

# NORMATIVA



**Contenido**

**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES ..... 3**

    Artículo 1. Ámbito..... 3

    Artículo 2. Finalidad y Objetivos. .... 3

    Artículo 3. Naturaleza y alcance..... 4

    Artículo 4. Documentos..... 4

**CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS..... 5**

    Artículo 5. Condiciones generales de los usos..... 5

    Artículo 6. Clasificación sistemática de usos. .... 5

**CAPÍTULO III. CONDICIONES URBANÍSTICAS. .... 6**

    Artículo 7. Parámetros urbanísticos ..... 6

    Artículo 8. Condiciones de la gestión y ejecución..... 6

    Artículo 9. Condiciones de las redes de agua y almacenamiento. .... 7

**CAPÍTULO IV. DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS..... 8**

    Artículo 10. Deberes de la promoción en las actuaciones previstas en el PMM..... 8

    Artículo 11. Incentivos a las actuaciones de renovación y rehabilitación con Transformación Urbanística. .... 8

**CAPÍTULO V. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS A INCORPORAR EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PUERTO DE LA CRUZ ..... 9**

    Artículo 12. Ámbitos del PGO sujetos a Plan Especial ..... 9

    Artículo 13. Eliminación de Ámbitos sujetos a Estudios de Detalle..... 9

    Artículo 14. Modificaciones relativas a las Unidades de actuación delimitadas en el PGO vigente..... 10

    Artículo 15. Nuevas tipologías..... 10

    Artículo 16. Modificaciones relativas a la regulación normativa del PGO vigente..... 10

**CAPÍTULO VI. MODIFICACIONES AL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE ..... 13**

    Artículo 17. Modificaciones relativas a regulación de la Zona Turística de Puerto de la Cruz- Valle de la Orotava ..... 13



## CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 1. Ámbito.

1. El ámbito espacial del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad de Puerto de la Cruz abarca la totalidad del término municipal de Puerto de la Cruz.
2. Su ámbito material viene constituido por el conjunto de determinaciones de naturaleza territorial o urbanística tendentes al cumplimiento de la finalidad establecida en el artículo 2 de esta Normativa y el artículo 4.2 de los Estatutos del consorcio urbanístico para la rehabilitación de Puerto de la Cruz y que sirvan de cobertura a los programas y proyectos específicos de modernización, mejora e incremento de la competitividad y de remodelación urbanística, que constituyen sus objetivos específicos, todo ello en el marco definido por la legislación vigente.
3. Su ámbito de ordenación viene determinado por las parcelas, manzanas o ámbitos delimitados a efectos de establecer en ellos la ordenación pormenorizada.
4. El municipio de Puerto de la Cruz se encuentra afectado por varios Bienes de Interés Cultural (BIC), Conjunto Histórico y otros de carácter Individual cuya descripción consta en los distintos Decretos de aprobación y sus posteriores modificaciones.

En caso de discrepancia entre la descripción del BIC obrante en los boletines de su aprobación, así como las modificaciones posteriores, si las hubiese, y el grafiado de los mismos, prevalecerá la primera sobre la ordenación gráfica”.

### Artículo 2. Finalidad y Objetivos.

1. La finalidad del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz es la recualificación integral de núcleo turístico de Puerto de la Cruz, definiendo el modelo turístico del destino y adaptándolo a los nuevos requerimientos de demanda, de conformidad con lo establecido en el convenio de colaboración entre el Instituto de Turismo de España (TURISPAÑA), la Comunidad Autónoma de Canarias, el Cabildo Insular de Tenerife y el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz, para la rehabilitación de las infraestructuras turísticas del municipio y los Estatutos del Consorcio urbanístico para la rehabilitación del Puerto de la Cruz.
2. Como objetivos específicos se establecen una serie de programas que habilitan la ejecución de concretos proyectos de sustitución, de rehabilitación de la planta alojativa y de la infraestructura turística y de remodelación urbanística, que se detallan en el presente documento en su Fichero de Actuaciones, incorporando tanto actuaciones públicas como privadas, en consonancia con lo recogido en el Plan para la rehabilitación de las infraestructuras turísticas de Puerto de la Cruz.
3. En relación a las áreas que incluyan ámbitos residenciales, el PMM actúa siempre que se cumplan alguna de las causas siguientes:
  - Que la gestión y ejecución de las unidades permita la obtención de un viario muy necesario para la circulación, de forma que se dé una mayor fluidez al tráfico del municipio.
  - Que permita poner en valor o proteger un elemento catalogado.

