

acta correspondiente, a tenor de lo previsto en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, aprobado por Real Decreto 2.568/86, de 28 de noviembre, y el artículo 145 de la Ley 14/1990 de Reforma del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas Canarias, por remisión del artículo 2 de dicha norma territorial.

Lo que se publica en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma, para general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 44 y 102. 6 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.

A los efectos prevenidos en el artículo 70.2 y demás concordantes de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, a continuación se transcriben las Normas Urbanísticas de la Modificación Puntual del P.E.R.I. del Casco Histórico de Arucas definitivamente aprobado, las cuales entrarán en vigor transcurrido el plazo de QUINCE DÍAS HÁBILES que se contarán desde el día siguiente al de la fecha de la presente publicación.

En la Ciudad de Arucas, a cuatro de octubre de dos mil cinco.

EL ALCALDE, Ángel Víctor Torres Pérez.

## ANEXO

### TÍTULO I: DE LA PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ARUCAS

#### CAP. I. ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

##### Artículo 5. Determinación de los usos del suelo

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

##### Artículo 6. Ámbitos de zonificación

Dentro del Conjunto Histórico de Arucas, se determinan los siguientes Ámbitos de Zonificación Urbanística:

- Zona 1 del Núcleo Central (Z1NC)
- Zona 2 del Núcleo Central (Z2NC)
- Zona 3 del Núcleo Central (Z3NC)
- Zona de Ensanche Planificado (ZEP1)
- Zona de Espacio Libre Protegido (ZELP)

\* Sistema General (SG)

\* Jardín privado (JP)

- Zona Potencialmente Arqueológica (ZArq)

##### Artículo 7. Clasificación general de los usos del suelo

Para los efectos de la presente Ordenanza, se establece la siguiente clasificación general de usos del suelo y de la edificación.

- Residencial
- Terciario:

Comercial

Hotelero

Oficinas y despachos

Recreativo/locales de reunión

- Industrial

- Talleres

- Almacén

- Dotacional/Equipamiento:

Asistencial

Administrativo

Abastecimiento

Comunicaciones

- Oficinas y Despachos profesionales

Deportivo

- Recreativo

Educativo

Artículo 11. Requisitos para la conformidad y aprobación de Usos Terciarios

Religioso

Seguridad ciudadana

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

Servicios urbanos

- Estacionamientos/Transporte

a. Que las actividades que se realicen, no sean un factor de deterioro para los inmuebles o los espacios públicos, o para los espacios libres o naturales donde se asienten.

- Espacios Libres/Protección medio ambiental

Artículo 8. Uso residencial (R)

b. Que las adaptaciones que se realicen en los inmuebles, o espacios libres, no supongan un detrimento de la calidad de sus características arquitectónicas, tipológicas espaciales o de su estructura física, de acuerdo con las presentes Ordenanzas de Protección.

1. Es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

2. Se distinguen los siguientes usos residenciales:

a. Uso Residencial Unifamiliar (RUn): En cada unidad de parcela hay edificada, o se edifica, una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo para cada una.

c. Que en el caso que se produzcan emisiones sonoras, éstas no afecten a la actividad residencial, por el nivel de la fuente emisora. En cualquier caso, las emisiones sonoras, medidas en los edificios vecinos a 0.50 m. de los muros medianeros, no podrán sobrepasar los 60 decibeles.

b. Uso Residencial Plurifamiliar (RPf): En cada parcela hay, o puede haber, una edificación con dos o más viviendas, pudiendo disponerse accesos y otros elementos comunes.

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

C. Uso Residencial Comunitario (RCm): Edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: Residencias de estudiantes y de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas,.... etc.

Artículo 12. Uso Comercial (TCo)

Artículo 9. Superficie mínima de vivienda en el Centro Histórico

Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, y prestación de servicios particulares, públicos o privados. Dentro del Conjunto Histórico de Arucas, se distinguen las siguientes categorías de locales comerciales:

Dentro del Conjunto Histórico de Arucas, la superficie mínima de vivienda permitida será de 60 m<sup>2</sup> útiles.

Artículo 10. Usos terciarios (T)

a. Locales comerciales independientes con superficie no superior a 200 m<sup>2</sup> (TCo. 1)

1. Se distinguen los siguientes usos terciarios:

b. Locales comerciales independientes con superficie no superior a 400 m<sup>2</sup> (TCo. 2)

- Comercial

c. Locales comerciales independientes con superficie no superior a 800 m<sup>2</sup> (TCo.3)

- Hotelero

### Artículo 13. Uso Hotelero (THo):

Comprende las actividades destinadas a satisfacer alojamiento temporal, tales como, hoteles, hostales, pensiones, aparthoteles, etc. Se realizarán en edificaciones que deberán cumplir con las regulaciones específicas que afectan a dichas actividades recogidas en la Ley 7/95 de Ordenación del Turismo de Canarias, así como el Decreto 126/2001 elaborado por la Consejería de Turismo.

### Artículo 14. Uso de Oficinas (TOf):

Comprende los locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros, realizados bien a las empresas o a los particulares. Dentro del Conjunto Histórico de Arucas se distinguen las siguientes categorías del uso de oficinas:

- a. Despachos particulares, en los que el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda (TOf. 1).
- b. Despachos profesionales u oficinas privadas o de la Administración, en locales independientes con una superficie menor de 200 m<sup>2</sup>. (TOf. 2).
- c. Despachos profesionales u oficinas privadas, o de la Administración, en locales independientes con una superficie máxima de 600 m<sup>2</sup>. (TOf. 3).

### Artículo 15. Uso recreativo (TRe):

Comprende las actividades vinculadas con el ocio, la recreación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realicen en edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, tales como: Salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de exposición, salas de reunión, entre otras. En función de las características de las instalaciones y el aforo de los mismos, cabe distinguir las siguientes categorías de usos recreativos.

- a. Locales cubiertos, con una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>. y una capacidad máxima de 60 personas (TRe.1).
- b. Locales cubiertos, con una superficie máxima de 400 m<sup>2</sup>. y una capacidad máxima de 120 personas (TRe.2).

c. Locales cubiertos, con una superficie máxima de 1.000 m<sup>2</sup>. y una capacidad máxima de 500 personas (TRe.3).

d. Locales al aire libre, con una capacidad que no exceda de una relación de superficie útil por persona de, como mínimo, 4 m<sup>2</sup>. (TRe.4)

### Artículo 16. Uso industrial (1).

Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos. Dentro del Conjunto Histórico de Arucas, solo se autorizarán aquellas actividades industriales que cumplan, además de con las Legislaciones vigentes sobre Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas, y Peligrosas del Gobierno de Canarias, las normas vigentes sobre Salud Laboral y la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente, con los siguientes requisitos:

- a. Que las actividades se realicen al interior de un local o edificio.
- b. Que las actividades que se realicen no sean un factor de deterioro para los espacios públicos o para los inmuebles.
- c. Que las adaptaciones que se realicen en los inmuebles, no supongan un detrimento de la calidad de sus tipologías arquitectónicas, o de su estructura física.
- d. Que las superficies requeridas para los distintos procesos de producción, elaboración, y almacenaje, no sobrepasen las dimensiones siguientes:
  - Locales Industriales independientes y en planta baja, con una superficie total inferior a 200 m<sup>2</sup> (I. 1).
  - Locales Industriales independientes y en planta baja, con una superficie total inferior a 400 m<sup>2</sup> (I.2).
  - Locales Industriales independientes y en planta baja, con una superficie total inferior a 1.000 m<sup>2</sup> (I.3).
- e. Que las emisiones sonoras de toda su maquinaria y equipo, medidas en los locales vecinos, a 0.50 m. de los muros medianeros, no sobrepasen los 40 decibelios entre las 8 a.m. y las 20 p.m. horas, quedando prohibida la emisión de ruidos fuera de esta franja horaria.

f. Que no exista utilización ni emisión de materiales tóxicos, inflamables, corrosivos o radioactivos.

g. Que no emitan destellos luminosos a los predios vecinos, ni a la vía pública.

h. Que no produzcan vibraciones que puedan ser sentidas por los residentes de predios vecinos o producir riesgos o molestias.

i. Que sus procesos de transformación y producción, no requieran chimeneas, o dispositivos para la emisión de humos, gases o deshechos de combustión.

j. Que su consumo de agua, no reciclada, no sobrepase los 2 m<sup>3</sup>/día.

k. Que la potencia total contratada de sus motores, si los hubiere, no sobrepase los 7,5 KW.

l. Que no tengan emisiones olorosas que puedan ser detectadas por los residentes de predios vecinos o que produzcan molestias o riesgos para la salud.

ll. Que cuenten con un área interior para todos los procesos de carga y descarga.

