

# DOCUMENTO NORMATIVO

## NORMAS ORDENANZAS ESTÉTICAS

FEBRERO 2018



## **COORDINADOR MUNICIPAL**

**José Manuel Setién Tamés**  
ARQUITECTO

## **EQUIPO REDACTOR**

### **REDACCIÓN**

**Ana Dolores del Rosario Suárez**  
ARQUITECTA

**Jacobo González Jorge**  
ARQUITECTO

**Elvira Monzón García**  
ARQUITECTA

**Ruth Navarro Delgado**  
ARQUITECTA

**Carolina Saavedra García**  
ARQUITECTA

**Juan Carlos Padrón Valido**  
HISTORIADOR DEL ARTE

**Santiago Hernández Torres**  
GEÓGRAFO

**Inmaculada Morales Guerra**  
TÉCNICO JURÍDICO

### **EDICIÓN Y TRABAJOS ADMINISTRATIVOS**

**María del Pino Jansson Mayor**  
DELINEANTE

**Marcos Santana Falcón**  
DELINEANTE

**Francisco Santana Vega**  
DELINEANTE

**María Zoraida López León**  
ADMINISTRATIVA

### **SOPORTE INFORMÁTICO**

**Argelia Esther Martín Martín**  
INGENIERA INFORMÁTICA

**Jorge Cortadellas Izquierdo**  
TÉCNICO INFORMÁTICO

# 3.1 NORMAS

<b>CAPÍTULO I</b>	<b>NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL</b>	<b>1</b>
ARTÍCULO 1.1	COMPETENCIA	1
ARTÍCULO 1.2	CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN	1
ARTÍCULO 1.3	VIGENCIA DEL PLAN ESPECIAL	2
ARTÍCULO 1.4	FINALIDAD Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL	2
ARTÍCULO 1.5	DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN	2
ARTÍCULO 1.6	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS Y DE TELECOMUNICACIONES	4
ARTÍCULO 1.7	OBRAS DE ADAPTACIÓN A LA NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA	5
ARTÍCULO 1.8	ESTRUCTURA NORMATIVA	5
ARTÍCULO 1.9	COMPETENCIA ESTATAL EN MATERIA DE DEFENSA	7
<b>CAPÍTULO II</b>	<b>NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES</b>	<b>8</b>
ARTÍCULO 2.1	ÁREA	8
ARTÍCULO 2.2	OBRAS Y ACTIVIDADES ADMISIBLES	8
ARTÍCULO 2.3	APLICACIÓN	8
<b>CAPÍTULO III</b>	<b>NORMA VT</b>	<b>10</b>
ARTÍCULO 3.1	ÁREA	10
ARTÍCULO 3.2	OBRAS Y ACTIVIDADES ADMISIBLES	10
ARTÍCULO 3.3	APLICACIÓN	10
ARTÍCULO 3.4	CONDICIONES DE LAS PARCELAS	10
ARTÍCULO 3.5	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA	11
ARTÍCULO 3.6	NÚMERO DE VIVIENDAS POR PARCELA	15
ARTÍCULO 3.7	CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD	16
ARTÍCULO 3.8	CONDICIONES DE ALTURA	16
ARTÍCULO 3.9	CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	17
ARTÍCULO 3.10	COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS	19
<b>CAPÍTULO IV</b>	<b>NORMA DE PROTECCIÓN</b>	<b>22</b>
ARTÍCULO 4.1	ÁREA	22
ARTÍCULO 4.2	APLICACIÓN	22
ARTÍCULO 4.3	GRADOS DE PROTECCIÓN	22
ARTÍCULO 4.4	NIVELES DE INTERVENCIÓN	24
ARTÍCULO 4.5	CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO PÚBLICO	26
ARTÍCULO 4.6	DECLARACIÓN DE RUINA	27
ARTÍCULO 4.7	CONDICIONES DE LAS PARCELAS	27
ARTÍCULO 4.8	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA	28
ARTÍCULO 4.9	NÚMERO DE VIVIENDAS POR PLANTA	28
ARTÍCULO 4.10	CONDICIONES DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD Y ALTURA	29
ARTÍCULO 4.11	CONDICIONES DE LOS USOS PARA PARCELAS CATALOGADAS Y CALIFICADAS COMO RESIDENCIALES	29
ARTÍCULO 4.12	CONDICIONES DE LOS USOS PARA PARCELAS CATALOGADAS CALIFICADAS COMO DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	30

**ANEXO I: CUADRO RESUMEN DE USOS POR ZONAS.**

**ANEXO II: FICHAS DE PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.**

## **CAPÍTULO I      NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL**

### **Artículo 1.1 Competencia.**

1. La dirección, el control del desarrollo y la ejecución del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Vegueta-Triana es competencia propia del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, sin perjuicio de la participación de las restantes Administraciones y de los particulares, con arreglo a lo establecido en las leyes y en estas normas.
2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma, Cabildo y Entidades Locales de Gran Canaria, la colaboración con el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria para el mejor logro de los objetivos que este Plan Especial persigue en cumplimiento del principio de cooperación interadministrativa.
3. Con objeto de ejecutar el Plan Especial de Protección, estructurar la gestión adecuada del Conjunto Histórico, y garantizar la correcta aplicación y el cumplimiento de la presente Norma, y la debida atención a los ciudadanos, a modo de ventanilla única, se crea la Oficina de Gestión Integrada de los Conjuntos Históricos del término municipal.

### **Artículo 1.2 Control y seguimiento del Plan Especial de Protección.**

1. La Oficina de Gestión Integrada de los Conjuntos Históricos tendrá carácter técnico, y sus competencias y estructura serán definidas por el Consejo de Patrimonio y el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.
2. Una vez creada la Oficina de Gestión Integrada será el Órgano de Gestión de los Conjuntos Históricos quien ejerza las competencias actuales del Consejo Municipal de Patrimonio respecto a los ámbitos delimitados para ordenar los Conjuntos Históricos.
3. La Oficina de Gestión Integrada de los Conjuntos Históricos podrá proponer al órgano competente, mediante escrito razonado, las revisiones o reformas que considere oportunas de la presente Norma, una vez verificada su aplicación, para el mejor cumplimiento de sus objetivos de protección y revitalización.

### **Artículo 1.3 Vigencia del Plan Especial.**

1. Este Plan Especial tendrá vigencia indefinida.
2. No obstante, la alteración de su contenido podrá llevarse a cabo mediante su revisión o modificación por los motivos establecidos legalmente.

### **Artículo 1.4 Finalidad y contenido del Plan Especial.**

1. Los Planes Especiales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan o complementan las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación, ordenando elementos o aspectos específicos de un área determinada.
2. Este Plan Especial tiene por finalidad la ampliación y actualización de la información del Catálogo de los inmuebles y espacios protegidos de los Conjuntos Históricos de Vegueta y Triana, el ajuste de los criterios de catalogación, la regulación de los usos y la adecuación de sus determinaciones al Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en concordancia con la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias; así como la corrección de errores detectados, el estudio de las solicitudes de modificación y la incorporación de las modificaciones aprobadas en compatibilidad con las contenidas en la Ficha de Ordenación Diferenciada API-01 “Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana” del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en vigor.
3. Los Planes Especiales tendrán el contenido documental señalado en la legislación aplicable y sus correspondientes reglamentos. Tanto el contenido formal como el sustancial de este Plan Especial viene determinado por lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español y la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

### **Artículo 1.5 Documentación e interpretación.**

1. Los documentos que integran este Plan Especial son los siguientes:

#### Tomo I: Documento de Información y Diagnóstico

1. Memoria Informativa:

##### 1.1 Consideraciones previas

##### 1.2 Análisis medioambiental

1.3 Análisis del espacio urbano

1.4 Análisis socioeconómico

1.5 Estudios relativos al catálogo

2. Planos de Información

3. Diagnóstico

### Tomo II: Documento de Ordenación

1. Memoria de Ordenación

2. Planos de Memoria

3. Documento normativo:

3.1 Normas

3.2 Ordenanzas Estéticas

4. Planos normativos

5. Catálogo de Protección y Fichas

6. Estudio económico-financiero

7. Tramitación del Plan Especial de Protección y correcciones al documento de Aprobación Inicial.

### Tomo III: Documento Ambiental Estratégico

2. En el supuesto de detectarse errores o contradicción entre los distintos documentos que conforman este Plan, serán de aplicación los siguientes criterios:
  - a) Tendrán preferencia las determinaciones escritas sobre las gráficas.
  - b) El documento normativo tendrá prevalencia sobre el resto de los documentos del Plan Especial. Los planos normativos tendrán preferencia sobre el resto de los planos.

- c) El Catálogo tiene carácter normativo autónomo en lo que se refiere a los inmuebles y elementos a proteger y demás determinaciones individualizadas para cada de ellos según conste en sus Fichas.
  - d) La Memoria de Ordenación es el documento que sirve para la interpretación del Plan Especial en su conjunto y sus determinaciones operan con carácter supletorio en caso de discrepancias con el documento normativo y el Catálogo.
  - e) La Memoria informativa y el diagnóstico tiene un carácter meramente expositivo sobre los datos y estudios que han configurado la propuesta de ordenación de este Plan Especial.
3. En el caso de que se cite una disposición legal o reglamentaria en este Plan Especial que posteriormente fuese derogada, se entenderá hecha la remisión automática a aquella que la sustituya, sin perjuicio de las modificaciones que conllevara su adaptación si fuera procedente.

#### **Artículo 1.6 Servidumbres aeronáuticas y de telecomunicaciones.**

1. En el plano normativo 4.8 *Servidumbres aeronáuticas* se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Gran Canaria que afectan al ámbito de este Plan Especial, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas sus palas-, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme a lo previsto en el artículo 16 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas.

Así mismo, constituyendo las servidumbres aeronáuticas limitaciones legales al derecho de propiedad, en el caso de adoptarse alguna resolución que afecte a ésta, sólo podrá generar algún derecho a indemnización cuando se refiera a derechos ya patrimonializados.

2. En aquellas zonas de este Plan Especial afectadas por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), o plantación, requerirá el acuerdo favorable previo de AESA (Agencia Estatal de Seguridad Aérea), en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.



En aquellas zonas de este Plan Especial no afectadas por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, etc.) y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno o el nivel mar dentro de las aguas jurisdiccionales, requerirá pronunciamiento previo de AESA (Agencia Estatal de Seguridad Aérea), en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

3. En todo el ámbito de este Plan Especial se deberá facilitar el despliegue de las infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas, con el fin de garantizar la libre competencia en su instalación y prestación de servicios, y la disponibilidad de lugares y espacios físicos donde se puedan ubicar sus instalaciones.

A estos efectos se deberá contemplar lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones y respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales para garantizar el funcionamiento de las redes y servicios de comunicaciones electrónicas.

En todo caso, las empresas suministradoras de estas redes de servicios deberán contemplar y respetar las especiales características de Vegueta y Triana como Conjuntos Históricos, debiendo cumplir, en su ejecución e instalación, lo dispuesto en este documento normativo y en la ordenanza estética de este Plan Especial con el fin de asegurar su adecuada integración en el entorno, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial en esta materia y siempre que no incida en la calidad y cobertura del servicio.

### **Artículo 1.7 Obras de adaptación a la normativa sobre accesibilidad y eficiencia energética.**

1. Será de aplicación el artículo 24, apartado 6 de la Ley 7/2015, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, referente a la ejecución de obras precisas para la mejora de la accesibilidad y la eficiencia energética en los inmuebles y espacios protegidos incluidos en este Plan Especial, para lo cual se requerirá informe favorable o autorización, en su caso, del órgano competente según el régimen de protección que le fuese aplicable.

### **Artículo 1.8 Estructura normativa.**

1. Sin perjuicio de las disposiciones generales contenidas en este Capítulo I, la ordenación del presente Plan Especial se realiza mediante la regulación contenida en los Capítulos siguientes de este documento, que sigue la estructura normativa que se indica a continuación:

a) Norma para Parcelas Calificadas como Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos.

- b) Norma Zonal Vegueta-Triana o Norma VT, para parcelas cuyo uso cualificado sea el Residencial.
  - c) Norma de Protección. Las parcelas y edificaciones catalogadas incluidas en cualquiera de los dos grupos anteriores se remitirán para su regulación a la Norma de Protección.
2. Con la finalidad de facilitar la localización de parcelas y manzanas se ha elaborado el plano normativo 4.1 *Numeración de las Manzanas* que servirá de referencia al documento normativo y la Memoria de Ordenación.
  3. Las condiciones relativas a la estética de los inmuebles y elementos regulados por las anteriores Normas se incluyen en la Ordenanza sobre Condiciones Estéticas.
  4. En todo lo no contemplado en las citadas normas serán de aplicación subsidiaria o complementaria las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación de Las Palmas, así como aquellas Ordenanzas municipales que específicamente fueran de aplicación.

Será de aplicación el Título 3 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación, relativo a las Normas de Edificación en Suelo Urbano y Urbanizable. Así mismo será de aplicación la definición, clasificación y condiciones particulares referidas a usos contenidas en el Título 2 de las citadas Normas, con las excepciones o matizaciones siguientes:

- a) Alojamiento Turístico: los tipos de establecimientos permitidos en este uso son los definidos y regulados en el Decreto 142/2010, de 4 de octubre, Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, o aquel que lo sustituya, y autorizados en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Gran Canaria, para suelos urbanos no turísticos.
- b) Las actividades consistentes en la elaboración de alimentos y venta al por menor (panaderías, heladerías, asaderos de pollos, ...) se considerarán uso Comercial o Recreativo-Ocio (en función de la posibilidad de consumo en el local) y con las siguientes condiciones:
  - Cuando el consumo no se realice en el interior del local se considerará Comercial en la subcategoría de Pequeño Comercio, y solo se permitirá en plantas bajas de la edificación. Además, se aplicarán las limitaciones previstas para la Pequeña Industria, esto es, que se trate de un local con una superficie máxima de 250 m<sup>2</sup> y una potencia igual o inferior a 10 CV de fuerza motriz.
  - Cuando exista la posibilidad de consumo en el interior del local se considerará Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas. Además, la parte destinada a elaboración conservará las limitaciones previstas para la Pequeña Industria descritas en el párrafo anterior.

## **Artículo 1.9 Competencia estatal en materia de Defensa.**

Con el fin de salvaguardar los intereses de la Defensa Nacional, tendrán prevalencia sobre las disposiciones de este Plan Especial todas aquellas que pudieran afectar al Palacio o Gobierno Militar derivadas del ejercicio de la competencia estatal en esa materia.

## CAPÍTULO II NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

*Esta Norma establece el marco regulador de las actuaciones que se realicen sobre los edificios y parcelas calificadas como Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres en el ámbito regulado por el Plan Especial de Protección de los barrios históricos de Vegueta y Triana.*

*Por su especificidad funcional, cantidad, dinamismo e importancia dentro del desarrollo estos barrios, se considera su tratamiento diferenciado respecto al resto de edificaciones.*

### Artículo 2.1 Área

1. Esta Norma corresponde a parcelas señaladas en el plano normativo 4.3 *Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres*, con las siguientes siglas:

Administración Pública (AD)	Educativo (ED)	Sanitario (SN)
Aparcamiento en Edificio (AP)	Espacio Libre (EL)	Servicios Públicos (SP)
Comercial (CO)	Oficinas (OF)	Servicios Sociales (SS)
Cultural (CU)	Religioso (RG)	

### Artículo 2.2 Obras y Actividades admisibles

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO vigente.

### Artículo 2.3 Aplicación

1. Los siguientes edificios calificados como Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres, están catalogados y se regularán por lo establecido en el capítulo 4 *Norma de Protección* de este documento:

AD-04	CO-02	CU-05	CU-12	CU-17	OF-03	RG-06	SP-02
AD-05	CO-03	CU-06	CU-13	CU-18	RG-01	RG-09	SS-03
AD-06	CU-02	CU-07	CU-14	CU-19	RG-03	RG-10	
AP-01	CU-03	CU-08	CU-15	ED-04	RG-04	SN-01	
CO-01	CU-04	CU-09	CU-16	OF-01	RG-05	SP-01	

2. El resto de las parcelas se regularán por lo dispuesto en las fichas de Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres contenidas en el Anexo I de estas Normas.

Cada ficha incluye la descripción de las parcelas o edificaciones a las que hace referencia y las directrices necesarias para su ejecución. Deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) La altura máxima se determina en número de plantas, y coincide con la altura de las edificaciones que existen en la actualidad, excepto en el AD-02, el ED-03, el SN-02 y el SS-02.
- b) En relación a los usos se establecen las siguientes determinaciones generales:
  - No se establecen usos autorizables.
  - El uso Garaje Aparcamiento queda prohibido en todos los edificios en los que no estuviera instalado con anterioridad a la aprobación de este Plan Especial.
  - Se permite, ocasionalmente, la instalación en los Espacios Libres, de estructuras no permanentes para actividades relacionadas con la cultura y el ocio.
  - Se permite la instalación de terrazas para el consumo de comidas y bebidas, ligadas a los locales, con este uso permitido, de las edificaciones que conformen el Espacio Libre.

## CAPÍTULO III      NORMA VT

*Esta norma establece el marco regulador de las actuaciones que se realicen sobre los edificios y parcelas no calificadas como Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres situadas en el ámbito regulado por el Plan Especial de Protección de los barrios históricos de Vegueta y Triana.*

*Se pretende recuperar la homogeneidad y continuidad morfológica de Vegueta y Triana y potenciar la regeneración y el desarrollo de estos barrios sin distorsionar su carácter histórico. Se mantiene, de forma general, la parcelación actual y se amplía el abanico de usos permitidos. Se incentiva el uso Residencial, para frenar la despoblación que han sufrido estos barrios en los últimos años, y se establece un mayor espectro de usos complementarios y alternativos que permitan la dinamización de estos entornos.*

### **Artículo 3.1 Área**

1. Esta Norma corresponde a áreas indicadas con las letras VT en el plano normativo 4.2 *Normativa Propuesta*.
2. Las parcelas protegidas se regularán por lo establecido en el capítulo IV *Norma de Protección*.

### **Artículo 3.2 Obras y actividades admisibles**

1. Son obras y actividades admisibles todas las contempladas en la sección cuarta del capítulo 1.1 de Las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO vigente.

### **Artículo 3.3 Aplicación**

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

### Parámetros tipológicos

### **Artículo 3.4 Condiciones de las parcelas**

1. No se permite la división ni agrupación de parcelas, debiendo ajustarse las nuevas edificaciones a las parcelas existentes, con las excepciones señaladas en los siguientes apartados.

2. Las parcelas de superficie igual o inferior a 100 m<sup>2</sup> podrán agruparse con alguna de las parcelas colindantes por cualquiera de sus linderos.
3. En las manzanas V-18 y V-26, que tienen frente a la Avenida Alcalde Díaz Saavedra Navarro, se permite la agrupación de parcelas, independientemente de su superficie.
4. La parcela situada en los números 24, 26 y 28 de la calle Ladera Baja de San Juan, en la manzana V-71, podrá segregarse en parcelas que cuenten con una superficie mínima de 250 m<sup>2</sup>, para favorecer la integración de su edificación respecto a la de las parcelas colindantes, que cuentan con menor dimensión.
5. Se permitirá la agregación de las parcelas de la manzana V-13.

### **Artículo 3.5 Posición de la edificación en la parcela**

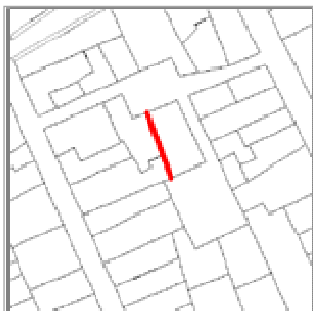
1. No se exigirá chaflán, salvo en las esquinas donde sea necesario para homogeneizar formas con el resto de las esquinas que conforman el cruce de calles.
2. La edificación de la parcela situada entre las calles Doctor Juan de Padilla, 15, San Bernardo, 27 y Avda. Primero de Mayo, 28, deberá materializarse en dos volúmenes que se posicionarán de la siguiente forma:

El volumen más bajo se posicionará sobre las alineaciones oficiales de las calles Doctor Juan de Padilla y San Bernardo, retranqueándose hacia la Avda. Primero de Mayo un tercio (1/3) de la longitud del tramo de parcela hacia San Bernardo.

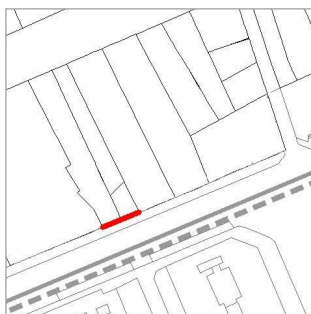
El volumen más alto se posicionará sobre la alineación oficial de la Avda. Primero de Mayo, con un fondo coincidente con la medianera existente, generada por el inmueble situado en el número 26 de dicha Avenida, a la que debe adosarse, y retranqueándose respecto a la calle San Bernardo un tercio (1/3) de la longitud del tramo de parcela hacia Primero de Mayo.

La posición de los volúmenes descritos dará como resultado un espacio sin edificar, de superficie aproximada 100 m<sup>2</sup>, en la esquina conformada por la calle San Bernardo y la Avda. Primero de Mayo.