### Artículo 3. Naturaleza y alcance.

1. La naturaleza del Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad de Puerto de la Cruz es territorial y urbanística y tiene por objeto la ordenación integrada de parcelas, ámbitos, manzanas o partes concretas del territorio municipal de Puerto de la Cruz, que constituye su ámbito espacial, así como la correcta y eficaz interrelación entre las mismas, organizando la gestión de su ejecución.
2. La determinaciones del presente Plan, una vez aprobado definitivamente y suscritos los convenios incorporados (artículo 237 TRLOTENC), serán incorporadas a los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico que incidan en el ámbito afectado, de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2013, de renovación y modernización turística de Canarias, cuyo artículo 7 regula los planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad. Tales determinaciones se recogen en los Capítulos IV y V de estas Normas y en el cuadro resumen que se anexa.

Tomo 5. Planos.

Tomo 6. Anexos.

Tomo 7. Exposición Pública – Alegaciones. Dando cuenta del resultado del período de información pública del PMM.

Tomo 8. Convenios. Donde se incluyen los convenios urbanísticos negociados y suscritos por los interesados con el fin de garantizar la renovación y rehabilitación del destino.

Tomo 9. Fichas Indicativas. Son aquellas que hacen referencia a actuaciones que han sido objeto de un estudio urbanístico y turístico pero que finalmente no han entrado a formar parte del PMM sin que las mismas tengan validez normativa alguna, quedando su ordenación sujeta al PGO vigente.

### Artículo 4. Documentos.

El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la competitividad de Puerto de la Cruz está integrado por los siguientes documentos:

Tomo 1. Memoria.

Tomo 2. Fichero de actuaciones. Que incluye aquellas actuaciones propuestas por el PMM que resume en fichas específicas para cada actuación definiendo la situación y características generales de las mismas.

Tomo 3. Normativa y Fichas Urbanísticas, donde se expresa la normativa y la ordenación pormenorizada aplicable a las actuaciones propuestas por el PMM.

Tomo 4. Estudio Económico financiero. Que evalúa económicamente las actuaciones públicas y privadas previstas en el PMM y su posible financiación.

**CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LOS USOS PORMENORIZADOS.****Artículo 5. Condiciones generales de los usos.**

1. Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder desarrollarse en los ámbitos de ordenación previstos en el presente Plan.
2. La ordenación pormenorizada y detallada del PMM se establece de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 7 de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, mediante la calificación de espacios y parcelas, complementando y, en su caso, sustituyendo las determinaciones urbanísticas vigentes del PGO, en los planos de ordenación urbanística pormenorizada y en el fichero de actuaciones, complementada por las disposiciones y condiciones contenidas en esta norma.

**Artículo 6. Clasificación sistemática de usos.**

1. Los tipos de usos se establecen en consideración a la idoneidad para su localización en relación con los otros usos complementarios y compatibles y el área donde se implantan.
2. A los efectos de estas Normas, se establece la siguiente clasificación sistemática de usos:
  - a) Uso principal o característico: Se entiende por uso principal o característico en un ámbito de ordenación el uso o el destino dominante o básico que se le asigna y respecto al cual se ha definido fundamentalmente la ordenación.
  - b) Uso complementario: Se entiende por uso complementario o secundario a la actividad o el destino que puede o, en su caso, debe coexistir con el uso principal, y cuya presencia permite cualificar o diferenciar, en su caso, la tipología urbana resultante de la ordenación. Este Plan impulsa la acepta-

ción de usos complementarios en los ámbitos de ordenación a fin de la adecuación diferenciada de los espacios correspondientes a los distintos modelos turísticos propuestos. En función de la exigencia de implantación, este Plan distingue, a su vez, entre uso complementario permitido u obligatorio.

