

**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR**

**VEGUETA - TRIANA**

**II. ORDENANZAS**

**ÍNDICE.****TITULO I ORDENANZA DE PROTECCIÓN**

Artículo 1:	Ámbito de aplicación.....	3
Artículo 2:	Comprende los siguientes grupos.....	3
Artículo 3:	Condiciones de conservación.....	3
Artículo 4:	Ruinas.....	4
Artículo 5:	Inmuebles exceptuados de Edificación Forzosa.....	5

**TITULO 1.1. MONUMENTO HISTÓRICO - ARTÍSTICO**

Artículo 6:	Ambito de aplicación.....	6
Artículo 7:	Definición.....	6
Artículo 8:	Niveles de protección.....	6
Artículo 9:	Usos permitidos.....	11
Artículo 10:	Conservación y Enajenación.....	15

**TITULO 1.2. EDIFICIOS DE INTERÉS HISTÓRICO Y TIPOLOGICO**

Artículo 11:	Ambito de aplicación.....	16
Artículo 12:	Definición.....	16
Artículo 13:	Actuaciones permitidas.....	16
Artículo 14:	Usos permitidos.....	17

**TITULO 1.3. EDIFICIOS DE INTERÉS AMBIENTAL**

Artículo 15:	Ambito de aplicación.....	22
Artículo 16:	Definición.....	22
Artículo 17:	Actuaciones permitidas.....	22
Artículo 18:	Usos permitidos.....	22

**TITULO 1.4. ELEMENTOS SINGULARES URBANOS**

Artículo 19:	Definición.....	23
Artículo 20:	Ambito de aplicación.....	23
Artículo 21:	Normativa de protección.....	23

**TITULO II ORDENANZA DE EDIFICACIÓN PARA “NUEVA VEGUETA”**

Artículo 22:	Ambitos de aplicación.....	25
Artículo 23:	Alineaciones y rasantes.....	25

**TITULO 21. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Artículo 24:	Uso.....	25
Artículo 25:	Volumen.....	25

**TITULO III ORDENANZA DE EDIFICACIÓN PARA “PRIMERO DE MAYO”**

Artículo 26:	Ambito de aplicación.....	27
Artículo 27:	Alineaciones y rasantes.....	27

**TITULO 3.1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Artículo 28:	Uso.....	27
Artículo 29:	Volumen.....	27

**TITULO IV ORDENANZA DE “RENOVACIÓN” PARA EL CENTRO**

Artículo 30:	Ambito de aplicación.....	29
Artículo 31:	Alineaciones y rasantes.....	29
Artículo 32:	Condiciones de edificación.....	30
Artículo 33:	Edificio dominante.....	30
Artículo 34:	Altura de edificación.....	30
Artículo 35:	Número de plantas sobre rasante.....	31
Artículo 36:	Aticos.....	31
Artículo 37:	Patios.....	31
Artículo 38:	Fachadas.....	32
Artículo 39:	Acceso a garaje.....	33
Artículo 40:	Materiales en fachada.....	33
Artículo 41:	Usos.....	34

**TITULO V ORDENANZAS PARTICULARES**

Artículo 42:	Ambito de aplicación.....	37
Artículo 43:	Area del Cine Cuyás (P-1).....	37
Artículo 44:	Area de San Francisco (P-2).....	37
Artículo 45:	Aparcamiento en c/ Verdi / Ramón y Cajal (P-3).....	37
Artículo 46:	Edificios de aparcamientos (P-4).....	37

---

## **TITULO VI ORDENANZA DE EDIFICACIÓN**

### **TITULO 6.1. GENERALIDADES**

Artículo 47:	Conservación.....	40
Artículo 48:	Declaración de ruina.....	41
Artículo 49:	Plazo de edificación.....	41

### **TITULO 6.2. NORMAS COMUNES DE EDIFICACIÓN**

Artículo 50:	Definición.....	42
Artículo 51:	Condiciones técnicas.....	42
Artículo 52:	Alineaciones.....	42

#### **TITULO 6.2.1. CONDICIONES DE USO**

Artículo 53:	Aparcamientos.....	43
Artículo 54:	Accesos y viviendas de servicios.....	43
Artículo 55:	Usos exclusivos.....	44

#### **TITULO 6.2.2. CONDICIONES DE VOLUMEN, ALTURA Y OCUPACIÓN**

Artículo 56:	Edificabilidad.....	45
Artículo 57:	Altura de edificación.....	45
Artículo 58:	Ocupación y fondo edificable.....	48
Artículo 59:	Parcelas, fachadas, vuelos y salientes.....	48
Artículo 60:	Condiciones de habitabilidad.....	50

#### **TITULO 6.2.3. CONDICIONES ESTÉTICAS**

Artículo 61:	Cercas y vallas.....	52
--------------	----------------------	----

---

## **TITULO VII ORDENANZAS DE AMUEBLAMIENTO**

Artículo 62:	Generalidades.....	54
Artículo 63:	Mobiliario urbano.....	54
Artículo 64:	Elementos complementarios de los edificios. Anuncios, carteles y demás señales de tipo comercial.....	56

## **1. ORDENANZA DE PROTECCIÓN**

## 1.- **ORDENANZA DE PROTECCIÓN.**

Esta ordenanza establece el marco regulador de las actuaciones que se realicen sobre edificios, u otros elementos, que se incluyen en el Catálogo anexo a este P.E.P.R.I. de Vegueta - Triana.

Se entiende por actuación desde la conservación estricta de todos aquellos elementos cuyo interés configura el valor de estos barrios, hasta las modificaciones que puedan efectuarse, en su caso.

Para aquellos aspectos no regulados expresamente, regirá la Ordenanza de Edificación.

Los edificios que integran el Catálogo presentan características diversas:

- Edad: Abarca edificaciones desde el s. XVI hasta los años 50.
- Estado: Desde bueno hasta arruinado (siempre que se conserven elementos de interés).
- Interés arquitectónico e histórico del tipo al que pertenecen.
- Mantenimiento del edificio original, lo cual se produce en pocos ejemplos; sin embargo, las modificaciones efectuadas pueden o no haber afectado al tipo edificatorio y al valor de la pieza.
- Situación: Tanto en referencia a hitos monumentales de la ciudad o en cuanto a su integración en entorno característico.
- Grado de transformación del sector en que se insertan, lo cual puede indicar condiciones específicas que tienda a minimizar desajustes existentes en la actualidad.
- Integración en sectores de *actuación preferente* en cuanto a las estrategias generales de P.E.P.R.I., lo que conlleva asignación de usos y tratamientos específicos.

En base a estos datos se han clasificado en diferentes grupos, a cada uno de los cuales le son de aplicación sus disposiciones correspondientes.

Se incluyen en cada una de las fichas del Catálogo el grupo al que pertenece el inmueble; sus disposiciones se complementan con las indicaciones particulares

que en su caso se especifiquen en estas fichas, bajo el epígrafe: OBRAS A REALIZAR, que tendrán carácter obligatorio e inmediato, entendiéndose incluidas en aquellas dispuestas en la legislación urbanística y relativas a los deberes de los propietarios de inmuebles, para lo cual el Ayuntamiento dictará órdenes de ejecución ateniéndose al procedimiento disciplinario correspondiente.

Además de los edificios se incluyen en el Catálogo, y por tanto les afecta la presente Ordenanza, aquellos elementos singulares urbanos que contribuyen a definir el carácter de los barrios de Vegueta y Triana.

**Art. 1: Ámbito de aplicación.**

Viene definido en el Plano de Ordenanzas.

**Art. 2: Comprende los siguientes grupos:**

- Monumentos Histórico - Artísticos.
- Edificios de Interés Histórico y Tipológico.
- Edificios de Interés Ambiental.
- Elementos Singulares Urbanos.

**Art. 3: Condiciones de conservación.**

1. Los edificios y demás elementos incluidos en el ámbito de aplicación de la Ordenanza de Protección, deberán ser especialmente conservados, mantenidos y custodiados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de los derechos reales o por los poseedores de tales bienes, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.
2. Por condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, se entienden las definidas en la ORDENANZA DE EDIFICACIÓN, artículo 47, y además las indicadas en su correspondiente ficha del Catálogo anexo a este plan, bajo el epígrafe OBRAS A REALIZAR.
3. Si la autoridad local considera que un edificio catalogado no está siendo preservado adecuadamente, podrá notificar a la propiedad los trabajos que considera necesarios para la adecuada conservación del edificio.

4. Cuando los propietarios, o titulares de derechos reales, no ejecuten las acciones a que nos referimos en los apartados 1. y 2., el Ayuntamiento y, en su caso, los demás Organismos competentes, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenarán la ejecución de dichas obras.