M. Que para el transporte de materias primas, y productos terminados, utilicen vehículos con una capacidad máxima de dos toneladas.

#### Artículo 17. Uso de taller (TLL)

Comprende aquellas actividades de artes u oficios tradicionales, que pueden ser instalados en edificios de uso de vivienda, compatibles con este uso y sin entrañar molestias para las mismas. Dentro del Conjunto Histórico de Arucas, solo se autorizarán aquellos talleres que, además de cumplir con la Legislación vigente, en cuanto le sea de aplicación, cumplan con los siguientes requisitos:

a. Que las actividades que realicen no sean un factor de deterioro para los inmuebles, ni supongan un detrimento de la calidad de las tipologías arquitectónicas.

b. Que las actividades que se realicen, no produzcan ninguna perturbación en las condiciones de comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

c. Que la potencia total contratada de sus motores, si los hubiere, no sobrepase los 7,5 KW.

d. Que el consumo diario de agua, no reciclada, no sobrepase los 0,5 m<sup>3</sup>/día.

e. Que sea posible adaptar un módulo de servicio (retrete, ducha y lavabo), sin detrimento de los espacios de la edificación en la que se encuentre instalado.

#### Artículo 18. Uso de almacén (Alm.)

Comprende aquellas actividades independientes, cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de recepción y distribución de mercancías así como otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del Uso Terciario, que requieran espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público. Dentro del Conjunto Histórico de Arucas se autorizarán las siguientes categorías de almacén:

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

- Uso de almacén (idem Alm. 1), que no presente una superficie en local independiente superior a los 150 m<sup>2</sup>. (Alm.2).

- Uso de almacén (idem Alm. 1), que no presente una superficie en local independiente superior a los 600 m<sup>2</sup>. (Alm.3).

#### Artículo 19. Uso Dotacional y Equipamiento (D):

Comprende las actividades destinadas a proporcionar al ciudadano las dotaciones, equipamientos y servicios, orientados a su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia social, bienestar y mejora de la calidad de vida. Los usos dotacionales se consideran de dominio público. Los equipamientos podrán tener aprovechamiento lucrativo. Relación de Usos

**Dotacionales y Equipamientos, y condiciones generales.**

- Comunicaciones
- Espacios libres
- Educativo
- Deportivo
- Sociocultural
- Sanitario
- Asistencial
- Administrativo
- Abastecimiento
- Religioso
- Servicios Urbanos
- Cementerio
- Infraestructura
- Defensa
- Seguridad ciudadana

De manera general, los distintos usos dotacionales deberán cumplir con los reglamentos específicos que les afecten, en función de las características de la actividad que se desarrolle, recogidos en las Ordenanzas Municipales.

**Artículo 20. Espacios Libres Protegidos (ZELP).**

Comprende los espacios libres, públicos (Sistema General) o privados (Jardín Privado), en los que no está permitida la edificación. Para su definición y características, será de aplicación lo recogido en el CAP. XII. “ESPACIOS LIBRES, VEGETACIÓN Y RED DE AGUAS” de la presente Ordenanza.

**Artículo 21. Usos vinculados a la guarda, depósito abastecimiento y mantenimiento de vehículos**

1. Estacionamiento (Par): Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos. Categorías de los estacionamientos:

a. Estacionamientos en edificaciones para uso privado, en sótanos, semisótano o plantas bajas, en locales independientes con una capacidad que no exceda de 3 vehículos (Par. 1).

b. Estacionamientos en edificaciones para uso público, o privado (idem Par. 1), con una capacidad que no exceda de una plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie construida de estacionamiento (Par. 2).

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

2. Gasolineras. Queda prohibida la localización de gasolineras dentro del Conjunto Histórico de Arucas.

3. Talleres mecánicos de reparación y lavado de vehículos. Queda prohibida la localización de talleres mecánicos y de lavado de vehículos dentro de los siguientes Ámbitos de Zonificación del Conjunto Histórico: ZNC1/ZNC2/ZE<sub>p</sub>1/ZELP

**Artículo 22. Porcentajes obligatorios de uso de suelo**

Los porcentajes establecidos para cada Uso del Suelo, mínimo obligatorio y máximo permitido, en cada uno de los Ámbitos de Zonificación, se encuentran recogidos en el Cuadro de Usos del Suelo Permitidos, y en las Fichas de la Ordenanza de Protección, para cada manzana del Conjunto Histórico, recogidos en el Tomo 5.1 “Fichas de Ordenación” que forma parte de la presente Ordenanza.

**Artículo 23. Usos del suelo permitidos para cada ámbito de zonificación**

Se establecen los siguientes Usos del Suelo, compatibles con la Zonificación establecida en la presente Ordenanza:

CUADRO GENERAL DE USOS DEL SUELO																																											
Z.Arq	JP	SG	Zelp	Z3NC	Z2NC	ZINC	Residencial			Terciario								Industrial	Tall.	Almacén			Dota..	Estación																			
							RUn	RPF	RCm	Comercial			Hotel	Oficina			Recreativo																										
			0	0	0	0	0	TC01	0	TC02	0	TC03	0	TRE1	0	TRE2	0	TRE3	0	TRE4	0	I1	0	I2	0	I3	0	TL	0	Alm1	0	Alm2	0	Alm3	0	D	0	Par1	0	Par2	0	Par3	0

#### Artículo 24. Tiempo de adecuación de los usos a la nueva reglamentación

Para todos los casos de usos legales no conformes, los propietarios o arrendatarios tendrán un máximo de tres años, a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, para adecuar los usos a la nueva reglamentación transcurridos los cuales, les será de aplicación las sanciones previstas en el CAP. XVIII. INFRACCIONES Y SANCIONES. En todos los casos de cambio de usos deberán adecuarse a la nueva reglamentación.

#### Artículo 25. Obras en inmuebles con usos legales no conformes

No se autorizará ninguna obra de adecuación o mejora en inmuebles y solares con usos legales no conformes.

#### Artículo 26. Edificabilidad permitida

La edificabilidad permitida en cada parcela (m2 totales construidos /m2 de solar) será determinada sobre la base de la aplicación de los parámetros urbanísticos contenidos en las fichas de Ordenación de cada manzana.

#### Artículo 27. Edificabilidad permitida en suelo resultante de demoliciones parciales o especiales.

En el caso de demolición autorizada de un edificio calificado con protección Total, o Parcial, será de aplicación lo previsto en el artículo anterior. En el caso de edificios demolidos sin autorización, la nueva edificabilidad permitida no podrá ser superior ni a la edificabilidad existente en el edificio demolido, ni a la resultante de la aplicación de los parámetros urbanísticos correspondientes a la manzana, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones o restricciones correspondientes en función de la gravedad del daño estimado al Patrimonio del Conjunto Histórico.

### CAP. II. PARCELACIÓN

#### Artículo 28. Parcela máxima edificable

La parcela máxima edificable en cada manzana, estará recogida en las disposiciones de las Fichas de Ordenación de cada manzana. Se determinará en función de las parcelas media y máxima existentes en las tipologías de la manzana. Cualquier agregación de parcelas, propuesta para nueva edificación, deberá ser menor o igual a la máxima establecida para la manzana.