3. Serán de aplicación las rasantes y alineaciones consolidadas por la edificación actual, excepto en los siguientes casos, en los que se propone un cambio de alineación (señalado con una línea roja):



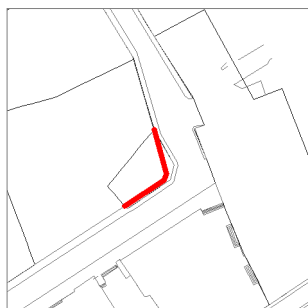
Lagunetas, 8.



Francisco Gourié, 61 y 63.



Maninidra, 4.

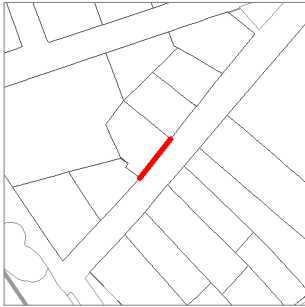


Doctor Domingo Déniz, 15 / San Francisco, 1.



San Nicolás, 12 y 14.

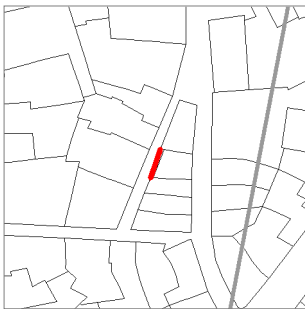




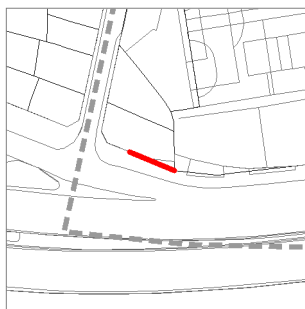
Triana, 3.



Francisco Déniz / Botas.  
Mendizábal, 19.



Audiencia, 8.



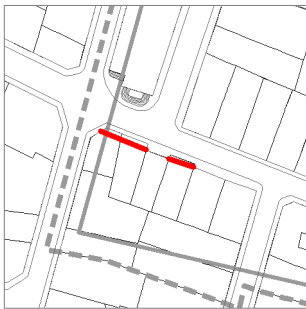
Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, 32.



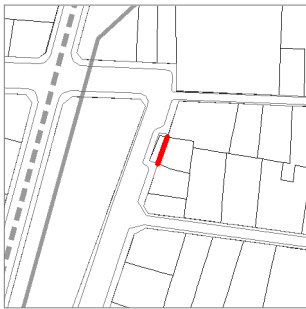
García Tello, 7 y 9.



García Tello, 23



Reyes Católicos, 63, 67 y 69.



Fernando Galván, 20.



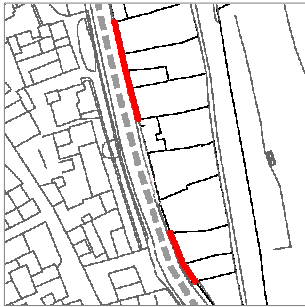
Sor Brígida Castelló, 12.  
Sor Brígida Castelló, 20.  
Pedro Díaz, 22.  
López Botas, 49.  
López Botas, 61.



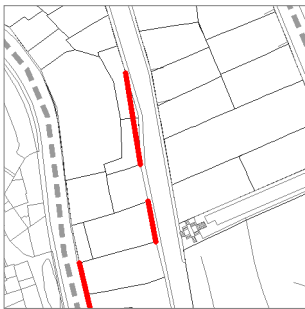
Santa Bárbara, 23  
Santa Bárbara, 31



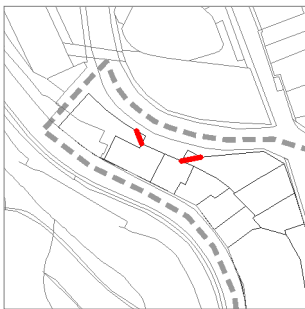
Sor Jesús, 7 y 9.



Carretera del Centro, 4 y 6.  
Carretera del Centro, 14, 16 y 18.



Ramón y Cajal, 27.  
Ramón y Cajal, 31 y 33.



Real de San Roque.

### **Artículo 3.6 Número de viviendas por parcela.**

1. No se limita el número de viviendas.

## Parámetros volumétricos

### **Artículo 3.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad.**

1. No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad, excepto lo dispuesto en el apartado siguiente para las parcelas de nueva edificación en colindancia con parcelas con edificación exenta.
2. Cuando una obra de nueva edificación colinde con parcelas cuya edificación se posicione exenta (inmuebles catalogados o parcelas calificadas como dotaciones o equipamientos) y pueda generar una medianera permanente sobre el espacio libre de parcela de 3 o más plantas de altura, la nueva edificación deberá retranquearse al menos 2 m. en el lindero de colindancia (lateral o trasero) y en toda la altura de la edificación. La pared resultante tendrá carácter de fachada.

Se podrán admitir otras soluciones para evitar en estos casos las medianeras, siempre que se justifique una mejor integración en el entorno y un menor impacto ambiental a través de un Estudio de Incidencia Ambiental según lo establecido para ello en el Plan General.

3. Se mantendrá la edificabilidad y ocupación actual del edificio situado en la Avda. 1º de mayo núm. 2.
4. La edificación situada en la parcela entre las calles Doctor Juan de Padilla, 15, San Bernardo, 27 y Avda. Primero de Mayo, 28, se materializará en dos volúmenes, uno más bajo, de tres (3) plantas de altura hacia la calle Doctor Juan de Padilla y con único nivel de coronación, y otro más alto, de siete (7) plantas de altura hacia la Avda. Primero de Mayo.

### **Artículo 3.8 Condiciones de altura.**

1. La altura máxima de la edificación será la establecida en el plano normativo 4.4 *Altura Máxima de la Norma VT*, y vendrá determinada por el número de plantas de acuerdo con la siguiente relación referida a la altura de cornisa:
  - a) Dos (2) plantas: siete con cincuenta (7,50) metros.
  - b) Tres (3) plantas: diez con setenta y cinco (10,75) metros.
  - c) Cuatro (4) plantas: catorce (14) metros.

- d) Cinco (5) plantas: diecisiete con veinticinco (17,25) metros.
  - e) Seis (6) plantas: veinte con cincuenta (20,50) metros.
  - f) Siete (7) plantas: veintitrés con setenta y cinco (23,75) metros.
  - g) Ocho (8) plantas: veintisiete (27) metros.
2. No se permitirán los semisótanos en edificios cuya altura sea superior a 3 plantas, excepto en aquellos casos donde la planta baja o el sótano se conviertan en semisótano por estar situadas en vías con rasante inclinada.
3. Se considerarán en situación legal de consolidación todas las construcciones y edificaciones que se hubieren erigido o iniciado con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles en el momento de su implantación, y que, como consecuencia de la aplicación de este Plan Especial resulten disconformes con el mismo respecto a la altura señalada en el plano normativo 4.4 *Altura máxima de la Norma VT*.

El régimen jurídico de aplicación a estos inmuebles será el siguiente:

- a. Serán admisibles las obras de consolidación, rehabilitación y remodelación necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble.
- b. No se admite incremento de volumen o edificabilidad.

### Parámetros de uso

### **Artículo 3.9 Condiciones generales de los usos**

- 1. Se realiza en la Norma VT una zonificación de usos, diferenciando dos zonas, A y B, señaladas en el plano normativo 4.5 *Usos de la Norma VT Zonas*. La pormenorización de los usos permitidos en cada una de estas zonas se establece en el artículo siguiente denominado Compatibilidad y localización de los usos.
- 2. Las parcelas pasantes (entendiendo como tales aquellas que tienen fachadas a dos calles distintas que no forman esquina) situadas en dos zonas de usos diferentes, deberán destinar al menos la primera crujía hacia cada fachada a los usos correspondientes a la zona donde se encuentra dicha fachada. El resto del edificio podrá destinarse indistintamente a los usos señalados en una de las dos zonas.

3. El uso Garaje-Aparcamiento se permitirá donde así lo establezca esta Norma en el siguiente artículo Compatibilidad y localización de los usos, con las excepciones siguientes:
  - a. En parcelas cuyo único acceso sea a través de calles calificadas como PT (Plataforma de Tránsito) o EL (Espacio Libre) en el plano normativo 4.3 *Dotaciones, equipamientos y espacios libres*.
  - b. En parcelas cuyo acceso se produzca a través de vías de ancho menor a 5 metros.
4. Se determina una limitación de intensidad en el uso Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas. Esta limitación de uso se establece por tramos de calle y afecta a todo el ámbito del Plan Especial (zonas A y B).

El cálculo de la intensidad se realizará de la forma siguiente:

- a. La medición se efectuará por tramos de calle, cuya localización, así como la intensidad máxima establecida para cada uno de ellos se indica en el plano 4.6 de la normativa.
- b. Se sumará la longitud de fachada (medida horizontalmente) de todos los establecimientos existentes destinados a este uso en cada tramo de calle, se añadirá la longitud de fachada del local que solicita la implantación del referido uso y se calculará su porcentaje en relación a la suma total de fachada del tramo correspondiente.

En los establecimientos de dos o más plantas, solo computará la longitud de fachada de planta baja.

Para el cálculo de la suma total de fachada se contabilizarán todas las fachadas que conforman cada tramo (a un lado y otro de la calle) con las excepciones indicadas en los apartados siguientes:

- En los tramos donde haya parcelas calificadas como Dotaciones, Equipamientos o Espacios Libres, estas parcelas deberán excluirse de dicho cómputo.
  - En los tramos con frente al Guiniguada, computará independientemente el frente edificado de cada lado.
  - En los tramos situados en los límites de este Plan Especial de Protección no contarán en el cómputo los frentes edificados localizados fuera del ámbito.
- c. En los locales con dos fachadas (situados en esquina o en parcelas pasantes) se contabilizará cada fachada en su tramo correspondiente. En estos casos, cuando las intensidades máximas establecidas en cada tramo sean diferentes, se tomará como referencia para su admisión la más alta.
  - d. Asimismo, en aquellos casos de fachadas situadas entre dos tramos, se tomará como referencia para su admisión la mayor de las intensidades máximas establecidas.

La limitación de la intensidad en esta subcategoría del uso Recreativo-Ocio se establece sin perjuicio de la aplicación de otras limitaciones a las zonas de terraza asociadas a estos

establecimientos que se puedan establecer en la Ordenanza Municipal Reguladora de la Ocupación de la Vía Pública con Terrazas.

5. Cuando se establezca que el uso en planta bajo rasante deberá estar ligado a la actividad de planta baja, la superficie de la planta bajo rasante no superará la de planta baja.

### **Artículo 3.10 Compatibilidad y localización de los usos**

#### **1. Uso Cualificado:**

- **Vivienda, en sus categorías de Unifamiliar o Colectiva.**

#### **2. Usos Vinculados:**

- Ninguno.

#### **3. Usos Complementarios:**

##### **a) En plantas bajo rasante:**

- Almacén, en las categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial, ligado a la actividad en planta baja.
- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, en zona A (ligado a la misma actividad en planta baja).
- Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I, en zona A (ligado a la misma actividad en planta baja).
- Garaje-Aparcamiento:
  - Zona A: Solo en las parcelas con fachada a las calles Francisco Gourié (en los tramos situados entre las calles Losero y San Telmo) y Avda. Alcalde Díaz-Saavedra Navarro. Se permitirá también en las edificaciones existentes que tuvieran dicho uso en la fecha de aprobación de este Plan Especial.
  - Zona B: Todas las parcelas.

##### **b) En planta baja:**

- Alojamiento Turístico.
- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I, en las zonas A y B, y sujeto al cumplimiento de las intensidades máximas admisibles.

- Servicios Comunitarios, en las categorías de Cultural (zonas A y B) y Servicios Sociales (zona B).
  - Administración Pública.
  - Almacén, en las categorías de Pequeño Almacén (zona B) y Almacén Comercial (zonas A y B).
  - Taller de Reparación Tipo I, en la zona B.
  - Garaje-Aparcamiento, en la zona B (excepto en la primera crujía de la parcela). En la zona A solo se permitirá este uso en las edificaciones existentes que tuvieran dicho uso en la fecha de aprobación de este Plan Especial.
- c) En plantas superiores a la baja e inferiores a la de Vivienda:
- Alojamiento Turístico.
  - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
  - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
  - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I, en la zona A (ligado a la misma actividad en planta baja).
  - Servicios Comunitarios, en las categorías de Cultural (zonas A y B) y Servicios Sociales (zona B).
  - Administración Pública.
- d) En plantas de Vivienda:
- Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.
  - Taller, en la categoría de Doméstico.

#### 4. Usos Alternativos:

- Residencia Comunitaria.
- Alojamiento Turístico.
- Comercial, en la subcategoría de Local Comercial Tipo I.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas, en la zona A.
- Servicios Comunitarios, en las categorías de Cultural (zonas A y B) y Servicios Sociales (zona B).
- Administración Pública, en la zona A.
- Garaje-Aparcamiento, en las parcelas con fachada a la Avda. Primero de Mayo.



## 5. Usos Autorizables:

- Comercial, en las subcategorías de Local Comercial Tipo II (zonas A y B) y Grandes Superficies (zona A).
- Recreativo-Ocio:
  - Subcategorías de Salas de Reunión y Salas de Espectáculos Tipos I y II. Solo se admitirán en zona A, y además el Tipo II limitado a las parcelas con fachada a la Plaza de Cairasco o a las calles Manuel Padrón Quevedo, Remedios, Lentini, San Pedro y Francisco Gourié (manzana frente al teatro Pérez Galdós).
- Servicios Comunitarios, en todas las categorías excepto Cultural (zonas A y B) y Servicios Sociales (zona B).
- Servicios Públicos, en las categorías de Justicia, Seguridad y Protección, y Servicios de Correos y Telecomunicaciones.
- Pequeña Industria, en la zona B.
- Garaje-Aparcamiento, en edificios de uso exclusivo, en la zona B excepto en parcelas con fachada a la Avda. Primero de Mayo.

## **CAPÍTULO IV            NORMA DE PROTECCIÓN**

*Esta Norma establece el marco regulador de las actuaciones que se realicen sobre los edificios que se incluyen en el Catálogo de este Plan Especial de Protección 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.*

*Las determinaciones contenidas en esta norma se complementan con las indicaciones particulares incluidas en las fichas del Catálogo.*

### **Artículo 4.1 Área**

1. Esta Norma corresponde a las parcelas que vienen expresamente señaladas como catalogadas en el plano normativo 4.2 *Normativa Propuesta*, con el símbolo (c).
2. A cada inmueble catalogado le corresponde una ficha del Catálogo que completará las determinaciones contenidas en la presente Norma de Protección, y cuya numeración concreta se indica en el plano de información 2.5.1 *Inventario de edificios protegidos*.

### **Artículo 4.2 Aplicación**

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en esta Norma, para las obras en los edificios y para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

### Determinaciones generales

### **Artículo 4.3 Grados de protección**

1. A cada uno de los inmuebles y elementos incluidos en el Catálogo de Protección se le ha asignado un grado de protección de los definidos en artículo 45 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de *Patrimonio Histórico de Canarias*.

2. El grado de protección de cada inmueble se indica en la ficha correspondiente del Catálogo, pudiendo ser uno de los siguientes:

a) Integral: protege la totalidad de cada uno de los inmuebles en él incluidos.

Se incluyen en este grupo los inmuebles que por su carácter excepcional cuenten con importantes valores artísticos, edificatorios, etnográficos y/o ambientales.

También estarán protegidos con este grado de protección los siguientes elementos de patrimonio escultórico:

- Fuente de Santo Domingo. (Plaza de Santo Domingo)
- Fuente monumental del Espíritu Santo. (Plaza del Espíritu Santo)
- Conjunto de los perros de Santa Ana. (Plaza de Santa Ana)
- Fuente del Pilar Nuevo. (Plazoleta del Pilar Nuevo)
- Monumento a José Viera y Clavijo. (Plaza de la Real Sociedad Económica de Amigos del País)
- Monumento a Diego Mesa de León. (Plazoleta de Diego Mesa de León)
- Las Cuatro Estaciones. (Intersección de las calles Obispo Codina-Muro con la Autovía del Centro)
- Monumento a Hurtado de Mendoza. (Plaza de Las Ranas-Hurtado de Mendoza)
- Monumento a Cristóbal Colón. (Alameda de Colón)
- Monumento a Cairasco. (Plazoleta de Cairasco)

Se protege el inmueble o elemento en su totalidad, incluida la parcela, salvo que se indique lo contrario en el apartado "Valoración y Alcance de la Protección" de la ficha de protección.

b) Ambiental: protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles.

Se incluyen en este grupo aquellos edificios con ciertos valores edificatorios y/o ambientales que mantienen, en buena parte, la tipología original, de tal forma que ilustran y

sirven de referencia para comprender su época, lenguaje formal, temática funcional, tecnología constructiva u operación urbanística.

Excepto en aquellos casos en los que se indique otra cosa en la ficha del Catálogo, se protege el volumen, el aspecto exterior (tipo de cubierta, composición y materiales de fachada) y la organización interior (tipología, estructura portante, posición de escaleras y patios y espacios no edificados), así como aquellos acabados o elementos característicos de su época que se hayan conservado y que resulten de interés (pavimentos, zócalos, molduras, etc.).

c) Parcial: protege elementos específicos.

Se incluyen en este grupo aquellos elementos que destaquen por sus valores en un edificio o entorno, y aquellos otros edificios que por su tratamiento peculiar y situación en el entorno tienen una fachada de interés histórico, arquitectónico o ambiental, pero cuyo interior no conserva o nunca ha tenido valores que merezcan protección.

Los elementos a proteger son generalmente la fachada y la primera crujía. No obstante, se concretará para cada inmueble, en su ficha correspondiente del Catálogo, qué elementos se protegen.

#### **Artículo 4.4 Niveles de intervención**

1. Los tipos de intervención permitidos serán los establecidos en el artículo 46 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de *Patrimonio Histórico de Canarias* y son los siguientes:

- a) Conservación: son medidas de conservación las que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, tal como se definen en el apartado 2 del artículo 4.5 de estas Normas, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones.

Se trata de obras que se identifican con labores de mantenimiento periódicas que dejen el edificio como está, sin alteración de los acabados que lo caracterizan.

Se deberán utilizar los mismos materiales existentes o, en todo caso, sustituirlos por otros de las mismas características mecánicas y cualidades de color, forma y aspecto.

- b) Restauración: son intervenciones de restauración aquellas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del edificio, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación.

Son obras que intentan devolver al edificio o ambiente protegidos a su estado original. Como idea básica se impedirá alterar la serie de intervenciones sucesivas, siempre que sean de calidad, y que han ido decantándose a lo largo de la historia de ese elemento patrimonial.

Será imprescindible la documentación precisa que avale los trabajos a realizar, en todo lo que se refiere a la recuperación de huecos, ritmos y composición de la fachada, así como a la recuperación de elementos interiores y volumétricos. Los materiales, técnicas constructivas, texturas y acabados serán, en la medida de lo posible, los originales, justificándose debidamente, si no fuera así, su sustitución.

- c) Consolidación: son intervenciones de consolidación las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación con las necesidades del uso a que sea destinado.

Son las obras necesarias para evitar el desplome o la ruina del inmueble protegido.

Se utilizarán materiales cuya función estructural sea la misma que la original, de tal forma que no entre en contradicción con el funcionamiento mecánico cuyo problema se intenta resolver. Se justificará la introducción de diferentes materiales y sistemas estructurales cuando esto fuera necesario.

En el interior de los inmuebles se podrán llevar a cabo obras de modernización y actualización de las instalaciones y áreas de servicios (entendiéndose por áreas de servicio piezas destinadas a: cocinas, baños y lavaderos).

- d) Rehabilitación: son intervenciones de rehabilitación las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del edificio.

Es el tipo de intervención recomendado en todos aquellos casos en que se quiera revitalizar el edificio a través de acciones e ideas que se deriven de un proyecto de arquitectura. Por lo general proviene de una búsqueda de habitabilidad o de un cambio de uso que precise del acondicionamiento o la alteración del edificio en aras precisamente de su protección.

Se podrán llevar a cabo obras de modernización y actualización de las instalaciones, los cambios de tabiquería sin afectar a la estructura portante, así como la eliminación de las obras añadidas (extremo que deberá demostrarse documentalmente, a la petición de la licencia).

Deberá realizarse en todos los casos un estudio previo del estado del edificio que justifique la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas. En cualquier caso, se deberán conservar todos los elementos interiores -edificatorios y ornamentales- de importancia, respetándose en lo posible la estructura tipológica original del edificio así como sus características morfológicas.

- e) Remodelación: Son intervenciones de remodelación las que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen.

En la ficha de catálogo correspondiente, en el apartado "Directrices de Intervención" se indicará el alcance posible de toda intervención de remodelación, así como la normativa a seguir.

2. Los tipos de intervención permitidos en cada inmueble se determinan en su correspondiente ficha del Catálogo, en el apartado "Nivel de Intervención". En los casos en que se considere necesario, se dispondrán en el apartado "Directrices de Intervención", observaciones y pautas de actuación que también serán de obligado cumplimiento.

