.

4.- El cerramiento con verja será obligatorio en el caso de la Edificación Aislada Intensiva no pudiendo utilizarse elementos opacos.

Artículo E.22.- Aplicación de las condiciones estéticas.

1.- Las condiciones estéticas señaladas en el presente capítulo serán de aplicación obligatoria a todas las edificaciones que tengan usos, preferentemente privados en especial, residencial, comercial o de oficinas.

2.- No obstante, y considerando el carácter puntual y representativo de los edificios destinados a Usos Públicos, éstos pueden eximirse del cumplimiento parcial de las condiciones de esta reglamentación estética de la edificación.

3.- Las alineaciones interiores de los edificios catalogados tienen carácter normativo al objeto de preservar los elementos singulares protegidos.

Capítulo tercero: Regulación de los elementos complementarios a la edificación.

Artículo E.23.- Elementos complementarios a la edificación.

1.- Se define como elementos complementarios a la edificación, y especialmente los destinados a acciones publicitarias e informativas, entre otros a los siguientes:

a) Vallas publicitarias.- Se considera como vallas publicitarias a aquellos elementos físicos destinados a recibir carteles o adhesivos y que se construyen con materiales duraderos sobre una estructura resistente apoyada sobre el suelo u otro elemento constructivo.

b) Soportes y rótulos.- Son aquellos elementos constructivos de materiales duraderos en los que el mensaje se expresa a base de letras, marcas o signos recortados y sin fondo o grafiados, pintados o adheridos de cualquier manera sobre fondos opacos o transparentes.

c) Placas y escudos.- Se definen como tales a aquellos elementos informativos similares a los soportes y rótulos pero de dimensiones reducidas realizados en materiales nobles o duraderos. Las placas y escudos deberán estar conformados por letras, marcas o signos sobre fondos opacos o translúcidos.

d) Carteles y adhesivos.- Son aquellos soportes de información o publicidad que se materializan en papel, plástico, tela o similar para su fijación sobre otro elemento físico.

e) Banderas y pancartas.- Son elementos de información complementaria que se realizan en materiales textiles, cartón o de similar consistencia flexible que contienen letras, signos, logotipos o colores adheridos.

f) Pérgolas, paraguas y toldos.- Se consideran como tales aquellas estructuras ligeras que sirven de soporte de lonas para sombra o especies vegetales y que se construyen con materiales tales como perfilera metálica o de madera.

g) Registro de Instalaciones.- Son las cajas, recintos o arquetas donde se produce normalmente la acometida de redes o servicios de infraestructura. Normalmente se realizan en obra de fábrica con tapa metálica o de plástico.

2.- La iluminación exterior específica de estos elementos complementarios a la edificación deberá ser del tipo foco o luminaria, estando el foco o fuente luminosa enfocada al objeto, sin sobresalir más de 0,60 mts. del plano de fachada y colocado de tal manera que se evite el deslumbramiento de peatones o vehículos.

Artículo E.24.- Localizaciones permitidas para publicidad e información.

1.- En los espacios públicos los elementos publicitarios y soportes informativos solo se admitirán única y exclusivamente cuando su finalidad sea de carácter institucional, de señalización administrativa, turística o cualquier otro objetivo de anuncio de establecimientos o servicios de interés público.

2.- Está expresamente prohibido el patrocinio o publicidad en los elementos publicitarios situados en el ámbito del espacio público o que pueda ser observado desde el mismo, incluido sobre el mobiliario urbano.

3.- La información o publicidad se podrá localizar de acuerdo a esta ordenanza solamente en:

a) En los edificios no protegidos, en la planta baja de su fachada o en el interior.

b) En los espacios no edificables, en vías públicas, zonas privadas de retanqueo, parques y jardines.

c) En situaciones transitorias, sobre cerramientos de obras y algunos elementos del mobiliario urbano.

4.- En cualquier caso, en los inmuebles protegidos solo se admiten placas, escudos y banderas.

5.- Las pintadas sobre calzadas, aceras, elementos vegetales o construcciones están espacialmente prohibidas a excepción de las señales de tráfico.

Artículo E.25.- Vallas publicitarias.

1.- Dentro del ámbito de este Plan Especial quedan expresamente prohibidas las vallas publicitarias.

2.- Asimismo se prohíbe la publicidad proyectada sobre edificios, muros, etc y la que se sitúa sobre vehículos u otros elementos móviles que recorran o aparquen en el ámbito del Casco Histórico.

Artículo E.26.- Información y publicidad de carácter temporal.

1.- La instalación de banderolas, banderas, pancartas, etc. podrá autorizarse en el Casco Histórico de Tegueste, durante épocas especiales tales como festividades, elecciones, etc., de acuerdo a localizaciones expresamente definidas por el bando municipal específico.

2.- Está prohibida su localización indiscriminada o en lugares que dificulten el tránsito peatonal, produzcan daño a la vegetación y el mobiliario o impidan la contemplación de los edificios catalogados.

Artículo E.27.- Soportes y rótulos.

1.- Los Rótulos y Soportes solo podrán localizarse en la planta baja de los edificios. Se admiten sobre los huecos o dinteles existentes en la fachada sin sobrepasar lateralmente su dimensión horizontal ni estar colocados a una altura superior a 4 mts medida sobre la rasante de la calle o 1/3 de la dimensión vertical del hueco sobre el mismo.

2.- Estos elementos no podrán superar las condiciones establecidas para los elementos salientes ni restringir la ventilación e iluminación necesarias para la habitabilidad de las piezas existentes tras la fachada.

3.- En el cerramiento de obras se admite la colocación de Rótulos adheridos a las fachadas o muros

provisionales, solo dentro del plazo estipulado en la concesión de la Licencia correspondiente. El mensaje podrá hacer referencia únicamente a la empresa u organismo promotor, fuentes de financiación, empresa contratista, técnicos responsables y otros datos referentes a las obras que se realizan.

Artículo E.28.- Placas y escudos.

1.- Su objetivo básico es la identificación mediante textos, logotipos o anagramas que representen a las instituciones, empresas o cualesquiera otros usos que existan en el interior de los inmuebles sobre los que se sitúan.

2.- Queda prohibido su patrocinio, la inclusión de marcas ajenas o la implantación de elementos identificativos distintos a los que son su razón de ser principal.

3.- Podrán instalarse en los laterales de los huecos de la planta baja, siempre y cuando no tengan una dimensión superior a 60 cms., tanto en alto como ancho y sin sobresalir mas de 10 cms del plano de fachada.

Artículo E.29.- Carteles y adhesivos.

1.- En el Casco Histórico de Tegueste queda prohibida la colocación de carteles y adhesivos sobre las fachadas de los edificios, excepto en el interior de sus huecos o en las superficies de escaparate, si las hubiera.

2.- En los espacios públicos no se admiten, excepto en aquellas piezas de mobiliario urbano dispuestas y reservadas a tal fin.

Artículo E.30.- Banderas y pancartas.

1.- En el ámbito de este Plan Especial queda prohibida la instalación de banderas y pancartas con logotipos, anagramas de empresas, marcas, firmas comerciales o productos concretos.

2.- Se admiten pancartas exclusivamente para el anuncio de actividades temporales, siempre y cuando no amparen básicamente, fines publicitarios de empresas comerciales. En estos elementos se permite el patrocinio siempre y cuando la disposición del mensaje, anagrama o logotipo de la firma o marca no supere el 10% de la superficie total.

3.- Las banderas podrán colocarse sobre mástiles o paralelas a la fachadas de los edificios, solo cuando la superficie ocupada no supere el 20% del total de la fachada afectada sin entorpecer la iluminación y ventilación de los huecos existentes. Asimismo, las banderas deberán cumplir las especificaciones definidas para elementos salientes.

4.- La colocación de banderas o pancartas en los espacios públicos no deberá dificultar el tránsito de peatones o vehículos ni impedir la percepción de los elementos informativos o de la señalización de tráfico. Las pancartas y banderas no deberán apoyarse o sujetarse sobre elementos vegetales, árboles, señales de tráfico, etc.

Artículo E.31.- Pérgolas, paraguas y toldos.