#### Artículo 29. Parcela mínima edificable

La parcela mínima edificable en cada manzana, estará recogida en las disposiciones de las Fichas de Ordenación de cada manzana. Se determinará en función de las parcelas mínima y media existentes en la manzana. Cualquier subdivisión de parcelas, propuesta para nueva edificación, deberá ser mayor o igual a la mínima establecida para la manzana.

#### Artículo 30. Parcela mínima edificable residual

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

a. Que por su situación en la parcelación general de la manzana pueda ser agregada a otras parcelas colindantes de manera que cumpla la condición de superficie mínima.

b. Que el total de m2 construidos que pueda desarrollarse en la parcela, sea suficiente para acoger una vivienda mínima de acuerdo con lo previsto en esta Ordenanza.

#### Artículo 31. Condiciones para la agregación de parcelas

Solo se permitirá la agregación de dos o más predios o parcelas adyacentes cuando se produzca una o varias de las siguientes situaciones:

a. Que las edificaciones o parcelas, individualmente, no respondan a la normativa establecida respecto a parcela mínima, frente, fondo, área construida y usos permitidos determinados en la presente Ordenanza.

b. Que exista la posibilidad de recuperar tipologías originales, perdidas por sucesivas subdivisiones realizadas con anterioridad a la vigencia de la Presente Ordenanza.

c. Que existan proyectos compuestos por dos o más unidades tipológicas, conjuntamente, sin perder las características originales de cada una.

d. Que la parcela resultante sea igual o menor a la “parcela máxima” establecida para cada manzana dentro de la Ficha de Ordenación correspondiente.

### Artículo 32. Subdivisión de predios

Queda prohibida la subdivisión de predios catalogados con Protección Integral, Parcial o Ambiental. En el caso de predios sin protección, será de aplicación la disposición prevista para parcela mínima edificable.

## CAP. III. PROPIEDAD HORIZONTAL

### Artículo 33. Intervenciones interiores

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

### Artículo 34. Intervenciones exteriores

Las intervenciones en la parte de fachada correspondiente a la propiedad horizontal de una edificación en el Conjunto Histórico, tales como; pintura, sustitución de carpinterías, cerramientos, etc. no podrán alterar las características generales de la edificación, debiendo adecuarse a lo dispuesto en la correspondiente ficha de disposiciones específicas de la edificación.

### Artículo 35. Plantas Bajas

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

## CAP. IV. EDIFICACIÓN FORZOSA

### Artículo 36. Consideración del suelo disponible

Dentro del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, el suelo disponible para nueva edificación se considera de interés social.

Artículo 37. Tiempo máximo de permanencia de un solar, sin edificar

Sobre la base de dicha consideración, el tiempo máximo de permanencia sin edificar de los predios declarados como solar, será de un año a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, pasado el cual, le serán de aplicación las disposiciones establecidas en el CAP. XVIII. INFRACCIONES Y SANCIONES.

### Artículo 38. Plazo de presentación de los proyectos de intervención en solares

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

### Artículo 39. Plazo máximo para el inicio de las obras

A partir de la aprobación del proyecto propuesto, y de la concesión de la licencia correspondiente, los propietarios tendrán un plazo de seis meses para el inicio efectivo de las obras, transcurrido el mismo sin comenzarlas, les será de aplicación lo previsto en el CAP. XVIII. INFRACCIONES Y SANCIONES.

### Artículo 40. Solares resultantes de demoliciones

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

## CAP. V. GRADOS DE PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

### Artículo 41. Grados de Protección

Para los efectos de aplicación de la presente Ordenanza de Protección, y de acuerdo con lo establecido en la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias, se determinan los siguientes Grados de Protección para las edificaciones catalogadas.

a. Protección Integral. Protege la totalidad de cada uno de los inmuebles en él incluidos.

b. Protección Ambiental. Protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles.

c. Protección Parcial. Protege elementos específicos.

Los inmuebles que no se encuentren afectados por ninguna de las anteriores calificaciones se consideran sin protección.

### Artículo 42. Medidas a adoptar en los inmuebles catalogados

#### 1. Inmuebles afectados por Protección Integral

Los inmuebles afectados por este grado de protección, deberán ser conservados en su totalidad, y solo podrán



ser objeto de restauración, conservación, consolidación o rehabilitación, para garantizar su integridad física, o las condiciones de habitabilidad, manteniendo y respetando todas sus características originales, tales como, organización espacial, estructura, tipología, elementos decorativos, etc. Dentro de las edificaciones Catalogadas con este Grado de Protección, solo se permitirán obras nuevas de modernización de locales de servicio (cocinas y baños) e instalaciones necesarias para el funcionamiento de los usos permitidos a los que se destine la edificación.

## 2. Inmuebles afectados por Protección Parcial

Aplicable a todos los inmuebles que hayan sufrido transformaciones pero que conservan sin alterar parte de sus elementos específicos originales. Los inmuebles afectados por este grado de protección, deberán conservar y restaurar en su totalidad todos los elementos específicos originales existentes, en particular la disposición del patio y los núcleos verticales de comunicación, si los tuviese y fuesen de interés, adecuándose, en lo posible, las partes alteradas a las características volumétricas y espaciales de la tipología original. Se autorizan obras de conservación, restauración, y consolidación, en los elementos específicos originales, y de rehabilitación general del inmueble. Se permitirá la demolición de todos aquellos elementos modificados o discordantes con las características tipológicas y ambientales de los inmuebles. En el caso de que sea posible la incorporación de nueva edificación, deberá atenerse a los parámetros previstos para cada caso en las fichas de Ordenación de cada manzana.

## 3. Inmuebles afectados por Protección Ambiental

Aplicable a todas aquellas edificaciones que conservan algunos elementos constructivos, decorativos o formales originales, y a aquellas que, integradas con otras edificaciones, constituyen un conjunto de ambiente urbano de valor. Deberán conservarse las características generales de la edificación que dan valor al conjunto del ambiente urbano, en cada caso, y en particular, los ritmos de fachada, tipología de vanos, etc. pudiéndose, en los casos en que corresponda, incorporar nueva edificación. Se permitirá la demolición de los elementos discordantes con las características ambientales de los inmuebles. En el caso de que sea posible la incorporación de nueva edificación, tanto en planta como en altura, deberá atenerse a los parámetros previstos para cada caso en las fichas de Ordenación elaboradas para cada manzana.

## 4. Inmuebles sin protección.

Aplicable a todas las construcciones sin valor arquitectónico o edificaciones en ruinas que puedan ser demolidas y reedificadas. Los edificios sin protección, podrán ser mejorados o reestructurados siempre y cuando cumplan con todos los puntos establecidos en esta Ordenanza para las intervenciones de renovación y reestructuración de inmuebles.

## CAP. VI. FICHAS DE LA ORDENANZA DE PROTECCIÓN

### Artículo 43. Objetivo de las fichas de Ordenación

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

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

### Artículo 44. Plano Base de referencia

Plano en el que se determina la numeración de referencia para todas y cada una de las manzanas comprendidas dentro del Conjunto Histórico. El número de referencia de cada manzana, se mantiene fijo, y permite identificarla sin lugar a confusión en los documentos de las Fichas de Ordenación.

### Artículo 45. Carácter de la información de las fichas

Las Fichas de Ordenación, una vez aprobada la presente Ordenanza, serán públicas, pudiendo ser consultadas por los interesados y obtener información certificada de los datos que constan en ellas por los ciudadanos que lo soliciten.

#### Artículo 46. Documento con las fichas de Ordenación

Las Fichas de Ordenación están recogidas en el Tomo 5.1 del Plan Especial. Complementario de las presentes Ordenanzas (Tomo 5).