#### **Artículo 4.5 Condiciones de seguridad, salubridad y ornato público**

1. En cumplimiento del artículo 52 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de *Patrimonio Histórico de Canarias*, los edificios y demás elementos incluidos en el ámbito de aplicación de esta Norma de Protección deberán ser conservados, mantenidos, restaurados y custodiados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de los derechos reales o por los poseedores de tales bienes, en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.
2. Se entenderán por adecuadas condiciones de seguridad, salud y ornato las siguientes:
  - a) Condiciones de seguridad:
    - 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.

b) Condiciones de salubridad:

- 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.

c) Condiciones de ornato:

- El mantenimiento de la fachada, en cuanto a pintura, materiales de revestimiento y limpieza.
- Deberán cumplirse las medidas indicadas en la correspondiente ficha de Catálogo bajo el epígrafe "Directrices de Intervención".

#### **Artículo 4.6 Declaración de ruina**

1. A los inmuebles y elementos protegidos en mal estado de conservación se les 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.
2. La declaración de estado ruinoso se realizará de acuerdo con lo dispuesto la sección 2ª del capítulo VII de la Ley 4/2017 y según lo establecido en el artículo 58 de la *Ley de Patrimonio Histórico de Canarias*.

#### Parámetros tipológicos

#### **Artículo 4.7 Condiciones de las parcelas**

1. Se mantendrá de forma general la parcelación existente. No se permitirán agrupaciones o segregaciones de las parcelas reguladas por esta norma, excepto en aquellos casos concretos en que se especifique en la ficha.

## **Artículo 4.8 Posición de la edificación en la parcela**

1. Las alineaciones serán las existentes en la actualidad, excepto en casos muy concretos donde la parcela esté afectada por un cambio de alineación (indicado en el artículo 3.5 de esta Norma) y siempre y cuando la fachada afectada no sea un elemento a proteger.
2. En la parcela en San Bernardo, 2 /Viera y Clavijo, 1 (VT-596), la edificación se posicionará, hacia la calle San Bernardo, sobre la alineación oficial, excepto en la última planta (ático) que se retranqueará 3 metros de dicha alineación. Hacia Viera y Clavijo, las tres primeras plantas se situarán en la posición existente del edificio catalogado, y el resto de la edificación por encima de esta altura hasta la cornisa, se retranqueará hasta la alineación establecida para la edificación colindante en el mismo tramo de calle, siendo la última planta un ático retranqueado 3 metros de dicha alineación.

En planta baja, en el tramo hacia Viera y Clavijo, se establece un soportal para servidumbre pública de paso, cuya superficie será la comprendida entre la alineación del edificio existente y la prolongación de la alineación del inmueble colindante (Viera y Clavijo, 3).

3. En el caso de permitirse expresamente en la ficha la construcción de una o más plantas de altura sobre la edificación existente, el volumen ampliado deberá ejecutarse retranqueado 2 metros de la fachada original, excepto indicación expresa en la ficha del catálogo de otra solución.

## **Artículo 4.9 Número de viviendas por planta**

1. Para las edificaciones con uso cualificado Residencial se establece lo siguiente:
  - a) En parcelas con grado de protección Parcial no se limita el número de viviendas por planta.
  - b) En parcelas con grado de protección Ambiental, se podrá modificar el número de viviendas existentes, siempre y cuando se preserven los valores que motivan la protección.
  - c) En parcelas con grado de protección integral, deberá conservarse el número de viviendas existentes.



## Parámetros Volumétricos

### **Artículo 4.10 Condiciones de ocupación, edificabilidad y altura**

1. En el apartado *Valoración y Alcance de la protección* de cada ficha del catálogo se indica qué elementos o partes del inmueble se protegen. Salvo indicación contraria en la ficha, en estas zonas protegidas de cada edificio, la ocupación y la edificabilidad serán las existentes.

En las zonas no protegidas en las que se permita la remodelación, se podrá edificar con los parámetros indicados en la ficha. En el caso de remitirse a esta norma, no se establecen limitaciones a la ocupación y a la edificabilidad, debiendo respetarse la altura máxima indicada en cada ficha.

2. Dentro de las parcelas protegidas, las construcciones nuevas podrán asumir la altura de los forjados existentes en las zonas protegidas o bien disponer la relación de alturas que se establece en el artículo 3.8, apartado 1, de las presentes Normas, siempre y cuando el volumen no exceda al de la edificación protegida o lo indicado en la ficha (si ésta permite elevar la altura) y se aporte una solución de continuidad, entre la edificación existente y la nueva, adecuada a la protección del inmueble.
3. La altura establecida para la parcela en San Bernardo, 2 /Viera y Clavijo, 1 (VT-596), será igual a la altura de cornisa del edificio colindante en Viera y Clavijo, 3, debiendo respetarse en las tres primeras plantas las cotas de los forjados existentes en el inmueble catalogado.

## Parámetros de uso

### **Artículo 4.11 Condiciones de los usos para parcelas catalogadas y calificadas como residenciales.**

1. Las parcelas protegidas residenciales se regularán por lo dispuesto en los *Parámetros de uso* contenidos en el capítulo III *Norma VT* de las presentes Normas, con las siguientes consideraciones:
  - a) Los usos que se implanten y las obras que estos impliquen no podrán desvirtuar en ningún caso los valores por los que la edificación está protegida.
  - b) Se podrá modificar la categoría de Vivienda (unifamiliar o colectiva) que presente el inmueble, siempre y cuando este cambio no altere los valores a conservar y pueda

realizarse con las obras permitidas atendiendo a los niveles de intervención que le correspondan y según las condiciones establecidas en el artículo 4.9 de estas Normas.

- c) No se permitirá el uso Transporte y Comunicaciones en su categoría Garaje-Aparcamiento, en ningún edificio protegido, salvo que esté instalado previamente a la aprobación de esta norma, que la entrada al garaje pueda localizarse en una fachada no protegida, o que la fachada protegida cuente con un hueco que forme parte de su composición original que permita el paso de vehículos, siempre que esta fachada protegida se localice en una zona donde se permita el uso garaje-aparcamiento según lo establecido en el artículo 3.10 *Compatibilidad y Localización de los usos*.

2. Además de lo establecido en el punto 1, se añadirá para las parcelas residenciales protegidas los siguientes usos y condiciones:

a) Usos complementarios en plantas bajo rasante:

- Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I, en la zona A. Se permitirá este uso también con independencia de la planta baja, en plantas bajo rasante existentes, siempre y cuando tuvieran acceso independiente desde la calle. También estará sujeto al cumplimiento de las intensidades máximas admisibles.

b) Usos alternativos:

- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas, en la zona B.
- Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I, zonas A y B, y sujeto al cumplimiento de las intensidades máximas admisibles.
- Administración Pública, en la zona B.

c) Usos autorizables:

- Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo II, en las edificaciones con fachada a la Plaza de Cairasco o a las calles Manuel Padrón Quevedo, Remedios, Lentini, San Pedro y Francisco Gourié (manzana frente al teatro Pérez Galdós).

## **Artículo 4.12 Condiciones de los usos para parcelas catalogadas calificadas como Dotaciones y Equipamientos**

1. Consideraciones generales:

- a) Los usos y actividades no contemplados en esta norma se remiten para su regulación al Plan General de Ordenación vigente.

- b) Los usos que se implanten y las obras que estos impliquen no podrán desvirtuar en ningún caso los valores por los que la edificación está protegida.
  - c) Además de los usos complementarios contemplados en los siguientes apartados de este artículo, se permitirá como tal el uso Garaje-Aparcamiento, bajo rasante y en planta baja, en aquellos edificios en los que estuviera instalado con anterioridad a la aprobación de este Plan Especial.
  - d) No se establecen usos autorizables.
2. Compatibilidad y localización de los usos en parcelas calificadas como ED:
- a) Uso cualificado: Educativo.
  - b) Usos vinculados: ninguno.
  - c) Usos complementarios: Cultural, Deportivo, Administración Pública y Servicios Sociales.
  - d) Usos alternativos: Cultural, Servicios Sociales y Administración Pública.
3. Compatibilidad y localización de los usos en parcelas calificadas como SN:
- a) Uso cualificado: Sanitario.
  - b) Usos vinculados y complementarios: ninguno.
  - c) Usos alternativos: Cultural, Servicios Sociales y Administración Pública.
4. Compatibilidad y localización de los usos en parcelas calificadas como SS:
- a) Uso cualificado: Servicios Sociales.
  - b) Usos vinculados: ninguno.
  - c) Usos complementarios: Cultural, Deportivo y Administración Pública.
  - d) Usos alternativos: Sanitario, Cultural, Deportivo, Educativo y Administración Pública.
5. Compatibilidad y localización de los usos en Parcelas calificadas como CU:
- a) Uso cualificado: Cultural.

- b) Usos vinculados: ninguno.
- c) Usos complementarios: Servicios Sociales, Sanitario, Oficinas, Administración Pública, Comercial en la subcategoría de Local Comercial Tipo I y Recreativo-Ocio Tipo I.

La edificabilidad asignada a la suma de todos los usos complementarios, excepto Garaje-Aparcamiento bajo rasante, no podrá superar el 20% de la edificabilidad total. La edificabilidad destinada a la suma de Recreativo-Ocio y Comercial no podrá superar el 10% de la edificabilidad total.

- d) Usos alternativos: Servicios Sociales, Administración Pública, Sanitario y Deportivo, excepto en las siguientes parcelas, donde no se admiten usos alternativos:
  - CU-03. CASA MUSEO PÉREZ GALDÓS.
  - CU-04. GABINETE LITERARIO.
  - CU-06. BIBLIOTECA INSULAR Y AMPLIACIÓN.
  - CU-08. TEATRO PÉREZ GALDÓS.
  - CU-09. HOSPITAL SAN MARTÍN.
  - CU-15. CASA DE COLÓN.
  - CU-16. CAAM.

#### 6. Compatibilidad y localización de los usos en parcelas calificadas como RG:

- a) Uso cualificado: Religioso.
- b) Usos vinculados: ninguno.
- c) Usos complementarios: Cultural y Servicios Sociales.
- d) Usos alternativos: Ninguno, excepto en el RG-06, que tendrá como usos alternativos Cultural y Servicios Sociales.

#### 7. Compatibilidad y localización de los usos en parcelas calificadas como AD:

- a) Uso cualificado: Administración Pública.
- b) Usos vinculados: ninguno.

- c) Usos complementarios: Cultural y Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimiento para el Consumo de Bebidas y Comidas, tipo I.

La edificabilidad asignada a la suma de todos los usos complementarios, excepto Garaje-Aparcamiento bajo rasante, no podrá superar el 20% de la edificabilidad total. La edificabilidad destinada a Recreativo-Ocio no podrá superar el 10% de la edificabilidad total.

- d) Uso alternativo: Ninguno.

8. Compatibilidad y localización de los usos en parcelas calificadas como SP:

- a) Parcela SP-01 (Gobierno Militar):

- Uso cualificado: Servicio Público.
- Usos vinculados y complementarios: deberán mantenerse los usos pormenorizados y las actividades existentes en el momento de la aprobación del presente Plan Especial.
- Usos alternativos: Cultural, Servicios Sociales y Administración Pública.

- b) Parcela SP-02 (Casa Regental):

- Uso cualificado: Servicio Público en la categoría de Justicia.
- Usos vinculados: ninguno.
- Usos complementarios: Cultural y Administración Pública.
- Usos alternativos: Cultural, Servicios Sociales y Administración Pública.

9. Compatibilidad y localización de los usos en Parcelas calificadas como CO:

- a) Uso cualificado: Comercial.

En la parcela del Monopol (CO-01) el uso cualificado será uno de los siguientes o la combinación de varios: Comercial, Recreativo-ocio y Cultural, permitiéndose estos usos también en la primera planta bajo rasante.

- b) Usos vinculados: ninguno, excepto en la parcela del Monopol (CO-01), que será Garaje-Aparcamiento en la segunda y tercera planta bajo rasante.

- c) Usos complementarios: Oficinas y Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Establecimientos para el Consumo de Bebidas y Comidas, Salas de Reunión y Salas de Espectáculos.
- d) Usos alternativos: Ninguno, excepto en la parcela CO-03, donde se admiten el uso Administración Pública, Servicios Comunitarios y Oficinas.

10. Compatibilidad y localización de los usos en parcelas calificadas como OF:

- a) Uso cualificado: Oficinas.
- b) Usos vinculados: ninguno.
- c) Usos complementarios: Comercial en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I (en planta baja y primera) y Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimiento para el Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I (planta baja y primera); Administración Pública, Servicios Sociales y Cultural.
- d) Usos alternativos: Administración Pública, Servicios Sociales y Cultural.

11. Compatibilidad y localización de los usos en Parcelas calificadas como AP:

- a) Uso cualificado: Garaje-Aparcamiento.
- b) Usos vinculados: ninguno.
- c) Usos complementarios: Comercial en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, Oficinas, Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimientos para el Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I y Taller de Automoción Tipo II.

La edificabilidad asignada a la suma de todos los usos complementarios no podrá superar el 20% de la edificabilidad total.

- d) Usos alternativos: Ninguno.

# **ANEXO I: CUADRO RESUMEN DE USOS POR ZONAS.**

# **ANEXO II: FICHAS DE PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES**





# **ANEXO I: CUADRO RESUMEN DE USOS POR ZONAS.**

## ANEXO I: CUADRO RESUMEN DE USOS POR ZONAS

ZONA A																						
USOS	Residencial		Aloj. turístico	Comercial				Oficina		Recreativo ocio			Servicios comunitarios			Servicios Públicos		Industrial				Garaje (16)
	Vda.	Res. Com.		Pequeño comercio	Loc.com. Tipo I	Loc.com. Tipo II	Grandes sup.	Local oficinas	Despacho doméstico	Consumo beb.-com.	Salas de reunión	Salas de espect.	Cultural	Servicios sociales	Otros	Adm. pública	Otros	Pequeño almacén	Almacén comercial	Taller repar.	Taller dom.	
CUALIFICADO	(1)																					
VINCULADO																						
COMPLEMENTARIO	P. bajo rasante				(3)	(3)												(2)	(2)		(11)	
	P. baja									(6) (7)											(12)	
	P. alta									(8)												
	P. vivienda									(6)												
ALTERNATIVOS										(8) (5)												
AUTORIZABLES										(9) (5)	(10)	(10)										

ZONA B																						
USOS	Residencial		Aloj. turístico	Comercial				Oficina		Recreativo ocio			Servicios comunitarios			Servicios Públicos		Industrial				Garaje (16)
	Vda.	Res. Com.		Pequeño comercio	Loc.com. Tipo I	Loc.com. Tipo II	Grandes sup.	Local oficinas	Despacho doméstico	Consumo beb.-com.	Salas de reunión	Salas de espect.	Cultural	Servicios sociales	Otros	Adm. pública	Otros	Pequeño almacén	Almacén comercial	Taller repar.	Taller dom.	
CUALIFICADO	(1)																					
VINCULADO																						
COMPLEMENTARIO	P. bajo rasante																	(2)	(2)			
	P. baja									(8)									(4)		(13)	
	P. alta																					
	P. vivienda																					
ALTERNATIVOS								(5)		(8) (5)					(5)							
AUTORIZABLES																					(14)	
																					(15)	

1. Unifamiliar o colectiva.
2. Ligado a la actividad de planta baja.
3. Ligado a la misma actividad de planta baja.
4. Tipo I.
5. Sólo en edificios catalogados.
6. Tipo I y ligado a la misma actividad de planta baja.
7. En edificios catalogados no se exige vinculación con la planta baja.
8. Tipo I y sujeto a cumplimiento de intensidades máximas.

9. Tipo II, limitado a calles Remedios, Lentini, San Pedro, Fco. Gourié (Teatro) y Plaza de Cairasco.
10. Tipos I y II. El Tipo II sólo en las calles citadas en el punto 9 anterior.
11. Sólo garajes existentes y parcelas con fachada a Fco. Gourié (excepto frente Teatro) y Avda. Alcalde Díaz-Saavedra.
12. Sólo garajes existentes.
13. Excepto en Primera Crujía.
14. Sólo en Avda. Primero de Mayo.
15. Excepto en Avda. Primero de Mayo.
16. Con las condiciones establecidas para el uso Garaje en la Norma VT y Norma de Protección.

- Este cuadro resume la compatibilidad de usos, tanto en la zona A como en la zona B, para parcelas afectadas por la Norma VT, así como para las parcelas calificadas como residenciales y afectadas por la Norma de Protección.
- En todo caso prevalecerán los artículos que constan por escrito en los Capítulos III (Norma VT) y IV (Norma de protección) referentes a los usos, en caso de discrepancia o contradicción con lo señalado en este cuadro.

## **ANEXO II: FICHAS DE PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.**

---

## **ANEXO II: FICHAS DE PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES**

---

AD-01 Bravo Murillo, 25-33 / Pérez Galdós, 51 / Buenos Aires, 38 - 56 / Primero de Mayo, 68. AMPLIACIÓN DEL CABILDO .....	Pág.4
AD-02 Bravo Murillo, 19-23 / Pérez Galdós, 34-42 / Buenos Aires, 28-36. CABILDO DE GRAN CANARIA .....	Pág.5
AD-03 Primero de Mayo, 12 .....	Pág. 6
AP-02 Herrería, 3 y 5.....	Pág. 7
AP-03 Pérez Galdós, 53 .....	Pág. 8
CO-04 Avda. Primero de Mayo, entre los números 2 y 4 .....	Pág. 9
CU-01 Pérez Galdós, 12. TEATRO CUYÁS.....	Pág. 10
CU-10 Juan de Quesada, 10 y 11 / Doramas, 3 / Castillo, 6. FUNDACIÓN MAPFRE GUANARTEME.....	Pág. 11
CU-11 Dr. Chil, 25, 27 Y 29 / Dr. Verneau, 2, 4 y 6 / Luis Millares, 1, 3 y 7 / López Botas, 16 y 18. MUSEO CANARIO .....	Pág. 12
ED-01 Maninidra 1, 3 y 5 / General Bravo, 1, 3 y 5. CONSERVATORIO SUPERIOR DE MÚSICA DE CANARIAS. SEDE DE GRAN CANARIA.....	Pág. 13
ED-02 General Bravo, 8, 10 y 12 / Torres, 21 y 23 / Dr. Rafael González, 7, 9, 11 y 13. COLEGIO SAN JOSÉ DOMINICAS .....	Pág. 14
ED-03 Juan E. Doreste, 1 / Alcalde Diaz Saavedra N. / Domingo Doreste / Alcalde Fco. González. COLEGIO SAN IGNACIO DE LOYOLA.....	Pág. 15
EL-01 Parque San Telmo .....	Pág. 16
EL-02 Lagunetas (interior de manzana T-18) .....	Pág. 17
EL-03 Plaza San Bernardo .....	Pág. 18

<b>EL-04 Plaza de San Francisco y Alameda de Colón .....</b>	<b>Pág. 19</b>
<b>EL-05 Plaza de Cairasco .....</b>	<b>Pág. 20</b>
<b>EL-06 Plaza Hurtado de Mendoza.....</b>	<b>Pág. 21</b>
<b>EL-07 Plaza de Stagno y alrededores del Teatro Pérez Galdós .....</b>	<b>Pág. 22</b>
<b>EL-08 Plaza de Santa Ana .....</b>	<b>Pág. 23</b>
<b>EL-09 Plazoleta del Espíritu Santo .....</b>	<b>Pág. 24</b>
<b>EL-10 Plazas y plazoletas del núcleo fundacional.....</b>	<b>Pág. 25</b>
<b>EL-11 Plaza de Santo Domingo.....</b>	<b>Pág. 26</b>
<b>EL-12 Plaza de la R.S.E. Amigos del País .....</b>	<b>Pág. 27</b>
<b>EL-13 Plaza de San Agustín.....</b>	<b>Pág. 28</b>
<b>EL-14 Francisco Gourié, 69, 71 y 73 .....</b>	<b>Pág. 29</b>
<b>EL/AP (01 Ramón y Cajal y 02 Doramas).....</b>	<b>Pág. 30</b>
<b>EL/CO Francisco Gourié, entre los números 75 y 97 .....</b>	<b>Pág. 31</b>
<b>OF-02 Viera y Clavijo, 11.....</b>	<b>Pág. 32</b>
<b>OF-04 Juan de Quesada, 9 / Doramas, 6 .....</b>	<b>Pág. 33</b>
<b>RG-02 Pérez Galdós, 6 / Perdomo, 32 IGLESIA DE LOS PADRES FRANCISCANOS .....</b>	<b>Pág. 34</b>
<b>RG-07 Plaza de Santo Domingo, 2, 3 y 4 / Toledo, 2 y 4 COMPLEJO E IGLESIA DE SANTO DOMINGO .....</b>	<b>Pág. 35</b>
<b>RG-08 Plaza de San Antonio Abad, 12 ERMITA DE SAN ANTONIO ABAD .....</b>	<b>Pág. 36</b>
<b>SN-02 Dolores de la Rocha. Hospital San Roque.....</b>	<b>Pág. 37</b>
<b>SP-03 Francisco González, 1 / Juan E. Doreste, 2ª / Plaza de San Agustín .....</b>	<b>Pág. 38</b>

**SS-01 Juan de Quesada, 21 / Clemente Jordán OBRA SOCIAL DE ACOGIDA Y  
DESARROLLO ..... Pág.39**

**SS-02 San Agustín, 3 y 5 / Alcalde Díaz Saavedra Navarro, 20 y 21 CASA SAN  
VICENTE DE PAÚL ..... Pág. 40**

# ADMINISTRACIÓN PÚBLICA AD-01

Bravo Murillo, 25-33 / Pérez Galdós, 51 / Buenos Aires, 38 - 56 / Primero de Mayo, 68

AMPLIACIÓN DEL CABILDO



## DESCRIPCIÓN

Conjunto de parcelas y edificaciones propiedad del Cabildo de Gran Canaria, destinadas a la ampliación de los Servicios de esta Administración, con usos complementarios a los de la "Casa Palacio".