1.- La construcción o colocación de pérgolas, paraguas y toldos en el interior de las parcelas no podrá superar las condiciones de ocupación y edificabilidad asignadas para las distintas zonas. No obstante, en la zona de Edificación Aislada se podrá ampliar la ocupación en un 10% sin superar la edificabilidad total.

2.- Las pérgolas y toldos no podrán sobrepasar una altura de 2,70 mts y se permite su colocación sobre terrazas o jardines solamente.

Artículo E.32.- Tendido de redes en el Casco de Tegueste.

1.- Los tendidos aéreos de las redes de electricidad, telefonía y televisión por cable están prohibidos en el ámbito del Plan Especial, especialmente cuando su trazado tenga que discurrir por las fachadas de los edificios.

2.- La instalación de nuevos servicios se deberá realizar, en todo caso, enterrado.

3.- Los tendidos existentes deberán sustituirse y canalizarse sobre conducciones enterradas a la mayor brevedad posible. En el caso de la zona central peatonalizada, esto se hará en el lapso del primer cuatrienio de vigencia del presente Plan.

4.- Para la eliminación de las redes aéreas, el Ayuntamiento se compromete a realizar las gestiones necesarias y coordinar la ejecución de las obras correspondientes, tanto en lo que afecta a las compañías suministradoras como a los particulares usuarios.

Artículo E.33.- Registro de instalaciones en fachadas.

1.- Sobre las fachadas principales de los inmuebles no se permite la instalación de ningún tipo de registro de instalaciones, excepto cuando por razones de fuerza mayor o debido a las imposiciones de la normativa sectorial correspondiente no se pueda prever una localización alternativa.

2.- En cualquier caso sobre los inmuebles catalogados no se permiten estos registros en fachadas de acuerdo al art. 34.1 de la LPHC, debiéndose prever su colocación en el interior de los zaguanes o patios colindantes a la alineación exterior, que permanecerán abiertos durante el día para posibilitar las lectu-

ras y comprobaciones necesarias de las compañías adjudicatarias de los suministros.

Artículo E.34.- Evacuación de humos.

1.- En el interior de los edificios no se permite la libre evacuación de humos de combustión, tanto por fachadas como por patios interiores. Estos deben canalizarse por conductos apropiados a la instalación de que se trate y cumpliendo la normativa sectorial de aplicación.

2.- En cualquier caso, los conductos de evacuación de humos deben de prolongarse hasta superar la altura de la cubierta en 1,50 mts. como mínimo. El remate de estos elementos sobre cubiertas habrá de realizarse mediante chimeneas de fundición pintadas de oscuro.

Artículo E.35.- Tramitación para la instalación de elementos complementarios.

1.- La instalación de elementos complementarios a la edificación se considerará en todo caso como obra menor y deberá solicitarse el correspondiente permiso.

2.- En el caso de escudos o placas, anuncios interiores u otros elementos informativos de menor alcance no precisarán del citado trámite.

3.- Aquellas instalaciones consolidadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan Especial, deberán adaptarse a las presentes determinaciones en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación definitiva de la presente Ordenanza de edificación o en caso de cesar la actividad, retirar el elemento o soporte.

4.- La documentación para la tramitación de la petición incluirá la instancia correspondiente con descripción del elemento a colocar, plano de situación en el inmueble o espacio público, tanto en planta como en alzado, y plano de detalle donde se especifique claramente el tamaño del elemento y sus características materiales.

5.- La tramitación de estas solicitudes deberán tener el alcance y requisitos previsto en el art. 166 y siguientes de la LOTENC, según los casos.

Capítulo cuarto: Condiciones de accesibilidad a la edificación.

Artículo E.36.- Ámbito de aplicación.

1.- Las medidas que faciliten la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas son una condición inexcusable en las nuevas intervenciones que se realicen en los edificios de uso y concurrencia públicos ya sean de titularidad pública o privada de acuerdo al art.2 de la LASBF.

2.- Además estas condiciones serán de aplicación en los espacios comunes de todos los edificios de nueva planta y a las reformas que se realicen en aquellos existentes, excepto en aquellos cuyas características protegidas o catalogadas hagan inviable su adaptación de una manera razonable, así como sobre todos aquellos elementos de la edificación previstos en el anexo 2 del RAA.

3.- Se considerará inviable la adaptación de las condiciones de accesibilidad en edificios protegidos cuando ello signifique la destrucción de piezas de irremplazable valor artístico o que supongan la transformación de fachadas, escalinatas exteriores, patios interiores o el añadido de elementos sobrepuestos cuyo tamaño y disposición perturbe masivamente la percepción del inmueble catalogado.

Artículo E.37.- Itinerarios adaptados en edificios.

1.- En general, se considerará que un edificio dispone de un itinerario adaptado cuando existe un circuito de acceso a todas las dependencias de libre concurrencia existentes en cada una de las plantas y cumpla lo siguiente:

a) Tener una anchura mínima de 0,90 mts y en todo el recorrido, una altura libre de obstáculos de 2,10 mts.

b) En cualquier cambio de dirección, la anchura de paso es tal que se puede inscribir un círculo de 1,20 mts.

c) En cada planta que comprenda el itinerario adaptado, exista un espacio libre en el cual se pueda inscribir un círculo de 1,50 mts de diámetro.

d) Las puertas de paso entre dos dependencias tengan una anchura libre mínima de 0,80 mts. y una altura de 2,00 mts. En el caso de puertas de varias hojas, una de ellas tenga el ancho mínimo señalado.

e) No exista dentro del recorrido ninguna escalera o escalón aislado y las rampas tengan un 10% de pendiente máxima y su pavimento sea antideslizante.

f) Los ascensores o plataformas montaescaleras tengan una dimensión mínima de cabina de 1,40 mts en el sentido de paso y 1,10 en sentido perpendicular. Dispongan de pasamanos separado de las paredes si las hubiera, las puertas de la cabina o protecciones sean automáticas y el panel de mando esté a una altura entre 1,00 y 1,40 mts.

Artículo E.38.- Accesos a la edificación.

1.- Toda edificación de uso colectivo deberá disponer de un itinerario de acceso adaptado para personas de movilidad reducida desde el espacio o vía pública.

2.- Este itinerario adaptado deberá ser lo mas corto posible entre el espacio público y el acceso del edificio y en cualquier caso no superar una distancia de 20 mts.

3.- En los edificios de nueva planta cuyo uso implique la concurrencia de público será obligatoria la instalación de un aparato elevador que comunique las diferentes plantas que presenten desniveles superiores a 1,50 mts. Además, deberán contar con itinerarios adaptados entre los siguientes puntos:

a) El acceso y la comunicación entre las diferentes plantas que tengan dependencias de uso público.

b) El acceso a un aseo en cada planta o dependencia, local o unidad de uso público independiente. Este aseo deberá estar adaptado para su utilización por personas con problemas de movilidad.

4.- En todo caso, el acceso peatonal deberá poderse realizar en condiciones de comodidad y seguridad suficiente para el conjunto de sus usuarios.

Artículo E.39.- Puerta principal de acceso.

1. El ancho libre de paso de las puertas será de al menos de noventa (90) centímetros y dos metros con diez centímetros (2,10) de altura libre, disponiendo por ambas caras de una anchura auxiliar sin obstáculos, en el lado de cierre para maniobrar, de cuarenta y cinco (45) centímetros.

2.

2. El portero automático, si existiera, se dispondrá de tal modo que el pulsador mas alto se ubique a menos de un metro con cincuenta centímetros (1,50) del suelo.

Artículo E.40.- Vestíbulo y elementos de comunicación horizontal.

1.- El vestíbulo principal de acceso a los edificios deberá contar junto a la puerta del edificio con un espacio en el cual sea posible inscribir un círculo de 2,10 mts de diámetro como mínimo. Desde el vestíbulo debe poder accederse directamente a la escalera o ascensor bien directamente o bien a través de otro espacio intermedio al mismo nivel y con un ancho mínimo de 1,20 mts.

2.- En los vestíbulos de acceso a los edificios de viviendas plurifamiliares no se podrán instalar puntos de venta, talleres o vitrinas de exhibición ni se permitirá el acceso público indiscriminado o de mercancías a posibles locales en planta baja y sótano.

3.- Los pasillos y espacios de comunicación horizontal comunes de la edificación tendrán un ancho mínimo de un metro con veinte centímetros (1,20).

