

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y  
REFORMA INTERIOR DE SANTA M<sup>a</sup>  
DE GUIA

**III. ORDENANZAS**

El Consejo de Política Territorial, por Orden  
departamental con fecha..... 16 MAR. 2000.....  
acordó la aprobación definitiva del presente expediente.

Las Palmas de G. C., a 31 MAYO 2000  
de..... de.....



*[Handwritten signature]*

EQUIPO REDACTOR:

ELSA GUERRA JIMÉNEZ

JOAQUÍN CASARIEGO RAMÍREZ, arquitectos.

con la colaboración de:

Juan Sebastián López García, Dr. Historia del Arte.

Marcos Martín Quesada , Aparejador.

## COLABORADORES:

Trabajo de campo y delineación:

Encarnación Armas Pérez, Delineante.

Luis Armas Pérez, estudiante de Arquitectura.

Carlos Bermejo Díaz-Calvo, estudiante de Arquitectura.

Teresa Castro González, Delineante.

Nieves González Betancor, estudiante de Arquitectura.

Elena Mendoza Sánchez, Delineante.

Cesar Suárez Falcón, estudiante de Arquitectura.

Definición de las propuestas y planimetría:

Francisco J. Martel Ravelo, estudiante de arquitectura.

Sandra Durán Roger, estudiante de arquitectura.

Arabia del Pino de León, ingeniera topógrafa.

Y para el tratamiento de textos:

M<sup>a</sup> del Carmen Vega Ruiz, Ingeniera técnica topógrafa.

Cristina O'Shanahan Alvarez

Agradecemos la colaboración prestada por los ciudadanos de Santa M<sup>a</sup> de Guía, y en especial la del historiador José Fernando Moreno, así como la ayuda de la Corporación y funcionarios del Ayuntamiento.

**INDICE:**

<b>III. <u>ORDENANZAS.</u></b> .....	Pag. 1
<b>1. ORDENANZA DE PROTECCIÓN.</b> .....	Pag. 1
1.1. Monumentos Histórico – Artísticos.....	Pag. 5
1.2. Edificios de interés Histórico y Tipológico.....	Pag. 7
1.3. Edificios de interés Ambiental.....	Pag. 9
1.4. Elementos singulares urbanos.....	Pag. 10
<b>2. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN.</b> .....	Pag. 11
2.1. Generalidades .....	Pag. 11
2.2. Normas comunes de edificación.....	Pag. 13
2.2.1. Alineaciones y rasantes.....	Pag. 13
2.2.2. Condiciones de uso.....	Pag. 13
2.2.3. Condiciones de volumen, altura y ocupación.....	Pag. 17
2.2.4. Condiciones estéticas y de habitabilidad.....	Pag. 19
<b>3. ORDENANZA DE RENOVACIÓN PARA EL CENTRO HISTÓRICO.</b> .....	Pag. 20
<b>4. ORDENANZA DE CASCO URBANO.</b> .....	Pag. 26
<b>5. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN ABIERTA.</b> .....	Pag. 31
<b>6. ORDENANZA DE CIUDAD JARDIN.</b> .....	Pag. 33

**1. ORDENANZA DE PROTECCIÓN.**

### **III. ORDENANZAS.**

#### **1. ORDENANZA DE PROTECCION.**

La presente ordenanza comprende la regulación de las actuaciones a realizar sobre el patrimonio arquitectónico de la ciudad de Sta. M<sup>a</sup> de Guía recogido en el Catálogo anexo al plan, donde se incluyen asimismo medidas particulares complementarias de esta ordenanza.

Se establecen distintos grados de protección atendiendo al análisis y valoración de cada una de las piezas y a sus posibilidades de adaptación a las necesidades actuales, así como a su localización, integración en el entorno y participación en las estrategias globales de revitalización de la ciudad propuestas en el plan.