## DIRECTRICES DE EJECUCIÓN

Las edificaciones protegidas se regularán por lo establecido en sus fichas correspondientes del Catálogo (VT-012, VT-013, VT-038, VT-039 y VT-181) y esta Norma de Protección.

Las demás parcelas mantendrán la ocupación actual, siendo las alturas máximas las señaladas en el esquema de regulación de alturas situado en la columna de la derecha.

Las alineaciones serán las existentes.

Los usos permitidos serán los siguientes:

1. Uso cualificado: Administración Pública.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios: Cultural, Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimiento para el Consumo de Bebidas y Comidas, tipo I y Espacio Libre. La edificabilidad asignada a la suma de todos los usos complementarios no podrá superar el 20% de la edificabilidad total. La edificabilidad destinada a Recreativo-Ocio no podrá superar el 10% de la edificabilidad total.
4. Usos alternativos: Cultural y Espacio Libre.



Bravo Murillo, 29



Bravo Murillo, 33



Primero de Mayo



Buenos Aires / Pérez Galdós



Pérez Galdós



# ADMINISTRACIÓN PÚBLICA AD-02

Bravo Murillo, 19-23 / Pérez Galdós, 34-42 / Buenos Aires, 28 - 36

CABILDO DE GRAN CANARIA



## DESCRIPCIÓN

Actual sede del Cabildo de Gran Canaria, que comprende la Casa Palacio proyectada por Miguel Martín Fernández de la Torre y la ampliación de Alejandro de la Sota Martínez. El conjunto se destina a distintas áreas y servicios de esta Administración. Está calificado como Sistema General SG-30, según el Plan General vigente.

## DIRETRICES DE EJECUCIÓN

La edificación protegida se regulará por lo establecido en la ficha VT-011 del Catálogo y en la Norma de Protección.

Las demás parcelas se regularán por lo establecido en la Modificación Puntual del PGOU-89, aprobada el 29/05/96, que viabilizaba la remodelación y ampliación del inmueble y que establece lo siguiente:

Edificabilidad: 3,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación: libre.

Altura máxima: 7 plantas, incluida la torre.

Las alineaciones serán las del proyecto.

Los usos permitidos serán los siguientes:

1. Uso cualificado: Administración Pública.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios: Garaje-Aparcamiento, Cultural, Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimiento para el Consumo de Bebidas y Comidas, tipo I y Espacio Libre.  
La edificabilidad asignada a la suma de todos los usos complementarios, excepto Garaje-Aparcamiento bajo rasante, no podrá superar el 20% de la edificabilidad total. La edificabilidad destinada a Recreativo-Ocio no podrá superar el 10% de la edificabilidad total.
4. Usos alternativos: Cultural y Espacio Libre.



Bravo Murillo, 19-21



Bravo Murillo, 23



Pérez Galdós, 34-42



Buenos Aires, 28-36



Buenos Aires, 28-30

# ADMINISTRACIÓN PÚBLICA AD-03

Primer de Mayo, 12



## DESCRIPCIÓN

Edificio propiedad de la Comunidad Autónoma de Canarias y de la Administración General del Estado, que alberga, entre otros usos, un Juzgado, archivos de la Consejería de Justicia, archivos del Servicio Público de Empleo Estatal, las Dependencias Provinciales de FOGASA, los archivos de la delegación de Economía y Hacienda y una zona de viviendas desalojadas que no se prevé que vuelvan a tener ese uso.

## DIRECTRICES DE EJECUCIÓN

Se mantendrán la edificabilidad y la ocupación actuales.

Las alineaciones serán las existentes.

Las alturas máximas serán las existentes, señaladas en el esquema de regulación de alturas situado en la columna de la derecha.

Los usos permitidos serán los siguientes:

1. Uso cualificado: Administración Pública.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios: Garaje-Aparcamiento, Cultural, Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimiento para el Consumo de Bebidas y Comidas, tipo I y Espacio Libre.  
La edificabilidad asignada a la suma de todos los usos complementarios, excepto Garaje-Aparcamiento bajo rasante, no podrá superar el 20% de la edificabilidad total. La edificabilidad destinada a Recreativo-Ocio no podrá superar el 10% de la edificabilidad total.
5. Usos alternativos: Cultural, Servicios Sociales, Sanitario y Espacio Libre.



Primer de Mayo 12

# APARCAMIENTO EN EDIFICIO AP-02

Herrería, 3 y 5



## DESCRIPCIÓN

Edificio de Aparcamientos con acceso peatonal desde la edificación protegida en Herrería, 3. Se desarrolla en distintos volúmenes que van incrementando su altura escalonadamente desde la calle. Tiene una planta bajo rasante.

## DIRECTRICES DE EJECUCIÓN

La edificación protegida se regulará por lo establecido en la ficha VT-432 del Catálogo y en la Norma de Protección.

El resto de la parcela mantendrá la edificabilidad y la ocupación actuales. Las alturas máximas serán las existentes, señaladas en el esquema de regulación de alturas situado en la columna de la derecha.

Las alineaciones serán las existentes.

Los usos permitidos serán los siguientes:

1. Uso cualificado: Garaje-aparcamiento
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios: Comercial en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, Oficinas, Recreativo-Ocio en las subcategorías de Establecimientos para el Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I, y Taller de Automoción Tipo II.
- La edificabilidad asignada a la suma de todos los usos complementarios no podrá superar el 20% de la edificabilidad total.
4. Usos alternativos: Ninguno.



Calle de acceso al aparcamiento. Vista general de la calle Herrería

Herrería, 3

Herrería, 5

# APARCAMIENTO AP-03

Pérez Galdós, 53



## DESCRIPCIÓN

Parcela propiedad del Cabildo de Gran Canaria que consolida su uso actual calificándose como aparcamiento. Forma parte de la red de aparcamientos de borde del presente Plan Especial para facilitar el acceso al Conjunto Histórico.

## DIRECTRICES DE EJECUCIÓN

La altura máxima será la señalada en el esquema de regulación de alturas situado en la columna de la derecha. Dicha altura no superará la altura total del edificio colindante al sur de la parcela.

Bajo rasante no se limita el número de plantas destinadas a aparcamiento.

La edificabilidad será la resultante de los parámetros de altura máxima y ocupación total de la parcela.

El acceso al aparcamiento podrá realizarse desde la Avda. Primero de Mayo y la calle Pérez Galdós. Será el estudio de tráfico el que determine la mejor localización de los accesos teniendo en cuenta el tráfico circundante.

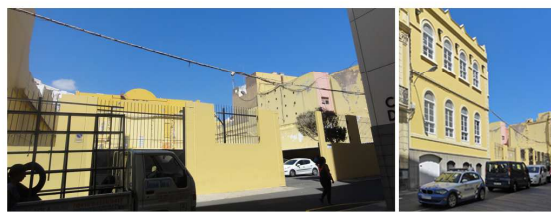
Las alineaciones serán las existentes.

Los usos permitidos serán los siguientes:

1. Uso cualificado: Garaje-aparcamiento.
2. Usos vinculados: Ninguno.
3. Usos complementarios: Comercial en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, Oficinas, Recreativo-ocio en la subcategoría de Establecimientos para el Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I y Taller de Automoción Tipo II.

La edificabilidad asignada a la suma de todos los usos complementarios no podrá superar el 20% de la edificabilidad total.

4. Usos alternativos: Ninguno.



Pérez Galdós

# COMERCIAL CO-04

Avda. Primero de Mayo, entre los números 2 y 4



## DESCRIPCIÓN

La parcela se localiza al comienzo de la c/ Primero de Mayo. Se trata de un espacio residual, antigua Estación de Servicio, entre edificaciones con uso residencial de más de 6 plantas de altura.

## DIRECTRICES DE EJECUCIÓN

Se establecen los siguientes parámetros normativos:

Parámetros tipológicos.

- Se trata de una parcela de plataforma horizontal, situada a cota de la calle Primero de Mayo.
- El volumen a ejecutar se localizará preferentemente en el área de proyección horizontal de la marquesina existente en la actualidad, dejando a criterio del proyectista la conservación o no de la misma.
- La edificación deberá retranquearse 1,00 mts con respecto a la alineación oficial y al edificio colindante al norte de la parcela.
- El volado de la marquesina podrá mantener su ubicación y alineación actual en el caso de que se opte por su conservación.
- Este volumen se ejecutará con materiales ligeros y preferentemente translúcido que permitan mantener la relación visual de toda la parcela.
- Se reserva dentro de la parcela y colindante a la al nº4 de la calle Primero de Mayo una superficie destinada a servidumbre de paso al edificio trasero de 2.00 mts.
- El resto de la superficie no ocupada por la edificación tendrá carácter de espacio público accesible desde la calle Primero de Mayo. Al menos un 10% de esta superficie se destinará a zona ajardinada.

Parámetros volumétricos.

- Se establece una ocupación máxima del 45%.
- La edificabilidad será de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- La edificación tendrá una altura máxima de 1 planta, de dimensión inferior a la altura de la marquesina actual, se opte o no por su conservación.
- Encima de la cubierta de la edificación o, en su caso, de la marquesina no se permite ningún tipo de volumen ni instalación.

Parámetros de uso.

- Uso Cualificado. Comercial en la categoría de Pequeño Comercio y/o Recreativo-Ocio en la categoría de Consumo de Bebidas y Comidas tipo I.
- Uso Complementario. Oficinas, Espacio Libre.
- Uso Alternativo. Espacio Libre
- Uso Autorizable. Ninguno.

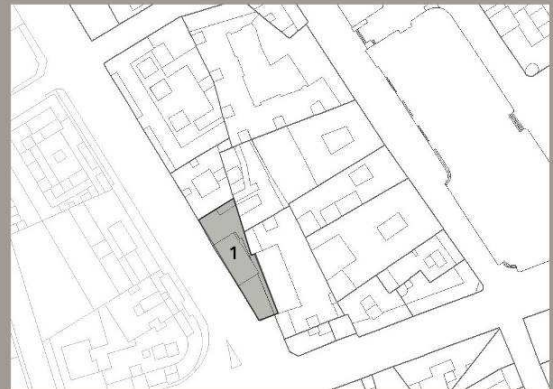


Parcela calificada CO-04

ORTOFOTO 2010



REGULACIÓN DE ALTURAS



Otras vistas de interés

# CULTURAL CU-01

Pérez Galdós, 12

TEATRO CUYÁS



## DESCRIPCIÓN

Parcela dotacional que alberga las instalaciones del Teatro Cuyás, uno de los recintos escénicos de referencia en el archipiélago canario. El módulo principal, destinado a teatro, es un edificio racionalista de principios del s. XX, actualmente protegido. El edificio con fachada a Pérez Galdós, 12, alberga la sala Josefina de la Torre, dedicada a actividades complementarias a las del Teatro. El tercer edificio, situado al norte de la parcela, está dedicado a usos administrativos.

El acceso principal al Teatro se realiza desde Viera y Clavijo, 11, a través de la planta baja del edificio de oficinas situado en esta dirección.

## DIRECTRICES DE EJECUCIÓN

La edificación protegida se regulará por lo establecido en la ficha VT-310 del Catálogo y en la Norma de Protección.

En el resto de la parcela dotacional se mantendrán la edificabilidad y la ocupación actuales. Las alturas máximas serán las existentes, señaladas en el esquema de regulación de alturas situado en la columna de la derecha.

Las alineaciones serán las existentes. Se mantendrá la servidumbre de paso al interior de la parcela desde la calle Viera y Clavijo, 11.

Los usos permitidos serán los siguientes:

1. Uso cualificado: Cultural.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios: Garaje-Aparcamiento bajo rasante, Servicios Sociales, Sanitario, Oficinas, Administración Pública, Comercial en la subcategoría de Local Comercial Tipo I, Recreativo-Ocio Tipo I y Espacio Libre. La edificabilidad asignada a la suma de todos los usos complementarios, excepto Garaje-Aparcamiento bajo rasante, no podrá superar el 20% de la edificabilidad total. La edificabilidad destinada a la suma de Recreativo-Ocio y Comercial no podrá superar el 10% de la edificabilidad total.
4. Usos alternativos: Servicios Sociales, Administración Pública, Sanitario, Deportivo y Espacio Libre.



Pérez Galdós, 12 Vistas del interior de la parcela

# CULTURAL CU-10

Juan de Quesada, 10 y 11 / Doramas, 3 / Castillo, 6

FUNDACIÓN MAPFRE GUANARTEME



## DESCRIPCIÓN

Conjunto de edificaciones que constituyen la Sede Institucional de la Fundación Mapfre Guanarteme. Los inmuebles situados en Juan de Quesada, 10 / Doramas, 3, y en Castillo, 6, están protegidos en el Catálogo de Protección de este Plan Especial.

## DIRECTRICES DE EJECUCIÓN

Las edificaciones protegidas se regularán por lo establecido en sus fichas correspondientes del Catálogo (VT-363 y VT-444) y en la Norma de Protección.

Las demás parcelas mantendrán la edificabilidad y la ocupación actuales. Las alturas máximas serán las existentes, señaladas en el esquema de regulación de alturas situado en la columna de la derecha.

Las alineaciones serán las existentes.

Los usos permitidos serán los siguientes:

1. Uso cualificado: Cultural.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios: Garaje-Aparcamiento bajo rasante, Servicios Sociales, Sanitario, Oficinas, Administración Pública, Comercial en la subcategoría de Local Comercial Tipo I, Recreativo-Ocio Tipo I y Espacio Libre.  
La edificabilidad asignada a la suma de todos los usos complementarios, excepto Garaje-Aparcamiento bajo rasante, no podrá superar el 20% de la edificabilidad total. La edificabilidad destinada a la suma de Recreativo-Ocio y Comercial no podrá superar el 10% de la edificabilidad total.
4. Usos alternativos: Servicios Sociales, Administración Pública, Sanitario, Deportivo y Espacio Libre.



Castillo, 6



Juan de Quesada, 10 / Doramas, 3



Juan de Quesada, 10 y 11



Juan de Quesada, 11



# CULTURAL CU-11

Dr. Chil, 25, 27 y 29 / Dr. Verneau, 2, 4 y 6 / Luis Millares, 1, 3 y 7 / López Botas, 16 y 18

MUSEO CANARIO



## DESCRIPCIÓN

Sede Institucional de El Museo Canario y su futura ampliación. El conjunto abarca prácticamente la totalidad de la manzana V-30, y las edificaciones que lo conforman están protegidas en el catálogo de este Plan Especial, excepto la construcción nueva situada en la esquina entre Luis Millares, 7, y López Botas, 18.

## DIRECTRICES DE EJECUCIÓN

Las edificaciones protegidas se regularán por lo establecido en sus fichas correspondientes del Catálogo (VT-380, VT-381 y VT-400) y en la Norma de Protección

La parcela no protegida mantendrá la edificabilidad y la ocupación actuales. Las alturas máximas serán las existentes, señaladas en el esquema de regulación de alturas situado en la columna de la derecha.

Las alineaciones serán las existentes.

Los usos permitidos serán los siguientes:

1. Uso cualificado: Cultural.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios: Garaje-Aparcamiento bajo rasante, Servicios Sociales, Sanitario, Oficinas, Administración Pública, Comercial en la subcategoría de Local Comercial Tipo I, Recreativo-Ocio Tipo I y Espacio Libre.

La edificabilidad asignada a la suma de todos los usos complementarios, excepto Garaje-Aparcamiento bajo rasante, no podrá superar el 20% de la edificabilidad total. La edificabilidad destinada a la suma de Recreativo-Ocio y Comercial no podrá superar el 10% de la edificabilidad total.

4. Usos alternativos: Ninguno.



Doctor Verneau



López Botas



Luis Millares



Doctor Chil



# EDUCATIVO ED-01

Maninidra, 1, 3 y 5 / General Bravo, 1, 3 y 5

CONSERVATORIO SUPERIOR DE MÚSICA DE CANARIAS. SEDE DE GRAN CANARIA



## DESCRIPCIÓN

Edificio que alberga la sede en Gran Canaria del Conservatorio Superior de Música de Canarias.

## DIRECTRICES DE EJECUCIÓN

Se mantendrán la edificabilidad y la ocupación actuales. Las alturas máximas serán las existentes, señaladas en el esquema de regulación de alturas situado en la columna de la derecha.

Las alineaciones serán las existentes.

Los usos permitidos serán los siguientes:

1. Uso cualificado: Educativo.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios: Garaje-Aparcamiento, Cultural, Deportivo, Administración Pública, Servicios Sociales y Espacio Libre.
4. Usos alternativos: Ninguno.



General Bravo



Maninidra



San Francisco



# EDUCATIVO ED-02

General Bravo, 8, 10 y 12 / Torres, 21 y 23 / Dr. Rafael González, 7, 9, 11 y 13

COLEGIO SAN JOSÉ DOMINICAS



## DESCRIPCIÓN

Conjunto de edificaciones que componen las instalaciones del Colegio San José Dominicas. Destaca, en este conjunto heterogéneo, la presencia de dos edificios protegidos, en la esquina de Doctor Rafael González con Torres y en General Bravo, 8.

## DIRECTRICES DE EJECUCIÓN

Las edificaciones protegidas se regularán por lo establecido en sus fichas correspondientes del Catálogo (VT-113 y VT-226) y en la Norma de Protección.

Las demás parcelas mantendrán la edificabilidad y la ocupación actuales. Las alturas máximas serán las existentes, señaladas en el esquema de regulación de alturas situado en la columna de la derecha.

Las alineaciones serán las existentes.

Los usos permitidos serán los siguientes:

1. Uso cualificado: Educativo.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios: Garaje-Aparcamiento (lo existente), Cultural, Deportivo, Administración Pública y Servicios Sociales.
4. Usos alternativos: Cultural, Deportivo, Administración Pública y Servicios Sociales y Espacio Libre.



General Bravo, 10 y 12

General Bravo, 8

Doctor Rafael González, 7, 9, 11 y 13

Doctor Rafael González / Torres, 21

Torres, 23

# EDUCATIVO ED-03

Juan E. Doreste, 1 / Alcalde Díaz Saavedra N. / Domingo Doreste / Alcalde Fco. González COLEGIO SAN IGNACIO DE LOYOLA



## DESCRIPCIÓN

Parcela de grandes dimensiones ocupada en su mayor parte por el Colegio San Ignacio de Loyola.

## DIRECTRICES DE EJECUCIÓN

Se mantendrán la edificabilidad y la ocupación actuales. Las alturas máximas serán las establecidas en el esquema de regulación de alturas situado en la columna de la derecha. Para el cuerpo con frente a la Avenida Marítima, se establece una altura máxima de cinco plantas, sin sobrepasar la línea de coronación existente en la parcela, tomada en la intersección entre Juan E. Doreste y Alcalde Díaz Saavedra Navarro.

Los usos permitidos serán los siguientes:

1. Uso cualificado: Educativo.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios: Servicios Comunitarios, Servicio Público en la categoría de Seguridad, Protección y Justicia, Administración Pública y Oficinas. Estos usos podrán localizarse únicamente en la franja comprendida entre la línea de fachada a la Avenida Alcalde Díaz Saavedra Navarro y el espacio actualmente ocupado por las canchas del colegio. Se establece una edificabilidad máxima de 6000 m<sup>2</sup> para los usos complementarios. Se permite el uso Garaje-Aparcamiento, con los parámetros y limitaciones establecidos en la licencia con la que se ha edificado.
4. Usos alternativos: Espacio Libre, Deportivo y Cultural.



Alcalde Díaz Saavedra navarro

Juan E. Doreste

Alcalde Francisco González

Domingo Doreste

# ESPACIO LIBRE EL-01

## Parque San Telmo



### DESCRIPCIÓN

El Parque San Telmo es uno de los más emblemáticos de la ciudad, tanto por su tamaño y localización, como por su memoria histórica.

Se trata del Espacio Libre más extenso del ámbito regulado por este Plan Especial y el que cuenta con una mayor presencia de vegetación. Por su destacado valor ambiental está incluido en el Catálogo Municipal de Protección de Zonas de Interés Medioambiental (ficha ZIM-86).

Su ubicación, en el extremo norte de Triana, no sólo es estratégica en la actualidad, sino que está vinculada a la historia de la ciudad desde sus orígenes. Junto al parque San Telmo se elevaban los castillos de Santa Ana y de San Felipe y parte de la muralla norte, que se mantuvo en pie hasta el s.XIX. Al este de la muralla se situaba el muelle de San Telmo, primer muelle que tuvo la ciudad, al que el parque servía de lugar de encuentro de los diversos oficios del mar, muchos de ellos pertenecientes a la Real Cofradía de Mareantes.