4.- Los objetos de adorno, señalizaciones u otros obstáculos no se podrán encontrar dentro del ámbito del recorrido y deberán percibirse fácilmente mediante refuerzo de la iluminación si fuera necesario.

Artículo E.41.- Elementos de comunicación vertical.

1. Los edificios de uso público y residencial turístico o colectivo, deberán tener prevista la comunicación vertical para personas de movilidad reducida mediante rampas, ascensores o plataformas montaescaleras.

2. Las escaleras se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) No se dispondrán peldaños aislados para salvar desniveles en los recorridos. Dichos desniveles se salvarán en todo caso, mediante rampa.

b) La huella mínima será de veintiocho (28) centímetros y la tabica máxima de dieciocho con cincuenta centímetros (18,50).

c) La anchura total mínima del tramo será de un (1) metro, y la anchura libre mínima de paso sin obstáculos será de noventa (90) centímetros, aumentando esta última a un metro con veinte centímetros (1,20) en edificios de uso público.

d) Las mesetas que den acceso a puertas tendrán un fondo mínimo de un metro con veinte centímetros (1,20), y cuando no existan puertas de acceso tendrán un fondo mínimo igual que la longitud del peldaño.

e) La distancia mínima desde la arista de los peldaños de meseta con puertas, a ésta, será de veinticinco (25) centímetros.

f) No se permite partir con peldaños las mesetas y los rellanos intermedios de las escaleras comunes.

g) La altura mínima de la barandilla será de noventa (90) centímetros, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

h) Los tramos de escalera no podrán salvar alturas superiores a 2,40 mts sin descansillo intermedio.

3.- Las rampas y los ascensores cumplirán lo definido para los itinerarios adaptados, las disposiciones contenidas en las siguientes disposiciones legales DAE, LASBF, RAA, así como cualquier modificación, desarrollo de las mismas y nueva reglamentación sectorial que sean de aplicación.

Artículo E.42.- Aseos adaptados.

1.- Será preceptivo la ubicación de un aseo adaptado para personas con movilidad reducida en cada

planta de aquellos locales y edificios donde se produzca la pública concurrencia de personas y en aquellos que, por normativa, se exija la existencia de aseos de uso público.

2.- En los aseos públicos se podrá optar por un espacio común adaptado, para ambos sexos. Se considera aseo adaptado aquel que tiene una superficie útil de 2 x 2 mts y cuya distribución y elementos de apoyo permita la utilización de su inodoro y lavabo por una persona en silla de ruedas sin dificultades.

3.- En todo caso, los Aseos adaptados deben cumplir lo establecido en la Norma E.2.2.3 del anexo del RAA.

Artículo E.43.- Condiciones de accesibilidad en edificios protegidos.

1.- Si la intervención en el edificio protegido contempla la reconstrucción o modificación de la estructura portante del edificio y, en consecuencia, de las distribuciones interiores, se exigirá el cumplimiento de la totalidad de los requisitos de accesibilidad contemplados en este Capítulo.

2.- Si la intervención no afecta a la estructura portante del edificio pero sí supone algunas modificaciones de la distribución interior, la exigencia del cumplimiento de lo previsto en este Capítulo vendrá modulado por la intensidad y el tipo de la intervención previsto.

3.- Si la intervención comprende únicamente el mejoramiento de instalaciones, decoración y mantenimiento del edificio no será de aplicación las disposiciones sobre accesibilidad.

ORDENANZA ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

Capítulo primero: Ordenanza sobre los elementos protegidos.

Artículo P.01.- Patrimonio Histórico de Tegueste.

1.- Se entiende por Patrimonio Histórico de Tegueste al conjunto de bienes, que constituyen el conjunto de su legado etnográfico, histórico y cultural, integrado por los ambientes urbanos, plazas, jardines, elementos singulares, conjuntos arquitectónicos y edificios característicos del proceso de formación de este municipio y su entorno territorial, de su memoria colectiva y de sus valores culturales asociados.

2.- En particular y asociado a su carácter rural originario, en el caso de Tegueste, tiene una especial relevancia patrimonial todo aquello que se refiere a la vegetación existente (árboles, jardines y flora autóctona) así como lo relacionado con los usos agrícolas tradicionales.

Artículo P.02.- Catálogo complementario de elementos protegidos.

1.- El conjunto de elementos patrimoniales protegidos se ha inventariado en un Catálogo complementario a este Plan Especial cuya tramitación y aprobación es autónoma a la de dicho Plan, de acuerdo al art. 39.2 de la LOTENC y art. 86 del RP.

2.- En el catálogo se recogen tanto los bienes inmuebles de interés cultural como otros elementos que por sus características contribuyen a la concreción y enriquecimiento artístico y etnográfico de este Casco Histórico.

3.- El objeto de este Catálogo consiste principalmente en la salvaguarda y protección de aquellos edificios, elementos construidos, jardines, arbolado, etc. que constituyen una parte importante de la cultura tradicional que caracteriza a Tegueste.

4.- Estas Ordenanzas para la Protección de Patrimonio forman parte indisoluble del Catálogo complementario de Elementos Protegidos y sus determinaciones serán de aplicación sobre los elementos allí inventariados.

Artículo P.03.- Alcance de la protección y catalogación del patrimonio.

1.- El alcance de la protección se extiende al ámbito del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste y a determinadas zonas próximas en lo que se ha denominado como Área de Respeto. La catalogación realizada engloba al conjunto de elementos de interés patrimonial que se encuentran dentro de este ámbito o en sus proximidades.

2.- El conjunto de bienes inmuebles catalogados, además de las determinaciones generales de este Plan Especial, deberán cumplir las condiciones específicas particulares que para su protección se establecen en el Catálogo Complementario de Elementos Protegidos y en estas Ordenanza Especial para la protección del Patrimonio. El Catálogo complementario establece un inventario pormenorizado de todos los elementos protegidos, tanto en lo que se refiere a edificios y construcciones como recintos y piezas vegetales particularizadas, mediante un Fichero específico que detalla el alcance de la protección asignada.

3.- La inclusión de un inmueble dentro del Catálogo implica que no pueda ser considerado como fuera de ordenación por incumplimiento de alguno de los parámetros definidos en las Normas Urbanísticas tanto de este Plan como de las Normas Subsidiarias de Planeamiento o Plan General que lo sustituya.

Artículo P.04.- Clases de intervención en elementos protegidos.

Para la intervención en los edificios y elementos catalogados se distinguen los siguientes tipos de intervención u obras aplicables, considerándose los tres primeros como Obras Menores y Mayores el resto:

a) Obras de consolidación.- Se consideran como obras de consolidación en los edificios protegidos a los trabajos que se refieren al afianzamiento y refuerzo de sus elementos estructurales dañados al objeto de evitar su ruina, pudiendo llegar a su sustitución por otros similares en aquellas situaciones extremas que así lo aconsejen. Las soluciones constructivas a emplear deben de ser coherentes con las existentes en el edificio a fin de introducir las menores distorsiones técnicas y formales con el sistema estructural existente. Se equiparan a las previstas en el ap. c del Art. 46 de la LPHC.

b) Obras de Mantenimiento.- Se refieren a las obras menores necesarias para una adecuada conservación y ornato de los edificios en su estado heredado, sin alterar sus características morfológicas o de distribución preexistentes, atenuando con ello el deterioro originado por los agentes atmosféricos, los usos inadecuados o el abandono. Las obras de mantenimiento incluyen las labores de limpieza, reparación de carpinterías y elementos decorativos, retejado e impermeabilización, pintura y cambio de solados. Se equiparan a las previstas en el ap. a del art. 46 de la LPHC.

c) Modernización de Instalaciones.- Se concretan en la introducción de nuevas instalaciones o la reposición de aquellas deterioradas al objeto de mejorar el confort general del edificio. La modernización de instalaciones no podrá plantearse cuando suponga una mayor ocupación, distorsión o transformación geométrica de los espacios existentes ya que en ese caso se considerarán como Reforma o Reestructuración. Se equiparan a las previstas en el ap. c del art. 46 de la LPHC.