Cada una de las fichas del Catálogo indica el grado de protección aplicable al inmueble y bajo el epígrafe OBRAS A REALIZAR, se establecen, en su caso, especificaciones particulares que tendrán carácter obligatorio. El Ayuntamiento dictará, en el sentido de tales epígrafes, órdenes de ejecución ateniéndose al procedimiento indicado en el artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística, complementado en esta Ordenanza.

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

#### **Art. 1: Ambito de aplicación.**

Viene definido en el plano de Ordenanzas.

#### **Art. 2: Comprende los siguientes grados:**

- 1.1. - Monumentos históricos - artísticos.
- 1.2. - Edificios de interés tipológico.

- 1.3. - Edificios de interés ambiental.
- 1.4. - Elementos singulares urbanos.

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

1. Los edificios y demás elementos incluidos en el ámbito de aplicación de la Ordenanza de Protección, deberán ser especialmente conservados, mantenidos y custodiados por sus propietarios, o en su caso por los titulares de los derechos reales o por los poseedores de tales bienes, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.
2. Por condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, se entienden las definidas en la ORDENANZA DE EDIFICACION además de las indicadas, en su caso, en la ficha correspondiente, bajo el epígrafe OBRAS A REALIZAR.
3. Si la autoridad local considera que un edificio catalogado no está siendo preservado adecuadamente, podrá notificar a la propiedad los trabajos que considera necesarios para la conservación del edificio.
4. Cuando los propietarios o titulares de derechos reales, no ejecuten las acciones a que nos referimos en los apartados 1. y 2. los Ayuntamientos y, en su caso, los demás organismos competentes, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenarán la ejecución de dichas obras.  
A tal fin, se concederá a los propietarios o a sus administradores un plazo de 12 meses.  
Transcurrido dicho plazo, sin que las obras necesarias se hayan realizado, se seguirá el procedimiento del artículo 10 del Reglamento de Disciplina Urbanística, sin perjuicio de lo cual, el organismo competente, podrá ordenar la ejecución subsidiaria de estas obras, a cargo de los propietarios o titulares de derechos, correspondientes.
5. En el caso de que se demostrase fehacientemente la imposibilidad, por parte de los propietarios o titulares de derechos, de hacer frente a los gastos derivados de las obligaciones expuestas en los apartados

precedentes, dado su nivel de renta, el Ayuntamiento se hará cargo subsidiariamente de dichas obligaciones, o en su caso de la parte de las mismas que considere necesario.

**Art. 4: Beneficios inherentes a la protección.**

Con independencia de las medidas reguladas en el artículo anterior, y en el marco de cooperación de las Administraciones para con los propietarios de los bienes incluidos en Catálogos se aplicarán las subvenciones siguientes:

1. Los inmuebles afectados por la Ordenanza de Protección gozarán de exención del Impuesto municipal sobre Bienes Inmuebles.
2. Asimismo gozarán de exención de las tasas de Licencia municipal de Obras, aquellas que se vayan a realizar en edificios afectados por el grado: 1.1. Monumentos Histórico-Artísticos. Y de una subvención del 50% de dichas tasas de Licencia municipal de Obras para los afectados por los grados: 1.2. Edificios de interés tipológico y 1.3. Edificios de interés ambiental.

**Art. 5: Ruinas.**

1. En los edificios afectados por esta Ordenanza, el mal estado de conservación exigirá su recuperación inmediata mediante la adopción de las medidas precisas, sin que en ningún caso las reparaciones atenten contra las partes del edificio en estado normal de conservación y los edificios colindantes, ni supongan la desaparición de los elementos interesantes del inmueble. Entendiéndose, por tanto, que si se declarase formalmente en ruina alguno de estos inmuebles, deberán ser rehabilitados y no sustituidos. Deber que de no llevarse a efecto propugnará la aplicación de las medidas incluidas en la legislación urbanística vigente.

2. Para la determinación de la extensión de las obras a reparar y para la valoración actual del inmueble se utilizará el procedimiento expuesto en la ORDENANZA DE EDIFICACION, sin embargo no se afectará a los edificios catalogados por coeficiente alguno.