Destaca la presencia de importantes elementos arquitectónicos, como la ermita de San Telmo, ejemplo de la arquitectura mudéjar del s. XVI, con portada gótico-renacentista (s.XVI); el quiosco Modernista proyectado en 1923 por Rafael Massanet y Faus; y el quiosco de la Prensa (antes de Flores), de Eduardo Laforet, de 1926. Asimismo, debe señalarse que muchos de los edificios que dan fachada a las calles que bordean el parque, están también protegidos por tratarse de piezas representativas de la historia de la ciudad.

En la actualidad resultan muy numerosos los acontecimientos sociales, culturales y recreativos que se desarrollan en el parque y que conforman una parte imprescindible de la memoria socio-cultural de la ciudadanía.

### DIRECTRICES DE EJECUCIÓN

Se regula según lo establecido en la ficha de Sistema General SG-29 del Plan General de Ordenación vigente y en la ficha ZIM-86 del Catálogo General Municipal de Protección de Zonas de Interés Medioambiental. Los Quioscos protegidos se regularán por las fichas correspondientes del Catálogo de Protección (VT-135 y VT-136) y los usos permitidos en ellos son Cultural, Comercial y Recreativo-ocio.

### SITUACIÓN



Delimitación del EL-01

### ORTOFOTO 2010



### ESQUEMA DE ORDENACIÓN



Otras vistas de interés

# ESPACIO LIBRE EL-02

Lagunetas (Interior de manzana T-18)



## DESCRIPCIÓN

El EL-02, conocido como "Lagunetas", es un Espacio Libre surgido a partir de pequeñas subparcelas que fueron quedando sin edificar en el interior de la manzana T-18, como consecuencia del abandono de patios traseros o huertas que pertenecieron originalmente a las edificaciones que dan frente a las calles que bordean esta manzana.

Se configura como un espacio irregular, cerrado por las fachadas de las edificaciones que lo delimitan y con accesos puntuales y estrechos, desde las calles Perdomo y Constantino. Es una zona pavimentada en cantería, con escasa presencia de vegetación.

Actualmente está en uso y funciona como zona de encuentro y reunión hacia la que abren varias cafeterías y restaurantes, algunos de ellos con terrazas anexas.

Aún queda una parte por ejecutar, actualmente ocupada por una edificación de una planta de altura.

## DIRECTRICES DE EJECUCIÓN

No se establece un porcentaje mínimo de arbolado ni de zonas ajardinadas, debiendo justificarse en la memoria del proyecto la relación entre áreas pavimentadas / áreas ajardinadas y el porcentaje de arbolado que se dispondrá.

Deberá demolerse la edificación que queda pendiente. La nueva alineación será la contemplada en el esquema situado en la columna de la derecha. No se permitirán nuevas edificaciones.

El uso cualificado es Espacio Libre. No se permitirán usos complementarios, alternativos ni autorizables.

## SITUACIÓN



Delimitación del EL-02

## ORTOFOTO 2010



## ESQUEMA DE ORDENACIÓN



Otras vistas del EL-02

Accesos al Espacio Libre

# ESPACIO LIBRE EL-03

## Plaza de San Bernardo



### DESCRIPCIÓN

La actual calle de San Bernardo, que debe su nombre al convento allí edificado a finales del s. XVI, fue en su origen una plaza cerrada con una espesa arboleda. A finales del s. XIX y principios del s. XX, con la apertura de la calle Pérez Galdós y la prolongación de la calle Cano, la plaza comenzó a perder su configuración como espacio cerrado. En 1951, se conectó con Primero de Mayo y quedó así abierta a todas las vías adyacentes, pasando a llamarse calle.

En la actualidad, la calle San Bernardo mantiene de sus orígenes el ancho propio de una plaza y la significativa presencia de vegetación, pues dos hileras de arbolado voluminoso recorren esta vía en toda su longitud desde General Bravo-Pérez Galdós hasta Cano-Viera y Clavijo. Destaca también la singularidad del conjunto edificado, algunas de sus fachadas están protegidas por considerarse elementos representativos de la arquitectura e historia de la ciudad; así como la característica perspectiva visual hacia el Risco de San Nicolás.

### DIRECTRICES DE EJECUCIÓN

Por sus orígenes históricos como plaza y sus características ambientales, se considera adecuada la reconversión de San Bernardo a Espacio Libre.

Deberán mantenerse las dos hileras de arbolado de interés y no se permitirá más vegetación de gran porte que la existente. No se establece un porcentaje mínimo de zonas ajardinadas, debiendo justificarse en la memoria del proyecto la relación entre áreas pavimentadas / áreas ajardinadas que se dispondrá. El pavimento y mobiliario urbano deberán ser adecuados a este entorno protegido.

El uso cualificado es Espacio Libre. No se permiten usos alternativos ni complementarios ni autorizables.

**SITUACIÓN**

Delimitación del EL-03

**ORTOFOTO 2010**

**ESQUEMA DE ORDENACIÓN**

Hileras de arbolado de interés

Recuperación del entorno como plaza



Otras vistas de interés

Plaza de San Bernardo a mediados del s. XX

# ESPACIO LIBRE EL-04

## Plaza de San Francisco y Alameda de Colón



### DESCRIPCIÓN

Enclaves singulares de la trama urbana del barrio de Triana, que han perdurado a lo largo de su historia. El origen de la plaza de San Francisco está vinculado al convento franciscano edificado en el s. XVII, del que sólo se conservan la espadaña de cantería, aislada, y la iglesia. La Alameda de Colón surgió como tal en el siglo XIX, tras la desamortización del convento de Las Clarisas, que ocupaba inicialmente esta parcela.

Se trata de dos espacios libres abiertos, excepto en el extremo norte de la plaza, donde la iglesia de San Francisco abre su fachada. Están enmarcados en gran parte de su perímetro por muretes de sillería rematados con barandillas de hierro forjado. Ambos espacios están conectados por un paso peatonal, formando una unidad.

El valor principal de estos espacios reside en su vinculación a los edificios monumentales del entorno (iglesia de San Francisco, Gabinete Literario, Casa Civerio Lezcano, etc.), y a la presencia de elementos singulares urbanos (la densa arboleda que lo ocupa y el monumento a Colón, obra de Paolo Triscornia di Ferdinando, con peana de Laureano Arroyo, de 1892).

### DIRECTRICES DE EJECUCIÓN

Se conservará la vegetación actual, y no podrá variarse la relación entre zonas ajardinadas y pavimentadas, ni el porcentaje de arbolado existente.

Se conservarán los muretes perimetrales de sillería. Cualquier modificación en el mobiliario urbano o en el pavimento exigirá un estudio pormenorizado que garantice su adecuación al entorno de protección en que se ubica.

Se permite edificar con las siguientes condiciones:

- La ocupación de los cuerpos edificados no será superior al 2% de la superficie total del Espacio Libre.
- La edificabilidad sobre rasante no podrá ser mayor de 0,02 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>.
- La altura máxima no superará los 3 metros.
- Las nuevas construcciones deberán posicionarse de manera se garantice su correcta integración en el entorno de protección en que se ubican.

El uso cualificado es Espacio Libre. No se permiten usos alternativos ni autorizables. Como complementarios se permiten los siguientes usos: Cultural y Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimiento para el consumo de Bebidas y Comidas Tipo I

### SITUACIÓN



Delimitación del EL-04

### ORTOFOTO 2010



### ESQUEMA DE ORDENACIÓN



Otras vistas de interés

# ESPACIO LIBRE EL-05

## Plaza de Cairasco



### DESCRIPCIÓN

La plaza Cairasco es uno de los espacios públicos más representativos del barrio de Triana. Está ubicado a los pies de la fachada sur del Gabinete Literario, considerado monumento del patrimonio histórico de la ciudad. Su origen está ligado al antiguo Teatro Cairasco, que fue el primer teatro que tuvo la provincia de Las Palmas, edificado en parte del solar que años antes había ocupado el convento de las Clarisas.

Se trata de una plaza abierta en forma de cuña, abierta hacia la calle General Bravo y con un acceso al norte, desde la calle Manuel Padrón Quevedo, donde se alza un busto de Domingo J. Navarro.

La plaza queda enmarcada en sus extremos este y oeste por dos hileras de palmeras. Situado en el centro del ensanchamiento norte se encuentra el Monumento a Cairasco de Figueroa, proyectado por José López Echegarreta en 1867. El arbolado de la plaza también contribuye a elevar su valor.

Actualmente la plaza es un lugar de encuentro y reunión, vinculado a los distintos restaurantes y cafeterías de la zona.

### DIRECTRICES DE EJECUCIÓN

Se mantendrán los parámetros tipológicos y volumétricos existentes, debiendo conservarse la actual configuración de la plaza.

Se conservará el Monumento a Cairasco Figueroa en su ubicación actual. No podrá disponerse más arbolado del existente.

Cualquier modificación del mobiliario urbano exigirá un estudio pormenorizado que garantice su adecuación al singular entorno de protección en que se ubica.

El uso cualificado es Espacio Libre. No se permitirán usos complementarios, ni alternativos ni autorizables.

### SITUACIÓN



Delimitación del EL-05

### ORTOFOTO 2010



### ESQUEMA DE ORDENACIÓN



Otras vistas de interés

Monumento a Cairasco Figueroa



# ESPACIO LIBRE EL-06

## Plaza Hurtado de Mendoza



### DESCRIPCIÓN

La plaza Hurtado de Mendoza, conocida popularmente como "Plaza de Las Ranas", debe su origen a la construcción del desaparecido Puente de Verdugo o Puente de Piedra, de principios del s. XIX. En los inicios del s. XX se instalaron allí los quioscos diseñados por Fernando Navarro y el monumento a José Hurtado de Mendoza (obra de Neri), frente al que se situó una fuente alargada con dos surtidores de agua que partían de sendas ranas de cerámica.

A lo largo del s. XX, la plaza fue objeto de múltiples intervenciones y tras la remodelación acontecida en los años ochenta, terminó perdiendo el ambiente que históricamente la caracterizaba. A finales de siglo, el arquitecto Enrique Spínola hizo una reposición de los elementos y del ambiente originales, recuperando la fuente, con la figura de dos ranas de bronce enfrentadas (obra de Juan Correa), el ajedrezado de su pavimento primitivo y tres de los quioscos de la época modernista, según el diseño original de Fernando Navarro.

La plaza actualmente es un espacio de esparcimiento y de reunión al que dan frente importantes elementos de la arquitectura histórica de la ciudad (la Biblioteca Insular, la casa Quintana Llerena, el Centro Comercial Monopol, etc.).

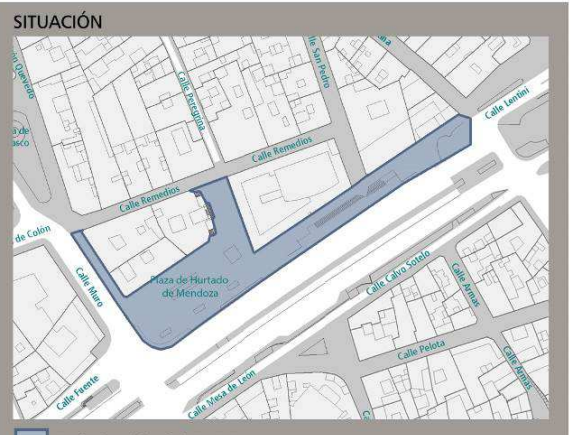
Debe señalarse también la presencia de piezas de arbolado de cierta relevancia que aumentan su valor ambiental.

### DIRECTRICES DE EJECUCIÓN

Se mantendrán los parámetros tipológicos y volumétricos existentes, debiendo respetarse la actual configuración de la plaza. Se conservarán los elementos que la caracterizan: quioscos (protegidos según ficha del catálogo VT-198), ajedrezado del pavimento, monumento a José Hurtado de Mendoza, fuente central y arbolado. No se podrá disponer más vegetación de la existente.

Cualquier modificación del mobiliario urbano exigirá un estudio pormenorizado que garantice su adecuación al singular entorno de protección en que se ubica.

El uso cualificado es Espacio Libre. No se permiten usos alternativos ni autorizables. Como complementarios, en los quioscos existentes, se permiten los siguientes usos: Cultural, Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimiento para el consumo de Bebidas y Comidas Tipo I, y Comercial.



### ORTOFOTO 2010



### ESQUEMA DE ORDENACIÓN



Otras vistas de interés

# ESPACIO LIBRE EL-07

## Plaza de Stagno y alrededores del Teatro Pérez Galdós



### DESCRIPCIÓN

La Plaza de Stagno es el espacio público que bordea al Teatro Pérez Galdós en sus fachadas norte y este. De ejecución reciente, la reordenación de esta zona se llevó a cabo en paralelo a las obras de rehabilitación y ampliación del Teatro, realizadas entre 2004 y 2007 (Marcos Roger Berghänel, en colaboración con Agustín Juárez y Carlos Díaz. TDA Arquitectura y Urbanismo).

Es un espacio libre abierto y pavimentado, con la presencia puntual de unas hileras de palmeras como único elemento vegetal. El edificio del Teatro se alza como protagonista visual del entorno.

Actualmente se ha convertido en un enclave neurálgico como consecuencia del intenso uso público asociado a actividades culturales y de ocio que eventualmente se desarrollan en este espacio, que también es lugar de paso hacia la estación de guaguas situada en la parcela de enfrente.

### DIRECTRICES DE EJECUCIÓN

Cualquier modificación del mobiliario urbano o de la vegetación existente exigirá un estudio pormenorizado que garantice su adecuación al singular entorno de protección en que se ubica.

Se permite edificar con las siguientes condiciones:

- La ocupación de los cuerpos edificados no será superior al 4% de la superficie total del Espacio Libre.
- La edificabilidad sobre rasante no podrá ser mayor de  $0,04 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ .
- La altura máxima no superará los 3 metros.
- Las nuevas construcciones deberán ejecutarse de manera que su posición, composición y materiales garanticen su correcta integración en el entorno de protección en que se ubican.

El uso cualificado es Espacio Libre. No se permiten usos alternativos ni autorizables. Como complementarios se permiten los siguientes usos: Cultural y Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimiento para el consumo de Bebidas y Comidas Tipo I.

### SITUACIÓN

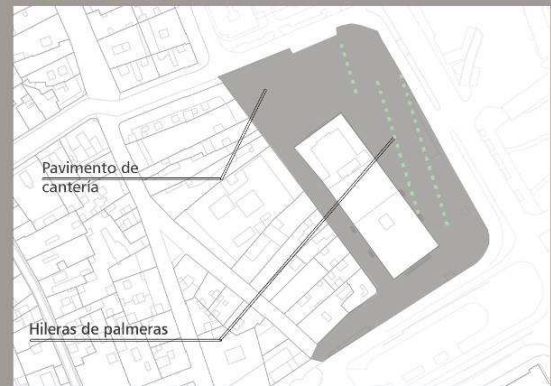


Delimitación del EL-07

### ORTOFOTO 2010



### ESQUEMA DE ORDENACIÓN



Otras vistas de interés

# ESPACIO LIBRE EL-08

## Plaza de Santa Ana



### DESCRIPCIÓN

Constituye uno de los más representativos espacios libres de Las Palmas. Es una plaza surgida en el siglo XVI como enclave administrativo, que en la actualidad simboliza uno de los espacios más emblemáticos de la ciudad, con la presencia de edificaciones de interés histórico-arquitectónico representativas de sus distintas épocas (Catedral, Casas Consistoriales, etc).

Responde al esquema de las plazas coloniales, con accesos por todos sus lados y escalinatas en los dos menores. Laureano Arroyo, en 1892, niveló la plataforma y reordenó la plaza, separándola de las fachadas por vías de circulación, actualmente peatonales, tras la reforma de Luis Alemany en el año 2000.

Es una plaza rectangular enmarcada perimetralmente por muretes de sillería de estética neoclásica, decorados con jarrones y maceteros, así como dos fuentes con relieves de mascarones felinos hacia la fachada este (proyecto de Manuel Ponce de León y Falcón. Finales del s. XX).

Destaca la presencia de elementos singulares urbanos, como las esculturas caninas de principios del s. XX, que presiden la plaza en su lado este. Como única vegetación, dos hileras de palmeras en los flancos norte y sur.

### DIRECTRICES DE EJECUCIÓN

Se mantendrán los parámetros tipológicos y volumétricos existentes, debiendo conservarse la actual configuración de la plaza, manteniendo los muros perimetrales en su estado actual, las dos hileras de palmeras, el pavimento de cantería y las esculturas caninas de interés.

El mobiliario urbano deberá ocupar el perímetro de la plaza, debiendo dejar libre la zona central. Cualquier modificación del mobiliario urbano exigirá un estudio pormenorizado que garantice su adecuación al singular entorno de protección en que se ubica.

El uso cualificado es Espacio Libre. No se permitirán usos complementarios, alternativos ni autorizables.

### SITUACIÓN

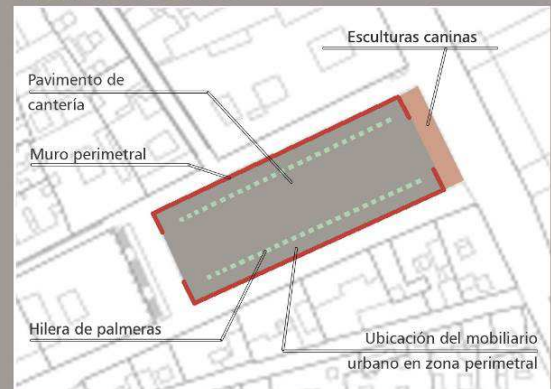


Delimitación del EL-08

### ORTOFOTO 2010



### ESQUEMA DE ORDENACIÓN



Esculturas caninas



Otros elementos de interés



# ESPACIO LIBRE EL-09

## Plazoleta del Espíritu Santo



### DESCRIPCIÓN

Espacio de gran calidad ambiental, delimitado por edificaciones de valor arquitectónico, como la ermita del Espíritu Santo, la Casa del Canónigo, o las casas Manrique de Lara y Quintana.

Originalmente ajardinada, aunque actualmente presenta una zona pavimentada en el encuentro con la ermita del Espíritu Santo.

Destaca la fuente central, de arquitectura histórico-clasicista, dibujada por Ponce de León. De planta cuadrada, con cuatro arcos que sostienen una cúpula de base poligonal sobre un tambor con decoración floral. La base acanalada presenta cuatro bandejas sobre las que estaba prevista la colocación de cuatro esculturas femeninas sedentes.

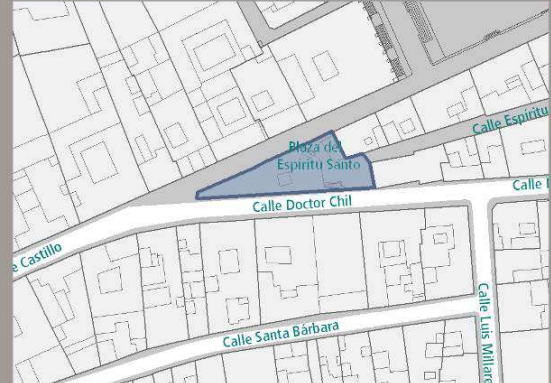
### DIRECTRICES DE EJECUCIÓN

Se mantendrán los parámetros tipológicos y volumétricos existentes, debiendo conservarse la actual configuración de la plazoleta, ajardinada en los alrededores de la fuente histórica y pavimentada en el contacto con la ermita y la casa del Canónigo. Se mantendrá el arbolado de porte esbelto que acompaña a la fuente.

El mobiliario urbano deberá ocupar el perímetro de la plaza, debiendo dejar libre la zona central. Cualquier modificación del mobiliario urbano exigirá un estudio pormenorizado que garantice su adecuación al singular entorno de protección en que se ubica.

El uso cualificado es Espacio Libre.  
No se permitirán usos complementarios, alternativos ni autorizables.

### SITUACIÓN



Delimitación del EL-09

### ORTOFOTO 2010



### ESQUEMA DE ORDENACIÓN



# ESPACIO LIBRE EL-10

## Plazas y plazoletas del núcleo fundacional



Plaza del Pilar Nuevo

### DESCRIPCIÓN

Este conjunto comprende varias plazas y plazoletas irregulares que se intercalan en la trama urbana, configurándose como rincones característicos del núcleo fundacional, asociados en la actualidad a actividades culturales, de ocio y de esparcimiento, como procesiones, mercadillos, restauración, etc.

Se caracterizan por ser espacios públicos pavimentados (adoquinados en su mayor parte), delimitados por inmuebles emblemáticos del patrimonio arquitectónico de la ciudad, muchos de ellos anteriores a 1800. La vegetación se presenta de forma puntual, concentrada principalmente en Las Plazoletas de Francisco María de León y de Mesa de León, donde aparecen piezas de arbolado frondoso que aportan valor ambiental a estos entornos.