d) Obras de Restauración.- Se entiende como obras de restauración aquellas que pretenden una conservación y recuperación estricta de las características originales previas, tanto tipológicas como espaciales del edificio con el empleo de las técnicas y materiales utilizados durante su construcción histórica. Por tanto se entiende como tal a la reconstrucción del inmueble y la reposición de sus elementos constructivos empleando el estilo y las técnicas preexistentes que predominan en el conjunto del edificio. Se equiparan a las previstas en el ap. b del art. 46 de la LPHC.

d) Obras de Rehabilitación.- Las obras de rehabilitación se interpretan como aquellas que pretenden la introducción de usos nuevos en el edificio protegido y por tanto su adaptación funcional a las nuevas necesidades incluso aunque para ello haya que prescindir

dir o transformar determinados elementos preexistentes así como la modificación de huecos en las fachadas exteriores. Se equiparan a las previstas en el ap. b del art. 46 de la LPHC.

e) Obras de Reforma.- Se entiende por obras de reforma a aquellas que pueden suponer la redistribución de algunos espacios interiores modificando sus características geométricas mediante el cambio de tabiquerías o cualquier otra opción constructiva no lesiva para la estructura. Las obras de reforma no deberán suponer una transformación radical de la definición tipológica de los edificios catalogados para lo cual no se podrán cambiar sus características estructurales previas ni alterar aquellos recintos espaciales que definen su arquitectura tales como zaguanes de acceso, espacio de la escalera principal, patios y galerías interiores, disposición de las cubiertas, etc. que condicionaran necesariamente las posibles modificaciones interiores. Se equiparan a las previstas en el ap. e del art. 46 de la LPHC.

f) Obras de Reestructuración.- La reestructuración podrá suponer la alteración sustancial del espacio interior de los edificios, modificando incluso las características y elementos estructurales previos. Las obras de reestructuración podrán comprender el vaciado total del edificio manteniendo solamente las fachadas que den a los espacios públicos así como la introducción de forjados intermedios siempre y cuando no dificulten el normal funcionamiento de los huecos existentes. Se equiparan a las previstas en el ap. e del art. 46 de la LPHC.

g) Obras de Ampliación.- La ampliación significa la posibilidad de introducir nuevas dependencias o cuerpos de edificación ocupando los espacios vacíos de la parcela hasta los límites establecidos por la ordenanza zonal. Su construcción y diseño se hará empleando cualquier tipo o sistema constructivo, intentando establecer un enlace coherente, tanto funcional como formal, con la arquitectura preexistente.

h) Obras de Remonta.- Supondrá la posibilidad del crecimiento en altura sobre los inmuebles protegidos manteniendo las características geométricas y de composición formal con el cuerpo edificado sobre el que se pretende situar. Para ello la nueva planta deberá plantearse en correspondencia con el sistema estructural preexistente apoyándose en el mismo a ser posible, determinar la cubierta siguiendo un modelo similar al que se sustituye y manteniendo una correspondencia compositiva estricta en las dimensiones y modelos con los huecos de la fachada actual cuando éstos tengan una formalización y ley de composición uniforme. Se equiparan a las previstas en el ap. e del art. 46 de la LPHC.

2.- Dentro de un mismo elemento protegido se podrán realizar varios tipos de intervención, cuyo alcance solo se podrá establecer una vez determinado

el proyecto a realizar y los usos futuros a que se va a destinar el inmueble. En cualquier caso, las obras a realizar supondrán el mantenimiento en su integridad volumétrica de la primera crujía de fachada y de los elementos constructivos que la componen excepto aquellos que supongan una distorsión evidente a su coherencia arquitectónica tal como se pueda desprender del alcance de la catalogación realizada.

3.- La determinación del alcance de la protección asignada podrá modularse según el criterio que establezca el ente responsable para la concesión de Licencias de Obra y de acuerdo al conjunto de la información aportada por el Proyecto de Intervención.

Artículo P.05.- Categorías de protección establecidas.

1.- El presente Plan Especial de Protección de Tegueste establece, de acuerdo al art. 45 de la LPHC, los siguientes grados de protección en función del interés de cada elemento incluido en la catalogación establecida así como el grado de intervención que se permite en cada caso:

i.- Integral	M.- Monumental G.- General
p.- Parcial	E.- Estructural F.- Frontal
a.- Ambiental	R.- Recintos V.- Vegetal S.- Singulares

2.- Las dos primeras categorías, relativas al grado de protección Integral, hacen referencia a edificios fundamentales para la forma urbana existente en el caso del general. Cabría una categoría previa a denominar Monumental que se referiría a los inmuebles que cuentan con una declaración de Bien de Interés Cultural, aunque, no existe ninguno dentro del municipio de Tegueste.

3.- Las categorías correspondientes al grado de protección Parcial se refieren, por un lado, a aquellos edificios en los que se considera importante conservar no solo el ámbito de su fachada sino su Estructura tipológica básica y que se reseñan como estructurales, mientras que la categoría frontal extiende la protección solo al plano de fachada y, en todo caso, a la primera crujía construida que le da respaldo.

4.- La protección Ambiental englobaría a aquellos elementos que también merecen de una consideración y protección específica por formar parte de la memoria colectiva o la herencia cultural recibida. Se han distinguido tres categorías, la primera referida a ámbitos en los que lo que el bien que se protege es el conjunto espacial existente, incluyendo la suma de determinados elementos puntuales que no tienen un valor individual relevante en sí mismos, se concep-

túa como Recintos. La segunda, protege elementos concretos de vegetación, fundamentalmente árboles y palmeras y se define como Vegetal. Por último, aquellas pequeñas construcciones tales como fuentes, trozos de muros y calvarios que deben conservarse en su integridad es a las que se conceptúa como Singulares.

3.- Los grados de protección previstos en esta Ordenanza corresponden a los grados de protección que se establecen en el art. 45 de la LPHC. Por ello, y a todos los efectos, el alcance de la protección de los elementos protegidos se ajusta a lo especificado en el citado artículo.

Artículo P.06.- Grado de Protección Integral.

1.- Se incluyen en esta categoría de protección aquellas edificaciones de gran valor histórico y arquitectónico que sin alcanzar el máximo grado de significación de los Bienes de Interés Cultural declarados, deben conservarse en la práctica totalidad de sus características, por representar importantes ejemplos de la arquitectura local y mantener en gran medida una configuración formal y tipológica tradicional.

2.- En general los elementos a conservar comprenderán, entre otros, la configuración geométrica de los distintos cuerpos del edificio o construcción señalados en las fichas correspondientes del Catálogo de Elementos Protegidos y sus cubiertas, las fachadas, tanto interiores como exteriores, patios principales y siempre que no presenten un alto grado de deterioro, las escaleras principales decoradas, forjados y artesonados de madera con un valor representativo, elementos singulares de carpintería, ajardinamiento y arbolado de porte significativo.

3.- Los tipos de obras que se permiten en los inmuebles sometidos a una protección de Integral se limitan a las siguientes:

- 1.- Consolidación.
- 2.- Mantenimiento.
- 3.- Modernización de Instalaciones.
- 4.- Restauración.
- 5.- Rehabilitación.

4.- La protección integral denominada como general, se refiere concretamente a edificios que deben mantenerse en su conjunto, incluyendo los espacios libres existentes dentro de la propiedad. Los espacios libres existentes solo podrán destinarse a huertos o jardines, en este caso.

Artículo P.07.- Grado de Protección Parcial.

1.- Están comprendidas en esta categoría de protección las edificaciones cuyo valor reside principalmente en su interés urbano entendido tanto como ejemplo tipológico característico de la arquitectura popular de Tegueste como conformador de su paisa-

je urbano a través de su cuerpo de fachada. En el primer caso, se estaría ante la categoría de protección estructural, mientras que en el segundo se considera la protección Frontal.

2.- Se incluyen en este grado de protección aquellas edificaciones de valor etnográfico y testimonial que sin alcanzar el máximo grado de significación de las anteriores, deben conservarse para mantener el carácter urbano preexistente. En el caso de la categoría estructural, los elementos protegidos son similares a los de la protección Integral, permitiéndose no obstante, ampliaciones y remontas en aquellas partes de la parcela no ocupadas.