### CAP. VII. RUINAS Y DEMOLICIONES

#### Artículo 47. Obligatoriedad de notificación al Cabildo Insular.

La incoación de expediente de ruina ordinaria o inminente de cualquier inmueble catalogado, deberá ser notificada al Cabildo Insular de Gran Canaria.

#### Artículo 48. Autorización de demolición de inmuebles catalogados

Sin previa declaración firme de ruina, y autorización expresa del Cabildo de Gran Canaria, el Ayuntamiento no podrá autorizar la demolición de inmuebles catalogados.

#### Artículo 49. Informe técnico para la declaración de ruina

La solicitud de declaración de ruina de un inmueble catalogado con Protección Integral, Parcial o Ambiental, deberá ir acompañada por un informe técnico, suscrito por un arquitecto, sobre el colapso de la edificación, en forma irreversible, en más del 50% de su estructura portante principal.

#### Artículo 50. Lugar de presentación de la solicitud de ruina

La solicitud de declaración de ruina, acompañada por el informe técnico, será presentada ante el Registro General del Excmo. Ayuntamiento de Arucas, quien a su vez, deberá remitirla al Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo de Gran Canaria, con un informe previo, en el que, a su juicio, se informe sobre la conveniencia de la aprobación o denegación de la declaración de ruina solicitada.

#### Artículo 51. Limitación de la causa de ruina en un edificio catalogado

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

de ruina o del coste de la intervención. En el caso en que las Administraciones competentes decidan que un edificio legalmente declarado en estado de ruina no debe ser demolido y acuerden su expropiación, podrán tomar como base para la tasación el valor declarado por la propiedad en el expediente de ruina.

#### Artículo 52. Tiempo máximo de permanencia de una edificación en ruina

El tiempo máximo de permanencia en ruina reversible, de un inmueble catalogado, será de un año a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza. Pasado el cual, si el propietario no ha presentado el correspondiente proyecto de restauración, le será de aplicación las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza.

#### Artículo 53. Comunicación de la obligación de restaurar

La Oficina de Patrimonio Histórico de Arucas, deberá comunicar por escrito a los propietarios la obligación de iniciar la restauración, en el plazo de un año, de los edificios catalogados, considerados en ruina reversible.

#### Artículo 54. Ruina de un inmueble catalogado por incumplimiento del deber de conservar.

Cuando el estado ruinoso de un edificio catalogado sea consecuencia del incumplimiento del deber de conservar de los propietarios, no se extinguirá su deber de conservación y, en su caso, se le exigirá la ejecución de obras que permitan su mantenimiento aunque excedan del límite de su deber de conservación. Se presumirá que la situación de ruina declarada es imputable al propietario del inmueble en todos los casos en que se hayan desatendido las órdenes de ejecución derivadas del deber de conservar en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

#### Artículo 55. Clasificación de las demoliciones

Dentro del ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, las demoliciones se clasificarán como; demolición parcial, demoliciones por razón de fuerza mayor, o demolición total.

#### Artículo 56. Demolición parcial

Se considera demolición parcial, a las obras de derribo parcial de los elementos completos de un edificio que se encuentren sin protección por carecer de valor. Su remoción, no podrá afectar a otros elementos

arquitectónicos del edificio que se encuentren protegidos, ni poner en peligro su estabilidad o integridad física.

#### Artículo 57. Demolición por razón de fuerza mayor.

Se considera demolición por razón de fuerza mayor, a las obras de derribo de algún elemento que se encuentre protegido, cuando sea necesario por su avanzado estado de deterioro, no siendo posible, técnicamente, realizar su restauración o consolidación, o por que constituya una amenaza pública para los propios habitantes del edificio o para terceras personas. La demolición autorizada, implica, automáticamente, la reposición de los elementos retirados con los medios y materiales más idóneos, de manera que se garanticen las características formales y estructurales del conjunto. En todos los casos será obligatoria la autorización previa del Cabildo de Gran Canaria

#### Artículo 58. Informe preceptivo en caso de demolición de fuerza mayor

En estos casos, se deberá presentar, junto con la solicitud de demolición un informe, realizado por un técnico especialista, en el que se expongan las razones por las que se quiere proceder a la demolición y la descripción gráfica completa del objeto a demoler (planos, detalles constructivos y fotografías).

#### Artículo 59. Demolición total

Se considera demolición total, a las obras de derribo completo de un edificio.

#### Artículo 60. Limitación de construcción en caso de demolición total autorizada en edificios catalogados

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

#### Artículo 61. Autorización de demolición en edificios no catalogados.

Para efectuar la demolición de una edificación o parte de ella, que no esté incluida en el catálogo de protección, bien sea de elementos interiores o exteriores, se requerirá de la correspondiente autorización, que deberá ser tramitada mediante solicitud presentada ante el Registro General del Excmo. Ayuntamiento de Arucas.

#### Artículo 62. Forma de autorización

La autorización se otorgará o denegará por escrito, basándose en los informes técnicos preceptivos, previstos en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias y en la valoración de la Catalogación establecida para el inmueble.

#### Artículo 63. Documentación requerida que acompañe a la solicitud

La solicitud de demolición total o parcial de un inmueble catalogado con protección Total, Parcial o Ambiental, deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

- Un levantamiento arquitectónico completo del inmueble en el que se detallen, expresamente, las partes que se pretende demoler.

- Un inventario fotográfico del inmueble y su relación con los inmuebles vecinos.

#### Artículo 64. Proyecto de construcción simultáneo a la demolición total de un edificio

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

#### Artículo 65. Medidas de seguridad para casos de ruina y demoliciones

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

- a. Apuntalamiento de la fachada y elementos estructurales.

- b. Adopción de todas las medidas necesarias para no dañar los edificios y propiedades vecinas.

- c. Colocación de vallas de protección alrededor del área afectada, de 2 m. como mínimo de altura.

Las anteriores disposiciones afectarán igualmente a todas las obras de demolición. Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones recogidas en las Ordenanzas Municipales correspondientes.

## Artículo 66. Comunicación de ruina peligrosa

La Oficina de Patrimonio Histórico de Arucas, comunicará, mediante escrito a los propietarios de los inmuebles en ruina peligrosa, la obligación de tomar, sin pérdida de tiempo, las medidas necesarias para garantizar la seguridad. El incumplimiento de este requerimiento dará lugar a la correspondiente sanción y a la realización de las obras necesarias por el ayuntamiento, de forma subsidiaria, gravándose al propietario del inmueble con los costos en que se incurra en la reparación.

## CAP. VIII. INTERVENCIONES DE RESTAURACIÓN, CONSOLIDACIÓN, REHABILITACIÓN Y REMODELACIÓN DE INMUEBLES.

### Artículo 67. Autenticidad de las intervenciones.

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

### Artículo 68. Edificios objeto de restauración

Serán objeto de restauración los edificios catalogados por esta Ordenanza con grado de protección Integral, y las partes a conservar de los edificios con grado de protección Parcial o Ambiental.

### Artículo 69. Características de las intervenciones de restauración

#### a. Cubiertas:

Las cubiertas de los edificios tendrán consideración de fachada, debiendo conservarse íntegramente sus características volumétricas y constructivas. Siempre que sea posible, deberán recuperarse los materiales constructivos originales, bien por sustitución o por reparación de los existentes. No obstante, cuando se considere necesario para el funcionamiento de la cubierta, podrán introducirse materiales actuales, siempre y cuando no produzcan ninguna alteración tipológica o formal. En las cubiertas no se permitirá la colocación de ningún

elemento de instalaciones, tales como antenas, aires acondicionados, o depósitos de agua, visibles desde la vía pública

#### b. Fachada:

- Huecos originales; deberán conservarse en su totalidad, no admitiéndose alteraciones de ningún tipo. Caso de haberse producido, en la intervención de restauración deberá restituirse a su disposición original. La única excepción admisible de alteración de hueco original será la necesaria para la incorporación de una puerta de garaje, caso que se solicite, en los edificios catalogados con grado de protección Parcial o Ambiental.