A tal fin, se concederá a los propietarios o a sus administradores, un plazo que se fijará de la forma siguiente:

- Modificación de rótulos y toldos.....	3 meses
- Obras de conservación de fachada, incluida la adaptación de huecos.....	6 meses
- Obras interiores, incluida la adaptación a condiciones de ventilación.....	12 meses

Transcurrido este plazo sin que las obras necesarias se hayan realizado, se seguirá el procedimiento disciplinario correspondiente, sin perjuicio de lo cual el Organismo competente podrá ordenar la ejecución subsidiaria de estas obras a cargo de los propietarios o titulares de derechos.

#### **Art. 4: Ruinas.**

1. En los edificios afectados por la Ordenanza de Conservación, el mal estado de conservación exigirá su recuperación inmediata mediante la adopción de las medidas precisas, sin que en ningún caso las reparaciones atenten contra las partes del edificio en estado normal de conservación y los edificios colindantes, ni supongan la desaparición de los elementos interesantes del inmueble.

La declaración de estado ruinoso de alguno de estos edificios sólo podrá realizarse de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.



2. Para la determinación de la extensión de las obras a reparar y para la valoración actual del inmueble, se utilizará el procedimiento indicado en ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN, artículo 48, sin embargo no se afectará a los edificios catalogados por coeficiente alguno de depreciación.
3. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble catalogado, no habilita ni obliga a la demolición, sin perjuicio de la adopción de las necesarias medidas en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

**Art. 5: Inmuebles exceptuados de Edificación Forzosa.**

A partir de la aprobación del presente Plan, no podrán inscribirse en el Registro Municipal de Solares los edificios catalogados.

## **1.1. MONUMENTOS HISTÓRICO - ARTÍSTICOS.**

### **Art. 6: Ámbito de aplicación.**

Viene definido en el Plano de Ordenanzas.

### **Art. 7: Definición.**

Se incluyen en este grupo, además de los monumentos declarados oficialmente como tales, aquellos otros edificios cuyo carácter y valor excepcional así lo aconsejan.

Se da razón de los mismos en los artículos siguientes.

### **Art. 8: Niveles de protección.**

Se distinguen dos niveles:

**NIVEL 1.** Supone mantener la integridad, consolidando su estado actual, sin alteraciones de ningún tipo ni en su aspecto interior ni en su aspecto exterior.

Las obras a llevar a cabo en los mismos estarán tan sólo justificadas por la reposición, restauración y mantenimiento de elementos o por la absoluta necesidad de modernizar sus instalaciones.

En casos de obsolescencia, extrema necesidad o peligro, el Ayuntamiento podrá permitir obras de mayor importancia, por encima de las limitaciones anteriores.

Los edificios sometidos a este nivel son los siguientes:

**BARRIO DE TRIANA**

- British Council	Ficha Catálogo nº 12
- Cabildo Insular de G.C.	“ “ nº 11
- Gobierno Militar	“ “ nº 273
- Ermita de San Telmo	“ “ nº 218
- Iglesia de San Francisco Curato	“ “ nº 206
- Gabinete Literario	“ “ nº 197
- Teatro Pérez Galdós	“ “ nº 121
- Biblioteca Insular	“ “ nº 199

**BARRIO DE VEGUETA**

- Casas Consistoriales	“ “ nº 523
- Obispado	“ “ nº 533
- Catedral	“ “ nº 524
- Casa de Colón	“ “ nº 515
- Iglesia de San Antonio Abad	“ “ nº 534
- Iglesia del Espíritu Santo	“ “ nº 516
- Iglesia de San Ignacio de Loyola	“ “ nº 377
- Casa en C/ Dr. Chil, 15	“ “ nº 376
- Iglesia y Torre de San Agustín	“ “ nº 519/520
- Iglesia de Santo Domingo	“ “ nº 537

Además se incluyen los kioscos del Parque de San Telmo y de la Plaza de Hurtado de Mendoza (Fichas números: 135, 136, 137 y 198).

NIVEL 2. Los edificios incluidos dentro del Grupo Monumentos Histórico - Artísticos, deben conservar **íntegramente** su aspecto exterior, disposición y aspecto interior; las obras que se llevan a cabo en los mismos se limitarán a:

La restauración o reposición de elementos y su mantenimiento; modernización y actualización de instalaciones y áreas de servicios (entiéndase por áreas de servicio piezas destinadas a: cocinas, baños y lavaderos) y/o demolición de obras añadidas (extremo que deberá demostrarse documentalmente, a la petición de la licencia).

En casos de obsolescencia, extrema necesidad, o peligro, el Ayuntamiento podrá permitir obras de mayor de mayor importancia, por encima de las limitaciones anteriores.

Estos edificios son los siguientes:

**BARRIO DE TRIANA**

- Centro Insular de Cultura	Ficha Catálogo nº 181
- Gobierno de Canarias - Presidencia	“ “ nº 202
- Casa C/ Pérez Galdós, 4 esq. C/ Perdomo	“ “ nº 183
- Casa C/ Triana, 59	“ “ nº 254
- “ “ , 40	“ “ nº 282
- “ “ , 76	“ “ nº 293
- “ “ , 78	“ “ nº 294
- “ “ , 80	“ “ nº 295
- “ “ , 82	“ “ nº 296
- “ C/ Travieso, 10	“ “ nº 236
- “ “ , 12	“ “ nº 237
- “ C/ Torres, 20	“ “ nº 230
- “ “ , 22	“ “ nº 231
- “ “ , 24	“ “ nº 232
- “ C/ Cano, 2 y 4 esq. C/ Malteses, 6 y 8	“ “ nº 128
- “ “ , 6 ( Museo Pérez Galdós)	“ “ nº 50
- “ “ , 8	“ “ nº 51
- “ “ , 10	“ “ nº 52
- “ “ , 12	“ “ nº 53
- “ “ , 7	“ “ nº 41
- “ “ , 9	“ “ nº 42
- Casa C/ Cano, 19 esq. C/ Torres, 14	“ “ nº 44
- “ C/ Domingo Déniz, 5	“ “ nº 69
- “ “ , 7	“ “ nº 70
- “ “ , 9	“ “ nº 71
- “ C/ Peregrina, 9	“ “ nº 148
- “ “ , 4	“ “ nº 153
- “ “ , 10	“ “ nº 156
- “ “ , 12	“ “ nº 157

## BARRIO DE VEGUETA

- Mercado Municipal de Abastos	“ “ nº 352
- Hospital de San Martín	“ “ nº 340
- Seminario	“ “ nº 378
- Casa C/ Castillo, 1	“ “ nº 353
- “ “ , 3	“ “ nº 354
- “ “ , 9	“ “ nº 357
- “ “ , 11	“ “ nº 358
- “ “ , 13	“ “ nº 359
- “ “ , 2 y 4	“ “ nº 362
- “ “ , 10	“ “ nº 365
- “ Plaza Santa Ana, 11	“ “ nº 532
- “ “ “ “ , 10	“ “ nº 531
- “ C/ Dr. Chil, 33	“ “ nº 383
- “ “ , 6/8 esq. C/ Reyes Católicos, 3/5	“ “ nº 543
- “ Espíritu Santo, 15	“ “ nº 404
- “ “ “ , 17	“ “ nº 405
- “ Plaza Espiritu Santo esq. C/ Espiritu Santo.	“ “ nº 515
- “ C/ Los Balcones, 19 esq. C/ Felipe Massieu	“ “ nº 347
- “ “ , 15 “ “	“ “ nº 345
- “ “ , 9 “ “	“ “ nº 342
- “ “ , 3 “ “	“ “ nº 340
- “ “ , 1 “ “	“ “ nº 339
- “ C/ Herrería, 8 esq. C/ Pelota	“ “ nº 436
- “ C/ Armas, 4	“ “ nº 334
- “ C/ García Tello, 25 esq. C/ San Marcos, 10	“ “ nº 561

**Art. 9: Usos permitidos.**

1. Los edificios sometidos al NIVEL DE PROTECCIÓN 1 deben mantener el uso al que hoy se encuentran destinados, debiéndose preservar su accesibilidad pública.

Así mismo los edificios sometidos al NIVEL DE PROTECCIÓN 2 deben mantener el uso al que hoy se encuentran destinados, los siguientes:

- Centro Insular de Cultura	“	“	nº 181
- Gobierno de Canarias / Presidencia	“	“	nº 202
- Casa C/ Cano, 6 (Museo Pérez Galdós)	“	“	nº 50
- Mercado Municipal de Abastos	“	“	nº 352
- Plaza de Santa Ana, 10 (Ministerio de Justicia)	“	“	nº 531
- C/ Los Balcones, 9 (Cultura Cabildo I)	“	“	nº 342

2. Uso Cultural.

Se permitirá en todos los edificios que dentro, de los Monumentos Histórico-Artísticos, estén afectados por el NIVEL DE PROTECCIÓN 2.