- c) Uso compatible: Se entiende por uso compatible en un ámbito de ordenación la actividad o el destino que sólo se admite en la medida en que, no siendo preciso para los fines del modelo turístico, no resulta con ellos contradictorio. La edificabilidad del uso compatible en ningún caso podrá alcanzar el cincuenta por ciento de la edificabilidad total del ámbito de ordenación. A su vez, en función de la exigencia de implantación, este Plan distingue entre usos compatibles obligatorios y usos compatibles autorizables.
  - d) Uso prohibido: Se entiende por uso incompatible o prohibido en un ámbito de ordenación la actividad o el destino cuya implantación no es autorizable por considerarse que condiciona o entorpece el resto de usos principales o secundarios.
3. La anterior clasificación sistemática se aplicará de acuerdo a la regulación concreta que se determina en la ficha correspondiente a la parcela o manzana en el Fichero de actuaciones. Respecto a los ámbitos afectados por delimitación de BIC, ya sea Conjunto Histórico o individuales, se aplicarán los usos compatibles con la protección del patrimonio histórico, según lo dispuesto en la LPHC.
  4. El uso turístico tiene como usos complementarios y compatibles los que figuran en las normas urbanísticas del PGO.

**CAPÍTULO III. CONDICIONES URBANÍSTICAS.****Artículo 7. Parámetros urbanísticos**

1. El Plan de Modernización, Mejora e Incremento de la Competitividad de Puerto de la Cruz define la ordenación pormenorizada de sus ámbitos de actuación con base a los siguientes parámetros a los que se vincula el ejercicio de las facultades urbanísticas:

- a) Edificabilidad máxima: la edificabilidad viene determinada por los parámetros resultantes de la ordenación vigente y por lo establecido al efecto en las fichas del Fichero de actuaciones de este Plan. La edificabilidad será determinante, a su vez, de la superficie edificable máxima admitida en las condiciones que se determinen en cada caso.
- b) Aprovechamiento urbanístico: resultante de aplicar, sobre la edificabilidad máxima, los coeficientes de ponderación asignados por el planeamiento general vigente a cada uso o tipología edificatoria en relación con los demás.
- c) Ocupación máxima de parcela: determinada en cada caso en las fichas del Fichero de actuaciones del presente Plan.
- d) Usos: detallados para cada parcela, manzana o unidad en cada una de las respectivas fichas de acuerdo a la clasificación de usos establecida en el artículo 6 de estas Normas.

2. Los ámbitos de actuación del PMM afectados por delimitación de Conjuntos Históricos y sus Islotes, desde el punto de vista de la protección del patrimonio histórico, el instrumento de ordenación será el PEP CH una vez aprobado definitivamente, según lo dispuesto en la LPHC.

3. Los usos y obras de los ámbitos afectados por BIC Individuales requiere de autorización expresa del Cabildo previo informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, según lo dispuesto en la LPHC.

4. Los proyectos de ejecución que se desarrollen en parcelas colindantes con BIC Individual o BIC Conjunto Histórico deberán tener en cuenta su no afección al patrimonio histórico, tanto en las excavaciones colindantes como desde el punto de vista de su afección visual.

En las actuaciones colindantes con BIC Conjunto Histórico se tendrán en cuenta las condiciones de composición e integración en la morfología urbana del PEPCH.