**Art. 6: Inmuebles exceptuados de Edificación Forzosa.**

A partir de la aprobación del presente plan, no podrán inscribirse, en su caso, en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar, los edificios catalogados.

Esto, sin perjuicio de la aplicación por la Administración, si fuese el caso, del régimen de venta forzosa con fijación del valor correspondiente al inmueble.

## 1.1. MONUMENTOS HISTORICO-ARTISTICOS.

**Art. 7: Ambito de aplicación.**

Viene definido en el Plano de Ordenanzas.

**Art. 8: Definición.**

Se incluyen en este grupo los Monumentos declarados oficialmente como tales y por tanto incluidos como Bienes de Interés Cultural (B.I.C.):

- . Iglesia Parroquial Sta. M<sup>ª</sup> de Guía (Nº 51)
- . Casa, Gral.Franco,1 (Nº 49)

**Art. 9: Actuaciones permitidas.**

Debe mantenerse su integridad, consolidando su estado actual, sin alteraciones de ningún tipo ni en su aspecto interior ni en su aspecto exterior.

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

**Art.10: Usos permitidos.**

1. Debe posibilitarse su uso público, ampliándose el mínimo de accesibilidad pública obligada por su condición de Patrimonio Histórico - Artístico.
2. La Iglesia Parroquial de Sta. M<sup>ª</sup> de Guía, debe mantener el uso al que actualmente se destina. Pudiendo albergar asimismo actividades de carácter socio - cultural.  
A la Casa en Gral.Franco,1, sin perjuicio de poder mantener su uso residencial actual, se le asigna como uso principal el socio - cultural.
3. Los usos antes referidos se definen en la Ordenanza de Edificación.
4. Los usos no mencionados expresamente en los apartados anteriores quedan prohibidos.

**Art.11: Conservación y Enajenación.**

Si alguno de los elementos integrantes de los edificios de este grupo, 1.1 Monumentos Histórico-Artísticos, se arruinase se procederá a la reposición a su estado original, utilizando los mismos materiales y técnicas.

En el caso de que no se observasen, para con estos edificios, los deberes de conservación establecidos en la presente Ordenanza, y por tanto se incumpla la función social de la propiedad, se optará por la aplicación de la Expropiación Forzosa.

Se considerará, así, que el incumplimiento de los niveles de conservación exigidos, es causa de interés social para actuar mediante el procedimiento anteriormente citado.

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

## 1.2. EDIFICIOS DE INTERÉS HISTÓRICO Y TIPOLÓGICO.

### Art.12: **Ambito de aplicación.**

Viene definido en el Plano de Ordenanzas.

### Art.13: **Definición.**

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

El estado en que se encuentran permite conservarlos y sus características estructurales y espaciales su utilización y adaptación a las condiciones de vida actuales.

El estudio de este grupo de edificios ha permitido la redacción de la Ordenanza de Renovación de este Plan Especial de Protección y Reforma Interior.

### Art.14: **Actuaciones permitidas.**

1. Estos edificios deben conservar íntegramente su aspecto exterior, a excepción de aquellos casos en que haya sido alterado, así como su organización interior, debiendo por tanto mantenerse: su volumen edificado, fachada, cubierta y estructura, así como el trazado de los patios.
2. En aquellos casos en que la disposición de huecos y el tratamiento de los mismos se haya alterado deberá restablecerse a su estado original. Estos casos indican en su ficha del Catálogo y bajo el epígrafe OBRAS A REALIZAR la obligatoriedad de readaptar los huecos a lo indicado en la Ordenanza.
3. Los patios pueden permanecer abiertos o bien cerrados, siempre que se cumpla con las condiciones siguientes:
  - Los materiales que se utilicen serán traslúcidos al menos en un 50 %.