## 3. Otros usos permitidos:

CALLE Y NÚMERO	FICHA CATÁLOGO	<u>RESIDENCIAL</u>	<u>EDUCATIVO</u>	<u>COMERCIAL</u>	<u>HOTELERO</u>	<u>SERVICIO PÚBLICO</u>
- Casa C/ Travieso, 10	nº 236	X		X		X
- “ C/ Travieso, 12	nº 237	X		X		X
- “ C/ Torres, 20	nº 230	X				
- “ “ , 22	nº 231	X				
- “ “ , 24	nº 232	X				
- “ C/ Cano, 2 y 4 esq. C/ Malteses, 6 y 8	nº 128	X		X		X
- “ “ , 8	nº 51	X		X		X
- “ “ , 10	nº 52	X		X	X	X
- “ “ , 12	nº 53	X		X	X	X
- “ “ , 7	nº 41	X		X		X
- “ “ , 9	nº 42	X		X	X	X
- Casa C/ Cano, 19 esq. C/ Torres, 14	nº 44			X		X
- “ “ , 22	nº 231					X
- “ “ , 24	nº 232					X
- “ C/ Peregrina, 9	nº 148	X		X		X
- “ C/ Peregrina, 4	nº 153			X	X	X
- “ C/ Peregrina, 10	nº 156			X		X
- “ C/ Peregrina, 12	nº 157			X		X
- Casa C/ Castillo, 1	nº 353	X	X			X



- “ “ , 3	nº 354	X	X			X
- “ “ , 9	nº 357	X	X			X
- “ “ , 13	nº 358	X	X			X
- “ “ , 4	nº 359	X	X			X
- “ “ , 10	nº 362	X	X			X
- “ “ , 11	nº 358		X			X
- “ “ , 2	nº 362		X			X
- “ Pza. Espiritu Santo esq. Espiritu Santo	nº 515	X	X			X
- “ Plaza de Santa Ana, 11	nº 532	X	X			X
- “ C/ Dr. Chil, 33	nº 383	X	X			X
- “ “ , 6/8 esq. Reyes Católicos, 3/5	nº 543	X			X	X
- “ C/ Espiritu Santo, 15	nº 404	X			X	X
- “ C/ Espiritu Santo, 17	nº 405				X	X
- “ C/ Los Balcones, 15	nº 345	X			X	X
- “ “ , 3	nº 340	X			X	
- “ C/ Los Balcones esq. Felipe Massieu	nº 347				X	X
- “ C/ Los Balcones, 1	nº 339				X	X
- “ C/ Armas, 4	nº 334	X				X
- “ C/ García Tello, 25 esq. San Marcos, 10	nº 561	X				X
- Hospital de San Martín	nº 340		X			X
- Seminario	nº 378		X			X

- Casa C/ Triana, 59	nº 254			X		X
- “ “ , 40	nº 282			X		X
- “ “ , 76	nº 293			X		X
- “ “ , 80	nº 295			X		X
- “ “ , 82	nº 296			X		X
- “ “ , 78	nº 294			X		X
- Casa C/ Pérez Galdós, 4 esq. C/ Perdomo	nº 183					X
- “ C/ Herrería, 8 esq. C/ Pelota, 25	nº 436					X
- “ C/ Domingo Déniz, 5	nº 69	X			X	X
- “ C/ Domingo Déniz, 7	nº 70				X	X
- “ C/ Domingo Déniz, 9	nº 71				X	X

4. Los usos antes referidos se definen en la Ordenanza de Edificación.
5. Los usos no mencionados expresamente en los apartados anteriores quedan prohibidos.

**Art. 10: Conservación y Enajenación.**

Los edificios que se integran en el Grupo 1.1. Monumentos Histórico-Artísticos y que no cumplieren lo estipulado en el art. 3.1 y 3.2 de las disposiciones generales de la presente Ordenanza, se considerará causa de interés social para su expropiación forzosa.

Si alguno de sus elementos se arruinase se procederá a la reposición a su estado original, utilizando los mismos materiales y técnicas.

En cualquier caso la Administración Pública tendrá derecho a tanteo o retracto en los procedimientos de enajenación o puesta en alquiler de estos edificios.

## **1.2. EDIFICIOS DE INTERÉS HISTÓRICO Y TIPOLÓGICO.**

### **Art. 11: Ámbito de aplicación.**

Viene definido en el Plano de Ordenanzas.

### **Art. 12: Definición.**

Integran este grupo aquellos edificios cuya solución arquitectónica se considera globalmente de interés y se ha mantenido en buena parte la tipología original, lo que permite mostrar la historia de la arquitectura de la ciudad y, por tanto, su evolución.

El estado en que se encuentran estas piezas permite su conservación, tanto en lo que concierne a su estructura portante como a sus características espaciales, manteniendo su uso actual.

El estudio de estos edificios ha sido la base de esta Ordenanza, en cuanto a actuaciones permitidas se refiere, así como la Ordenanza de Renovación.

### **Art. 13: Actuaciones permitidas.**

1. Estos edificios deben conservar íntegramente su aspecto exterior, a excepción de aquellos casos en que haya sido alterado, así como su organización interior, debiendo por tanto mantenerse: su volumen edificado, fachada, cubierta y estructura portante, así como el trazado de los patios.
2. En aquellos casos en que la disposición de huecos y tratamiento de los mismos se haya alterado, deberá restablecerse a su estado inicial. En estos casos se refleja en la ficha del Catálogo bajo el epígrafe: OBRAS A REALIZAR la obligatoriedad de readaptar los huecos a lo indicado en la Ordenanza.

3. Sin perjuicio de lo anterior, podrán realizarse las siguientes obras:

- Restauración.
- Reposición de elementos.
- Cambios de tabiquería sin afectar a la estructura portante.
- Modernización y actualización de las instalaciones.
- Demolición de las obras añadidas.

**Art. 14: Usos permitidos.**

Serán de aplicación las mismas normas que para los edificios sujetos a la Ordenanza de Renovación, completadas con el Cuadro 1

**CUADRO I ( USOS PERMITIDOS )**

MANZANA	CALLE	USO				USOS TOLERADOS			
		P. B.	P. 1ª	P. 2ª	Ot. P.	P. B.	P. 1ª	P. 2ª	Ot. P.
T. 1	Avda. 1º de Mayo	R	R	R	-	C - A	-	-	-
T. 1	Bravo Murillo	R	R	R	-	C - A	-	-	-
T. 1	Pérez Galdós	R	R	-	-	C - A	C - A	-	-
T. 3	Bravo Murillo	C - A	R	R	-	-	O	-	-
T. 6	Pérez Galdós	R	R	-	-	C - A	C - A	-	-
T. 6	Domingo J. Navarro	R	R	R	-	C - A	-	-	-
T. 7	Pérez Galdós	R	R	-	-	C - A	C - A	-	-
T. 8	Triana	C - A	R	R	R	-	C-A / O	-	-
T. 12	Pérez Galdós	R	R	R	-	C - A	-	-	-
T. 12	Perdomo	R	R	-	-	C - A	C - A	-	-
T. 13	Domingo J. Navarro	C - A	R	R	-	-	O	-	-
T. 19	Triana	C - A	R	R	R	-	C-A / O	O	-
T. 23	Triana	C - A	R	R	R	-	C-A / O	O	-
T. 23	Cano	R	R	R	-	C - A	-	-	-

R = Residencial / C = Comercial / A = Administrativo / O = Oficinas / CU= Cultural / H = Hotelero / D = Docente

MANZANA	CALLE	USO				USOS TOLERADOS			
		P. B.	P. 1ª	P. 2ª	Ot. P.	P. B.	P. 1ª	P. 2ª	Ot. P.
T. 26	Triana	C - A	R	R	R	-	C-A / O	O	-
T. 36	Malteses	R	R	R	-	C - A	O	-	-
T. 36	Peregrina	R	R	R	-	C - A	-	-	-
T. 36	Remedios	R	R	R	R	CU-A-H	CU-A-H	CU-A-H	CU-A-H
T. 36	Plaza de Cairasco	C - A	R	R	R	CU-A-H	CU-A-H	CU-A-H	CU-A-H
T. 40	San Pedro	C - A	R	R	R	-	C-A / O	O	-
T. 41	Remedios	CU - A	CU - A	CU - A	-	C - H	H - R	H - R	H
T. 41	Lentini	CU - A	CU - A	CU - A	-	C - H	H - R	H - R	H
T. 42	Muro – Plaza Hurtado Mendoza	CU - A	CU - A	CU - A	-	C - H	H - R	H - R	-
T. 42	Remedios	CU - A	CU - A	CU - A	-	C - H	H - R	H - R	-
T. 43	San Nicolás	CU - A	CU - A	CU - A	-	O	O - R	O - R	-

R = Residencial / C = Comercial / A = Administrativo / O = Oficinas / CU=- Cultural / H = Hotelero / D = Docente