**Artículo 8. Condiciones de la gestión y ejecución**

La gestión y ejecución y la organización de la programación para cada ámbito de ordenación se establece en las Fichas de las respectivas actuaciones con respecto, al menos, en las siguientes condiciones:

- a) Condiciones de urbanización: El Plan establece en su fichero las concretas intervenciones de urbanización y servicios para cada ámbito.
- b) Condiciones de gestión urbanística.
- c) Plazos de ejecución: Los plazos contemplados en el PMM serán:
  - El establecido en los Convenios formalizados con los propietarios/interesados de la actuación.
  - En su defecto, los contemplados en el 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 aquellas actuaciones en las que se hayan suscrito convenios con los profesionales/interesados, incorporados al texto del PMM, prevalecerán las fichas del PMM así como las obligaciones acordadas en las estipulaciones del documento sobre los anexos que los acompañan los mencionados convenios.

Las actuaciones del presente PMM tendrán la consideración de ACTUACIONES PARA LA REDISTRIBUCIÓN DE USOS o ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

contempladas en el artículo 14 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2008, según la redacción dada por la Disposición final duodécima de la Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas.

De esta forma, le será de aplicación, dependiendo del tipo de actuación de que se trate, los siguientes regímenes:

1. A las ACTUACIONES para la REDISTRIBUCIÓN DE USOS les será de aplicación el Decreto Legislativo 1/2000 por el que se aprueba el TRLOTCA.
2. A las ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 14 del TRLS 2/2008, según su clasificación:
  - 2.1. En cuanto a las Actuaciones en Suelos Urbanizables o en Suelos Urbanos No Consolidados (SUNC), tendrán la consideración de ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN siéndoles de aplicación lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2000 por el que se aprueba el TRLOTCA.
  - 2.2. En cuanto a las Actuaciones en Suelos Urbanos Consolidados que impliquen un incremento de la edificabilidad y consecuentemente la cesión obligatoria al Ayuntamiento para la recuperación de las plusvalías, que será destinado, dentro del patrimonio público de suelo, a incrementar o mejorar las dotaciones públicas e infraestructuras, tendrán la consideración de ACTUACIONES DE DOTACIÓN y, les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 16 del TRLS 2/2008.
3. Las ACTUACIONES DE RENOVACIÓN les será de aplicación:
  - 3.1. En el caso de que la renovación implique un incremento de la edificabilidad existente, el régimen de Actuación de Dotación.
  - 3.2. En el caso de que la renovación no implique un incremento de la edificabilidad existente, sólo le será de aplicación el artículo 11.5 de la Ley 2/2013 de renovación y modernización turística de Canarias, según se trate de un incen-

tivo a la edificación o no.

## Artículo 9. Condiciones de las redes de agua y almacenamiento.

a) En las actuaciones en que se prevean intervenciones de urbanización:

1. Respecto a la red de cauces.

1.1 Aquellas actuaciones que pudieran afectar a cauces o a sus zonas de servidumbre y/o policía deben contar con Concesión/Autorización Administrativa previa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife

1.2 Las actuaciones que se propongan y que afecten a cauce deben permitir el desagüe de la avenida correspondiente a un periodo de retorno  $T= 500$  (quinientos) años

2. Deben proyectarse redes de aguas pluviales separativas respecto de las de aguas residuales, calculadas para  $T=10$  (diez) años en el interior de las urbanizaciones, y  $T= 50$  (cincuenta) años en su periferia y en el transporte de caudales captados hacia barranco/ el mar

3. El viario anexo o que cruce un cauce debe contar con soluciones constructivas para evacuar el caudal de periodo de retorno  $T=500$  (quinientos) años hacia barranco.

4. Las redes de saneamiento de aguas residuales que se proyecten deberán contar con diámetros como mínimo de 315 mm.

5. Debe solicitarse autorización Administrativa del Consejo Insular de Aguas de Tenerife para las conexiones que se prevean al Sistema Comarcal de Saneamiento del Valle de La Orotava.

b) Los instrumentos de desarrollo o ejecución de las actuaciones previstas en el PMM deberán proveer la reserva de almacenamiento del ámbito a razón de 1 m<sup>3</sup> por habitante- cama, la cual se materializará mediante convenio con el Ayuntamiento para provisión de Fondo Municipal destinado a la ejecución de reserva de almacenamiento.