- El área de ventilación - abierta o cerrada con carpintería practicable- será como mínimo 1/3 de la superficie en planta del patio, incluyendo galerías.
  - El elemento de cierre, horizontal o en pendiente, se situará a una distancia de la cara superior del forjado de 0,5 m. como mínimo; este espacio intermedio quedará libre o bien se cerrará con carpintería practicable.
4. Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, podrán realizarse las obras siguientes:
- Restauración.
  - Reposición de elementos.
  - Cambios de tabiquería sin afectar a la estructura resistente.
  - Actualización de instalaciones.
  - Demolición de obras añadidas.

**Art. 15: Usos permitidos.**

Serán de aplicación las mismas normas que para este particular se incluyen en la Ordenanza de Renovación.

### 1.3. EDIFICIOS DE INTERÉS AMBIENTAL.

**Art. 16: Ambito de aplicación.**

Viene definido en el Plano de Ordenanzas.

**Art. 17: Definición.**

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

**Art. 18: Actuaciones permitidas.**

1. Estos edificios deben mantener íntegramente su aspecto exterior, a excepción de lo indicado en el aptdo.2., así como su cubierta y volumen construido, con la salvedad expuesta en el aptdo.3.
2. En aquellos edificios en que se hayan producido reformas en cuanto a la disposición de huecos en fachada, se deberá proceder al restablecimiento de la solución original. Para los mismos, su ficha correspondiente del Catálogo y bajo el epígrafe OBRAS A REALIZAR, indicará la necesidad de adecuación a la Ordenanza en cuanto a este particular.
3. Asimismo podrá construirse un ático sobre el volumen que actualmente se ocupa, en aquellos edificios en los que así se indique en la ficha del Catálogo, bajo el epígrafe OBRAS A REALIZAR. Este se retranqueará hasta la posición del muro interior de la 1ª crujía, o en su defecto hasta una distancia de 5 m. (cinco metros) del plano de fachada, y deberá cumplir las disposiciones de la Ordenanza de Renovación.

**Art. 19: Usos permitidos.**

Será de aplicación lo dispuesto para este aspecto en la Ordenanza de Renovación.

#### 1.4. ELEMENTOS SINGULARES URBANOS.

**Art. 20: Definición.**

Comprende el conjunto de elementos naturales y de mobiliario urbano que se consideren integrantes del Centro Histórico de Sta. M<sup>a</sup> de Guía, y por tanto partícipes de su forma urbana y representantes de su historia.

**Art. 21: Ambito de aplicación.**

- Conjunto de árboles de la Alameda o Plaza Principal, así como la balaustrada que la enmarca.
- Conjunto de árboles de la Plaza de San Roque.
- Conjunto de árboles en ambos accesos a la ciudad en los bordes de la carretera general.
- Conjunto arbóreo junto a la Iglesia Parroquial al inicio de la C/ Luis Suárez Galván.
- Los dos conjuntos de palmeras en las traseras de la C/ Luis Suárez Galván, hacia el barranco.
- El adoquinado de parte de las calles del Centro Histórico de Sta. M<sup>a</sup> de Guía.
- Los cauces de los barrancos de Las Garzas y de Guía que enmarcan la ciudad. (Independientemente de su protección como cauces públicos).

**Art. 22: Normativa de protección.**

Estos elementos deberán conservarse o restaurarse, en su caso, siéndoles de aplicación el Art. 9.

**2. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN.**

## **2. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN**

Esta Ordenanza se dicta con carácter general para todas aquellas edificaciones que se localicen en el ámbito del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Santa Mª de Guía. Se considerarán pues, el resto de las Ordenanzas como complementarias, donde se establecen para cada caso particular condiciones específicas.

### **2.1. GENERALIDADES.**

#### **Art. 23. Conservación.**

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Como condiciones de seguridad adecuadas se entienden las siguientes, que se añaden a las ya definidas en las N. S. M.:

- Los elementos de la estructura de las edificaciones 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, asimismo, conservarse los elementos de fachada, cobertura y cerramientos, de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

. Las condiciones de salubridad y ornato, se definen en las Normas Subsidiarias Municipales.