MANZANA	CALLE	USO				USOS TOLERADOS			
		P. B.	P. 1ª	P. 2ª	Ot. P.	P. B.	P. 1ª	P. 2ª	Ot. P.
V. 1	Juan de Quesada	R	R	-	-	CU - A	CU - A	-	-
V. 5	Juan de Quesada	R	R	R	R	CU - A	CU - A	CU - A	CU - A
V. 5	Obispo Codina	C - A	R	R	R	CU - A	O	CU - A	CU - A
V. 6	Obispo Codina	C - A	R	R	R	CU - A	O	CU - A	CU - A
V. 8	Pelota	C - A	R	R	R	CU - R	CU - A	CU - A	CU - A
V. 11	Pelota	C - A	R	R	R	CU - R	CU - A	CU - A	CU - A
V. 11	Herrera	R	R	R	-	C - A	CU - A	CU - H	-
V. 12	Pelota	C - A	R	R	-	CU - R	CU	CU	-
V. 12	Armas	R	R	-	-	CU-A-C	CU-A-C	-	-
V. 14	Avda. Marítima	C - A	C - A	C - A	-	-	-	-	-
V. 20	Balcones	CU - A	CU - A	-	-	C - R - H	R - H	-	-
V. 21	Balcones	CU - A	CU - A	-	-	C - R - H	R - H	-	-
V. 22	Dr. Chil	R	R	R	-	CU-A-C	CU	CU	-
V. 23	Dr. Chil	R	R	R	-	C - A	-	-	-
V. 23	Reyes Católicos	R	R	R	-	C - A	-	-	-
V. 23	Espíritu Santo	R	R	R	-	C - A	-	-	-

R = Residencial / C = Comercial / A = Administrativo / O = Oficinas / CU= Cultural / H = Hotelero / D = Docente



MANZANA	CALLE	USO				USOS TOLERADOS			
		P. B.	P. 1ª	P. 2ª	Ot. P.	P. B.	P. 1ª	P. 2ª	Ot. P.
V. 24	Espíritu Santo	R	R	R	-	C - A	-	-	-
V. 29	Dr. Chil – Castillo	D - A	D - A	D - A	-	R	R	R	-
V. 30	Dr. Verneau	CU - A	CU - A	-	-	R	R	-	-
V. 31	Dr. Verneau	R	R	R	-	C - A	-	-	-
V. 31	Dr. Chil	R	R	R	-	C - A	-	-	-
V. 32	Juan E. Doreste	R	R	R	-	C - A	-	-	-
V. 36	Reyes Católicos	R	R	R	-	C - A	-	-	-
V. 37	Reyes Católicos	R	R	R	-	C - A	-	-	-
V. 37	Juan E. Doreste	R	R	R	-	C - A	-	-	-
V. 40	García Tello	R	R	R	-	C - A	-	-	-
V. 40	Rosario	R	R	-	-	C - A	-	-	-
V. 41	Sor Brígida	R	R	-	-	C - A	-	-	-

R = Residencial / C = Comercial / A = Administrativo / O = Oficinas / CU= Cultural / H = Hotelero / D = Docente

### **1.3. EDIFICIOS DE INTERÉS AMBIENTAL.**

#### **Art. 15: Ámbito de aplicación.**

Viene definido en el Plano de Ordenanzas.

#### **Art. 16: Definición.**

Integran este grupo no solamente aquellos edificios que por su tratamiento peculiar y situación en el entorno se encuentran vinculado a la imagen de la ciudad, sino también aquellos otros que, aunque gozando de interés histórico y arquitectónico, han sufrido graves modificaciones o se encuentran en tal estado de deterioro que sólo puede conservarse su aspecto exterior.

#### **Art. 17: Actuaciones permitidas.**

1. Estos edificios deben mantener íntegramente su aspecto exterior, a excepción de lo indicado en el apartado 2; así como su cubierta y volumen construido, a excepción de lo indicado en el apartado 3.

En cuanto a los aspectos que no citamos se adaptarán a lo que indique la Ordenanza correspondiente al área en que se integran.

2. Aquellos edificios en que se hayan producido reformas en cuanto a la disposición de huecos y tratamiento de los mismo, se deberá proceder al restablecimiento de la solución original. En estos casos, la ficha del Catálogo correspondiente, refleja bajo el epígrafe OBRAS A REALIZAR, la necesidad de readaptación de determinados elementos de la fachada a lo indicado en la Ordenanza.
3. Se podrá construir una planta más sobre la edificación existente en aquellos casos en que así se indique en la correspondiente ficha del Catálogo, bajo el epígrafe OBRAS A REALIZAR. No obstante esa planta estará siempre retranqueada como se indica en la ficha del catálogo y deberá adaptarse, en cuanto al resto de aspectos no indicados en este artículo, a la Ordenanza de Renovación. En estos casos se presentará documentación suficiente para apreciar la solución propuesta en relación con la edificación adyacente, que será la regulada en el Art. 32.2. En ningún caso podrán situarse elementos de ningún tipo en el espacio que separa la fachada del ático y la del resto del edificio, debiendo asimismo evitarse el uso continuo de dicho espacio.

#### **Art. 18: Usos permitidos.**

Para estos edificios es de aplicación lo indicado en el artículo 14.

#### **1.4. ELEMENTOS SINGULARES URBANOS.**

##### **Art. 19: Definición.**

Incluye determinados elementos característicos del mobiliario urbano y que a su escala participan en la configuración de la forma urbana y representan parte de su historia.

##### **Art. 20: Ámbito de aplicación.**

1. Barrio de Triana:
  - Escultura de la Plaza Hurtado de Mendoza.
  - Busto situado en la Plaza de San Francisco.
  - Árboles del Parque de San Telmo, Plaza de San Bernardo y Alameda de Colón.
  - Cuatro imágenes situadas en conexión: C/. Muro, C/: Obispo Codina, alegoría de las Estaciones.
2. Barrio de Vegueta:
  - Esculturas caninas de la Plaza de Santa Ana.
  - Fuente del Espíritu Santo.
3. Además del empedrado de calles y aquellas farolas de interés situadas en algunos tramos de la ciudad.

##### **Art. 21: Normativa de protección.**

Estos elementos deberán conservarse o restaurarse en su caso, siéndoles de aplicación el artículo 8. Nivel 1.

## **2. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN PARA “NUEVA VEGUETA”**

## **2. ORDENANZA DE EDIFICACION PARA “NUEVA VEGUETA”.**

Guía la redacción de esta Ordenanza la convalidación de las condiciones de edificación y uso planteados en el P.E.P.R.I. aprobado en el año 1.985 para esta área.

Aunque los ámbitos de aplicación de ambas ordenanzas no son exactamente coincidentes en el plan y en esta revisión, si es posible establecer una equivalencia entre las condiciones correspondientes a la zona 1E. (Vegueta - extensión) y la zona 1F. (Vegueta - borde) y las de la presente Ordenanza de Edificación para “Nueva Vegueta”.

### **Art. 22: Ámbitos de aplicación.**

Viene definido en el plano de Ordenanzas del presente P.E.P.R.I.

Para aquellos aspectos no desarrollados en la presente ordenanza, serán de aplicación las disposiciones del Plan General Municipal de Ordenación, en particular las correspondientes a la ordenanza B.

### **Art. 23: Alineaciones y rasantes.**

Serán de aplicación las consolidadas por la edificación y urbanización actual, salvo aquellas que expresamente vienen definidas en el plano correspondiente.

## **2.1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

### **Art. 24: Uso.**

Los Usos para Nueva Vegueta se regularán mediante los parámetros establecidos para la Ordenanza B por el Plan General Municipal de Ordenación.

### **Art. 25: Volumen.**

- a) Altura máxima: se señala en los planos para cada tramo de calle, hasta un máximo de 4 plantas, excepto en la zona comprendida entre la calle San Justo y el límite poniente del PEPRI, donde será de 5 plantas.
- b) Ocupación: libre.

### **3. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN PARA “PRIMERO DE MAYO”**

### **3. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN PARA “PRIMERO DE MAYO”.**

Guía la redacción de esta ordenanza segregando este área del resto del ámbito urbano del barrio de Triana, de la que se distingue ostensiblemente por razones históricas y aún morfológicas y tipológicas.

Gran parte del proceso de construcción en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, se produce después de los años cuarenta y, por tanto, muy poco tiene que ver con el tejido urbano que caracteriza al barrio de Triana, lo que hace necesario deslindarlo de este entorno.

#### **Art. 26: Ámbito de aplicación.**

Viene definido en el plano de Ordenanzas del presente P.E.P.R.I.

Para aquellos aspectos no desarrollados en la presente ordenanza serán de aplicación las disposiciones del Plan General Municipal de Ordenación, en particular las correspondientes a la ordenanza M.

#### **Art. 27: Alineaciones y rasantes.**

Serán de aplicación las consolidadas por la edificación y urbanización actual, salvo aquellas que expresamente vienen definidas en el plano de alineación y rasantes.

### **3.1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

#### **Art. 28: Uso.**

Los Usos para “Primero de Mayo” se regularán mediante los parámetros establecidos para la Ordenanza M por el Plan General Municipal de Ordenación.