3.- En el caso de la categoría frontal se valora la relación con el espacio público a través del primer cuerpo de fachada y, en todo caso, de la primera crujía del edificio, restringiéndose a los elementos a proteger a este entorno. Los elementos a conservar se limitan a la configuración geométrica del primer cuerpo de edificio, junto con sus elementos estructurales principales, la disposición y sistema constructivo de la cubierta, la composición general de huecos en fachada y siempre que no entre en contradicción con lo anterior y presenten un alto grado de coherencia con el conjunto, las carpinterías de fachada que responden a modelos anteriores a 1900, escaleras, artesonados y elementos singulares de madera. En algunos casos de edificios de factura ecléctica, la protección que establece la categoría frontal queda limitada estrictamente al plano de fachada y sus elementos significativos.

4.- Los tipos de obras que se permiten en los inmuebles sometidos a una protección de parcial se limitan a las siguientes en el caso de la categoría Estructural:

- 1.- Consolidación.
- 2.- Mantenimiento.
- 3.- Modernización de Instalaciones.
- 4.- Restauración.
- 5.- Rehabilitación.
- 6.- Reforma.
- 7.- Ampliación Parcial.

Y las siguientes en la categoría Frontal:

- 1.- Consolidación.
- 2.- Mantenimiento.
- 3.- Modernización de Instalaciones.
- 4.- Restauración.
- 5.- Rehabilitación.
- 6.- Reforma.
- 7.- Reestructuración.
- 8.- Ampliación Parcial.
- 9.- Remonta.

5.- La ampliación parcial hace referencia a que son posibles las obras de nueva planta ocupando los es-

pacios libres de parcela hasta los límites que establece la ordenanza de zona correspondiente.

6.- En el caso de construcción de un piso superior o remonta sobre la ya existente, la ordenación del volumen añadido deberá adaptarse completamente a la del módulo protegido, rematándose con una cubierta o tejado similar al previo que se amplía. Por otra parte, los nuevos huecos y carpinterías que se añaden deben de mantener una concordancia dimensional y de diseño con los existentes en la planta inferior, conservando su disposición de ejes y asimilando sus características constructivas y materiales.

Artículo P.08.- Elementos arquitectónicos protegidos.

1.- Como pauta general se considera protegida aquella edificación señalada con recuadro dentro del correspondiente Plano o Ficha de Catalogación.

2.- No obstante, las fichas del Catálogo precisan con más detalle los elementos que se pretende sean conservados y especialmente mantenerse consolidados o restaurados. Entre estos se encuentran los siguientes:

- Primer Cuerpo de Fachada. Comprende al conjunto de la primera crujía de edificación tras la fachada, incluyendo a sus elementos constructivos como forjados, artesonados, cubiertas, muros de fábrica, etc.

- Fachada completa. Se refiere a la totalidad de la fachada existente y en particular, a la disposición geométrica de sus huecos.

- Carpinterías. La protección comprendería a todos los elementos de carpintería señalados, tales como puertas, ventanas, etc.

- Cubiertas. Se incluyen en la protección a la estructura de las cubiertas señaladas, así como al conjunto de sus elementos constructivos y que caracterizan la típica disposición en patio de la arquitectura vernácula canaria.

- Cubiertas en fachada. El elemento protegido solo se refiere al tejado y su estructura existente tras el plano de fachada.

- Patios. Se protege en este caso, la disposición geométrica de los patios señalados, la escalera lateral y los pies derechos y otros elementos de carpintería si los hubiere. Las nuevas fachadas interiores que puedan adosarse a patios protegidos deberán retranquearse de los planos de los mismos 5 mts. como mínimo.

- Decoración. Se refiere a todos los elementos decorativos de la fachada, ejecutados con enfoscados o revocos, característicos del estilo neoclásico o ecléctico

de la arquitectura que representan. En especial quedarían protegidos los aleros, balaustres, cornisas, zócalos, etc.

Artículo P.09.- Grado de protección Ambiental.

1.- En esta categoría de protección se recogen aquellos elementos no encuadrables dentro de las categorías anteriores que también tienen una relevancia en la conformación del patrimonio etnográfico y cultural de este Conjunto Histórico Artístico, tales como recintos tradicionales, piezas vegetales representativas y construcciones vernáculas, etc.

2.- Su valor reside no tanto en su contribución a la formación de la escena urbana como su participación puntual en la memoria visual e histórica heredada por los ciudadanos de Tegueste desde los tiempos de la Conquista.

3.- Se han establecido a su vez, tres subcategorías atendiendo a los diferentes tipos de elementos que se requiere proteger:

a) Recintos de Interés. Estarían representados por espacios o agrupaciones de elementos y construcciones que por su fisonomía particular se deben de conservar unitariamente. Englobarían a conjuntos urbanos o jardines privados que se pretende conservar, alineaciones arboladas, etc.

b) Elementos vegetales. Se refiere a la protección de árboles concretos que tienen una especial consideración para la conservación de la fisonomía existente en el Casco de Tegueste o que ya se encuentran protegidos por legislaciones específicas. En especial, la flora vascular silvestre (PFV), como es el caso de las Palmeras Canarias o los Dragos.

c) Construcciones Singulares. Englobarían a todo el conjunto de elementos construidos puntuales que no tiene la consideración de edificio como tales y que sin embargo, contribuyen a la definición del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste.

Artículo P.10.- Extensión de la protección en el grado Ambiental.

1.- Aquellos elementos vegetales de arbolado que se localicen en el interior de las propiedades o en el ámbito de los espacios públicos que respondan a los protegidos por la legislación canaria u otros de interés o exotismo, deben ser necesariamente conservados cuando tengan un porte superior a los 4 mts. Es el caso particular de los Dragos y Palmeras Canarias o cualquier ejemplar de árbol existente de gran porte que en este Plan se señala expresamente su localización aproximada.

2.- En razón de lo anterior, las nuevas edificaciones a realizar o aquellas que supongan ampliaciones de otras existentes, deberán respetar los elementos

vegetales protegidos, manteniendo no solo los ejemplares, sino también reservando un espacio libre a su alrededor de 5 mts de diámetro como mínimo tomando como centro el tronco del árbol cuando el diámetro de su copa sea superior a 6 mts y de 8 mts cuando sea superior a 10 mts.

3.- El arbolado existente en los espacios públicos, aunque no haya sido encuadrado dentro del Sistema de Espacios Libres deberá asimismo, preservarse y conservarse. La pérdida de ejemplares de arbolado situados en los espacios públicos deberá reponerse lo antes posible con ejemplares de la misma especie o similar y de un tamaño mínimo de tronco de 1,5 mts de alto de acuerdo a criterios de la buena práctica en jardinería. Los nuevos alcorques a realizar en los espacios públicos tendrán una superficie mínima de 1,5 m² y riego garantizado a través de bocas accesibles con manguera en las inmediaciones como mínimo.

4.- En lo que respecta a la vegetación y el arbolado inventariado dentro del Catálogo de Elementos Protegidos se prohíbe la tala generalizada o trasplante. La poda, en caso necesario deberá contar con la autorización del organismo o comisión encargado de velar por el Patrimonio en el ámbito del Plan Especial, previo informe de técnico competente al efecto.

5.- Con carácter general, se prohíbe cualquier actuación que pueda producir deterioro o merma del carácter ornamental de los ejemplares vegetales protegidos, tales como atar cables, instalar luminarias, clavar o introducir objetos en el tronco u otras actuaciones análogas. Asimismo, no se podrán realizar movimientos de tierra que supongan cambios de las rasantes actuales en los alrededores del elemento protegido que afecten a sus raíces, en un ámbito circular de 5 mts. de diámetro a partir del tronco. Las posibles construcciones a realizar en el entorno de los elementos vegetales protegidos garantizarán su mantenimiento realizándose patios o alcorques que permitan su normal desarrollo sin necesidad de recortar o dañar las copas ya existentes.

6.- En los Recintos de Interés, que forman plazas jardines, arboledas, o conjuntos vegetales catalogados, se prohíbe la supresión de cualquier árbol de mas de 2 mts. de altura de tronco de tal manera que se permita su crecimiento y el enriquecimiento vegetal del lugar. Tampoco se permite cualquier tipo de actuaciones bajo rasante o que perjudiquen el sistema radicular. Para la preservación de los ejemplares de árboles o palmeras existentes dentro del Recinto de Interés serán de aplicación los criterios del punto anterior. En caso de considerarse la eliminación de ejemplares puntuales, ésta podrá venir motivada por razones de enfermedad, raquitismo evidente u otras similares.