#### **Art. 24. Declaración de Ruina.**

1. Procederá la declaración de estado ruinoso en aquellos casos especificados en las Normas Subsidiarias Municipales. Reiteramos la condición especial que asiste a los inmuebles incluidos en el Catálogo,

para los que tal condición no implicará el derribo, sino en todo caso la restauración.

2. La determinación de las obras a realizar se determinará mediante:
  - El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades habituales y de proporción de cada uno en relación con el total expresado de forma porcentual.
  - La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido expresada, igualmente de forma porcentual.
  - Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los porcentajes de cada elemento a reconstruir y los porcentajes del elemento de la totalidad de los estructurales a que nos referimos inicialmente.

**Art. 25. Plazo de edificación.**

El propietario de solares en la zona deberá emprender la edificación dentro del plazo de dos (2) años a partir de la aprobación del presente plan.

## 2.2. NORMAS COMUNES DE EDIFICACIÓN.

### Art. 26. Definición.

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

- Alineaciones y rasantes.
- Condiciones de Uso.
- Condiciones de volumen, altura y ocupación.
- Condiciones de habitabilidad y estéticas.

### 2.2.1. ALINEACIONES Y RASANTES.

#### Art. 27. Alineaciones y Rasantes.

1. Las alineaciones y rasantes son las señaladas en los Planos de Ordenación, con los ajustes que se estimen convenientes por la Oficina Técnica a la expedición de licencia de edificación.
2. No se permitirán más chaflanes que los existentes y señalados en los planos de ordenación correspondientes.

### 2.2.2. CONDICIONES DE USO.

#### Art. 28. Generalidades.

1. La estructura de organización, definiciones y terminología, se ajustará a lo regulado en el planeamiento municipal.
2. Los artículos siguientes, del 29 al 36, definirán las compatibilidades y tolerancias de cada uno de los usos que se delimitarán para cada área de ordenanza, así como los usos condicionados y excluidos del ámbito del plan. De este modo se ajustará lo establecido en términos generales para el término municipal a las características propias de este Plan Especial de Protección y Reforma Interior.

**Art. 29. Uso residencial.**

1. Viene definido en el Capítulo III del Título 8 de la Normativa de las NS, donde se incluyen tres grupos de usos pormenorizados: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Colectiva y Residencia Comunitaria.
2. Asimismo serán de aplicación las normas establecidas en el Anexo I del Decreto 47/1.991 de 25 de Marzo, por el que se regula en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias las condiciones de habitabilidad de las viviendas, y el procedimiento para la concesión de cédulas de habitabilidad.

**Art. 30. Uso Turístico - Residencial.**

Viene definido en el Capítulo II del Título 8 de la Normativa NS.

**Art. 31. Uso Comercial.**

1. Viene definido en el Art. 8.5.1.a. de NS.
2. De las categorías definidas sólo se contemplan en el ámbito del PEPRI las siguientes:
  - Quioscos o comercios ocasionales.
  - Locales comerciales.
  - Centros comerciales.Todos ellos cumplirán lo que para cada caso se establece en la Sección Primera del Capítulo V del Título 8 de NS.
3. Los locales destinados a este uso deberán disponer de acceso directo desde el exterior independiente del que se disponga, en su caso, para las viviendas que se sitúen en el mismo inmueble.
4. En los planos de ordenación del PEPRI, puede observarse como se indica un uso particular para determinados inmuebles: USOS TERCIARIOS.  
Nos referimos con tal denominación a una mezcla de usos diversos de proyección pública, aunque a partir de actividades de iniciativa privada, tales como la actividad comercial, hotelera, talleres domésticos, oficinas,...  
Todos o alguno de ellos compartiendo el espacio del edificio indicado.

**Art. 32. Uso de talleres domésticos, artesanía y oficios artísticos.**

Serán los únicos usos pormenorizados admitidos en el ámbito del PEPRI de los que integran el uso global industrial, definido en las NS. Y cumplirán lo estipulado en el capítulo IV del Título 8 de la Normativa NS.