#### **Art. 29: Volumen.**

- a) Altura máxima: Se señala en planos para cada tramo de calle hasta un máximo de 6 plantas.
- b) Ocupación: libre.

#### **4. ORDENANZA DE “RENOVACIÓN” PARA EL CENTRO HISTÓRICO**



#### **4. ORDENANZA DE “RENOVACIÓN” PARA EL CENTRO HISTÓRICO.**

Guía la redacción de esta Ordenanza el propósito de recuperar la homogeneidad y continuidad que, al menos en parte, ha caracterizado a este amplio sector de los Barrios de Vegueta y Triana.

Este rasgo característico de los barrios nunca ha sido absoluto, sin embargo se ha visto gradualmente difuminado por el proceso de transformaciones urbanas sufridas a partir de los años sesenta durante los cuales la producción se situó por encima de cualquier otro criterio de construcción en esta ciudad, y en concreto en los barrios indicados.

Este proceso no es totalmente reversible, pero se puede recuperar parte de las áreas menos afectadas por estas formas más recientes de producción urbana.

Los criterios de redacción de esta ordenanza se hacen, por tanto, con estas preocupaciones y tienden a conservar al límite de lo posible, las invariantes de carácter ambiental que son mayoritarias en el área y que responden, básicamente, a los modos de construcción de los S. XVIII, XIX y primera mitad del XX.

En algunas zonas incluso alcanza este criterio a los espacios tipológicos y de configuración interna de los edificios.

El “aspecto urbano” de los edificios (entendiendo como “urbano” aquello que conecta directamente con la calle) serán los “temas” sobre los que esta Ordenanza profundizará: continuidad edificatoria, homogeneidad formal, escenografía urbana, etc. descendiendo a cada pieza concreta de las que componen la totalidad del tejido urbano del Centro Histórico de Vegueta y Triana.

##### **Art. 30: Ámbito de aplicación.**

Viene definido en el plano de Ordenanza del presente P.E.P.R.I.

##### **Art. 31: Alineaciones y rasantes.**

Serán de aplicación las consolidadas por la edificación y urbanización actual, salvo aquellas que expresamente vienen definidas en los planos correspondientes.

**Art. 32: Condiciones de edificación.**

1. Vendrán reguladas en la presente Ordenanza de modo genérico para todo un ámbito de aplicación y de modo específico para cada tramo de la calle mediante una ficha suplementaria por tramo. **(Fichero Anexo: Ordenanza Renovación).**
2. Para la correcta expresión de la adecuación al entorno de la nueva edificación, cada proyecto deberá contener un plano de fachada en alzado que comprenda el edificio propuesto y sus adyacentes. En aquellas ocasiones en que la pendiente de la calle supere el 5% deberá incluirse el tramo completo de manzana, de esquina a esquina.

**Art. 33: Edificio dominante.**

Para definir la altura de la edificación de cada parcela, la presente ordenanza señalará en cada tramo de calle un edificio de los afectados por la Ordenanza de Protección.

Así quedará seleccionado el **Edificio dominante** correspondiente a ese tramo de calle, cuya única función es servir como elemento de referencia, sin ninguna otra valoración, a efectos de esta Ordenanza.

**Art. 34: Altura de edificación.**

1. Vendrá definida por la altura de cornisa del “edificio dominante”, medido en el lugar de la fachada que esta Ordenanza determine para cada uno de ellos, y que vendrá indicado en la correspondiente ficha.

Se demostrará esta medida en el proyecto y se controlará por los servicios municipales, para lo cual deberá presentarse el correspondiente levantamiento topográfico.

2. Excepcionalmente algunas fichas indican el número de plantas, bien por no existir “edificio dominante”, o como complemento al mismo, y en estos casos deberán cumplirse ambas condiciones. Asimismo, en ocasiones, la ficha recoge una sección genérica que refleja el cumplimiento de las condiciones que se disponen.

3. En aquellos casos de edificaciones en esquina o que se sitúen entre edificios consolidados con diferencia de altura, deberá proponerse una solución volumétrica que podrá incluir un ático sobre la altura máxima dispuesta, siempre que se demuestre suficientemente que de este modo se atenúa el encuentro entre edificaciones y se evita la aparición de grandes medianeras vistas.
4. Cuando no se indique expresamente el número de plantas y no se den los supuestos anteriores, el proyecto deberá resolverse con el mismo número de plantas que las del edificio dominante, pudiéndose autorizar mayor número siempre que se resuelva de forma satisfactoria la relación huecos/macizos con respecto al edificio dominante y con su entorno inmediato.

**Art. 35: Número de plantas sobre rasante.**

El número de plantas sobre rasante de cada parcela edificable vendrá dado por la combinación de dos parámetros:

- a) **La altura de edificación**, que se obtendrá como indica el artículo 34 de la presente Ordenanza.
- b) **La altura libre de plantas**, que se derivará de la aplicación del artículo 64.4 de las “Ordenanzas de Edificación” del presente Plan.

**Art. 36: Áticos.**

1. En los casos en que se permita la construcción de un ático, éste se situará a cinco metros del plano de fachada y no computará en el cálculo de la altura de edificación, cuando ésta se indique con referencia a cornisa de edificio existente.
2. En ningún caso podrán situarse elementos de ningún tipo en el espacio que separa la fachada del ático y la del resto del edificio, debiendo así mismo evitarse el uso continuo de dicho espacio.

**Art. 37: Patios.**

Además del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad regulada en el art. 57 de las “Ordenanzas de Edificación”, en los casos que determine la presente Ordenanza, la edificación se desarrollará en torno a un **patio**

**fundamental** cuyas medidas mínimas vendrán fijadas en la correspondiente ficha.

**Art. 38: Fachadas.**

1. La disposición de cada fachada se determinará por la aplicación individual o combinada de cada uno de los siguientes conceptos que a continuación se desarrollan y que vienen indicada en la ficha correspondiente, por tramos de calle.

a) **Simetría.**

Se refiere a la obligatoriedad de organizar los elementos que componen la fachada en relación a un eje vertical de simetría.

b) **Verticalidad de huecos.**

Se refiere a la obligatoriedad de organizar los huecos de fachada de modo tal que se refleje una dominancia de los elementos verticales sobre los horizontales.

c) **Equivalencia entre hueco-macizo.**

Se refiere a la obligatoriedad de modular de modo aproximado las distancias entre huecos y de los huecos mismos.

d) **Planeidad.**

Cuando se prohíbe retranquearse de la alineación y utilizar elementos macizos que sobresalgan del plano de fachada, a excepción de las cornisas, molduras y remarques.

e) **Volados y balcones.**

Se refiere a la distancia máxima que se permite para el volado de los balcones.

2. Cuando no se señala ninguno de estos conceptos, son de aplicación las condiciones establecidas en las “Ordenanzas de Edificación”, en su art. 59 y las condiciones siguientes:

a) La composición general del edificio deberá responder a los condicionantes de su entorno, lo que se expresará en la documentación regulada en el Art. 32.2.

- b) Se podrán incluir en el nuevo edificio aquellos elementos arquitectónicos rescatados del inmueble preexistente, remarcando su carácter arqueológico.

**Art. 39: Acceso a garaje.**

El hueco de acceso de la calle al sótano de aparcamientos, deberá tener un ancho máximo de 2,70 metros, y su eje de simetría deberá coincidir con el hueco o huecos situados sobre su vertical.

En planta baja, si se situara de forma lateral, deberá compensarse con el diseño de algún elemento de forma y dimensiones equivalentes situado en el lado contrario.

**Art. 40: Materiales en fachada.**

Los materiales de fachada serán los que resulten de aplicar individual o de modo combinado los siguientes conceptos, y que viene indicado en la ficha por tramos de calle correspondiente.

a) **Enfoscado y pintado.**

Se refiere a la obligatoriedad de emplear como revestimiento para los paramentos de fachada, morteros lisos acabados con pintura uniforme.

b) **Piedra natural en molduras y remarques.**

Se refiere a la obligatoriedad de emplear piedra autóctona de cantera labrada en molduras, zócalos, jambas, impostas, dinteles, y otros elementos cuya inclusión el proyectista crea necesarios.

c) **Carpintería de madera.**

Se refiere a la obligatoriedad de emplear madera para resolver los huecos de fachada.

d) **Hierro forjado en balcones.**

Se refiere a la obligatoriedad de emplear como elemento de protección de los balcones, barras verticales de hierro forjado separadas al menos 12 cm. y rematadas por un pasamanos de hierro o madera.

**Art. 41: Usos.**

1. Se pretende que el uso dominante en el área continúe siendo, básicamente, el uso residencial. No obstante, se establecen tres áreas donde el uso residencial debe compatibilizarse con:

- a) Usos de carácter comercial, administrativo y de oficinas. (Entorno a la calle Triana).
- b) Usos de carácter cultural, administrativo y hotelero. (Área fundacional).
- c) Usos de carácter institucional, administrativo y universitario. (Entorno de la calle Ramón y Cajal).