- Carpinterías de puertas; en los edificios catalogados como de Protección Integral, Parcial o Ambiental, deberán mantenerse los materiales y tipologías de las carpinterías originales, podrán ir barnizadas o acabadas en pintura satinada de color, acorde con la pintura general del edificio.

- Carpintería de ventanas; en los edificios catalogados con Protección Integral, deberán mantenerse los materiales y tipologías de las carpinterías originales. En los edificios catalogados con protección Parcial, o Ambiental, se autorizará la incorporación de carpinterías metálicas pintadas, lacadas o anodizadas, o de PVC, en las ventanas, siempre que mantengan la tipología de diseño original. No se autorizará la incorporación de carpinterías de aluminio anodizado en colores plata u oro.

- Puertas para garajes; en los edificios catalogados con protección Integral, no se autorizará la nueva apertura de vanos, ni la ampliación de los existentes para acceso de garajes. En los edificios catalogados con protección Parcial, o Ambiental, se autorizará la apertura de huecos, o la ampliación de los existentes para acceso de garaje, siempre y cuando el uso al que esté destinado la edificación lo justifique. El hueco de garaje deberá seguir las pautas de composición existentes en los restantes huecos de la fachada, debiendo quedar situado, como mínimo, a 0,30 m de la línea exterior de cualquier elemento de cantería existente, medidos desde la cara exterior de sus elementos de carpintería.

- Elementos decorativos y formales; no se admitirán modificaciones en los elementos decorativos o formales (zócalo, cornisas, remates, etc.). En caso de necesitar ser sustituidos parcialmente, por resultar imposible su reparación, deberán seguirse las características volumétricas de los existentes.

- Acabado exterior; será pintado en colores pastel, de textura mate y lisa, pudiendo combinarse varios tonos para resaltar los elementos arquitectónicos. Los elementos de cantería de la fachada no podrán pintarse en ningún caso.

- Cajas de registro; siempre que sea posible, y las Normas de Industria lo permitan, deberán instalarse al interior de la edificación. En el caso de registros de servicios municipales, deberán instalarse de manera que no resulten una alteración para el espacio urbano.

c. Patios interiores:

Deberán conservarse sin ningún tipo de alteración irreversible. En el caso de edificios catalogados con protección Integral, Parcial o Ambiental, podrán cubrirse siempre y cuando se realice con materiales translúcidos y reversibles.

d. Volumen construido y alturas

No podrá modificarse el volumen construido, ni las alturas existentes, en los edificios con protección Integral. En los edificios con protección Parcial, no podrá aumentarse el volumen construido, ni las alturas existentes de los elementos a conservar, pudiéndose construir, únicamente, en aquellas zonas determinadas como de renovación dentro de los parámetros urbanísticos previstos para cada edificación.

e. Jardines y áreas libres interiores (que no sean patios).

En el caso de edificios catalogados con protección Integral, deberán conservarse en su totalidad, no pudiendo construirse ningún elemento de carácter permanente, ni cubrirse total o parcialmente.

f. Forjados

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

g. Distribución interior

En los edificios catalogados con protección Integral, y en las partes a conservar de los catalogados con

protección Parcial, no podrá producirse ninguna modificación en los elementos originales maestros de distribución interior. Si las características del uso al que vaya a destinarse el edificio lo requiere, podrán incorporarse nuevas tabiquerías para la partición de espacios, siempre y cuando queden claramente diferenciados.

h. Instalaciones y registros

Todas las instalaciones y registros que, obligatoriamente, por normas de industria, deban situarse en fachada, estarán contenidas dentro de cajas o tubos empotrados, pintados del mismo color que el resto de la fachada.

Artículo 70. Edificios objeto de Consolidación

Serán objeto de consolidación los edificios catalogados con protección Integral, Parcial o Ambiental que presenten riesgos en su estabilidad y funcionamiento.

Artículo 71. Edificios objeto de Rehabilitación

Podrán ser objeto de rehabilitación los edificios catalogados con protección Integral, Parcial o Ambiental. En el caso de los dos primeros, las obras deberán cumplir lo previsto en los artículos 67, 68, y 71, en aquello que le sea de aplicación.

Artículo 72. Edificios objeto de Remodelación

Podrán ser objeto de remodelación los edificios catalogados con protección Ambiental, y los elementos sin protección de los catalogados con protección Parcial.

Artículo 73. Características de las intervenciones de Remodelación.

a. Fachadas

Deberá mantenerse el paño principal de fachada, sin alteraciones en sus elementos de composición, pudiendo incorporarse nueva edificación en altura, hasta la máxima permitida. La nueva edificación deberá respetar los ejes de composición de la fachada existente.

b. Resto de parámetros urbanísticos y de construcción

Será de aplicación lo previsto en el CAP. X. NUEVA EDIFICACIÓN.

## CAP. IX. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE INMUEBLES

Artículo 74. Obligación de conservar y mantener los edificios del Conjunto Histórico

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

Artículo 75. Incumplimiento de la obligación de conservar y mantener

Cuando un propietario no cumpla con la anterior obligación, el Ayuntamiento intervendrá para garantizar la conservación de los edificios, iniciándose el expediente correspondiente de requerimiento por parte de la Oficina de Patrimonio Histórico de Arucas. Caso que el requerimiento no sea atendido, el Ayuntamiento podrá realizar las obras subsidiariamente, cargándose a la propiedad el costo de las obras efectuadas.

Artículo 76. Afectaciones a terceros por incumplimiento de la obligación de conservar y mantener

Cualquier persona afectada directamente o no, por la falta de mantenimiento de una edificación, podrá formular la correspondiente denuncia ante el registro Municipal, procediéndose a verificarla en las siguientes 48 horas por los técnicos de la Oficina de Patrimonio Histórico y actuándose en consecuencia.

Artículo 77. Expediente sancionador por incumplimiento

Verificada la infracción, la Oficina de Patrimonio Histórico propondrá a la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento la apertura del correspondiente expediente sancionador, que será comunicado al propietario, conminándole a realizar las obras necesarias mediante el trámite regular en un plazo perentorio. Si a pesar del requerimiento, el propietario no cumpliera con las instrucciones que se le comuniquen, le será de aplicación lo previsto en el CAP. XVIII. INFRACCIONES Y SANCIONES

## CAP. X. NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 78. Obras de nueva planta

Son obras de nueva planta las que se realizan sobre solares vacantes o las que se proyectan simultáneamente con la demolición de una edificación precedente. También se considerarán como tal, los casos de obras en edificios en los que, aun cuando se conserven algunos elementos arquitectónicos precedentes, estos no sean condicionantes substanciales de la nueva construcción.

Artículo 79. Consideraciones de estilo

La nueva edificación que se incorpore en el Conjunto Histórico de Arucas, deberá evitar ser una copia de la autentica edificación tradicional existente. En este sentido, deberá adecuarse a unas normas concretas de volumetría, % de ocupación, alturas, espacios libres, relación lleno/vacío, etc., conforme a las determinaciones que se encuentran recogidas en las correspondientes fichas de ordenanza de la revisión del PERI, según la zonificación en la que se encuentre situado el inmueble dentro del Centro Histórico, dentro de parámetros de armonía y respeto con lo existente, pero dejando libertad a la respuesta arquitectónica que corresponde a nuestro momento histórico.

Artículo 80. Obras en edificios con intervenciones consideradas como infracciones.

En las edificaciones con intervenciones o en situaciones consideradas como infracciones, conforme al contenido del “Artículo 171. Clasificación de Infracciones” de la presente Ordenanza, solo se autorizarán las obras de reparaciones o adaptación de dichos inmuebles a la legalidad al objeto de revertir la infracción.