Esta reserva de almacenamiento deberá coordinarse con las previsiones contenidas en el PGO de El Puerto de la Cruz respecto a reserva de almacenamiento en caso de fallo de la aducción.



**CAPÍTULO IV. DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS****Artículo 10. Deberes de la promoción en las actuaciones previstas en el PMM.**

1. Las actuaciones en Suelos Urbanizables y SUNC, comportan para sus promotores los deberes establecidos con carácter general en los artículos 71 y 72 del TRLOTCA (Decreto Legislativo 1/2000), y específicamente el deber de realizar a favor de la Administración competente las siguientes cesiones con carácter obligatorio y gratuito:
  - a) El suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.
  - b) La superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito de actuación. Dicha cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de una cantidad que en ningún caso será inferior al valor de mercado.
2. Las actuaciones en Suelos Urbanos Consolidados (SUC) que tengan la consideración de Actuación de dotación, comportan para sus promotores unos deberes, según el régimen de aplicación:
  - a) Régimen general (artículo 16 del TRLS 2/2008 según redacción dada por la Ley 8/2013) que en las fichas de este documento se especifica como “determinaciones del PMM”
  - b) Régimen específico (art. 11 de la Ley 2/2013) de incentivo en edificabilidad.
3. Las actuaciones en Suelos Urbanos Consolidados (SUC) que sólo impliquen una renovación integral de los establecimientos comportan para sus promotores los deberes establecidos en el artículo 11.5 de la Ley 2/2013 de renovación y modernización turística de Canarias, según se trate de un incentivo a la edificación o no.

4. Las cesiones del porcentaje del incremento de edificabilidad previstas en el punto precedente se realizarán a favor del Ayuntamiento de Puerto de la Cruz y pasarán a constituir su patrimonio público de suelo, con los fines previstos al efecto por la legislación vigente.

**Artículo 11. Incentivos a las actuaciones de renovación y rehabilitación con Transformación Urbanística.**

1. Dentro de los límites establecidos legalmente, los proyectos de rehabilitación o renovación de establecimientos turísticos realizados en desarrollo o al amparo de este Plan podrán beneficiarse, entre otros, de incentivos en incremento de la edificabilidad asignada y, en el caso de los establecimientos de alojamiento, adecuados al estándar de densidad, al derecho a obtener plazas adicionales de acuerdo a la Ley 2/2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias.
2. Los incrementos de edificabilidad vienen determinados en cada caso en la ficha de la actuación de que se trate y atenderán al cumplimiento de alguno de los siguientes fines:
  - a) Renovación y aumento de la calidad. El incremento de edificabilidad será el preciso para posibilitar el aumento del número de estrellas o llaves del establecimiento o creación de equipamientos complementarios.
  - b) Reapertura o legalización del establecimiento. Cuando se trate de operaciones de renovación destinadas a operaciones de reapertura de establecimientos cerrados o de legalización de establecimientos sin autorización, se admitirán los incrementos de edificabilidad que sirvan para viabilizar dichas operaciones.
3. La Ley 2/2013 de Renovación y Modernización Turística de Canarias prevé como incentivo de edificabilidad un porcentaje de cesión obligatoria al Ayuntamiento según se trate:

- a) Establecimientos que se transforman de extra hoteleros a hoteleros, un 10% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela.
- b) En los restantes casos, un 15% del aprovechamiento urbanístico derivado del incremento de edificabilidad aplicable a la parcela.

En estos supuestos se estará a la edificabilidad permitida en el PGO vigente. Sin embargo, en los casos en que la licencia otorgada sea superior a la permitida por el PGO, la obligación de cesión a favor de la Administración, será en relación a la concedida en la licencia de edificación.