2. Usos por plantas.

Los usos vinculados y cualificados en cada planta vendrán definidos por tramos de calle en las fichas correspondientes.

Se prohíbe el uso residencial en planta baja únicamente en las siguientes calles y tramos:

- Calle Primero de Mayo.
- Calle Triana.
- Calle Bravo Murillo
- Calle San Bernardo.
- Calle Viera y Clavijo.
- Calle Obispo Codina.
- Calle Muro.
- Calle Mendizábal.
- Calle Francisco Gourié.
- Calle Pelota.
- Calle Mesa de León.
- Calle Calvo Sotelo.

Tramos entre Triana y Viera y Clavijo de:

- Calle Buenos Aires.
- Calle Domingo J. Navarro.
- Calle Perdomo.
- Calle Constantino.
- Calle Arenas.
- Calle Travieso.
- Calle Torres.
- Calle Malteses.

Las disposiciones referentes al uso comercial lo serán para las categorías de pequeño comercio y local comercial Tipo I, así definidas por el Plan General Municipal de Ordenación. Asimismo, las disposiciones referentes al uso terciario recreativo incluirán las categorías de establecimiento para consumo de comidas y bebidas, salas de reunión Tipo I y salas de espectáculo Tipo I.

3. Se permite aparcamientos en planta sótano o en parte de planta baja, siempre que el uso predominante de esta última siga siendo el indicado en la Ordenanza, a excepción de aquellos en que el acceso se deba producir desde una de las calles peatonales a propuestas en el plan.
4. En todos los casos se incluyen como usos complementarios bajo rasante los establecidos para la Ordenanza M del Plan General de Ordenación Municipal.
5. Cuando en el fichero se establezca el uso residencial, se entenderán como complementarios los establecidos por la Ordenanza M para la posición en plantas de vivienda. Para el resto de usos señalados en el fichero, serán compatibles con los previstos por la Ordenanza M para la posición en planta sobre rasante e inferiores a la de vivienda.
6. El local comercial Tipo II, las grandes superficies y el terciario recreativo tendrán la consideración de uso autorizable, con sujeción al régimen establecido al respecto por el Plan General de Ordenación Municipal.

## **5. ORDENANZAS PARTICULARES**



## **5. ORDENANZAS PARTICULARES.**

### **Art. 42: Ámbito de aplicación.**

Viene definido en el Plano de Ordenanzas.

### **Art. 43: Área del Cine Cuyás. (P-1).**

1. Su entorno constituido por el Cine y la vivienda de Pérez Galdós.
2. Uso: Cultural - Administrativo, de carácter dotacional y de proyección y propiedad públicas.
3. Características de la edificación: las correspondientes al proyecto que recientemente ganó el Concurso convocado al efecto por el Cabildo Insular de Gran Canaria.

### **Art. 44: Área de San Francisco. (P-2).**

1. Constituida por el llamado “solar de San Francisco”.
2. Uso: Cultural - Docente - Administrativo de carácter dotacional y de proyección pública (Conservatorio).
3. Características de la edificación: las correspondientes al proyecto que recientemente ha obtenido licencia municipal.

### **Art. 45: Aparcamiento en C/ Verdi / Ramón y Cajal (P-3)**

1. Delimitado en el plano de ordenanzas.
2. Uso Aparcamiento aprovechando la diferencia de rasante entre ambas vías y plaza abierta en la cota de C/ Ramón y Cajal.
3. Esquema de Edificación en plano 8 de Detalles.

### **Art. 46: Edificios de aparcamientos. (P-4).**

Ámbito: Se refiere a los edificios de aparcamientos, de promoción, propiedad y gestión públicas o privadas, que puedan edificarse en cualquier punto del territorio, salvo los conjuntos protegidos, en que no se permiten.

Situación: Habrá de garantizarse, en el anteproyecto a remitir previamente, como consulta, al Ayuntamiento, la accesibilidad, sin crear sobrecargas y tránsitos de paso.

Uso: Aparcamientos públicos, con tolerancia para comercios y oficinas, que podrán ocupar solo la planta baja.

Volumen: Las condiciones de ocupación serán las propias del sector en que se ubique.

- a) Edificabilidad: No se impone limitación volumétrica.
- b) Altura: La altura en metros en fachadas será la establecida para la zona. El número de plantas podrá ser superior, ya que la altura libre en plantas destinadas a aparcamientos podrá reducirse a la que establezcan las normas legales y municipales vigentes, con un mínimo de 2.20 mts.
- c) Estética: No se permite la denotación de forjados no horizontales, ni rampas, a fachada. No se permite la apertura de vistas a la vía pública. La fachada habrá de tratarse como elemento de composición con el resto de la calle, en las mismas condiciones que cualquier otra edificación.

## **6. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN**

## **6. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN.**

### **6.1. GENERALIDADES.**

#### **Art. 47: Conservación.**

1. De acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, es obligación de los propietarios de toda clase de inmuebles, instalaciones y terrenos, mantenerlas en buenas condiciones de seguridad, higiene y ornato público.
2. Como condiciones de seguridad adecuadas se entienden las siguientes:
  - Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas.
  - Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones.
  - Deberán conservarse los materiales de revestimientos de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
3. Como adecuadas condiciones de salubridad, se entienden las siguientes:
  - Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su régimen de utilización.
  - Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.
  - Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de humos y partículas.

4. Como condiciones adecuadas de ornato:

- El mantenimiento de la fachada, en cuanto pintura, materiales de revestimiento y limpieza.

**Art. 48: Declaración de ruina.**

1. A estos efectos, entendemos que incurren en la condición de no reparables técnicamente por los medios normales, aquellos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio (1:3) de la totalidad de los mismos.

La determinación de la extensión a que se refiere el apartado anterior se llevará a cabo mediante:

- a) El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades habituales y de proporción de cada uno en relación con el total expresado de forma porcentual.
  - b) La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido expresada, igualmente de forma porcentual.
  - c) Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los porcentajes de cada elemento a reconstruir a que se refiere el apartado b) y los porcentajes del elemento de la totalidad de los estructurales a que se refiere el apartado a).
2. Para el cálculo del valor actual del inmueble, se partirá de su valor de reposición, minorado en razón de la depreciación que por su edad haya sufrido la edificación. La depreciación se apreciará a través de un coeficiente calculado a través de la siguiente fórmula:

$$C = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2$$

siendo **x** el número de años del edificio, que no podrá ser inferior a diez (10) ni superior a trescientos (300).

**Art. 49: Plazo de edificación.**

El propietario de solares en la zona deberá emprender la edificación dentro del plazo de dos años a partir de la aprobación del presente Plan Especial.

## **6.2. NORMAS COMUNES DE EDIFICACIÓN.**

### **Art. 50: Definición.**

Son aquellas normas que se aplican a la totalidad de las edificaciones a acometer en el sector, clasificadas en:

1. Condiciones técnicas.
2. Alineaciones y rasantes.
3. Condiciones de uso.
4. Condiciones de volumen, altura y ocupación.
5. Condiciones de habitabilidad.
6. Condiciones estéticas.

### **Art. 51: Condiciones técnicas.**

Son de aplicación, en general, las normas contenidas en el Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.

Igualmente son de aplicación las Normas Básicas de edificación N.B.E., y restante normativa legal de aplicación obligatoria a los distintos tipos de edificación.

Resulta recomendable la aplicación de las Normas Tecnológicas de la Edificación y, para la edificación residencial, las Normas de Diseño y Calidad de la vivienda de protección oficial.

### **Art. 52: Alineaciones.**

Son las señaladas en el plano de ordenanzas. En general se conservan las alineaciones actuales.

Al tratarse de un casco urbano consolidado, se respetan las rasantes actuales, que se reflejan en el plano fotogramétrico correspondiente. Las modificaciones dispuestas se grafían bajo la denominación “Nuevas alineaciones”.

### 6.2.1. CONDICIONES DE USO.

#### Art. 53: Aparcamientos.

1. Los edificios de nueva planta, salvo los incluidos en el Catálogo como protegidos, deberán disponer de plazas de aparcamientos.

En edificios de uso residencial se dispondrá una plaza de aparcamiento por vivienda, así como por cada 40 m<sup>2</sup> útiles de locales comerciales y oficinas.

En edificios destinados íntegramente a uso administrativo, hotelero, asistencial, cultural, docente o recreativo se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

En edificios comerciales se reservará una plaza de aparcamiento por cada 75 m<sup>2</sup> construidos.