7.- Alrededor de los árboles protegidos no se podrá pavimentar con materiales impermeables tales como cemento, piedra o asfalto, debiendo garantizarse la existencia alrededor del tronco de un espacio de tierra vegetal de 3 m² como mínimo excepto en aceras y plazas que se estará a lo dispuesto en el punto 3.

8.- En el caso de deterioro importante o destrucción total del elemento vegetal catalogado, éste deberá reponerse con un ejemplar sano de especie similar y una altura de tronco mínima de 2 mts.

Artículo P.11.- Protección de las Construcciones Singulares catalogadas.

1.- Dentro de la categoría de protección Singular se ha establecido un apartado de catalogación específico que hace referencia a aquel conjunto de construcciones que tienen un interés histórico artístico mas por su valor etnográfico que por su aportación estética. Es el caso de los pequeños calvarios, fuentes, restos de muros y portadas de fincas de cultivo tradicionales y que como tales han sido catalogados.

2.- Las obras permitidas en este caso, se circunscriben solamente a las de Consolidación y Mantenimiento siendo conveniente acometer cada cierto tiempo labores de rehabilitación de su entorno, adecentamiento y limpieza.

3.- Las obras de consolidación requerirán de la elaboración previa de un proyecto de actuación que deberán incluir los estudios complementarios que se considere necesarios en cada caso.

4.- No se permiten actuaciones de reestructuración, demolición o ampliación, salvo en el último caso cuando exista documentación original que avale la existencia previa de los elementos que se considere añadir.

Artículo P.12.- Intervenciones particulares a que hace referencia el Catálogo.

1.- Dentro de las fichas de catalogación se han establecido una relación de intervenciones particulares permitidas y que deben acometerse obligatoriamente en aquellas obras que afecten al edificio en su conjunto.

2.- La relación de intervenciones particulares permitidas se refieren a los siguientes aspectos:

- Remonta. Se admite en estos casos, la construcción de una segunda planta, reproduciendo fielmente la forma y elementos constructivos de la cubierta existente.

- Huecos de la remonta. La ordenación de los nuevos huecos de la planta superpuesta en la remonta deberá mantener el esquema formal de ejes siendo

correlativos y reproduciendo la geometría y proporciones de los existentes al menos en lo referente a su ancho.

- Sustitución. En el caso de aquellos edificios en los que lo que se valora es principalmente el plano de fachada, se permite la sustitución completa del edificio, manteniendo el conjunto de elementos protegidos de la misma.

- Ampliación. Las posibles ampliaciones traseras sobre aquellas partes de la parcela no protegidas sólo deberán ajustarse a la ordenanza general.

3.- En lo que se refiere a la transformación en planta baja de ventanas en puertas para facilitar los usos comerciales, se podrán realizar siempre y cuando se mantengan el ancho y los elementos constructivos y decorativos existentes.

Artículo P.13.- Condiciones para la revisión de la protección asignada.

1.- Si como consecuencia de informes técnicos suficientemente contrastados se detectan elementos de valor artístico o arquitectónico que previamente no hubieran sido protegidos, se podrá proceder a su inclusión dentro de una de las categorías de protección siguiendo el procedimiento de tramitación establecido en el art. 39.2 de la LOTENC, similar al seguido para la formación y aprobación del presente Catálogo.

2.- En el caso de que se detecten fehacientemente errores gráficos o textuales referentes a los elementos protegidos en la documentación de este Plan Especial y su Catálogo complementario que supongan la inexistencia de las razones que motivaron su protección podrá procederse a su descatalogación o al cambio de categoría en la protección asignada.

3.- La descatalogación o cambio del nivel de protección de un inmueble catalogado, a la que se refiere el punto anterior, podrá realizarse si existe un Informe Técnico avalado por un facultativo competente o perteneciente a los servicios municipales que así lo estimen. Asimismo, la descatalogación o cambio debe venir refrendada en este caso, por resolución favorable de la Comisión Insular del Patrimonio Histórico.

3.- La modulación del alcance de la catalogación definida para cada elemento protegido podrá hacerse, no obstante y cuando se refiera a cuestiones de detalle, de acuerdo a los datos suministrados por el arquitecto redactor del proyecto de intervención mediante levantamientos, fotografías, dictámenes, etc. de tal manera que sea posible su valoración más precisa por los organismos de la administración encargados de otorgar el informe favorable preceptivo a la Licencia.

Artículo P.14.- Requisitos específicos para la concesión de Licencias de Obras.

1.- Las actuaciones a realizar sobre propiedades que estén vinculadas a alguna de las categorías de protección definidas requerirán como trámite previo para la obtención de Licencia de Obras la presentación y obtención de resolución favorable de un Anteproyecto de Intervención.

2.- Este anteproyecto contendrá la siguiente documentación:

* Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad de las intervenciones a realizar en relación con las condiciones de protección asignadas a la categoría en el que el inmueble esté asignado. Esta memoria contendrá también una descripción pormenorizada del estado actual del edificio.

* Planos de la intervención a realizar en Plantas, Alzados y Secciones a escala mínima 1:100. Asimismo, se acompañará de un levantamiento del estado actual del edificio con descripción de las posibles patologías que pueda presentar y las posibles propuestas para su corrección.

* Estudio fotográfico del estado actual de la propiedad que incluya, como mínimo 8 fotografías que reflejen al máximo sus características tanto internas como externas y su relación con el entorno.

3.- En caso de duda los servicios técnicos municipales podrán solicitar la realización de una inspección para la comprobación in situ de los extremos necesarios.

Artículo P.15.- Organismo responsable en el control de la edificación.

1.- De acuerdo al art. 33.2 de la LPHC a partir de la aprobación del presente Plan Especial de Protección de Tegueste, el Ayuntamiento pasará a ser plenamente responsable para el otorgamiento de Licencias en lo que se refiere a aquellas obras que supongan el desarrollo de sus previsiones y que no actúen sobre inmuebles catalogados como Monumentales.

2.- No obstante, el Ayuntamiento, podrá delegar sus facultades referentes a la valoración de las intervenciones que tengan una especial incidencia en el Patrimonio Histórico Artístico mediante acuerdo expreso del Pleno de la Corporación, bien en la propia Comisión Insular de Patrimonio o bien en una Comisión Asesora Municipal en materia de Patrimonio nombrada al efecto.

3.- Esta Comisión asesora cuya designación, composición y funcionamiento en caso de estimarse su procedencia debería regularse por una ordenanza municipal específica al efecto y podría estar formada por las siguientes personas:

* El Alcalde o Concejal del Ayuntamiento que tengan conferida las competencias relativas a Urbanismo o Cultura.

* Un técnico municipal con responsabilidad técnico administrativa en el ámbito urbanístico o cultural.

* Un arquitecto con conocimiento sobre la realidad urbanística de la Villa de Tegueste y con experiencia en materia de Restauración y Patrimonio.

* Un historiador o Licenciado en Bellas Artes con conocimiento de las materias artísticas, históricas o arqueológicas objeto de protección.

Artículo P.16.- Usos compatibles con la protección asignada.

1.- Serán admisibles en los edificios y elementos protegidos, los usos autorizados como compatibles por la norma zonal de aplicación, siempre que su instalación no suponga la alteración de sus cualidades fundamentales o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido.

2.- Serán asimismo admisibles todos los usos que supongan la recuperación de los originales del edificio y aquellos para los que fue proyectado o construido originalmente, aunque no los contemple la norma zonal, siempre que se justifique adecuadamente esta circunstancia.

3.- Están especialmente prohibidos en los inmuebles protegidos los usos de garaje, industriales y de almacenaje excepto los talleres artesanales de categoría primera.

Capítulo segundo: Condiciones vinculantes para el desarrollo de los Sectores de Suelo Urbanizable.

Artículo P.17.- Ámbito de aplicación.

1.- El Conjunto Histórico de Tegueste contiene dos sectores clasificados como Suelo Urbanizable por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, SAU nº 1.- Los Remedios y SAU nº 2.- Los Laureles y que de acuerdo al art. 130 apartados 6 y 7 de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, deberán someterse a lo definido en este Plan Especial.