**Art. 33. Uso Oficinas.**

1. Definido en el planeamiento municipal. Incluye las categorías definidas como Oficinas Privadas y Despachos Profesionales.
2. Sus condiciones se establecen en la Sección 2ª del Capítulo V del Título 8 NS.
3. Su acceso desde el exterior será independiente del que dispongan, en su caso, las viviendas incluidas en el mismo inmueble.

**Art. 34. Uso Administrativo.**

1. Se refiere a locales destinados a actividades burocráticas de cualquier dimensión. Este uso se entiende de proyección pública, pero de propiedad, promoción y gestión privada o pública, indistintamente.
2. Cumplirán lo establecido en la Sección 2ª del Capítulo V del Título 8 de las NS.

**Art. 35. Salas de Reunión y de Espectáculos.**

1. Viene definido y regulado en el planeamiento municipal.
2. Deberá observarse con especial atención la reglamentación de seguridad para este tipo de actividades, además del control de las molestias que puedan ocasionar.
3. Este uso, para el ámbito del PEPRI, no podrá compatibilizarse en el mismo inmueble con el uso residencial.

**Art. 36. Dotaciones.**

Este uso global viene definido y regulado en el capítulo VI del Título 8 de la Normativa NS. Se distinguen los siguientes usos pormenorizados y dentro de ellos las siguientes categorías:

1. EQUIPAMIENTOS, en las categorías de:
  - . Docente.
  - . Cultural.
  - . Ocio.
  - . Sanitario.
  - . Asistencial.
  - . Deportivo.
  - . Religioso.
2. ESPACIOS LIBRES DE USO PUBLICO, en las categorías de:
  - . Parque urbano.
  - . Parque deportivo.
  - . Jardín.
  - . Area ajardinada.
3. SERVICIOS URBANOS, en categorías:
  - . Mercados de Abastos y Centros de comercio básico.
  - . Servicios de la Administración.
  - . Otros servicios urbanos.
4. SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES.

**Art. 37. Uso de transporte.**

Viene definido y regulado en el capítulo VII del Título 8 de la Normativa NS, donde se establecen los siguientes usos pormenorizados:

1. RED VIARIA.
2. ESPACIOS DE APARCAMIENTO.
3. TALLERES E INSTALACIONES DE SERVICIOS A LOS VEHICULOS.

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

#### Art. 38. Definiciones.

Cada uno de los parámetros utilizados en la regulación de la edificación responden a las definiciones y condiciones establecidas en el planeamiento municipal, en el Capítulo III del Título 7 de su Normativa.

#### Art. 39. Altura de edificación.

##### 1. Número máximo de plantas.

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

En cualquier caso, en aquellas en que se permita la construcción de un ático deben retranquearse cinco (5) metros del plano de fachada, o en el caso de los edificios protegidos, hasta el muro interior de la 1ª crujía.

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

##### 2. Altura de coronación de fachada.

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

En el resto de las áreas de ordenanza, la altura de coronación de fachada constituirá un elemento de la composición de la misma, y lo determinará el proyectista de acuerdo con el número de plantas establecido para el inmueble.

##### 3. Altura libre de plantas.

En el área correspondiente a la Ordenanza de Renovación, la altura libre de suelo a techo en planta baja, será como mínimo de 3,20 m.

##### 4. Aticos y construcciones sobre cubierta.

En los casos en que para el área o parcela concreta así se determine, se permitirá la construcción de un ático, que deberá retranquearse cinco (5)

metros respecto del plano de fachada, o en el caso de edificios protegidos, hasta el muro interior de la 1ª crujía. La altura de los áticos, estructuras, habitaciones o depósitos sobre cubierta será tal que queden englobados bajo un plano inclinado apoyado en una horizontal situada a un (1) metro por encima de la cara superior del último forjado.

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

5. Medianeras.

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

6. Semisótanos.

No se permiten los semisótanos habitables, salvo en las construcciones en ladera, cuando éstos presentan su fachada a la misma totalmente libre en toda su altura.