## CAPÍTULO V. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS A INCORPORAR EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PUERTO DE LA CRUZ

### Artículo 12. Ámbitos del PGO sujetos a Plan Especial

1. Se derogan expresamente las determinaciones del Anexo 4.1 Planes Especiales de las Normas urbanísticas del PGO de Puerto de la Cruz, contenidas en las fichas correspondientes a los ámbitos designados en dicho instrumento como Sector K Parque Marítimo y Sector L Puerto deportivo, sin perjuicio de su desarrollo mediante el instrumento o proyecto que corresponda como resultado de los concursos planteados en cada uno de los sectores.
2. Respecto al suelo del Sector K Parque Marítimo delimitado en el PGO vigente, incluido en el ámbito de ordenación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Puerto de la Cruz, por estar dentro de la delimitación de dicho Conjunto recogida en la declaración del mismo como Bien de Interés Cultural, serán de aplicación las condiciones específicas de protección y conservación del patrimonio histórico que establece el PEP respecto a dicho espacio, en función de la especialidad de dicho instrumento.

### Artículo 13. Eliminación de Ámbitos sujetos a Estudios de Detalle

1. Se derogan las determinaciones normativas del Anexo 4.2 de las Normas urbanísticas del PGO de Puerto de la Cruz, contenidas en las fichas correspondientes a los siguientes ámbitos sujetos a Estudios de Detalle según dicho PGO, al establecerse para cada uno de ellos la ordenación pormenorizada completa a través del presente PMM:

Núm. Designación	Ámbito PGO	Ref. en PMM
ED 7 Valois	Punta de la Carretera	Reordenación
ED 11 Las Tapias	Taoro	Reordenación UA 19
ED 12 Punta Brava	Punta Brava	PEOL Punta Brava

2. Igualmente, con respecto a las parcelas o manzanas incluidas en los ámbitos citados en los apartados anteriores, se declaran derogadas las Fichas de Ordenanzas Particulares incluidas en el Anexo 4.4 de las Normas urbanísticas del PGO de Puerto de la Cruz, aplicándose en cada caso las condiciones establecidas en el PMM o en el PEP.

#### Artículo 14. Modificaciones relativas a las Unidades de actuación delimitadas en el PGO vigente.

1. Se reordenan las siguientes unidades de actuación: UA12, UA13, UA 104, UA 102, UA 6, UA 7 y, UA 3.
2. Se redelimitan la UA 98 y la S.2.6.
3. Se reordenan y redelimitan: S.2.3, UA 99, UA 97, UA 19, UA 20, UA 103 y, UA 4.
4. Se unifican y a su vez se reordenan las unidades de actuación UA84, UA85 y UA89.

#### Artículo 15. Nuevas tipologías

En los casos en que se modifique uno o varios parámetros de una determinada tipología del PGO vigente, éstos se mantendrán con la misma denominación, añadiéndole un asterisco y reflejándose en la propia ficha urbanística la modificación de dichos parámetros.

#### Artículo 16. Modificaciones relativas a la regulación normativa del PGO vigente

1. Del Capítulo Primero del Título Nueve de la Normativa Urbanística del PGO vigente, que establece las condiciones particulares de la Zona 1 del suelo urbano, se deroga el alcance vinculante de la regulación contenida en su artículo 9.1.8 "condiciones estéticas" y en el resto de los preceptos del citado

Capítulo que se refieran a aspectos morfológicos u otras condiciones no definitorias directamente de la edificabilidad y destino del suelo. Queda también derogado el artículo 9.1.4 respecto a la agrupación de parcelas.

2. La regulación citada en el apartado precedente pasa a establecerse con carácter de norma de aplicación directa en las Ordenanzas Municipales de Edificación, en coherencia con lo establecido en el artículo 40.3 del TRLOTENC, y, supletoriamente, en las normas del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Puerto de la Cruz en el área que coincida con su ámbito territorial de aplicación.
3. los ámbitos incluidos en Conjunto Histórico quedarán sujetos a lo que se establezca en el Plan Especial de Protección. Los ámbitos incluidos en BIC individual quedarán sujetos a lo dispuesto en la LPHC.