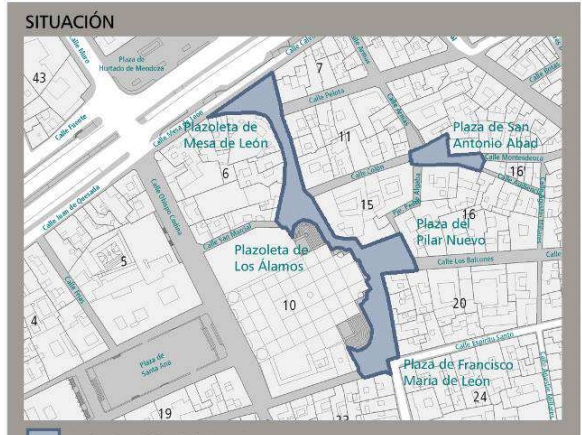
La Plaza del Pilar Nuevo y la Plazoleta de Los Álamos son espacios ligados en su origen a la Catedral, que constituye su principal elemento paisajístico, como ocurre con la Plaza de San Antonio Abad y la ermita del mismo nombre. En la Plaza del Pilar Nuevo debe destacarse la presencia de una de las pocas fuentes históricas que se conservan en la ciudad.

### DIRECTRICES DE EJECUCIÓN

Se mantendrán los parámetros tipológicos y volumétricos existentes, debiendo conservar la actual configuración de estos espacios: se mantendrá el adoquinado de los pavimentos y los elementos que los caracterizan (fuente de la Plaza del Pilar Nuevo y piezas de arbolado frondoso). No podrán disponerse más zonas de vegetación ni más árboles de gran porte que los existentes.

Cualquier modificación del mobiliario urbano exigirá un estudio pormenorizado que garantice su adecuación al singular entorno de protección en que se ubica.

El uso cualificado es Espacio Libre. No se permitirán usos complementarios, alternativos ni autorizables.



Delimitación del EL-10

### ORTOFOTO 2010



### ESQUEMA DE ORDENACIÓN



Plazoleta de Francisco María de León



Plazoleta de Los Álamos



Plazoleta de Mesa de León



Plaza de San Antonio Abad

# ESPACIO LIBRE EL-11

## Plaza de Santo Domingo



### DESCRIPCIÓN

Enclave representativo de la memoria cultural y social del barrio. Es una de las plazas más antiguas de la ciudad, escenario de episodios cotidianos y relevantes de sus distintos periodos históricos.

Su origen está ligado al antiguo Convento Dominicano del s. XVI, del que se conserva la fuente barroca ubicada en el centro de la plaza. No obstante, su actual trazado, de planta rectangular abierta en tres lados, se configuró en el s.XVII, terminando de consolidarse en el s.XIX, con la modificación de algunas de las fachadas del entorno de la plaza y la disposición del arbolado por el arquitecto Laureano Arroyo.

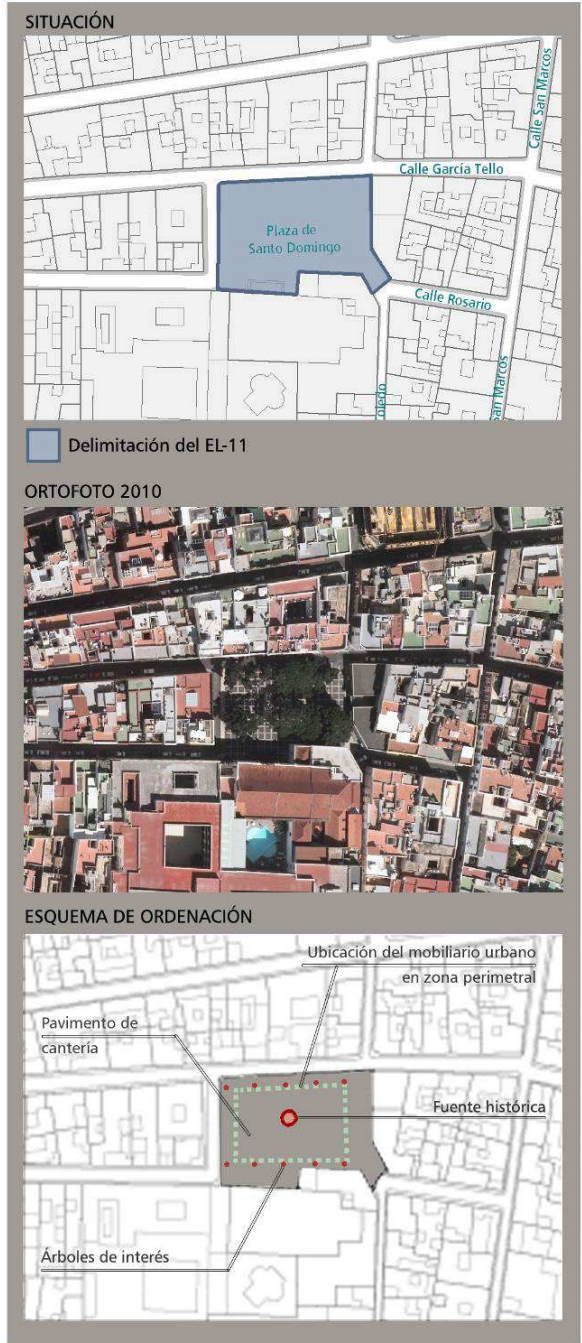
Actualmente la plaza es escenario de importantes eventos religiosos y culturales, relacionados muchos de ellos con la presencia de la iglesia de Santo Domingo, cuya fachada barroca se levanta al sur de este espacio.

### DIRECTRICES DE EJECUCIÓN

Se mantendrán los parámetros tipológicos y volumétricos existentes, debiendo conservarse la actual configuración de la plaza, manteniendo las dos hileras de arbolado y la fuente barroca protegida, que será el único elemento que ocupe la zona central, debiendo disponerse el resto del mobiliario en el perímetro de la plaza. El pavimento será de cantería.

Cualquier modificación del mobiliario urbano exigirá un estudio pormenorizado que garantice su adecuación al singular entorno de protección en que se ubica.

El uso cualificado es Espacio Libre. No se permitirán usos complementarios, alternativos ni autorizables.



Otros elementos y vistas de interés

# ESPACIO LIBRE EL-12

## Plaza de La R.S.E. Amigos del País



### DESCRIPCIÓN

Plaza anexa a la fachada del edificio sede de la Real Sociedad Económica de Amigos del País y de la Escuela de Arte Luján Pérez, obra de Secundino Zuazo de 1940. Se trata de otro de los rincones singulares de la trama urbana del barrio de Vegueta que ha sobrevivido al transcurso de los años, estando su origen vinculado a los primeros momentos de la ciudad.

Este espacio se configura como una plaza dura, con pavimento de cantería, elevada sobre la cota de la calle y escalonada en dos plataformas a semejanza de la edificación a la que acompaña, que la cierra en su límite meridional. El resto del perímetro queda definido por un murete, también de cantería, que se abre puntualmente en dos pequeñas escalinatas en los lados norte y este.

En la plataforma superior destaca, situado en la zona central frente a la entrada principal de la edificación anexa, un busto de Viera y Clavijo sobre pedestal de cantería; En la plataforma inferior, se ubica el mobiliario urbano y la vegetación (únicamente tres palmeras), dispuestos en un extremo, en una línea paralela al borde norte de la plaza.

### DIRECTRICES DE EJECUCIÓN

Se mantendrán los parámetros tipológicos y volumétricos existentes, debiendo conservarse la actual configuración de este espacio como plaza dura escalonada. No se permitirá más vegetación que la actualmente existente y se conservarán también los muretes de cantería que lo cierran perimetralmente. El pavimento será de cantería.

Cualquier modificación del mobiliario urbano exigirá un estudio pormenorizado que garantice su adecuación al singular entorno de protección en que se ubica.

El uso cualificado es Espacio Libre. No se permitirán usos complementarios, alternativos ni autorizables.



Otras vistas de interés

# ESPACIO LIBRE EL-13

## Plaza de San Agustín



### DESCRIPCIÓN

Este espacio urbano surge al amparo del convento de San Agustín del s. XVII, del que sólo se conserva la torre del campanario y la iglesia, de construcción posterior. Son estos elementos, junto con otras edificaciones representativas de la arquitectura y de la historia de la ciudad, algunas anteriores a 1800, las que le dan valor al entorno.

La plaza tiene forma de "L", definida por las fachadas de las edificaciones que le dan frente y abierta hacia la calle Alcalde Francisco Hernández González, donde tiene su acceso principal.

Es un espacio pavimentado, en parte adoquinado, en el que no se aprecia ningún elemento de vegetación. El mobiliario urbano está dispuesto en una línea longitudinal en un lateral de la plaza.

### DIRECTRICES DE EJECUCIÓN

Se mantendrán los parámetros tipológicos y volumétricos existentes. El espacio deberá tratarse como plaza dura, y no se permitirá la disposición de árboles de gran porte.

Cualquier modificación en el mobiliario urbano exigirá un estudio pormenorizado que garantice su adecuación al singular entorno de protección en que se ubica.

El uso cualificado es Espacio Libre. No se permitirán usos complementarios, alternativos ni autorizables.

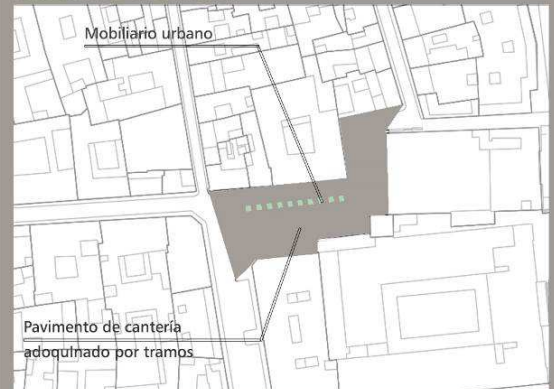


Delimitación del EL-13

### ORTOFOTO 2010



### ESQUEMA DE ORDENACIÓN



Otras vistas de interés



# ESPACIO LIBRE EL-14

Francisco Gourié; 69,71 y 73



## DESCRIPCIÓN

La modificación de aplicación directa introducida por el PGO, a través de su ficha API-01, establecía para esta parcela la ordenación conjunta con las parcelas catalogadas colindantes (Triana 70 y 72), sin embargo, se ha considerado revertir esta situación y calificar la parcela como espacio libre (EL), acorde con el uso actual de la misma.

El objetivo es recalificar el vacío urbano existente, calificando la parcela como espacio libre.

## DIRECTRICES DE EJECUCIÓN

No se establece un porcentaje mínimo de arbolado ni de zonas ajardinadas. La relación entre áreas pavimentadas / ajardinadas y el porcentaje de arbolado que se disponga deberá realzar los valores de los edificios y elementos protegidos del entorno.

El uso cualificado es Espacio Libre. No se permitirán usos complementarios, alternativos ni autorizables.

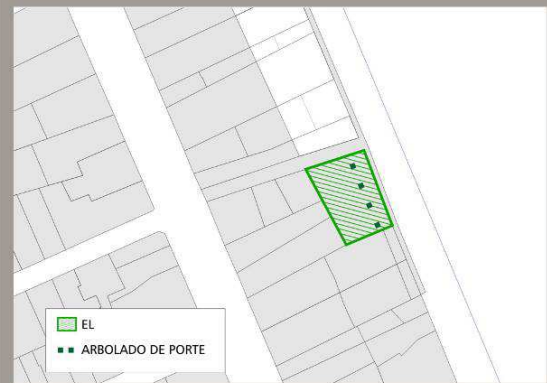
## SITUACIÓN



## ORTOFOTO 2010



## ESQUEMA DE ORDENACIÓN



Superficie EL: 324,18 m<sup>2</sup>



Otras vistas de interés

# ESPACIO LIBRE - APARCAMIENTO EL/AP

Ramón y Cajal (EL/AP-01); Doramas (EL/AP-02)



## DIRECTRICES DE EJECUCIÓN

No se establece un porcentaje mínimo de arbolado ni de zonas ajardinadas, debiendo justificarse en la memoria del proyecto la relación entre áreas pavimentadas / áreas ajardinadas y el porcentaje de arbolado que se dispondrá, demostrando su conveniencia con el objeto de realzar los valores de los edificios y elementos protegidos del entorno.

No se admite edificabilidad ni ocupación en el EL/AP-02, en la calle Doramas. En el EL/AP-01, la ocupación de los cuerpos edificados no será superior al 4% de la superficie total y la edificabilidad sobre rasante no podrá ser mayor de 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La altura máxima no superará los 3 metros.

Se tomará como rasante de referencia la cota de cada EL.

Bajo rasante no se limita el número de plantas destinadas a aparcamiento. En el caso del EL/AP-01 se tomará como rasante de referencia la de la calle Ramón y Cajal.

La parcela EL/AP-01, situada entre las calles Ramón y Cajal y Verdi, se desarrollará a modo de espacio mirador, garantizándose la adecuada conexión peatonal entre las dos vías. El acceso al aparcamiento subterráneo podrá realizarse desde ambas calles.

Los usos permitidos serán los siguientes:

1. Uso cualificado: Espacio Libre.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios: Garaje-Aparcamiento bajo rasante, Cultural, (que podrá ser bajo rasante si las condiciones topográficas lo permiten), Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimientos para el consumo de Bebidas y Comidas Tipo I.
4. Usos alternativos: Ninguno.

## SITUACIÓN



Delimitación del EL/AP-01 (Manzana V-02)



Delimitación del EL/AP-02 (Manzana V-04)

## ORTOFOTO 2010



EL/AP-01



EL/AP-02



# ESPACIO LIBRE - COMERCIAL EL/CO

Francisco Gourié, entre los números 75 y 97



## Descripción

Las parcelas localizadas delante de los números 77, 81, 87 y 95 de la calle Francisco Gourié forman parte del patrimonio público de suelo, mientras que el resto de parcelas son de titularidad privada. Con el objeto de regenerar este ámbito y mantenerlo sin edificación, conservando el espacio libre existente, se constituirá, en las parcelas privadas, un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, al ser la figura más apropiada para regular las relaciones entre una propiedad pública y una propiedad privada, en la que una es propietaria del suelo y el vuelo y la otra propietaria del subsuelo.

## Directrices de ejecución de las parcelas privadas

### Parámetros tipológicos

- Las parcelas se dividen en dos plataformas, delimitadas por una línea paralela a las fachadas de las edificaciones colindantes y situada a una distancia de 7,00 mts de éstas.
- Esta línea divisoria servirá, además, para resolver la diferencia de cota entre la rasante de la calle Fco. Gourié y la cota de suelo de planta baja de las edificaciones.
- El cambio de cota se llevará a cabo en este punto con la ejecución de uno o varios escalones, según las necesidades de la actividad propuesta, sin que se sobrepase, en ningún caso, los 0,85 mts de altura con respecto a la plataforma situada a cota inferior.
- La plataforma o área próxima a la edificación tendrá un tratamiento de plaza o terraza pudiendo estar vinculada al inmueble, tanto en planta baja como bajo rasante, si las características tipológicas y/o de protección del edificio lo permiten.
- La plataforma inferior, destinada a espacio libre público, tendrá tratamiento de parque, combinando áreas de estancia y zonas ajardinadas, con el tránsito peatonal y arbolado de gran porte.
- No se establece un porcentaje mínimo de arbolado ni de zonas ajardinadas. La relación entre áreas pavimentadas / ajardinadas y el porcentaje de arbolado que se disponga deberá realizar los valores de los edificios y elementos protegidos del entorno.
- No se permitirá el vallado entre parcelas debiéndose mantener, en todo caso, el libre tránsito entre ellas.

### Parámetros volumétricos

- No se permite edificabilidad sobre rasante, excepto en los casos que sea necesario ubicar elementos de acceso a la planta sótano, bien porque sea imposible el acceso desde la planta baja del local colindante por limitaciones en las características tipológicas y/o de protección o porque no exista vinculación con el inmueble.
- Se permite, en la plataforma de plaza o terraza, la colocación de estructuras o instalaciones de carácter no permanente que sirvan para complementar la actividad que se desarrolla.
- Se establece una altura máxima de 3 mts y la ocupación no superará el 10% de la superficie.
- Bajo rasante se permite la ejecución de una planta sótano que podrá superar la dimensión de la terraza superior, fijando un máximo de 9 mts medidos desde la fachada de las edificaciones colindantes.
- El acceso a la planta sótano podrá llevarse a cabo directamente desde la superficie con los elementos adecuados para ello o, desde la edificación si las características tipológicas y/o de protección de la misma lo permiten.
- El escalón que separa la plataforma de la plaza y la del espacio libre servirá para situar los elementos de ventilación de la planta sótano.

### Parámetros de uso

- Comercial en la categoría de Pequeño Comercio y/o Recreativo-Ocio en la categoría de Consumo de Bebidas y Comidas tipo I. Se localizará en la plataforma más elevada, colindante con la edificación, permitiéndose también bajo rasante vinculado a la actividad superior. Este uso podrá estar o no vinculado con el uso en la planta baja de la edificación colindante.
- Espacio Libre, en la plataforma inferior colindante con la calle Fco. Gourié.
- Uso Alternativo. Espacio Libre.
- Uso Autorizable. Ninguno.

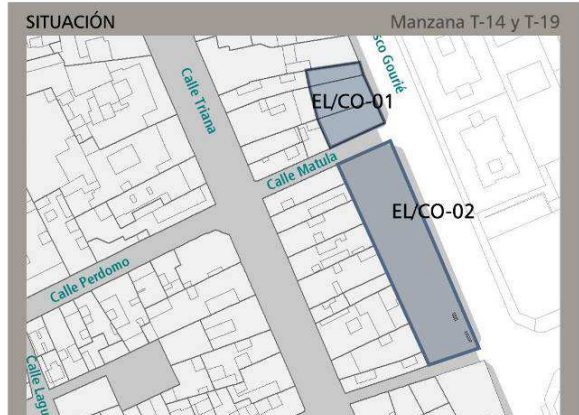
### Parámetros compositivos

- Los volúmenes de acceso a la planta sótano se ejecutarán con materiales ligeros.
- Las consideraciones relativas al cromatismo, de estos volúmenes, serán las señaladas en el artículo correspondiente de las Ordenanzas Estéticas.
- Se admitirán elementos no permanentes para la creación de sombra, tipo sombrillas, así como cortavientos de material transparente o vegetal con una altura igual o inferior a un metro y ochenta centímetros (1,8 m).

## Directrices de ejecución de las parcelas públicas

No se establece un porcentaje mínimo de arbolado ni de zonas ajardinadas. La relación entre áreas pavimentadas / ajardinadas y el porcentaje de arbolado que se disponga deberá realizar los valores de los edificios y elementos protegidos del entorno.

El uso cualificado es Espacio Libre. No se permitirán usos complementarios, alternativos ni autorizables. Se permite, ocasionalmente, la instalación de estructuras no permanentes para actividades relacionadas con la cultura y el ocio.



Delimitación del EL/CO-01 (Manzana T-14) y EL/CO-02 (Manzana T-19)

## ORTOFOTO 2010



## REGULACIÓN DE USOS



Superficie EL total computable: 1.198,31 m<sup>2</sup>



EL/CO

# OFICINAS OF-02

Viera y Clavijo, 11



## DESCRIPCIÓN

Edificio de Oficinas con bajos comerciales hacia la calle Viera y Clavijo. En el centro de la planta baja se ubica el acceso principal al Teatro Cuyás, que está ubicado en el interior de la manzana.

## DIRECTRICES DE EJECUCIÓN

Las demás parcelas mantendrán la edificabilidad y la ocupación actuales. Las alturas máximas serán las existentes, señaladas en el esquema de regulación de alturas situado en la columna de la derecha.

Las alineaciones serán las existentes.

Se mantendrá la servidumbre de paso a la parcela del Teatro Cuyás desde la calle Viera y Clavijo.

Los usos permitidos serán los siguientes:

1. Uso cualificado: Oficinas.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios: Garaje-Aparcamiento (bajo rasante), Comercial en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I (en planta baja y primera), Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimiento para el Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I (planta baja y primera) y Espacio Libre.
4. Usos alternativos: Administración Pública, Servicios Sociales, Cultural y Espacio Libre.



Viera y Clavijo

Entrada al Cine Cuyás

Vistas desde el interior de la manzana

# OFICINAS OF-04

Juan de Quesada, 9 / Doramas, 6

RED ELÉCTRICA ESPAÑOLA



## DESCRIPCIÓN

Edificio de Oficinas, sede de la compañía Red Eléctrica Española en la provincia de Las Palmas.

## DIRECTRICES DE EJECUCIÓN

Las demás parcelas mantendrán la edificabilidad y la ocupación actuales. Las alturas máximas serán las existentes, señaladas en el esquema de regulación de alturas situado en la columna de la derecha.

Las alineaciones serán las existentes.

Los usos permitidos serán los siguientes:

1. Uso cualificado: Oficinas.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios: Garaje-Aparcamiento (bajo rasante), Comercial en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I (en planta baja y primera), Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimiento para el Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I (planta baja y primera) y Espacio Libre.
4. Usos alternativos: Administración Pública, Servicios Sociales, Cultural y Espacio Libre.

**SITUACIÓN** Manzana T-04

Parcela calificada OF-04

**ORTOFOTO 2010**

**REGULACIÓN DE ALTURAS**



Juan de Quesada, 9

Doramas, 6

Fachada hacia el EL/AP colindante

# RELIGIOSO RG-02

Pérez Galdós, 6 / Perdomo, 32

IGLESIA DE LOS PADRES FRANCISCANOS



## DESCRIPCIÓN

Edificio de uso religioso, actual parroquia de San Antonio de Padua-Padres Franciscanos.