Artículo 81. Edificabilidad

La edificabilidad permitida para cada nueva edificación, m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, será la resultante de aplicar las disposiciones urbanísticas recogidas en las correspondientes fichas de Ordenación para cada manzana del Conjunto Histórico.

## CAP. VI. FICHAS DE LA ORDENANZA DE PROTECCIÓN.

Artículo 82. Volumen máximo permitido

El volumen máximo permitido para cada nueva edificación, será el resultante de aplicar las disposiciones urbanísticas correspondientes a la parcela en la que se encuentre localizado, recogidos en la correspondiente

ficha de Ordenación de la manzana. Los patios, desde la planta baja, no contabilizarán a efectos de volumen de construcción. Las galerías descubiertas contabilizarán al 50%.

#### Artículo 83. Altura y número de plantas permitidas

Las alturas permitidas (máxima y mínima) y el número de plantas, para la nueva edificación, se encuentran recogidas en las correspondientes fichas de Ordenación para cada manzana del Conjunto Histórico. Las alturas estarán determinadas en función de las características de la edificación consolidada de valor, de la manzana en la que se encuentre la nueva intervención. La altura mínima para el caso de edificaciones con normativa específica de dos y tres plantas, será de una planta menos de la mínima permitida.

#### Artículo 84. Referencia de alturas.

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

#### Artículo 85. Alturas en solares con diferencias de pendiente en fachada.

En el caso de que el solar presente una diferencia pendientes a lo largo de su fachada principal, las alturas permitidas estarán medidas en el punto medio de la misma, en intervalos menores de 12 metros y mayores de 6. Ver anexo gráfico número 2.

#### Artículo 86. Alturas en solares con fachadas a diferentes calles

En el caso de solares con fachadas a diferentes calles, las disposiciones de alturas deberán cumplirse en cada una de las fachadas independientemente. En el caso de fachadas en esquina con diferencias de pendiente prevalecerá, en horizontal, la de menor altura, hasta una vez la dimensión total de su altura. Ver anexo gráfico número 2.

#### Artículo 87. Alturas en solares con diferencias de pendientes en el fondo.

En el caso de solares en que su fondo presente una diferencia de pendiente sobre la línea de la rasante respecto a la cota de la acera de la fachada principal,

medida en su punto medio, la altura de los volúmenes construidos podrá escalonarse a partir de los 6 metros de fondo, el número de veces necesario para mantener esta condición. En cada uno de los escalonamientos, la altura del volumen edificado no podrá sobrepasar la altura de una planta más de edificación sobre la rasante natural del terreno, medida respecto a la cota de altura permitida para el edificio en la fachada principal. En el caso de que la diferencia de pendiente sea bajo la rasante, deberá cumplirse la misma condición anterior en sentido descendente de la edificación, a partir de los 12 metros de fondo. En cada uno de los escalonamientos, la altura del volumen edificado deberá ser inferior, como mínimo, en una planta respecto a la fachada principal. En ningún caso, el número de plantas resultante en la edificación, respecto a la rasante natural del terreno, podrá superar a una planta más de las permitidas para la edificación en la fachada principal. Ver anexo gráfico número 2.

#### Artículo 88. Alineaciones oficiales

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

#### Artículo 89. Alineación de calle

En general, salvo señalamiento concreto en el correspondiente plano de Ordenación, serán las definidas por la edificación actual.

#### Artículo 90. Paño de fachada en las nuevas edificaciones

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

#### Artículo 91. Rasantes

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

#### Artículo 92. Lenguaje compositivo

Los elementos constructivos, decorativos y formales que se utilicen en las nuevas edificaciones del Conjunto

Histórico, deberán evitar la copia innecesaria y el falseamiento de las técnicas tradicionales, procurando responder a técnicas actuales de construcción dentro de parámetros de respeto a las características volumétricas y compositivas del entorno.

#### Artículo 93. Tipos de cubiertas

Podrá utilizarse, indistintamente, la cubierta plana o inclinada, siguiendo, en este último caso, el ángulo de pendiente tradicional en el Centro Histórico. (ver Anexo 2)

#### Artículo 94. Construcciones auxiliares sobre las cubiertas

Sobre la superficie de las cubiertas, solo estará autorizado incorporar los siguientes elementos;

a. Depósitos de agua necesarios para las viviendas, debiendo quedar localizados fuera del ángulo de visión desde la calle, y convenientemente protegidos.

b. Cuartos de lavado en viviendas, retranqueados como mínimo 3 m de las fachadas y siempre que no queden visibles desde las mismas. Su superficie no superará los 9 m<sup>2</sup> en viviendas unifamiliares y los 4 m<sup>2</sup>/vivienda, ni el 20% de ocupación de la superficie total de la cubierta, en viviendas colectivas. La altura libre máxima interior será de 2,20 mts.

c. Elementos auxiliares de instalaciones para las viviendas, tales como; antenas, paneles solares, etc., debiendo quedar localizados fuera del ángulo de visión desde la calle o desde los espacios públicos cercanos, y convenientemente protegidos.

En ningún caso se autorizarán elementos auxiliares de instalaciones de carácter lucrativo ajenos a los usos permitidos de la edificación. (Emisores de telefonía móvil, antenas de radiodifusión, etc.)

#### Artículo 95. Pretils y cornisas.

En el caso de cubiertas planas transitables, será obligatoria la incorporación de un remate de cornisa que marque la situación del último forjado, y la incorporación de un pretil de material y composición a elegir por el proyectista (fábrica continua, piezas aisladas, rejeras, etc.). Su altura no será menor de 0.90 m, ni mayor de 1 m.

#### Artículo 96. Aleros

En el caso de cubiertas inclinadas, la distancia mínima y máxima que podrá sobresalir el tejado desde la cara de la pared hasta el final del alero será:

Distancia mínima: 0.40 m. Distancia máxima: 0.90 m.

La distancia se tomará medida horizontalmente desde la cara de la pared de la fachada hasta la terminación de la cubierta de teja o saliente del tejado soportado por el alero.

#### Artículo 97. Relación lleno/vacío en fachadas

Dentro de los ámbitos de Zonificación, Z1NC y Z2NC, en edificaciones destinadas a vivienda, será recomendable mantenerse una relación lleno/vacío de, al menos, 3/5 de la superficie total de la fachada.

#### Artículo 98. Textura de acabados

El acabado de las fachadas, en los paños ciegos, deberá ser de material de fábrica enlucido o revocado, con textura lisa, de acabado mate, y pintado en colores pastel a elegir por el propietario, recomendándose las tonalidades claras y aterradas. Para el caso de las edificaciones incluidas en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico, el color elegido habrá de ser el mismo para la totalidad de la fachada.

#### Artículo 99. Recubrimientos de fachadas

Queda prohibido el recubrimiento de las fachadas con cualquier material que no sea piedra de cantería de Arucas o materiales de primera calidad siempre que al menos un 15% del recubrimiento sea de piedra de cantería de Arucas, debiendo la solución planteada armonizar con la edificación catalogada que exista en su manzana. Las edificaciones de nueva planta en colindancia con edificios protegidos deberán adecuar sus fachadas a estos, debiendo presentarse documentación complementaria que justifique la propuesta.

#### Artículo 100. Cuerpos volados a la calle:

Queda prohibida la incorporación de cuerpos volados, en fachada, que no sean balcones o miradores abiertos. El vuelo máximo permitido será de 0,60 m.



#### Artículo 101. Cuerpos volados interiores

En las fachadas interiores de la edificación, podrán incorporarse galerías cubiertas sobre la superficie de los patios. Si la galería es cerrada y continua, su superficie edificada contabilizará a los efectos de la superficie total construida. Las galerías tendrán un vuelo máximo de 1 metro, y no ocuparán la superficie de patio mínimo.

#### Artículo 102. Decoraciones fingidas

No se permitirá la decoración fingida de elementos constructivos tradicionales en las fachadas. En particular, la utilización de salientes fingidos de teja de barro hacia la vía pública. No se autorizarán los tejadillos para cubrir o proteger la parte superior de los muros, o sobre los vanos de portones, puertas y ventanas.