#### Con respecto a la Conservación de Jardines de Interés:

##### Artículo 4.3.2. Condiciones de uso (P)

Los jardines de interés solo podrán destinarse a los usos de esparcimiento que les son naturales. Se permiten los usos culturales y deportivos al aire libre o en instalaciones provisionales, cuando se instalen en áreas pavimentadas o terrazas ya construidas en el momento de entrada en vigor del Plan General.

##### Artículo 4.3.3. Condiciones de protección (P)

1. Se podrán realizar obras que supongan un incremento como máximo del 20% de la superficie pavimentada o enarenada, siempre y cuando no alteren las condiciones estéticas del jardín.
2. Las instalaciones provisionales permitidas no podrán ocupar una superficie superior a doscientos metros cuadrados.
3. Se permiten actuaciones de mantenimiento y restauración, y mejora que no

alteren en más del 20% el trazado del jardín, las especies existentes o su disposición.

4. No podrá modificarse el emplazamiento de estatuas y otros elementos del mobiliario urbano, cuando sean de carácter histórico o consustancial con el diseño del parque.
5. Se permiten obras subterráneas siempre y cuando no alteren las condiciones estéticas del jardín.
6. Los cerramientos del jardín si existiesen no podrán ser modificados en su diseño y características en los casos que sean de carácter histórico o consustancial con el diseño del parque.
7. Se admiten obras de reconstrucción de elementos de ornato desaparecidos, respetando su emplazamiento, diseño y material original.
8. Si se produjeran ampliaciones del jardín se ajustarán en su trazado y jardinería a la del área objeto de ampliación.
9. El arbolado existente deberá con carácter general conservarse, cuidarse, protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total; siendo precisa para la transformación o cambios de cultivos arbóreos, talas o replantaciones la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento, quien podrán recabar asesoramiento de los organismos competentes.
10. El abandono o negligencia en el cumplimiento de lo aquí exigido dará lugar a infracción urbanística, con las responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar; siendo obligado, en cualquier caso, plantar cinco nuevos árboles de igual especie por cada uno talado, dejado secar o arrancado sin licencia.

#### Con respecto a los Espacios Libres Privados:

##### Artículo 9.9.8. Espacios libres privados (P)

1. Estos espacios estarán libres de edificación sobre la rasante del suelo urbanizado, no pudiéndose realizar sobre ellos ninguna construcción aparente.

Se permiten piscinas, instalaciones deportivas al aire libre, pérgolas, cenadores y cualquier estructura ligera desmontable.

2. La urbanización del espacio libre privado será integral, predominando las instalaciones de jardinería sobre las de pavimento artificial.
3. Las edificaciones que se encuentran ya realizadas sobre estos espacios podrán mantenerse si se encuadran dentro de un estudio completo de la parcela y que se someta al dictamen del Ayuntamiento para su integración dentro del concepto de área libre privada.
4. Toda la zona de retranqueo privado o Espacio Libre privado en planta baja que da frente a la Avenida Cristóbal Colón, por su carácter turístico podrá ser ocupados con estructuras ligeras para zona comercial de calidad y uso terciario complementario a la zona turística sin que dichas construcciones supongan una merma en la vegetación existente, que se deberá integrar.

#### Con respecto a los Espacios Libres Públicos:

##### Artículo 9.9.2. Parques urbanos (P)

1. Los parques urbanos tendrán una mayoría de área dedicada a zona natural sobre el área urbanizada.
2. Se podrán ejecutar obras de acondicionamiento para su mejora y disfrute (sendas, bancos, muros de contención, escalinatas, etc) así como aquellas instalaciones públicas propias de usos de infraestructura que quedaran subterráneas en su totalidad como centros transformadores, centros de distribución con la condición de que su cubierta quede ajardinada o urbanizada de la misma forma que su entorno y pase desapercibida.
3. Se admitirán también aquellas obras de iniciativa y usos públicos, tales como urinarios, parques de recreo infantil, instalaciones deportivas menores (mini golf, ping-pong, etc), exposiciones al aire libre, monumentos, etc., así como las concesiones para construcciones ligeras de explotación privada, tales como quioscos para periódicos, estancos, casetas de flores, bebidas,

etc., de tal forma que nunca se sobrepase una ocupación máxima del cinco (5%) por ciento, debiendo estar estas actuaciones regularmente distribuidas, y a distancia unas de otras, no inferiores a los cien (100) metros.