2. Salvo para aquellos edificios en que se indique en el Plan expresamente su uso como aparcamientos, podrán dedicarse a este fin la planta sótano o parte de la planta baja compartido con el uso principal de la misma.
3. En edificios destinados a aparcamiento, se cuidaran las fachadas que serán visualmente cerradas, adaptando su composición al entorno.
4. En las calles propuestas por el Plan para peatonalizar no se permiten aparcamientos

#### Art. 54: Accesos y viviendas de servicios.

Los accesos desde el exterior hasta los ascensores no deberán presentar barreras arquitectónicas para minusválidos.

En los edificios destinados a un sólo uso que no sea el residencial u hotelero, solamente se permitirá vivienda para el portero o personal relacionado con la vigilancia de los mismos, salvo que se justifiquen fundamentalmente.

**Art. 55: Usos exclusivos.**

Se excluyen, en cualquier caso, los siguientes usos:

- a) Cualquier actividad insalubre, nociva o peligrosa. En particular, el almacenamiento de sustancias inflamables.
- b) Las industrias y talleres, incluso los artesanales, que no cumplan alguna de las siguientes condiciones:
  - b.1.) Nivel l sonoro inferior a 50db. medido con sonómetro escala A 10 mt. de sus límites o en cualquier punto de la vivienda afectada más cercana y en las condiciones de trabajo más desfavorables.
  - b.2.) No producir vibraciones molestas, humos ni malos olores.
  - b.3.) Potencia máxima instalada de 10 cv.
- c) Aquellas otras actividades, no citadas expresamente como válidas y que la Corporación pudiera entender como inadecuadas para el carácter histórico y representativo del sector.



## 6.2.2. CONDICIONES DE VOLUMEN, ALTURA Y OCUPACIÓN.

### Art. 56: Edificabilidad.

Es uno de los parámetros utilizados para determinar el volumen de edificación permitido en cada zona. Se mide en  $m^2/m^2$  que indica la proporción máxima permitida, en  $m^2$ , entre superficie construida total y superficie de solar.

Se entiende por superficie total construida la suma de la de cada una de las plantas del edificio y construcciones sobre cubierta medidas dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, forman parte de la superficie total cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario, se computará únicamente el 50% de su superficie, medida de la misma forma.

Se entiende la edificabilidad medida por encima de la rasante, siendo libres los sótanos totalmente enterrados.

En los casos de semisótano construidos en laderas, se computará a efectos de edificabilidad la proporción de superficie de dicha planta correspondiente al volumen construido por encima de la rasante natural del terreno.

### Art. 57: Altura de edificación.

#### 1. Número máximo de plantas.

Cada una de las Ordenanzas con que se regula la totalidad del suelo afectado por el P.E.P.R.I., dispondrá sus mecanismos por determinar el número de plantas a construir en cada parcela.

En cualquier caso, en aquellas en las que permita la construcción de un ático deben retranquearse 5 metros del plano de fachada.

En caso de edificaciones en ladera, ningún alzado presentará mayor número de plantas a fachada que el permitido.

## 2. Número mínimo de plantas.

No se permitirá, en todo el ámbito del Plan, ninguna edificación que tenga menos de dos plantas de altura, salvo que aparezca expresamente protegida en el Catálogo.

## 3. Altura de coronación de fachada.

La altura de coronación de fachada en el área correspondiente a la ordenanza de Renovación vendrá determinada en el artículo correspondiente de dicha Ordenanza.

En el resto de las áreas de Ordenanzas, la altura de coronación de fachada constituirá un elemento de la composición de la misma, y lo determinará el proyectista de acuerdo con el número de plantas establecido por el inmueble, y con las alturas libres máximas y mínimas que se establecen en el apartado siguiente.

## 4. Altura libre de plantas.

En el área correspondiente a la Ordenanza de Renovación, la altura libre de suelo a techo en planta baja será como mínimo de 3,20 mts. y en el resto de las plantas será de 2,50 mts.

En las otras áreas de Ordenanza, además de las condiciones anteriores tendrá que cumplirse que la altura desde la rasante de la acera en el punto medio de la fachada hasta la cara interior del segundo forjado sobre rasante habrá de ser de 7,15 mts.

## 5. Áticos y construcciones sobre cubierta.

En los documentos correspondientes al presente P.E.P.R.I., se determinará las parcelas en que se permite la construcción de un ático.

En estos casos, el ático deberá retranquearse a 5 mts. respecto al plano de fachada.

No se permitirán áticos cuyo fondo edificado sea inferior a 5 mts.

Sobre la cubierta de la última planta del edificio sólo podrá elevarse:

- a) Las estructuras de cubiertas de patios y lucernarios y monteras de cristales.
- b) Las habitaciones destinadas a cajas de escaleras o ascensores, con la excepción de los áticos de nueva planta sobre los que no se permitirán.
- c) Los depósitos de agua.
- d) Los tubos de chimeneas y de ventilación.
- e) Los remates de fachada exclusivamente decorativos.

Además será de aplicación el Art. 6.6.13 del P.G.M.O.

La altura de los áticos, estructuras, habitaciones o depósitos, será tal que queden englobados bajo un plano inclinado apoyado en una horizontal situada a 1.00 metro por encima de la cara superior del último forjado de fachada, y que forme con el plano horizontal un ángulo de  $320^{\circ}$ , salvo para los edificios de nueva planta en cuyo caso, se exigirá, además de lo anterior, que cualquier elemento quede bajo la línea trazada desde la cota + 1.65 mts. sobre la vertical de la fachada opuesta y pasando por un punto situado a 1 metro sobre el solado de cubierta.

Las construcciones y elementos sobre cubierta tendrán un tratamiento idéntico, en materiales y composición, que el resto de la fachada, con la cual habrá de constituir un todo armónico.

#### 6. Áticos: enlaces.

Los áticos con huecos de ventilación iluminación dando a medianera, habrá de retranquearse de ésta un mínimo de 3 mts., no creando en ningún caso servidumbre.

#### 7. Medianeras.

Los parámetros de paredes medianeras que queden vistos tendrán el mismo acabado y color que las fachadas.

#### 8. Semisótanos.

No se permiten los semisótanos. En el caso de que se generen obligatoriamente por la pendiente de la calle y la altura de la edificación, no se manifestarán al exterior de modo alguno.

#### 9. Cubiertas.

Las cubiertas serán planas. Seguirán el régimen de los elementos comunes del edificio, resultando, por tanto, indivisibles.

### **Art. 58: Ocupación y fondo edificable.**

#### 1. Ocupación.

La ocupación de la parcela es libre, dentro de la zona edificable de la misma.

#### 2. Fondo edificable.

No se limita el fondo edificable.

#### 3. Viviendas interiores.

Para la construcción de viviendas interiores será preciso disponer de un patio cuyo lado mayor tendrá como mínimo la altura de edificación.

### **Art. 59: Parcelas, fachadas, vuelos y salientes.**

#### 1. Parcela y fachada mínima.

No se permitirán agrupaciones o segregaciones en la zona de Ordenanza de Protección y de Ordenanza de Renovación. Las zonas de Ordenanzas de Nueva Vegueta y Primero de Mayo se regulan por las normas "B" y "M", respectivamente, del Plan General Municipal de Ordenación.

#### 2. Vuelos cerrados.

Nos se permiten los vuelos cerrados.

### 3. Balcones, molduras y cornisas.

Se permite el vuelo de balcones abiertos 0.40 mts., como máximo, sobre el plano de fachada, a no ser que la ordenanza especifique lo contrario.

Las barandillas de los balcones serán metálicas o de madera y diseñadas en armonía con las existentes en el sector donde se ubican.

Se permiten molduras decorativas salientes hasta 0.15 mts., sobre el plano de fachada o borde del balcón abierto, cuyo vuelo total no podrá sobrepasar, por tanto, los 0.65 mts.

Igualmente se permiten cornisas de remate, puramente decorativas, salientes hasta 0.60 mts., como máximo, sobre el plano de fachada.

### 4. Marquesinas.

Las marquesinas, aleros y saledizos de las instalaciones comerciales se situarán de forma que ninguno de los elementos que de ella penden o puedan pender se hallen a una altura inferior a 2.50 mts., sobre la rasante de la calle. No podrán volar más de 1/10 de la anchura de la calle a la que dan con un máximo de 2.00 metros, siempre que no sobrepase la anchura de la acera.

Su diseño estará condicionado por el del edificio para que se proyecte, e integrado en él tanto como en su entorno inmediato.

### 5. Retranqueos.

En aquellos casos en que lo permite la Ordenanza, se ajustarán además a:

- a) Cierre de la propiedad con verjas y muros del mejor aspecto.
- b) Decoración, en toda su altura, de las paredes medianeras contiguas que queden al descubierto.
- c) Limitación de altura de construcción con arreglo a las presentes Ordenanzas.

### 6. Chaflanes.

No se permiten más chaflanes que los existentes y los señalados en el plano de alineaciones correspondientes.