#### Artículo 103. Conductos visibles en fachada

Dentro del Conjunto Histórico, no se permitirá dejar al descubierto visible sobre el paramento del muro de la fachada del edificio, canales o bajadas de aguas pluviales, tuberías de agua potable, tuberías de abastecimiento eléctrico, o telefónico, drenajes, o cualquier otro elemento que distorsione o perjudique el valor del edificio y su entorno.

#### Artículo 104. Línea de zócalo

Dentro de los ámbitos de Zonificación, Z1NC y Z2NC, será obligatorio marcar una línea de zócalo en todas las fachadas exteriores de las edificaciones, tomando como referencia para definir su altura, el punto medio de la fachada principal. La altura será similar a la media de las existentes en las edificaciones de la manzana donde se localice la nueva edificación.

#### Artículo 105. Material del zócalo

El material será de libre elección del proyectista (piedra, o pintura), debiendo armonizar con el resto de los materiales de construcción empleados en la fachada.

#### Artículo 106. Materiales

Las carpinterías, en general, podrán ser de madera o metálicas, con excepción del aluminio anodizado en colores plata u oro. En todos los casos deberán estar anodizadas, lacadas, pintadas o barnizadas en acabados mate, en colores libres en consonancia con el resto de las tonalidades de la fachada.

#### Artículo 107. Dimensiones

Dentro de los Ámbitos de Zonificación, Z1NC y Z2NC, en edificaciones destinadas a vivienda, en sus proporciones, será recomendable que domine la dimensión vertical sobre la horizontal. Se permitirá la utilización de dinteles de ventana o puerta en arco, siempre y cuando sean de un solo centro y rebajados. En el resto de Zonas, será de libre elección del proyectista.

#### Artículo 108. Persianas

No se permitirá la colocación de persianas metálicas continuas sobre tambores horizontales.

#### Artículo 109. Ejes de composición

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

#### Artículo 110. Chaflanes o retranqueos en fachada

No se autorizará el achaflanamiento de las esquinas, ni el retranqueo de las alineaciones establecidas en el Plano de Alineaciones correspondiente.

#### Artículo 111. Sótanos en edificios de nueva planta

Podrán incorporarse tantos sótanos como permita el terreno, sin perjudicar a la estabilidad de las edificaciones consolidadas colindantes.

#### Artículo 112. Semisótano en edificios de nueva planta

Podrá incorporarse semisótano, siempre y cuando no sea utilizado como vivienda. Para usos tales como, comerciales, almacén, industriales, etc. deberán cumplir con la normativa municipal aplicable a cada uso. En todos los casos, la altura máxima permitida, sobre la fachada principal, será de 1,30 m. medidos desde el punto medio de la fachada hasta la cara superior del forjado del suelo de la planta baja. Los huecos de iluminación o ventilación deberán seguir los ejes de composición del resto de la fachada.

#### Artículo 113. Entreplantas

Podrán incorporarse entreplantas, siempre que la altura libre resultante, desde el suelo de la planta y la cara inferior del forjado de la entreplanta, y entre la cara superior del forjado de la entreplanta y la cara inferior del techo de la planta, sea mayor de 2,20m. Para ser

utilizada como estancia de vivienda, será obligatorio que disponga de iluminación directa.

#### Artículo 114. Forma y dimensiones de los patios.

La forma de los patios interiores será de libre elección del proyectista, debiendo cumplir unas condiciones de separación entre paramentos de manera que siempre sea posible inscribir una circunferencia de 3 m de diámetro, en el caso de edificaciones de una planta, y de 4 m en el caso de dos y tres plantas.

#### Artículo 115. Patios técnicos

En el caso de patios para ventilación de locales de servicio, será de aplicación lo dispuesto en el Artículo 85 de las Ordenanzas Municipales.

### CAP. XI. CONSTRUCCIONES COMERCIALES

#### Artículo 116. Ordenanza de Aplicación

Para todos los temas relacionados con actividades comerciales, será de aplicación la Ordenanza de Actividades Comerciales para el Centro Histórico, vigente desde el 4 de noviembre de 1998, redactada como parte del Plan Especial. Anexo 5.

### CAP. XII. ESPACIOS LIBRES, VEGETACIÓN Y RED DE INGENIERÍA DEL AGUA.

#### Artículo 117. Consideraciones generales

La vegetación, los espacios libres, y la red de ingeniería del agua del Centro Histórico de Arucas, constituyen una parte esencial de sus valores Patrimoniales y de la imagen de la ciudad. Su conservación y mantenimiento será considerado de interés general.

#### Artículo 118. Protección de la vegetación

Dentro del Conjunto Histórico, no se permitirá ni el derribo ni el corte de árboles con diámetro de tronco mayor de 10 cm.

#### Artículo 119. Protección de Áreas Verdes

Todas las zonas verdes, tanto de carácter público como privado se considerarán, a efectos de estas Ordenanzas, con protección Integral.

#### Artículo 120. Trabajos autorizados en las áreas verdes

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

#### Artículo 121. Edificación permitida en los espacios libres

Solo se autorizarán edificaciones, en las Zonas de Espacios Libres Protegidos, cuando estas sean de carácter cultural o de equipamientos complementarios del área libre. En cualquier caso, la superficie total construida en planta, no podrá sobrepasar el 15% de la superficie total del área, ni las dos alturas de construcción.

#### Artículo 122. Patios interiores privados en edificios catalogados con protección Integral o Parcial.

No se autorizará, en ningún caso, la alteración tipológica o modificación funcional, de los patios interiores de las edificaciones catalogadas con protección Integral o cuando sean de valor en el caso de protección Parcial.

#### Artículo 123. Cubrición de patios en edificios catalogados

Los patios interiores de las edificaciones catalogadas, podrán ser cubiertos a efectos de mejorar las condiciones climáticas y de habitabilidad de las viviendas, debiendo utilizarse, únicamente, cubrición reversible, de material translucido y estructura metálica ligera. Queda totalmente prohibida la cubrición de patios con laminas de hormigón armado, o cualquier otra estructura permanente. En todos los casos deberán cumplir con el Decreto 47/1991 de 25 de marzo por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Autónoma de Canarias.

#### Artículo 124. Autorización de actividades en el ámbito de los espacios libres.

Dentro del ámbito de los espacios libres del Centro Histórico, las actividades que se pretendan desarrollar, deberán garantizar la protección de los espacios libres, no pudiendo producir daño alguno ni en su tipología ni en las áreas verdes afectadas por la actividad. Las actividades deberán contar con un permiso municipal con informe favorable de la Oficina de Patrimonio Histórico de Arucas, en el que se especifiquen las características de las actividades, su duración y el horario previsto. Los permisos nunca tendrán una duración superior a seis meses, pudiendo renovarse mediante

nueva solicitud. La renovación no será automática, estando sujeta a la evaluación del desarrollo de la actividad por la oficina del Centro Histórico.

#### Artículo 125. Daños en las áreas verdes y especies vegetales

Los daños producidos en las áreas verdes y especies vegetales del Conjunto Histórico, serán considerados como infracción grave a los efectos de la presente Ordenanza, siendo sancionadas según la proporción del daño producido según se recoge en el CAP. XVIII. INFRACCIONES Y SANCIONES.

#### Artículo 126. Sistema de Ingeniería del Agua

El sistema tradicional de Ingeniería del Agua, compuesto por, estanques, acequias, y cantoneras, en sus elementos en superficie, está catalogado con protección Integral.

### TÍTULO III: DE LA MOVILIDAD Y LAS INFRAESTRUCTURAS

#### CAP. XIII. VIALIDAD, ACCESIBILIDAD Y ESTACIONAMIENTOS

Artículo 127. Planes de vialidad, accesos y estacionamientos.