2.- Por lo tanto el conjunto de determinaciones siguientes serán vinculantes y en todo caso de aplicación para el posterior desarrollo de los Planes Parciales de Ordenación que establece el art. 35 de la LOTENC.

Artículo P.18.- Condiciones para el desarrollo de sectores de Suelo Urbanizable.

1.- El Suelo Urbanizable definido al interior del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste se consi-

dera como Sectorizado No Ordenado debiendo llevarse a efecto la tramitación y aprobación de dos Planes Parciales que deberán de cumplir las condiciones particulares que a continuación se imponen.

2.- El Anexo de Fichas de Instrumentos de Desarrollo establece las condiciones vinculantes para la realización y aprobación de los Planes Parciales correspondientes a los dos Sectores delimitados dentro del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste.

3.- Las cesiones obligatorias y las cargas derivadas del proceso de urbanización que en el desarrollo del Suelo urbanizable se produzcan se han estimado al objeto de no producir desviaciones superiores a +/- 15% sobre el Aprovechamiento Urbanístico Medio conjunto. Con ello se considera cumplido el mandato al que hace referencia el art. 32.2.B.2 de la LOTENC.

4.- En cualquier caso, el desarrollo parcial o conjunto del Suelo Urbanizable en el ámbito del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste requerirá de la previa aprobación por el Ayuntamiento de los instrumentos de planeamiento y gestión legalmente exigibles en los que se concrete el alcance y asignación de las cesiones y cargas a las que se hace referencia en el punto anterior.

Artículo P.19.- Condiciones específicas para el tratamiento del SAU nº1 Los Remedios.

1.- En el ámbito del sector de Suelo Urbanizable SAU nº 1.- Los Remedios, serán de aplicación las determinaciones y parámetros definidos en las Fichas nº Surz 1.1, 1.2 y 1.3 del Anexo Fichero de Instrumentos de Desarrollo. Los trazados grafiados así como las secciones previstas, no se consideran vinculantes para la ordenación futura del sector, excepto aquellos señalados expresamente en las fichas. No obstante, éstos podrán ajustarse parcialmente en el caso de que se mejore la disposición de rasantes o que se demuestre que producen pendientes superiores al 12% o desmontes de tierra que supongan un traslado notable de tierras a vertedero.

2.- La protección del Camino de Los Laureles y su vegetación se considera fundamental y deberá respetarse por el Plan Parcial que ordene este sector de Suelo Urbanizable, debiendo reservarse una franja de 15 mts a cada lado del camino para permitir la expansión de la vegetación natural existente y potencial. La protección del camino no es incompatible con la realización de pequeñas conexiones peatonales transversales hacia las futuras vías de las urbanizaciones perimetrales y que en todo caso no deben de tener una sección mayor de tres metros, ni afectar a la vegetación de porte existente.

3.- El tipo edificatorio previsto es el de Edificación Aislada Intensiva que establecen las Normas Urbanísticas de este Plan Especial de Ordenación y Pro-

tección, con la única limitación de respeto a la vegetación protegida o señalada en la cartografía del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste y su Catálogo complementario, de acuerdo a los requisitos que para su mantenimiento se establecen en el artículo P.10 de la Ordenanza Especial para la Protección del Patrimonio.

4.- El ámbito situado entre la calles de prolongación de Jesús Cedrés Melián y Camino de Los Laureles se reserva para Espacios Libres de uso público a todos los efectos ya que conforma un espacio que debe conservar su componente rural y en cierta medida, los usos agrícolas preexistentes al objeto de mantener la imagen tradicional de Tegueste. Asimismo, y ligado con lo anterior, deberá relacionarse con el futuro Parque Urbano al otro lado de la calle de prolongación de J. Cedrés, manteniéndose el edificio de la casa solariega existente y su entorno conjunto como elemento representativo de los usos previos y de la perspectiva paisajística del Casco Histórico Artístico de Tegueste.

5.- Este gran ámbito paisajístico computará a los efectos de cesiones dotacionales obligatorias como reserva única dentro de este Sector de Suelo Urbanizable interior al Casco Histórico Artístico.

6.- Se deberá prever la ejecución de la conexión con la carretera TF-121, definiendo en todo caso sus características técnicas de acuerdo con los requisitos que establezca la Dirección General de Carreteras así como la prolongación del Camino de Belloteros previendo una franja de separación de la TF-121 de 6 mts. como mínimo, que sirva para garantizar la conservación de las alineaciones de árboles existentes al borde de la carretera.

Artículo P.20.- Condiciones específicas para el tratamiento del SAU nº 2 Los Laureles.

1.- En el ámbito del sector de Suelo Urbanizable SAU nº 2.- Los Laureles, serán de aplicación las determinaciones y parámetros definidos en las Fichas nº Surz 2.1, 2.2 y 2.3 del Anexo Fichero de Instrumentos de Desarrollo. Los trazados grafiados así como las secciones previstas, no se consideran vinculantes para la ordenación futura del sector, excepto aquellos señalados expresamente en las fichas. No obstante, éstos podrán ajustarse parcialmente en el caso de que se mejore la disposición de rasantes o que se demuestre que producen pendientes superiores al 12% o desmontes de tierra que supongan un traslado notable de tierras a vertedero.

2.- La protección del Camino de Los Laureles y su vegetación se considera fundamental y deberá respetarse por el Plan Parcial que ordene este sector de Suelo Urbanizable, debiendo reservarse una franja de 15 mts a cada lado del borde del camino para permitir la expansión de la vegetación natural existente y potencial. La protección del camino no es incom-

patible con la realización de pequeñas conexiones peatonales transversales hacia las futuras vías de las urbanizaciones perimetrales y que en todo caso no deben de tener una sección mayor de tres metros, ni afectar a la vegetación de porte existente.

3.- El tipo edificatorio previsto es el de Edificación Aislada Intensiva que establecen las Normas Urbanísticas del Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico Artístico de Tegueste.

4.- El gran jardín existente al interior de la finca Tacoronte tiene la consideración de Espacio Libre del Suelo Urbano. El Plan Parcial podrá estimar la colocación de las Cesiones Dotacionales obligatorias en su entorno al objeto de promover su ampliación y mejora para un aprovechamiento público conjunto al servicio de la población de Tegueste.

5.- La dotación de Equipamientos se deberá concentrar en una parcela única para lo que se sugiere como localización adecuada las proximidades de la urbanización La Placeta.

6.- Para el desarrollo de este sector concreto será requisito contar con conexión apropiada con la carretera TF-121. Asimismo, se deberá estudiar y realizar en la proporción que corresponda, el trazado de la vía perimetral que linda con los sectores de equipamiento al Oeste, correspondiente al Sistema General Viario.

7.- La vía que bordea el barranco de Agua de Dios se considera imprescindible para garantizar una mínima conexión del sector con la estructura viaria general, debiendo enfocarse de tal manera que se produzca un tratamiento paisajístico en su contacto con dicho barranco, evitando terraplenes y ajardinando en todo caso, el margen del barranco.

Capítulo tercero: Normativa referente al Área de Respeto.

Artículo P.21.- Ámbito de aplicación.

1.- El Área de Respeto del Conjunto Histórico de Tegueste que este Plan Especial de Protección define, se extiende hacia el exterior del límite del Conjunto Histórico Artístico tal como se define en el art. 2 de las Normas Urbanísticas del Plan Especial de Protección de Tegueste e incluye la margen norte del Barranco de Agua de Dios, hasta el borde del camino, las manzanas de equipamiento situadas al oeste de los sectores urbanizables situados dentro del Conjunto Histórico Artístico, que se reservan para el nuevo Centro de Deportes Autóctonos, Centro de Bachillerato, etc., y el conjunto de manzanas al sur de la Carretera TF-121 de La Laguna a Punta del Hidalgo hasta el límite del Suelo Urbano del casco de Tegueste, tal como viene definido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

2.- El recinto conceptualizado como Conjunto Histórico Artístico junto con el Área de Respeto precisada en el punto anterior y en los planos de Ordenación correspondientes definen el ámbito completo de actuación de este Plan Especial de Ordenación y Protección del Casco de Tegueste.

Artículo P.22.- Construcciones en el Área de Respeto.