**Art. 60: Condiciones de habitabilidad.**

Son las establecidas en la legislación y normativa vigentes, incluidas las ordenanzas municipales de construcción, además de las disposiciones sobre patios y viviendas exteriores que se regulan en los siguientes apartados:

**1. Viviendas exteriores.**

Son viviendas exteriores aquellas que disponen al menos de una estancia de superficie igual o superior a 14 m<sup>2</sup> y de 3.00 mts. de ancho, que iluminan y ventilan directamente a la vía pública.

**2. Patios a viviendas interiores.**

Las viviendas interiores deberán disponer de una estancia, como mínimo, con superficie igual o superior a 14 m<sup>2</sup>, ventilando e iluminando directamente a un patio de manzana o patio de parcela que tenga un lado mínimo igual a la altura total del patio, tomado desde el forjado de piso del mismo, al forjado de techo de última planta.

**3. Patios restantes.**

Los restantes patios de ventilación e iluminación se regirán por las siguientes condiciones mínimas:

- a) Los patios tendrán como área mínima aquella en que pueda inscribirse un círculo de 3 metros de diámetro.
- b) En edificios catalogados, tendrá prioridad el cumplimiento de la ordenanza de Protección, pudiendo siempre que se justifique fundadamente disminuir la dimensión del apartado anterior.

Se permite la ventilación mediante extracción forzada por chimenea a cubierta, de los cuartos de baño y despensas.

A efectos de la presente Ordenanza, las despensas no podrán tener superficies superiores a 4 m<sup>2</sup>.

#### 4. Uso de patios.

Los establecimientos destinados, normalmente en planta baja a bares, restaurantes u otros dotados de cocina y/o susceptibles de producir gases, humos y malos olores, no podrán utilizar para su ventilación los patios destinados a la ventilación e iluminación de piezas habitables (dormitorios y estancias). Deberá disponer en su conexión con los mismos, el cerramiento con elementos no practicables, salvo a efectos de incendio, y ventilación mecánica forzada que evacuarán sobre la altura de la última cubierta.

No se permite la privatización de los pisos de patios en planta baja o primera, cuya superficie siempre será común.

### 6.2.3. CONDICIONES ESTÉTICAS.

#### Art. 61: Cercas y vallas.

1. Cerca de parcelas edificadas.

Se tratarán como fachadas, en consonancia con el proyecto a que se sirvan, detallando esta circunstancia en el mismo.

La parte superior se realizará como verja diáfana de metal o madera, prohibiéndose las celosías de hormigón o ladrillo.

La altura total de la acera no sobrepasará los 2.50 mts., en caso de rasante horizontal, ni los 3.00 mts. para rasantes inclinadas.

2. Vallas de solares o terrenos sin edificar.

Se vallarán con pared ciega, de altura mínima de 2.00 mts. y máxima de 3.00 mts., enfoscada lisa en su paramento exterior, y pintada en color blanco. En su lindero a la vía pública, la valla se rematará con una cornisa lisa de 20 cm. de altura, que volará un máximo de 5 cms. sobre la línea de fachada. Esta cornisa se enfoscará en liso y pintará en color que guarde relación con los de la zona, incluido el blanco.

En la valla se dejará un hueco de paso, de altura máxima de 3.50 mts., protegido por una puerta cuyo color se indicará en la petición de licencia, y cuyo único objeto será la periódica limpieza del solar.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 73 de la vigente Ley del Suelo, sobre armonización y construcciones, y prohibición de muros y cierres.

El permiso de vallado no llevará implícita dedicación alguna a los terrenos que desvirtúe su carácter de terreno libre.



## **7. ORDENANZA DE AMUEBLAMIENTO**

## **7. ORDENANZA DE AMUEBLAMIENTO.**

### **Art. 62: Generalidades.**

Se refiere el presente capítulo al mobiliario urbano y a todos los elementos complementarios de los edificios que inciden de forma determinante en el paisaje urbano.

Toda normativa a este respecto debe armonizar el reconocimiento de los requisitos sociales y funcionales de nuestro tiempo (que lógicamente no son los mismos del momento histórico en el que se plasmó la ciudad tradicional) con la necesidad de limitaciones expresivas para evitar distorsiones con el entorno.

### **Art. 63: Mobiliario urbano.**

#### 1. Bancos y papeleras.

Su diseño se basará en las invariantes que este tipo de elementos presentan en la zona u otros centros históricos coetáneos. Deberán ser de trazado sencillo y funcional, de materiales adecuados a su uso y de calidad.

Se tendrán en cuenta las características arquitectónicas y morfológicas de la zona, en cuanto a formas, colores y textura.

Se convocará un concurso para seleccionar aquellos que habrán de situarse en las vías en general.

Aunque se utilicen formas, técnicas y materiales tradicionales, siempre habrá de quedar patente su funcionalidad.

#### 2. Farolas y elementos de iluminación.

##### a) Diseño:

Es de aplicación todo lo indicado en el apartado anterior en cuanto a su diseño.

b) Características de la iluminación:

La iluminación urbana deberá así mismo responder a las características ambientales propias de un recinto urbano tradicional. No se pretenderá, salvo en las calles eminentemente comerciales, conseguir un nivel excesivamente alto de luz, sino más bien, disponer de una distribución no homogénea que remarque las características ambientales.

En la iluminación particular de monumentos aislados se deberá evitar un excesivo nivel de potencia luminosa, que vaya en contradicción con la esencia arquitectónica intrínseca de los edificios, distorsionando los ángulos de incidencia de la luz natural y convirtiendo en definitiva, a la propia arquitectura en una escenografía falsa

3. Cabinas telefónicas.

Se prohíben en los entornos inmediatos a los edificios catalogados.

En estos ámbitos se deberán colocar teléfonos públicos adosados a paramentos, en sitios no visibles y procurando agruparlos, quitando todo protagonismo de los mismos.

4. Máquinas de tabaco y otras.

Se prohíben en los entornos inmediatos de los edificios catalogados.

5. Jardineras y otros elementos de ornato urbano.

Deberán cumplirse primordialmente los requisitos de discreción, sencillez, funcionalidad y armonía.

**Art. 64: Elementos complementarios de los edificios.****Anuncios, carteles y demás señales de tipo comercial.**

## 1. Medidas de carácter general.

- a) Los anuncios en fachadas se limitarán a uno por local comercial, prohibiéndose expresamente los anuncios publicitarios situados fuera del ámbito de cada entidad comercial.
- b) Los elementos de publicidad no podrán disponerse en banderola, perpendicularmente a la fachada. Se prohíben los anuncios en azoteas, sobre la línea de cornisa y remate de edificación, y sobre los huecos de la edificación.
- c) Se permitirán los anuncios de vallas de obras y cierres de solares siempre que, a juicio del Ayuntamiento no afecten a la perspectiva del paisaje urbano o marítimo, inmuebles de interés arquitectónico o la seguridad del tránsito rodado o peatonal.

Queda prohibida la fijación directa de carteles sobre edificios, muros, vallas, cercas, etc., debiendo realizarse los mismos sobre soportes exteriores u otros medios de fijación.

- d) No se permiten los anuncios compuestos por tubos fluorescentes convencionales ni los que dispongan de cualquier tipo de intermitencia luminosa.

En cualquier caso, su diseño en cuanto a calidad, proporción y composición, deberá tener la dignidad que exige la zona, lo que tendrá en cuenta la Comisión Municipal correspondiente, para autorizar su instalación.

## 2. Anuncios y carteleras para el área de Ordenanza de Renovación, a excepción de la calle Triana y transversales.

- a) Estarán condicionados en forma y dimensiones a la composición general del edificio.
- b) En caso de tener iluminación, ésta será indirecta o propia a través de láminas traslúcidas.

- c) Estarán compuestos por elementos aislados (lecturas, anagramas o números), sin formar una unidad compacta colocada directamente sobre los correspondientes paramentos o sobre elementos transparentes.
- d) No se admitirán los anuncios “de banderolas” que incidan perpendicularmente a los paramentos.
- e) El saliente máximo admitido sobre la línea de fachada es el de 0.40 metros.

### 3. Anuncios y carteles en la calle Triana y sus transversales.

Se admite mayor libertad en su diseño que se deberá justificar exhaustivamente al solicitar el oportuno permiso, en función de su adecuación a los elementos compositivos y formales de la fachada y la proporción, ritmo y ordenación de los huecos de planta baja.

A este efecto se acompañará memoria justificada del diseño así como planos de la fachada con inclusión del anuncio cuya implantación se solicita.

### 4. Marquesinas y toldos.

Se permiten con las siguientes limitaciones:

- a) Se deberá justificar exhaustivamente al solicitar el oportuno permiso, en función de su adecuación a los elementos compositivos y formales de la fachada y a la proporción, ritmo y ordenación de los huecos de planta baja.

A este efecto se acompañará memoria justificativa del diseño así como planos de la fachada con inclusión del anuncio cuya implantación se solicita.

- b) En cualquier caso se adaptarán a los huecos de fachada existentes, introduciéndose en los mismos con el fin de que no oculten su disposición y proporciones.