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

a.- El uso adecuado de las vías y calles públicas.

b.- La vialidad mas adecuada para el Conjunto Histórico, determinando la dirección, el tránsito y la señalización acorde con el ambiente urbano.

c.- Los lugares y áreas adecuadas de estacionamiento y el horario permisible.

d.- La regulación y circulación de vehículos livianos, guaguas y vehículos pesados.

e.- La regulación y circulación de los vehículos dedicados al turismo.

f.- La regulación, lugar de estacionamiento y circulación de taxis.

g.- La regulación de horarios, tipos de vehículos permitidos y circulación de vehículos destinados al abastecimiento de la ciudad.

#### Artículo 128. Estacionamientos en la vía pública

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

#### Artículo 129. Semáforos

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

#### Artículo 130. Circulación de vehículos pesados

Dentro del Conjunto Histórico, queda prohibida la circulación y el estacionamiento de vehículos con una MMA mayor a 7 toneladas.

#### Artículo 131. Horario de vehículos de abastecimiento

Dentro del Conjunto Histórico, solo estará permitida la carga y descarga para abastecimiento de mercancías de 7 a 10 a.m. y de 7 a 12 p.m.

Artículo 132. Tiempo máximo de permanencia de estacionamiento para abastecimientos

Dentro del Conjunto Histórico, los vehículos de abastecimiento de productos y materiales, solamente podrán permanecer estacionados en un lugar fijo como máximo 30 minutos.

#### Artículo 133. Parquímetros

La colocación de parquímetros o cualquier otro mecanismo que sirva para cobrar el estacionamiento en las vías públicas, estará sujeta al correspondiente informe de la Oficina de Patrimonio Histórico de Arucas, que deberá pronunciarse sobre el modelo idóneo para el ambiente urbano.

#### Artículo 134. Espacios urbanos peatonales

Queda prohibida la circulación y el estacionamiento de vehículos de cualquier tipo en las calles y espacios

urbanos considerados como peatonales en el correspondiente Plano de Vialidad y Estacionamientos del Plan Especial. Estas zonas serán de uso exclusivamente peatonal.

#### Artículo 135. Contaminación atmosférica o acústica

Queda prohibida la circulación de vehículos que expelan humos y gases contaminantes fuera de los límites normales permitidos, o que produzcan ruidos mayores a los 80 decibelios. En cualquier caso, será de aplicación lo previsto en las Ordenanzas Municipales.

#### Artículo 136. Límites de velocidad

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

#### Artículo 137. Abandono de vehículos o materiales en las vías públicas

Dentro del Conjunto Histórico, no se permite dejar en abandono vehículos, materiales de construcción o cualquier otro material o elemento que perjudique el libre tránsito de peatones y vehículos. El incumplimiento de esta disposición, será sancionado según se dispone en el CAP. XVIII. INFRACCIONES Y SANCIONES

### CAP. XIV. OBRAS E INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS EN EL CENTRO HISTÓRICO

#### Artículo 138. Autorizaciones de proyectos y obras

Dentro del Conjunto Histórico, todos los proyectos a realizarse sobre las vías, plazas y espacios públicos, tales como obras de infraestructura, pavimentación, jardinería, alumbrado, señalización, mobiliario urbano, etc., deberán ser informados favorablemente por la Oficina de Patrimonio Histórico, previa presentación de los proyectos de ejecución.

#### Artículo 139. Conservación de la traza y alineaciones originales

Será requisito indispensable, para que se autorice cualquier obra de infraestructuras en el Conjunto Histórico, que se conserve la traza original de calles

y plazas, así como las alineaciones originales de la edificación.

#### Artículo 140. Proyectos de enterramiento de conducciones

Las empresas encargadas de suministrar la energía eléctrica, y las líneas telefónicas, tal y como prevé la Ley 4/1999 del Patrimonio Histórico de Canarias, deberán formular los planes y proyectos necesarios para proceder al enterramiento de las conducciones de distribución, que deberán comenzar a ejecutarse antes de los dos años de la entrada en vigor de la presente Ordenanza.

#### Artículo 141. Instalaciones de televisión por cable

Las compañías que se dediquen a dar señal de televisión por cable, que quieran dar servicio en el Conjunto Histórico, estarán obligadas a realizar sus instalaciones y colocación del cableado bajo el pavimento de las vías y aceras, y por el interior de los edificios. Una vez terminada la instalación, el aspecto exterior del acabado de las vías, aceras, y edificios no deberá presentar ninguna alteración. Las antenas, solo podrán ser colocadas en cubierta y de manera que no sean visibles desde ningún ángulo de las calles adyacentes a la edificación donde se instalen.

#### Artículo 142. Reparaciones o ampliaciones del suministro de instalaciones urbanas

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

#### Artículo 143. Pavimentación de las vías públicas

Dentro del Conjunto Histórico, la pavimentación de vías y aceras deberá estar realizada en cantería de Arucas y adoquín de piedra de Arucas en sus dimensiones tradicionales. El Ayuntamiento procurará, mediante sucesivos programas de mejora del espacio público, recuperar los materiales mencionados en las calles del Conjunto Histórico que lo requieran.

**Artículo 144. Mobiliario Urbano**

La colocación de cualquier tipo de mobiliario urbano en el Conjunto Histórico, estará sujeta al informe favorable de la Oficina de Patrimonio Histórico de Arucas, quien deberá pronunciarse sobre su tipología y lugar de instalación.

**Artículo 145. Rotulación de calles y espacios públicos**

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

**Artículo 146. Señalización de tráfico**

Dentro del Conjunto Histórico, será de aplicación lo previsto en el Artículo 127 punto b.

13.801

**ANUNCIO****14.961**

Al amparo del artículo 59.4 del LRJAP-PAC para su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria del Acuerdo de La Junta de Gobierno Celebrado el día veintiocho de julio de dos mil cinco.

8.4.- Solicitud de indemnización formulada por doña Josefa Almeida Cabrera, con motivo de los daños ocasionados en vivienda ubicada en calle Panchito Hernández, 4.

Vista la solicitud formulada por doña Josefa Almeida Cabrera, de indemnización por los daños ocasionados en la vivienda sita en la calle Panchito Hernández, 4, esquina a Francisco Gourié, con motivo de las obras de construcción de aparcamiento y centro comercial en la Plaza de la Constitución y Antiguo Mercado Municipal, llevadas a cabo por las entidades mercantiles PARKING CANARIAS, S.L. Y LSR PEREZME INVERSIONES, S.L.

Visto el informe emitido por los Servicios Jurídicos Municipales.

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los señores miembros asistentes, acuerda la incoación de expediente administrativo, en orden a la determinación de responsabilidad.

En Arucas, a tres de octubre de dos mil cinco.

EL ALCALDE, Ángel V. Torres Pérez.

13.918

**EDICTO****14.962**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, al no haberse podido practicar las notificaciones en el domicilio de los presuntos responsables de infracciones al Real Decreto Legislativo 339/1990, de 2 de marzo, sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial, cometidas con los vehículos que figuran como de su titularidad, se hace pública notificación de la iniciación de los expedientes sancionadores que se indican, instruidos por la Oficina de Tráfico de la Policía Local, en cuyas dependencias obran los citados expedientes:

La notificación se realiza bajo los siguientes apercebimientos:

1º) Se le concede audiencia en el expediente por término de QUINCE DÍAS HÁBILES, para alegar por escrito, ante el señor Alcalde-Presidente, cuanto viere convenir a su derecho y proponga, es su caso, las pruebas que estime oportunas.

Transcurrido dichos plazos se dictarán las oportunas resoluciones,

2º) El plazo máximo de duración del procedimiento sancionador será de seis meses, a contar desde la fecha de inicio hasta el intento de notificación de la resolución sancionadora; caso contrario se producirá su caducidad, excepto los supuestos legales de suspensión (artículos 42 y 44 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).