## DIRECTRICES DE EJECUCIÓN

Las demás parcelas mantendrán la edificabilidad y la ocupación actuales. Las alturas máximas serán las existentes, señaladas en el esquema de regulación de alturas situado en la columna de la derecha.

Las alineaciones serán las existentes.

Los usos permitidos serán los siguientes:

1. Uso cualificado: Religioso.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios: Cultural y Servicios Sociales.
4. Usos alternativos: Ninguno.



Pérez Galdós, 6

Perdomo, 32

Vista interior

# RELIGIOSO RG-07

Plaza de Santo Domingo, 2, 3 y 4 / Toledo, 2 y 4

COMPLEJO E IGLESIA DE SANTO DOMINGO



## DESCRIPCIÓN

Conjunto de edificios de carácter religioso, que albergan la parroquia de Santo Domingo de Guzmán y otros usos asociados.

## DIRECTRICES DE EJECUCIÓN

Las edificaciones protegidas se regularán por lo establecido en sus fichas correspondientes del Catálogo (VT-537 y VT-539) y esta Norma de Protección.

Las demás parcelas mantendrán la edificabilidad y la ocupación actuales. Las alturas máximas serán las existentes, señaladas en el esquema de regulación de alturas situado en la columna de la derecha.

Las alineaciones serán las existentes.

Los usos permitidos serán los siguientes:

1. Uso cualificado: Religioso.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios: Deportivo, Cultural y Servicios Sociales.
4. Usos alternativos: ninguno, en la iglesia de Santo Domingo. En el resto de las edificaciones se permite Deportivo, Cultural, Servicios Sociales y Administración Pública.



Plaza de Santo Domingo, 2, 3 y 4

Toledo, 2 y 4

# RELIGIOSO RG-08

Plaza de San Antonio Abad, 12

ERMITA DE SAN ANTONIO ABAD



## DESCRIPCIÓN

Conjunto de carácter religioso que comprende la ermita de San Antonio Abad, protegida según el Catálogo de este Plan Especial, y un edificio anexo.

## DIRECTRICES DE EJECUCIÓN

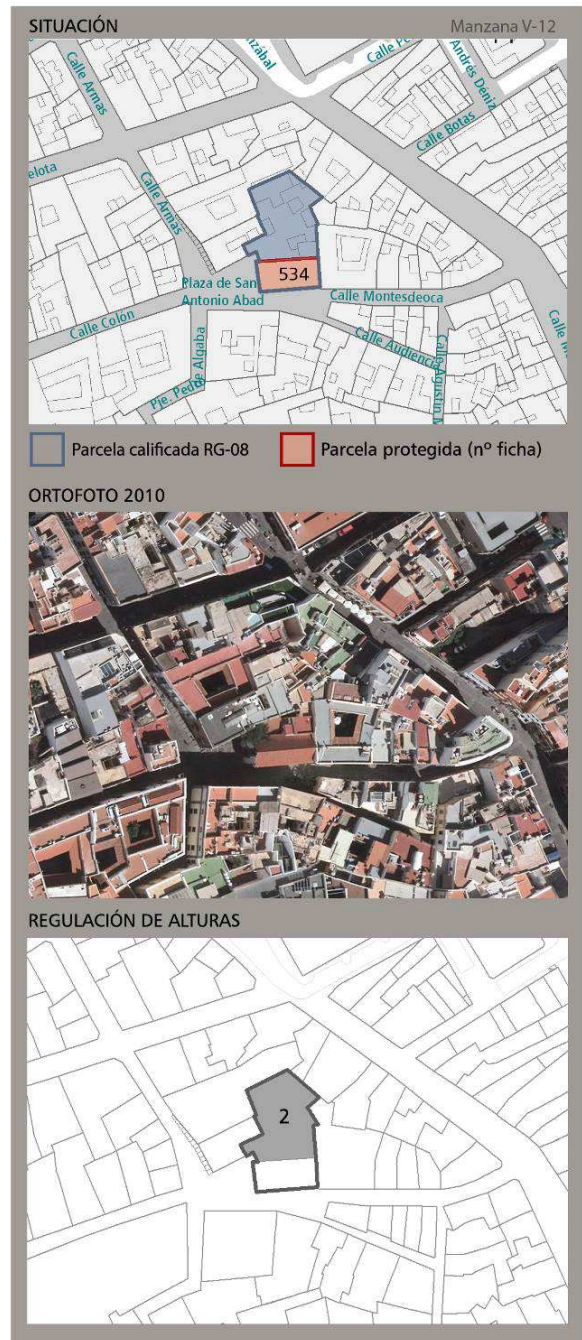
La edificación protegida se regulará por lo establecido en la ficha correspondiente del Catálogo (VT-534) y en la Norma de Protección.

Las demás parcelas mantendrán la edificabilidad y la ocupación actuales. Las alturas máximas serán las existentes, señaladas en el esquema de regulación de alturas situado en la columna de la derecha.

Las alineaciones serán las existentes.

Los usos permitidos serán los siguientes:

1. Uso cualificado: Religioso.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios: Deportivo, Cultural y Servicios Sociales.
4. Usos alternativos: ninguno, en la Ermita de San Antonio Abad. En el edificio anexo se permite Deportivo, Cultural, Servicios Sociales y Administración Pública.



San Antonio Abad, 3



# SANITARIO SN-02

Dolores de La Rocha, 3

HOSPITAL SAN ROQUE



## DESCRIPCIÓN

Parcela en la que se ubican instalaciones y Servicios médicos del Hospital San Roque, así como parte del área administrativa.

## DIRECTRICES DE EJECUCIÓN

No se establecen limitaciones a la ocupación y la edificabilidad. La altura máxima será la establecida en el esquema de regulación de alturas situado en la columna de la derecha.

La alineación será la existente.

Los usos permitidos serán los siguientes:

1. Uso cualificado: Sanitario.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios: Garaje-Aparcamiento (bajo rasante).
4. Usos alternativos: Cultural, Deportivo, Servicios Sociales y Administración Pública.



# SERVICIO PÚBLICO SP-03

Francisco González, 1 / Juan E. Doreste, 2ª / Plaza de San Agustín

PALACIO DE JUSTICIA



## DESCRIPCIÓN

Edificio que alberga las instalaciones del Palacio de Justicia de Las Palmas de Gran Canaria. Actualmente se encuentran en estas dependencias la Fiscalía Superior de Justicia, el Tribunal Superior de Justicia y la Abogacía del Estado.

## DIRECTRICES DE EJECUCIÓN

La edificación protegida se regulará por lo establecido en su ficha correspondiente del Catálogo (VT-520) y en la Norma de Protección.

El resto de las parcelas mantendrán la edificabilidad y la ocupación actuales. Las alturas máximas serán las existentes, señaladas en el esquema de regulación de alturas situado en la columna de la derecha.

Las alineaciones serán las existentes.

Los usos permitidos serán los siguientes:

1. Uso cualificado: Servicio Público en la categoría de Justicia.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios: Servicios Comunitarios y Recreativo-ocio en la subcategoría de Establecimiento para el consumo de Bebidas y Comidas Tipo I. La edificabilidad destinada al uso Terciario no podrá superar el 10% de la edificabilidad total.
- d) Usos alternativos: Servicios Comunitarios y Administración Pública.



Plaza de San Agustín



Alcalde Francisco González



Juan E. Doreste

# SERVICIOS SOCIALES SS-01

Juan de Quesada, 21 / Clemente Jordán

OBRA SOCIAL DE ACOGIDA Y DESARROLLO



## DESCRIPCIÓN

Edificio que alberga las instalaciones de la Sede Central y la casa-hogar de la Obra Social de Acogida y Desarrollo.

## DIRECTRICES DE EJECUCIÓN

La edificación protegida se regulará por lo establecido en la ficha correspondiente del Catálogo (VT-450) y en la Norma de Protección.

El resto de la parcela mantendrá la edificabilidad y la ocupación actuales. Las alturas máximas serán las existentes, señaladas en el esquema de regulación de alturas situado en la columna de la derecha.

Las alineaciones serán las existentes.

Los usos permitidos serán los siguientes:

1. Uso cualificado: Servicios Sociales.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios: Cultural, Deportivo, Administración Pública y Espacio Libre. También se permitirá Garaje-Aparcamiento en planta baja de la edificación nueva.
4. Usos alternativos: Sanitario, Cultural, Deportivo y Administración Pública.



# SERVICIOS SOCIALES SS-02

San Agustín, 3 y 5 / Alcalde Díaz Saavedra Navarro, 20 y 21

CASA SAN VICENTE DE PAÚL



## DESCRIPCIÓN

Edificio que alberga las instalaciones de la Casa San Vicente de Paúl, residencia para personas mayores.

## DIRECTRICES DE EJECUCIÓN

No se establecen limitaciones a la ocupación y la edificabilidad. Las alturas máximas serán las establecidas en el esquema de regulación de alturas situado en la columna de la derecha.

Las alineaciones serán las existentes.

Los usos permitidos serán los siguientes:

1. Uso cualificado: Servicios Sociales.
2. Usos vinculados: ninguno.
3. Usos complementarios: Cultural, Deportivo, Administración Pública y Espacio Libre.
4. Usos alternativos: Sanitario, Cultural, Deportivo y Administración Pública.



San Agustín

Alcalde Díaz Saavedra N.

---

## 3.2. ORDENANZAS ESTÉTICAS

---

ARTÍCULO 1 OBJETO .....	1
ARTÍCULO 2 APLICACIÓN.....	1
ARTÍCULO 3 INTERPRETACIÓN .....	1
<b>PARÁMETROS ESTÉTICOS Y COMPOSITIVOS PARA LA EDIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL .....</b>	<b>2</b>
ARTÍCULO 4 ACTUACIONES EN LOS PARAMENTOS EXTERIORES DE LA EDIFICACIÓN.....	2
ARTÍCULO 5 ACTUACIONES EN LA CUBIERTA.....	2
ARTÍCULO 6 ACTUACIONES EN LAS MEDIANERAS.....	4
ARTÍCULO 7 ACTUACIONES EN LAS FACHADAS .....	5
ARTÍCULO 8 CONSIDERACIONES RELATIVAS AL CROMATISMO.....	6
ARTÍCULO 9 CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA COMPOSICIÓN DE FACHADA .....	7
ARTÍCULO 10 CONSIDERACIONES RELATIVAS A LOS MATERIALES DE FACHADA .....	9
ARTÍCULO 11 CONSIDERACIONES RELATIVAS A LOS ELEMENTOS ANTEPUESTOS.....	11
ARTÍCULO 12 CONSIDERACIONES SOBRE ELEMENTOS SOBREPUESTOS.....	12
<b>PARÁMETROS ESTÉTICOS Y COMPOSITIVOS PARA PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES .....</b>	<b>15</b>
ARTÍCULO 13 CONSIDERACIONES RELATIVAS A PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.....	15
ARTÍCULO 14 CONSIDERACIONES RELATIVAS A ESPACIOS LIBRES Y OTROS ESPACIOS PÚBLICOS .....	15

## **Artículo 1 Objeto**

1. El objetivo de las presentes Ordenanzas es la regulación de las condiciones estéticas y de ornato de los inmuebles y Espacios Libres incluidos en el ámbito del Plan Especial de Protección Vegueta-Triana.

## **Artículo 2 Aplicación**

1. En edificios catalogados, cualquier intervención sobre elementos o espacios protegidos, respetará la composición original, procurando restituir los elementos que hubieran sido modificados, siempre que las condiciones de habitabilidad del inmueble y las normativas sectoriales lo permitan.
2. En edificios no catalogados, así como en intervenciones en zonas no protegidas de edificios catalogados o ampliaciones de éstos, deberán tenerse en cuenta los criterios de composición y relación de materiales establecidos en las presentes ordenanzas.
3. Cualquier actuación en un espacio público también deberá ceñirse a lo indicado en este documento.

## **Artículo 3 Interpretación**

1. Las cuestiones de interpretación que surjan por la aplicación de estas ordenanzas serán resueltas por el Consejo Municipal de Patrimonio Histórico.
2. Asimismo, la Oficina Técnica Municipal valorará si la intervención se ajusta en su globalidad a la estética patrimonial del entorno, pudiendo señalar elementos, materiales o colores que consideren no sean los más apropiados y aconsejando su sustitución o eliminación.
3. En casos muy concretos, de soluciones no contempladas por estas ordenanzas pero que se estimen de excepcional calidad arquitectónica y adecuadas en lo relativo a su integración en este ámbito de protección, la Oficina Técnica Municipal podrá elevar su autorización a dictamen del Consejo de Patrimonio.

## **PARÁMETROS ESTÉTICOS Y COMPOSITIVOS PARA LA EDIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL**

### **Artículo 4 Actuaciones en los paramentos exteriores de la edificación**

1. Tanto en edificaciones existentes como en nueva edificación, son las que se realizan en la envolvente exterior de la edificación y tienen por objeto integrar el inmueble de forma armónica en el entorno.
2. A los efectos de esta ordenanza se consideran paramentos exteriores de la edificación:
  - a) La cubierta.
  - b) Las medianeras.
  - c) Las fachadas.

### **Artículo 5 Actuaciones en la cubierta**

1. Se considera cubierta el plano principal que constituye el cierre superior del edificio.
2. En edificaciones protegidas con grado de protección Integral o Ambiental, deberá respetarse la tipología y acabado de la cubierta original.

En el resto de edificaciones, las cubiertas serán planas y transitables.

3. No se permitirá subdividir las cubiertas para uso privativo.
4. Se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura de cubierta:
  - a) Los antepechos de protección. En fachadas no protegidas no podrán rebasar una altura máxima de 1,20 m., con una tolerancia hasta 1,50 m. para la inclusión de elementos decorativos u ornamentales.
  - b) La escalera de acceso a la cubierta, los ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán situarse a una distancia inferior a 3 m. de la línea de fachada. No obstante, los ascensores que se instalen para mejorar las condiciones de accesibilidad de los edificios existentes, así como las instalaciones que se deriven de las obras acometidas para reducir al menos en un 30% la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, en aplicación de lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana o aquella que resulte de aplicación, podrán instalarse a una distancia inferior a 3 m. de la línea de fachada, si las

condiciones del edificio lo requieren. En ambos casos, habrá de aminorarse el posible impacto visual mediante la utilización de elementos diáfanos y ligeros, conforme a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal para la promoción y mejora de las condiciones de accesibilidad en las edificaciones existentes. En edificios catalogados deberá garantizarse la preservación de los valores que los caracterizan.

No podrá sobrepasarse la altura de 3,50 m. sobre la cubierta de la última planta permitida, a excepción de los cuartos de máquinas de ascensores que estarán a lo dispuesto por la normativa de Industria aplicable, y en especial, por el Reglamento de aparatos elevadores.

En algunos casos se permitirá la ubicación de la caja de escaleras en fachada si esta solución contribuye a suavizar los saltos en las alturas preexistentes. Se garantizará en este caso la adecuada integración de este elemento en el resto de la composición.

El acceso a las cubiertas sólo se permitirá por la escalera general del edificio excepto en tipologías de viviendas unifamiliares.

- c) Plantas de instalaciones. Se permitirán sólo excepcionalmente cuando la complejidad o dimensiones del edificio así lo requieran para su funcionamiento. Esta planta deberá resolverse como remate del conjunto arquitectónico del edificio, garantizando además una adecuada integración en el entorno.
- d) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos. Se permitirá con las alturas que, en orden a su correcto funcionamiento, determine la normativa sectorial y la ordenanza municipal vigente.
- e) Los paneles de captación de energía solar y antenas. Se justificará expresamente su posición en el edificio en función de su menor visibilidad desde el espacio público o mejor integración en el espacio edificatorio.

En todo caso prevalecerán las condiciones técnicas que aseguren la cobertura y calidad del funcionamiento de las redes de radio y telecomunicaciones sobre las disposiciones incluidas en esta Ordenanza Estética, incluso con imposición de las servidumbres necesarias si fuera procedente para garantizar su operatividad.

- f) No se permitirán los cuartos de lavar en las cubiertas excepto en los edificios de viviendas unifamiliares. En este caso solo se permitirá un cuarto, con una superficie máxima de 4 m., altura libre máxima de 2,2 m., y situado oculto a las vistas desde los espacios públicos inmediatos (al fondo de la edificación o adosado a la caja de escaleras), y con un retranqueo mínimo de fachada de 5 m.

5. En cubierta y de forma excepcional, se podrá admitir la actividad de cafetería, bar o restaurante, en los siguientes supuestos:



- a) En parcelas calificadas como CO o CU (Comercial o Cultural respectivamente) en el plano 4.3 de la Normativa (*dotaciones, equipamientos y espacios libres*).
- b) En parcelas calificadas como Residenciales pero que se destinen a uso exclusivo hotelero en la modalidad de Hotel Urbano o Hotel emblemático (modalidad según definición de la legislación sectorial vigente).

En ambos supuestos se deberán cumplir además las siguientes condiciones:

- a) Esta actividad en cubierta será tipo abierto, sin elementos construidos (excepto las obras necesarias para la barra del bar) ni estructuras cubiertas por elementos rígidos. Se admitirán elementos no permanentes para la creación de sombra, tipo sombrillas.
  - b) Los elementos de servicios anexos que esta actividad requiere (baños, almacén, pequeña cocina, etc.) no podrán situarse en la cubierta excepto en edificios existentes cuando puedan ubicarse en cuartos que formen parte de la edificación original o construidos con licencia urbanística.
  - c) No se admitirá música.
  - d) No se permitirá esta actividad en cubierta en aquellos casos de colindancia con edificios residenciales donde existan viviendas (o previstas en la Norma) cuyo suelo se encuentre situado en la misma cota o superior a la de la mencionada cubierta.
6. Deberán disponerse todos los elementos agrupados, no pudiendo quedar vistos los depósitos e instalaciones. El conjunto tendrá un tratamiento arquitectónico adecuado que se integre en el volumen del edificio. Así, tendrá un tratamiento idéntico, en materiales y composición, que el resto de la fachada con la cual habrán de constituir un todo armónico.
7. Las cubiertas se tratarán como una fachada más, debiendo presentar un acabado acorde al resto de la composición. Los pavimentos o materiales utilizados para cubrir la parte superior del plano de cubierta deberán ser en colores neutros y no reflectantes.

## **Artículo 6 Actuaciones en las medianeras**

- 1. Se consideran medianeras los planos ciegos de la edificación levantados en el límite de la parcela colindante.
- 2. Los paramentos de paredes medianeras que queden vistos tendrán el mismo acabado y color que las fachadas. Será obligatorio el tratamiento como tales de todas las medianeras que se produzcan, tanto por exceso como por defecto del nuevo proyecto, con los siguientes criterios:

- a) Cuando la medianera vista sea propia, se dará a ésta el mismo tratamiento de la fachada exterior correspondiente a la parcela.
  - b) Cuando la medianera vista sea la vecina, se le dará, por el promotor de la finca en obras de nueva edificación (incluso si estas se realizan en edificios catalogados), un tratamiento adecuado a la parte que haya quedado al descubierto.
3. Se permite excepcionalmente la ubicación de la caja de escaleras en fachada si esta solución contribuye a minimizar el impacto de medianeras preexistentes, sin perjuicio del respeto a los valores protegidos propios o de edificaciones colindantes.

### **Artículo 7 Actuaciones en las fachadas**

1. Se consideran fachadas a efectos de estas ordenanzas los planos de la edificación coincidentes con las alineaciones exteriores e interiores.
2. Tanto en edificios existentes como en nueva edificación, cualquier intervención en las fachadas deberá tener en cuenta la composición y valores de las construcciones del entorno.
3. En la parcela situada en San Bernardo 4, el diseño arquitectónico y los materiales a emplear en la resolución de la fachada deberán ser de calidad, de tal forma que no se distorsione la percepción y los valores de la fachada protegida colindante situada en San Bernardo 2.
4. Para cualquier tipo de actuaciones en fachadas serán de obligado cumplimiento las determinaciones incluidas en los artículos sucesivos, que hacen referencia a los siguientes aspectos:
  - a) Cromatismo.
  - b) Composición de la fachada.
  - c) Materiales.
  - d) Elementos antepuestos.
  - e) Elementos sobrepuestos.
5. Cualquier decisión relativa a los anteriores conceptos deberá quedar adecuadamente justificada en la memoria del proyecto.

## Artículo 8 Consideraciones relativas al cromatismo

1. Se establece como gama cromática preferente a usar en el ámbito del Plan Especial de Vegueta-Triana el blanco crudo, los grises, los ocre, así como otros colores más fríos pero siempre todos ellos en tonalidades pastel.
2. A continuación se incluye una gama orientativa de colores combinables entre sí. Estos colores podrán sustituirse por otros, siempre y cuando quede justificado en el proyecto su mejor adecuación al entorno. Quedan prohibidos los colores estridentes, brillantes y metálicos.

Se permitirán, asimismo, todos aquellos otros colores cuya presencia histórica en edificaciones protegidas esté acreditada y no constituyan un impacto ambiental en la zona.

En cualquier caso, para la valoración del elemento cromático deberá presentarse una infografía a color de la fachada, donde se visualicen también los edificios colindantes.