**Art. 40. Parcela y Fachada mínima.**

1. Salvo las excepciones dispuestas para cada área de Ordenanza en sus condiciones específicas, no se permite edificar en parcelas de menos de setenta (70) metros cuadrados de superficie.

En parcelas con superficie superior a setenta (70) metros cuadrados pero con fachada de longitud inferior a diez (10) metros, deberá presentarse en el momento de solicitud de licencia de obras, plano de fachada que comprenda la del edificio proyectado y sus adyacentes.

2. No se podrá construir en aquellas parcelas en las que, a pesar de cumplirse los requisitos del apartado anterior, establecen la servidumbre de la imposibilidad de actuación a alguna de las parcelas contiguas al no poder alcanzar éstas las dimensiones mínimas.

**Art. 41. Vuelos.**

1. En el ámbito del PEPRI no se permiten los vuelos cerrados.
2. Los balcones se regularán para cada área de ordenanza.
3. Las marquesinas, aleros y saledizos de las instalaciones comerciales se situarán de forma que ninguno de los elementos que de ella penden se hallen a una altura inferior de dos metros cincuenta centímetros (2,50) sobre la rasante de la calle. No podrán volar más de 1/10 de la anchura de la calle en que se sitúan no pudiendo sobrepasar, en ningún caso, los dos metros, ni la anchura de la acera a la que abre la fachada.  
Su diseño estará condicionado por el del edificio para el que se proyecte e integrado en él tanto como en su entorno inmediato.

**2.2.4. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE HABITABILIDAD.****Art. 42. Definición y condiciones.**

1. Se engloban en este apartado Las Condiciones de Calidad e Higiene, las de Dotación y Servicios, las de Seguridad, Ambientales y Estéticas, todas ellas reguladas en los capítulos VI,VII,VIII,IX y X del Título 7 de la Normativa de planeamiento municipal.
2. En cualquier caso han de observarse las condiciones establecidas para las viviendas y sus anejos en el Decreto 47/1.991 para la Comunidad Autónoma de Canarias, además de la Normativa Básica de la Edificación. Se recomiendan las disposiciones de las Normas Tecnológicas de la Edificación para las soluciones constructivas y de las instalaciones.
3. Para cada área de ordenanza se dispondrán condiciones específicas.

### 3. ORDENANZA DE RENOVACIÓN PARA EL CENTRO HISTÓRICO.

### **3. ORDENANZA DE RENOVACIÓN PARA EL CENTRO HISTÓRICO.**

El Centro Histórico de Santa M<sup>a</sup> de Guía goza de un carácter y unas cualidades espaciales propias. Este conjunto arquitectónico se fue conformando a lo largo de siglos de historia y, si bien no es un conjunto homogéneo, sí que presenta en cada una de sus piezas una serie de invariantes que las relacionan entre sí ofreciendo una percepción unitaria.

En ningún caso entendemos que las nuevas intervenciones a plantear en este ámbito deban responder a esquemas pretéritos. Bien al contrario, extrayendo únicamente los elementos invariantes a que anteriormente nos referimos, se establecerá el marco donde en armonía con lo ya existente, se elaboren propuestas actuales.

El análisis del patrimonio arquitectónico de este Centro Histórico, especialmente del grupo de edificios que hemos denominado de interés histórico y tipológico, como más expresivos de las cualidades espaciales del conjunto, concluye en la redacción de la presente ordenanza.

Esta ordenanza profundizará especialmente en aquellos aspectos relacionados con la escenografía urbana, lo que implicará en ocasiones incidir en el esquema general de configuración interna de los edificios.

**Art. 43:       Ambito de aplicación.**

Viene definido en el plano de Ordenanzas.

**Art. 44:       Alineaciones y rasantes.**

Se definen en los planos de Alineaciones y Rasantes; salvo las excepciones que en el mismo se indican, se aplican las consolidadas por la edificación y urbanización actual.