1.- En el Área de Respeto se permite, en general, la construcción de nuevos edificios de acuerdo a las determinaciones y usos previstos en la ordenación pormenorizada de las NSP o del Plan General de Ordenación que lo sustituya.

2.- En los bordes del Barranco de Agua de Dios, conceptualizados por este Plan como Espacio Libre, Parque Urbano, se admite el mantenimiento y restauración de los elementos construidos existentes permitiéndose su ampliación en un 20% de la superficie previa, hasta tanto se realice la ordenación prevista para el conjunto de elementos arqueológicos existentes en dicho barranco en la cual se determinará el uso y aprovechamiento concreto de esta zona.

3.- En las laderas de la Montaña Coco al sur del casco, se permiten las construcciones de apoyo a los usos agrícolas y ganaderos preexistentes, y mientras éstos se produzcan, podrán mantenerse o rehabilitarse, siempre y cuando lo sean para apoyar esos usos característicos.

4.- En el ámbito del Suelo conceptualizado como Sistema General de Equipamientos se deberá de tener especial cuidado en el tratamiento de los nuevos edificios a realizar, utilizando preferentemente cerramientos y muros de contención en piedra basáltica natural, definiendo cubiertas planas o inclinadas rematadas con elementos cerámicos acabados en su textura y color natural ocre o rojo. Se procurará la provisión de arbolado suficiente para atenuar el impacto visual de las nuevas instalaciones en una proporción mínima de un árbol de porte cada 200 m² de parcela.

5.- Quedan prohibidos en el Suelo Rústico del Área de Respeto la cubrición de bancales y fincas de cultivo con cualquier tipo de invernaderos o la creación de nuevas instalaciones relacionadas, al objeto de preservar el paisaje agrario actual.

Artículo P.23.- Tratamiento de la vegetación existente en el Área de Respeto.

1.- En general, los cultivos tradicionales y los elementos vegetales existentes dentro del Suelo Rústico inscrito dentro del Conjunto Histórico Artístico o dentro del Área de Respeto se encuentran protegidos.

2.- Se aplicarán los mismos criterios de protección del arbolado y los jardines que los previstos para el Conjunto Histórico Artístico, relativos a la conservación de la vegetación de porte existente tales como palmeras, dragos, árboles de altura, etc. Este criterio de protección de la vegetación de porte existente en el Área de Respeto es extensivo a los Sectores de Suelo Urbanizable que deberán contemplarlo en su planeamiento de desarrollo.

3.- Las alineaciones arboladas a ambos márgenes de la Carretera TF-121 se encuentran a su vez protegidas debiendo reponerse los vacíos con ejemplares de la especie característica con que fue plantada dicha carretera originalmente a finales del siglo pasado, Álamos Blancos (*Populus alba*), Castaños (*Castanea sativa*), Alcornoques (*Quercus suber*), etc.

4.- Asimismo, es prioritario que el abancalamiento existente se conserve e impida su ruina, manteniendo a ser posible, los usos agrícolas tradicionales. Los nuevos bancales que se quiera construir, se podrán realizar en mampostería basáltica a la manera tradicional, sin sobrepasar, en cualquier caso, una altura de 5 mts en sus caras vistas sobre el terreno natural.

5.- En general, no se permite la construcción de cerramientos ciegos y los que se necesiten para la protección de las propiedades deberán realizarse de tal manera que permitan el paso de luz utilizando sistemas constructivos similares a los existentes en la zona tales como telas metálicas, verjas, bloque perforados, etc. sin sobrepasar una altura de 2 mts sobre la topografía abancalada existente o de nueva construcción. La construcción de estos cerramientos deberá estar justificada por la presencia de otros similares en el sector.

Capítulo cuarto: Protección del Patrimonio Arqueológico.

Artículo P.24.- Ámbito de protección.

1.- Estas Ordenanzas Especial del Patrimonio se extiende a la protección de la presencia y restos arqueológicos, siendo de aplicación tanto en el ámbito del Conjunto Histórico como en su Área de Respeto incluyendo el sector del barranco de Agua de Dios en su conjunto hasta tanto se redacte su Plan Especial de Protección.

2.- Forman parte del Patrimonio Arqueológico los bienes muebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con la metodología usual en la disciplina de la arqueología, hayan sido o no extraídos, tanto si se encuentran en la superficie como en el subsuelo.

3.- Son excavaciones arqueológicas las remociones en la superficie o en el subsuelo que se realicen con el fin de descubrir e investigar toda clase de res-

tos históricos o paleontológicos, así como los componentes geológicos con ellos relacionados.

4.- Se consideran prospecciones arqueológicas las exploraciones superficiales, sin remoción del terreno, dirigidas al estudio, investigación o examen de datos sobre cualquiera de los elementos mencionados en el apartado anterior.

5.- Son hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo los valores que son propios del Patrimonio Arqueológico, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier otro tipo de remociones de tierras, demoliciones u obras de cualquier tipo.

6.- Los edificios incluidos en la protección Integral Monumental serán objeto como mínimo de prospecciones arqueológicas, que determinarán la necesidad o no de realizar excavaciones. Asimismo deberá considerarse este tipo de actuaciones en las cuevas existentes a ambos márgenes del Barranco de Agua de Dios.

Artículo P.25.- Condiciones de uso.

1.- Los terrenos donde se localicen elementos integrantes del Patrimonio Arqueológico, cumplirán las condiciones de uso propias de la zona de edificación o edificio catalogado en que se sitúen, siempre y cuando sean compatibles con sus condiciones de protección.

2.- En el caso de que sea necesaria cualquier intervención arqueológica previa a la edificación o reforma, en el transcurso de los trabajos se determinará la compatibilización de los restos encontrados con el proyecto a realizar.

Artículo P.26.- Condiciones de protección.

1. En las zonas donde esté probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, previa a la solicitud de licencia de obras, se aplicarán las siguientes condiciones:

a) Será obligatorio realizar una excavación que comprenderá toda la superficie afectada, bajo la supervisión de un especialista o técnico competente.

b) La excavación deberá contar con el permiso de la Administración correspondiente, quien determinará las condiciones en que ha de realizarse.

c) Efectuada la excavación la Administración u Organismo competente emitirá un informe vinculante con el que se podrá solicitar Licencia de Obras.

d) El proyecto de obra deberá recoger las observaciones que hayan podido formularse sobre la conservación y exposición de restos arqueológicos o con-

trol de nuevos movimientos de tierra que afecten al subsuelo.

e) Si la necesidad de conservar restos arqueológicos en el sitio, es causa de no poder materializarse en todo o en parte el aprovechamiento urbanístico que corresponde a la parcela, el Ayuntamiento deberá compensar el aprovechamiento perdido, pudiendo llegarse a la expropiación de los terrenos en los términos previstos en las Leyes del Patrimonio Histórico Español y de Canarias, así como en la de Expropiación Forzosa.

2. Los objetos obtenidos en la realización de excavaciones o prospecciones arqueológicas serán entregadas, debidamente inventariados, a la Administración competente.

3. Son bienes de dominio público todos los objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Español y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, movimientos de tierra u obras de cualquier índole o por azar. El descubridor estará obligado a su comunicación a la Administración competente siguiendo el procedimiento establecido en el art. 70 de la LPHC.

4. La necesidad de conservar restos arqueológicos se graduará con referencia a los siguientes supuestos:

a) Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación in situ sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista.

b) Que la conservación de los restos en el lugar pueda compatibilizarse con la ejecución de la obra. En este supuesto, deberá modificarse el proyecto, si fuese necesario para la digna conservación de los restos.

c) Que una vez realizada la excavación puedan trasladarse los restos a otro lugar y proseguir la obra.

En la Villa de Tegueste, a 25 de noviembre de 2002.

El Alcalde, Vidal Suárez Rodríguez.

VALVERDE

A N U N C I O

14825

El Pleno del M.I. Ayuntamiento de Valverde, en sesión ordinaria celebrada por el Pleno el día 25 de octubre de 2002, en relación a la "PROPUESTA DE APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DEL SERVICIO MUNICIPAL DE SANEAMIENTO", adoptó el siguiente acuerdo:

"Primero: aprobar el establecimiento del Servicio de Saneamiento, cuya prestación, con arreglo a los