4. Las condiciones de edificación para este tipo de actuaciones, se adaptarán a las siguientes normas:
  - Superficie máxima de la construcción: cinco (5%) por ciento.
  - La edificación siempre ha de guardar distancias a linderos de propiedades particulares, no inferiores a tres (3) metros.
  - Altura de edificación: una planta
5. Sólo podrán instalarse mesas al aire libre, fuera del área, cuando su área de ubicación estuviese perfectamente delimitada y autorizada por el Ayuntamiento.

#### Con respecto a la Admisibilidad de Uso Turístico Rural:

##### Artículo 6.3.2. Usos permitidos (E)

1. Son usos permitidos en el suelo rústico, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate:
  - Los propios de la explotación agrícola de los terrenos.
  - Las explotaciones mineras.
  - Los usos infraestructurales, los de la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicio a las carreteras.
  - Los usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social.
  - El uso turístico rural en edificaciones existentes.
2. No se considerarán fuera de ordenación los usos existentes pertenecientes o no a alguno de los tipos anteriores, cuando no sean contrarios a la regulación de la categoría de suelo en que se encuentren.

##### Artículo 6.3.3. Usos prohibidos (E)

1. Son usos prohibidos en el suelo rústico sin perjuicio de las mayores limitaciones que se deriven de la categoría del suelo de que se trate los siguientes:
  - El uso de viviendas unifamiliares o multifamiliares y en general el residencial.
  - Usos turísticos (excepto el rural), industriales, dotacionales, terciarios y cualquier otro no legado al medio rústico excepto los expresados en el apartado 1-c) del artículo anterior.
  - Los usos ligados a la acampada e instalaciones similares.
  - Los vertidos de residuos sólidos de cualquier tipo.
  - Cualquier otro uso no declarado como permitido en el artículo anterior.

#### Con respecto a la Clasificación en clases de dotaciones:

##### Artículo 9.6.3. Clasificación en clases de dotaciones (P).

A efectos de la aplicación de las condiciones de edificación de la zona se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

- a) Docente
- b) Deportiva
- c) Administrativa
- d) Cultural
- e) Comercial
- f) Social
- g) Infraestructural
- h) Recreativo

El uso turístico tiene como usos complementarios y compatibles los que figuren en las normas urbanísticas del PGO.

#### Con respecto a la Separación a Linderos:

Artículo 9.4.5. Separación a Linderos, se suprime para todas las tipologías de edifi-

cación abierta el requisito de “y siempre será mayor que la mitad de la altura de cornisa.”

Con respecto a los usos compatibles en el ámbito A2:

En las superficies construidas en planta baja en el ámbito A2 del Plan General que a la entrada en vigor del presente documento tengan una licencia de actividad vigente de usos no residenciales o turísticos, se establece para el supuesto de cese de dicha actividad, que aquellos usos o actividades terciarias existentes no se podrán sustituir por usos residenciales o turísticos.

## CAPÍTULO VI. MODIFICACIONES AL PLAN TERRITORIAL ESPECIAL DE ORDENACIÓN TURÍSTICA INSULAR DE TENERIFE

### Artículo 17. Modificaciones relativas a regulación de la Zona Turística de Puerto de la Cruz- Valle de la Orotava

1. Respecto a las determinaciones para la Zona Turística de Puerto de la Cruz- Valle de la Orotava, se suprime la limitación del número de plazas para nuevos establecimientos alojativos contenida, con el alcance de recomendación, en el apartado 5 del artículo 5.3.3.1 del PTEOTT.
2. Respecto a las determinaciones específicas de los ámbitos particulares que se incluyen al final del apartado 5.3 dedicado a la Zona Turística de Puerto de la Cruz - Valle de la Orotava, se derogan las limitaciones de aprovechamiento.