Gama de colores para el PEPRI Vegueta-Triana



3. Estas determinaciones de color son extensivas a los distintos elementos de la fachada jugando con diferentes tonalidades para resaltar su presencia. La asignación de distintos

tonos en dichos elementos (paños, molduras, dinteles, etc.) y su contraste de claroscuro se valorará también a través de la infografía.

## **Artículo 9 Consideraciones relativas a la composición de fachada**

### 1. Consideraciones generales:

- a) En edificios catalogados, cualquier intervención en fachadas protegidas deberá respetar la composición original de la misma, así como sus materiales, procurando restituir elementos y huecos que hubieran sido modificados, siempre que las condiciones de habitabilidad del inmueble y las normativas sectoriales lo permitan. En todo caso, habrá que ajustarse a lo establecido en el apartado "Directrices de Intervención" de la correspondiente ficha del Catálogo.

De igual manera, en aquellos casos donde se permitan las obras de ampliación en altura o en longitud de fachada de edificios catalogados, dichas obras deberán adecuarse a la fachada protegida preexistente, resaltando los valores que motivaron su protección, pero en un lenguaje contemporáneo que no reproduzca miméticamente el estilo, elementos y proporciones anteriores. Es decir, la ampliación debe ser respetuosa con el edificio original pero debe ser reconocible como adición realizada en el tiempo presente.

Este mismo criterio regirá para el tratamiento global de fachadas, evitándose la incorporación a las mismas de réplicas de elementos decorativos como cornisas de remate, líneas de imposta, falsas molduras, balaustradas de falsos torneados de cemento, etc., salvo que se justifiquen en el diálogo compositivo con los edificios circundantes.

- b) En los inmuebles de nueva construcción, la composición de las fachadas se realizará siguiendo unos parámetros, indicados en el punto 2 de este artículo, con el objetivo de conseguir una mayor integración en el entorno, pero sin mimetizar o reproducir estilos anteriores. Se diseñarán completas, incluyendo la planta baja, dando lugar a una solución arquitectónica unitaria.

En edificios de tres o más plantas de altura, se permitirá en planta baja el uso de materiales diferentes al resto de la fachada, sin que se pierda en ningún caso el aspecto unitario del conjunto.

En edificios existentes, será obligatoria la recuperación de aquellos elementos originales alterados en anteriores operaciones que desvirtúen la composición de la fachada, o proponer una nueva solución que se adapte al proyecto y que contribuya a reforzar el aspecto unitario de la fachada.

Los huecos en planta baja deberán respetar la composición general del edificio y su relación con los huecos superiores. El acceso a garaje, de permitirse, se situará en un lateral, con la puerta posicionada en el espesor del muro de fachada, con un ancho máximo de 2,70 metros, y procurando su integración compositiva y de materiales en la fachada.

En el caso de edificios con planta semisótano, los huecos de dicha planta deberán tratarse tanto en forma como en materiales con una integración máxima en la fachada con el objetivo de minimizar la percepción de dichos elementos en el conjunto de la composición.

- c) Cualquier intervención en la fachada deberá contemplar la posibilidad de adecuar las instalaciones de energía eléctrica, telefonía y cualquier otra que fuera necesaria a los futuros tendidos subterráneos.

Se prohíbe la instalación de cableados y cajas de registros (telefonía, agua, electricidad) en fachada. En las calles donde el soterramiento de estas instalaciones todavía no se haya ejecutado se admitirá provisionalmente el cableado por fachada, debiendo minimizar su incidencia en la percepción de la fachada, pudiendo utilizar para eso la cornisa de remate.

- d) Las cercas de parcelas edificadas se tratarán como fachadas, en consonancia con el proyecto general, detallando esta circunstancia en el mismo.

La altura total de la cerca no sobrepasará los 2,5 m. en caso de rasante horizontal, ni los 3 m. para rasantes inclinadas. Estará compuesta por elementos ciegos con altura mínima de 0,2 m. y máxima de 1,2 m., complementando la altura máxima total permitida mediante protecciones diáfanas estéticamente admisibles, prohibiéndose las celosías de bloques de hormigón o ladrillo.

Los solares o terrenos sin edificar se vallarán con pared ciega, de altura fija de 2,5 m., enfoscada lisa en su paramento exterior y pintada según la gama de colores permitidos en la zona (ver artículo 8). Se dejará un hueco de paso, protegido con una puerta integrada en el resto de la composición, para la limpieza periódica del solar.

- 2. La composición de cada fachada (excepto aquellas que estén protegidas, que deberán adaptarse al proyecto original) se determinará, además de lo establecido anteriormente, por la aplicación combinada de cada uno de los siguientes parámetros:

- a) Planitud: como norma general, no se permiten los retranqueos de la alineación ni utilizar elementos macizos que sobresalgan del plano de fachada, a excepción de balcones (y excepcionalmente vuelos cerrados según las condiciones establecidas en esta Ordenanza), cornisas, molduras y remarques. Deberá cumplirse lo establecido en relación a estos elementos en los artículos 11 y 12 de estas Ordenanzas.

- b) Verticalidad de huecos: obligatoriedad de organizar los huecos de fachada de modo que se refleje una dominancia de los elementos verticales sobre los horizontales.

Se exige la verticalidad de los huecos en todo el ámbito del Plan Especial, excepto en las calles Primero de Mayo, San Nicolás, Bravo Murillo, Francisco Gourié y Alcalde Díaz-Saavedra Navarro.

- c) Equivalencia entre hueco-macizo: como norma general, la fachada deberá componerse modulando de modo aproximado las distancias entre huecos y macizos.

No se exigirá este parámetro compositivo en las calles Primero de Mayo, San Nicolás, Bravo Murillo, Francisco Gourié y Alcalde Díaz-Saavedra Navarro.

## **Artículo 10 Consideraciones relativas a los materiales de fachada**

1. En las fachadas protegidas de edificios catalogados deberán utilizarse los materiales originales característicos de la edificación.
2. Tanto las actuaciones de rehabilitación y reforma como las de nueva construcción deberán ajustarse, en la medida de lo posible, a los materiales tradicionales comúnmente utilizados en el ámbito donde se localiza el inmueble.

En todo caso, deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Enfoscado y pintado.

Con carácter general, todas las fachadas deberán presentar su exterior enfoscado y pintado. Se permite también el uso de técnicas del tipo estuco de cal y el uso de morteros monocapa de acabado liso en los colores antes señalados.

Quedan prohibidas las pinturas plásticas o acrílicas.

- b) Aplacados.

Se permiten los aplacados de piedra natural lisos según la coloración establecida, y en ningún caso pulimentadas o con acabados brillantes, en Primero de Mayo, San Nicolás, Bravo Murillo, Francisco Gourié y Alcalde Díaz-Saavedra Navarro.

- c) Panelados.

Se permite el uso de paneles fenólicos en combinación con los anteriores y sin superar nunca más del 40% de la superficie de la fachada en Primero de Mayo, San Nicolás, Bravo Murillo, Francisco Gourié y Alcalde Díaz-Saavedra Navarro.

Quedan expresamente prohibidos los acabados metálicos.

d) Otros materiales.

De forma general no se permitirá ningún otro material en fachada que los contemplados en esta norma. Excepcionalmente podrán utilizarse otros materiales, salvo los expresamente prohibidos en el apartado e), en Primero de Mayo, San Nicolás, Bravo Murillo, Francisco Gourié y Alcalde Díaz Saavedra Navarro, siempre y cuando se justifique en la memoria del proyecto su adecuación a la composición y al entorno.

e) Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales y acabados en toda la fachada:

- Los revestimientos de plaqueta decorativa, gresite, ladrillos vidriados, fibrocemento, chapa metálica.
- Los acabados rugosos tipo gotelé, cotegrán, tirolesa y vidrio machacado.
- Los muros cortina y sistemas análogos, como solución única para toda la fachada. Puntualmente podrá utilizarse de forma muy justificada.
- En los casos de obras en edificios ya existentes, tanto catalogados como no catalogados, el picado de los revestimientos de mortero con el objetivo de dejar al descubierto la fábrica excepto en los casos puntuales en los que se corresponda con la solución original debidamente demostrada su preexistencia.

f) Carpintería.

En los edificios catalogados deberá conservarse la carpintería original en las fachadas protegidas. En el caso que no sea posible su restauración, deberá ser sustituida por otra de las mismas características que la original (material, tipología y despiece), permitiendo modificar la sección original para incorporar los elementos que garanticen el confort interior del inmueble. El acabado de la madera será en pintura color blanco o barnizada.

En los edificios no catalogados, la carpintería será preferentemente en madera pintada de color blanco o barnizada. Se admitirá carpinterías metálicas lacadas, pintadas o anodizadas (excepto en color aluminio natural, bronce o dorado) en colores acordes con la fachada siempre y cuando quede justificada su integración armónica en dicha fachada y su entorno.

Se prohíben las carpinterías de PVC, los cerramientos de huecos enrasados con la fachada o que excedan de la misma, y los falsos despieces de carpintería en los vidrios de las ventanas.

## Artículo 11 Consideraciones relativas a los elementos antepuestos

1. Se entiende por elementos antepuestos aquellos que se añaden en voladizo al plano de fachada y que forman parte funcional de la edificación: balcones, vuelos cerrados y miradores.
2. En las fachadas protegidas de los edificios catalogados se respetará la composición original, procurando restituir los elementos que hubieran sido modificados.
3. En el resto de edificaciones se deberán cumplir las siguientes condiciones:

### a) Vuelos cerrados:

- Como norma general, no se permiten vuelos cerrados (ni miradores) en todo el ámbito del Plan Especial, excepto en las fachadas protegidas en las que este elemento forme parte de la composición original.
- También podrá incluirse excepcionalmente en la fachada algún vuelo cerrado o mirador en Primero de Mayo, San Nicolás, Bravo Murillo, Francisco Gourié y Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, siempre y cuando se trate de un elemento puntual que contribuya a mejorar la composición, debiendo justificarse en la memoria del proyecto de edificación su adecuada integración en la propia composición y en el entorno.

### b) Balcones:

- Sólo se permiten balcones en edificios situados en calles de ancho superior a 6,00 m.
- Los balcones serán abiertos (compuestos por losa de apoyo y antepecho) en todos los casos, pudiendo ser corridos sólo en una de las plantas, preferentemente la primera, y sin ocupar más de 2/3 de la longitud total de la fachada. Queda expresamente prohibido el cierre del balcón.
- El ancho del balcón podrá ser de 2,00 m. como máximo (excepto lo establecido en el párrafo anterior). Estará separado de los edificios colindantes al menos 0,60 m. El vuelo no excederá de 0,40 m. sobre el plano de la fachada. El borde del forjado del balcón abierto podrá incorporar una moldura decorativa con un saliente hasta 0,15 m., siendo el vuelo máximo total de balcón de 0,55 m.

Ocasionalmente se permiten cornisas de remate, puramente decorativas, salientes como máximo el ancho del balcón.

- Como regla general, el cerramiento del balcón se resolverá con barandillas conformadas por barrotes verticales, más o menos ornamentales, de hierro forjado o



fundido, separadas como máximo 12 centímetros (0,12 m.) y rematadas por un pasamanos de hierro o de madera. Se permitirán también los antepechos de vidrio, siempre y cuando se garantice una máxima ligereza de dicho elemento (vidrio transparente y mínima perfilería).

En las calles Primero de Mayo, San Nicolás, Bravo Murillo y Francisco Gourié se permitirán además los antepechos de obra, así como antepechos de madera o metálicos con pasamanos de materiales acordes con la carpintería usada para resolver los huecos.

## **Artículo 12 Consideraciones sobre elementos sobrepuestos**

1. Se entiende por elementos sobrepuestos a la fachada aquellos que no forman parte funcional del edificio pero cuya utilización enriquece o complementa la actividad que en él se desarrolla: cornisas, marquesinas, toldos, molduras, remarques, zócalos, escaparates, vitrinas, elementos técnicos de las instalaciones en fachadas y publicidad.
2. Se prohíben en las fachadas los elementos sobrepuestos ajenos a la estética del ámbito de protección del Plan Especial, como persianas con tambor exterior, jardineras de obra, etc. Se prohíben también las marquesinas y los toldos fijos.

Los elementos de seguridad de los cerramientos de los huecos formarán parte del diseño global de la fachada.

3. Deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones en relación a cornisas, molduras, remarques, zócalos, escaparates, vitrinas, toldos y publicidad:

a) Cornisas, molduras y remarques:

- En las fachadas protegidas de los edificios catalogados se respetará la composición original, procurando restituir los elementos que hubieran sido modificados. En el resto de fachadas, se tendrán en cuenta las consideraciones generales que se detallan en los siguientes apartados.
- Será obligatorio el remate de la fachada con antepecho plano y elementos decorativos que no desentonen con la estética del área donde se ubica, con preferencia de paño ciego. Quedan prohibidos los remates en ménsula y los acabados en teja.
- Se permiten cornisas de remate, salientes hasta 0,40 m. como máximo sobre el plano de fachada. Ésta se situará a la cota del forjado de la cubierta.
- Se permiten otros elementos decorativos como molduras y recercos de huecos, siempre que sean sencillos, con profusión moderada y estén dispuestos en

coherencia con los materiales utilizados en la fachada y en combinación con los colores usados.

- Como regla general, se establece el uso de piedra gris de cantería para los elementos decorativos en la fachada. Se permite el uso de otros materiales tipo hormigón, escayola o acero cortén en Primero de Mayo, San Nicolás, Bravo Murillo, Francisco Gourié y Alcalde Díaz Saavedra Navarro, siempre respetando la estética del entorno.
- Se podrán incluir en los edificios de nueva construcción elementos arquitectónicos rescatados del inmueble preexistente, remarcando su carácter arqueológico, debiendo garantizar en todo caso, la adecuada integración del elemento en la composición de la fachada.

b) Zócalos:

- En las fachadas protegidas de los edificios catalogados se respetará la composición original. En el resto de edificaciones, será obligatoria la disposición de zócalo.
- La altura del mismo dependerá del entorno donde se localice el inmueble y la pendiente de la calle, procurando mantener una homogeneidad con el edificio colindante. Si los edificios del entorno no tuvieran o no resultara estéticamente correcto mantener sus dimensiones, éste se ejecutará con una altura mínima de 1,00 m. y máxima de 1,50 m.
- Los zócalos deberán ejecutarse en piedra gris de cantera en acabado liso o abujardado. En Primero de Mayo, San Nicolás, Bravo Murillo, Francisco Gourié y Alcalde Díaz Saavedra navarro se permite además otro tipo de aplacado o panelado, siempre que se haya utilizado también en la composición del resto de la fachada. En este caso deberá coincidir en color con el usado en fachada, manteniéndose la obligatoriedad de no superar en conjunto el 40% de la superficie de la fachada.

c) Escaparates y vitrinas:

- Las soluciones de escaparates y vitrinas se adaptarán a los huecos definidos en el proyecto, limitando su desarrollo a la amplitud y dimensión de los mismos.

Los actualmente existentes se ajustarán a esta normativa cuando solicite licencia de obras o cambio de uso.

En el caso de edificios catalogados, se atenderá lo dispuesto en el apartado "directrices de intervención" de la correspondiente ficha de Catálogo.

- Se prohíbe el avance con respecto al plano de fachada. El retranqueo con respecto a dicho plano será como mínimo de 0,15 m. y como máximo de 0,40 m.
- Se permiten las persianas o elementos de protección de los escaparates y puertas de locales, pudiendo ser metálicas, lo más diáfanos posibles, prohibiéndose los acabados brillantes y colores que no se ajusten a los del resto del edificio o la carpintería. Los cierres deberán estar incluidos en el espacio de los huecos y no sobrepasarán hacia el exterior el plano de fachada. El cajetín donde se enrolla el cierre al recogerse deberá situarse en el mismo plano de dicho cierre, debiendo el cajetín desarrollarse hacia el interior del local.

d) Toldos:

- Se prohíbe la instalación de cualquier tipo de toldo fijo. Solo se permite la instalación de toldos retráctiles (enrollables), realizados en telas tradicionales para este uso, situados exclusivamente en planta baja. Deberá justificarse su integración en el edificio y en el entorno.
- Se adaptarán a los huecos de fachadas existentes, introduciéndose en los mismos.
- En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,5 m., y su vuelo no excederá de la dimensión que resulte de restar 0,3 m. al ancho de acera, siendo el vuelo máximo de 1,5 m.

e) Elementos técnicos de las instalaciones en fachadas:

- Constituyen este grupo el aire acondicionado, los extractores de humo, alarmas, cajas de contadores, etc.
- Queda prohibida su instalación en fachada.
- En caso de ser imprescindible la salida del aire acondicionado, quedará debidamente justificado en la memoria del proyecto, y se dispondrá dentro de un hueco y adaptado al módulo de carpintería. En ningún caso podrá sobresalir del plano de la carpintería donde se inserta.

f) Publicidad:

- Se remite a lo dispuesto en la Ordenanza reguladora de la Publicidad Exterior aprobada por la Comisión de Pleno de Desarrollo Sostenible en sesión de 14 de enero de 2014 u ordenanza que la sustituya.

## **PARÁMETROS ESTÉTICOS Y COMPOSITIVOS PARA PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES**

### **Artículo 13 Consideraciones relativas a parcelas calificadas como Dotaciones y Equipamientos**

1. Las edificaciones calificadas como Dotaciones y Equipamientos que estén catalogadas, se regularán por lo establecido en los artículos anteriores de esta Ordenanza.
2. Las edificaciones no catalogadas tomarán como referencia los parámetros establecidos por esta ordenanza para las edificaciones de uso residencial, pero se permitirá una mayor flexibilidad tanto en el diseño como en los materiales, acorde con la singularidad de cada edificación en cuanto a dimensión y uso.

En todo caso, en la Memoria del Proyecto, deberá entregarse una descripción detallada de la solución estética escogida y la justificación de su integración en el entorno.

### **Artículo 14 Consideraciones relativas a Espacios Libres y otros espacios públicos**

1. Cualquier actuación en un espacio público deberá armonizar el reconocimiento de los requisitos sociales y funcionales de nuestro tiempo (que lógicamente no son los mismos del momento histórico en que se plasmó la ciudad tradicional) con la necesidad de limitaciones expresivas para evitar distorsiones en el entorno.
2. Los elementos que componen los Espacios Libres (mobiliario urbano, pavimentación, arbolado y zonas ajardinadas, ...), estarán diseñados de tal manera que realcen los valores de los edificios y elementos catalogados de su entorno y su elección deberá justificarse pormenorizadamente en la memoria del proyecto que se tramite.
3. En las calles con pavimento tradicional, deberá conservarse dicho pavimento en lo posible, valorando para el proceso de intervención en el espacio público, su papel de en la configuración del paisaje urbano-cultural y la representatividad histórica de los mismos. En caso de rotura del pavimento, su reposición deberá efectuarse con materiales similares.
4. Bancos y papeleras:
  - a) 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.

- b) Se tendrán en cuenta las características arquitectónicas y morfológicas de la zona, en cuanto a formas, colores y textura.
- c) Aunque se utilicen formas, técnicas y materiales tradicionales, siempre habrá de quedar patente su funcionalidad.

5. Farolas y elementos de iluminación:

- a) Es de aplicación todo lo indicado en el apartado 3 de este artículo 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. Estas luminarias deberán colocarse de tal manera que se integren en la composición del edificio, sin perjudicar ni distorsionar la percepción de la fachada, evitando la canalización por la misma.

6. Cabinas telefónicas:

- a) 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.

7. Máquinas de venta de alimentos y otras:

- a) Se prohíben en los entornos inmediatos de los edificios catalogados.

8. Jardineras y otros elementos de ornato urbano:

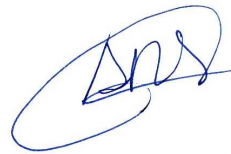
- a) Deberán cumplirse primordialmente los requisitos de discreción, sencillez, funcionalidad y armonía.

9. Cableado eléctrico:

- a) En todas las intervenciones de reestructuración urbanística que se autoricen a partir de la entrada en vigor de la presente revisión del Plan Especial será obligatoria la relocalización subterránea de los tendidos aéreos existentes.
- b) El Ayuntamiento, en concertación con las restantes Administraciones Públicas y con las Compañías de Servicios, promoverá la canalización subterránea de las redes de servicios, con el fin de ir sustituyendo el tendido aéreo de los cables, antenas y demás conducciones actualmente existentes, con independencia de que se lleven o no intervenciones de reestructuración urbanística.
- c) En tanto no se ejecuten las obras necesarias para la colocación subterránea de las redes, éstas deberán quedar debidamente ocultas en la fachada sin distorsionar su composición, pudiendo usar para ello la cornisa de remate.

## EQUIPO REDACTOR

### REDACCIÓN



**Ana Dolores del Rosario Suárez**  
ARQUITECTA




**Jacobo González Jorge**  
ARQUITECTO



**Elvira Monzón García**  
ARQUITECTA



**Ruth Navarro Delgado**  
ARQUITECTA



**Carolina Saavedra García**  
ARQUITECTA



**Juan Carlos Padrón Valido**  
HISTORIADOR DEL ARTE



**Santiago Hernández Torres**  
GEÓGRAFO



**Inmaculada Morales Guerra**  
TÉCNICO JURÍDICO