**Art. 45. Parcela edificable.**

Serán de aplicación las condiciones para la parcela mínima establecidas en el Art. 40 de la Ordenanza de Edificación, a excepción de aquellas parcelas que por situarse entre edificaciones catalogadas no pueden alterar sus condiciones, que podrán edificarse en cualquier caso.

**Art. 46: Altura de edificación.**

1. Se define para cada tramo de calle en el Anexo I de esta Ordenanza: Altura - Ordenanza de Renovación.

El Anexo incluye secciones esquemáticas de cada uno de los tramos de calle afectados.

Se incluye en las mismas el esquema de las fachadas de edificios incluidos en el Catálogo (y por tanto regulados por la Ordenanza de Protección) y en línea discontinua el perfil conformado por la altura de coronación a que deben sujetarse los nuevos inmuebles que se proyecten.

Dicha medida (altura de coronación) se demostrará en el proyecto y se controlará por los servicios técnicos municipales.

2. El número de plantas vendrá dado por la altura de coronación, disponiéndose que no podrá ser superior a dicha medida dividida por tres y medio (3,5), además de lo establecido para la altura libre de plantas en el Art.39.3 de la Ordenanza de Edificación de este PEPRI <sup>1</sup>.

**Art. 47. Aticos.**

No se permiten los áticos en el ámbito de esta Ordenanza, con la excepción de aquellos edificios catalogados para los que se indique esta posibilidad.

---

1 .Art. 39.3 PEPRI : "Para el área regulada por la Ordenanza de Renovación, la altura libre de suelo a techo en planta baja será como mínimo de 3,20 m.".

**Art. 48. Ocupación de la parcela.**

Todas las parcelas deberán reservar parte de la superficie edificable para la ubicación de uno o de varios patios.

Las parcelas con superficie entre 70 y 200 m<sup>2</sup> deberán dejar libre un patio en el que como mínimo pueda inscribirse un cuadrado de 4 x 4 metros en toda su altura.

Aquellas parcelas cuya superficie supere los (doscientos) 200 m<sup>2</sup> deberán dejar libre una superficie en la que como mínimo pueda inscribirse un cuadrado de 6 x 6 metros en toda su altura.

**Art. 49. Fachadas.**

1. La disposición de la fachada vendrá dada por la combinación de los conceptos que a continuación se definen:

- a) Simetría.

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

- b) Verticalidad de huecos.

Lo que supone la obligatoriedad de organizar los huecos de fachada de modo tal que se refleje una dominancia de los elementos verticales sobre los horizontales. Para ello se tomará como coeficiente mínimo de relación 1,6, lo que significa que la dimensión vertical, V y la horizontal, H, cumplirán lo siguiente:  $V/H \geq 1,6$ .

- c) Equivalencia entre hueco y macizo.

Deberán, por tanto, modularse las distancias entre huecos y de los huecos mismos. Y además la suma de las dimensiones horizontales de macizo y de hueco, en el mismo plano horizontal (cuando coincidan hueco y macizo), serán aproximadamente equivalentes.

- d) Planeidad.

Lo que significa que se prohíbe retranquearse de la alineación y utilizar elementos macizos que sobresalgan del plano de fachada, a excepción de las cornisas, molduras, remarques y balcones, en su caso.

e) Balcones.

Se permitirá la inclusión de balcones que podrán volar una distancia máxima de 50 cm. del plano de fachada.

**Art. 50. Acceso a garaje.**

En el caso de situarse deberá tener un ancho máximo de 2,70 m. y su eje de simetría deberá coincidir con el hueco o huecos situados sobre su vertical.

**Art. 51. Materiales de fachada.**

1. Paramentos verticales.

Se emplearán como revestimiento para los paramentos de fachada, morteros lisos acabados con pintura uniforme que podrá ser de color blanca, cualquier tonalidad pastel o de la gama de ocres.

2. Elementos decorativos.

Para la formación de molduras, zócalos, jambas, impostas, dinteles y otros elementos cuya inclusión el proyectista crea necesario, podrá utilizarse bien piedra autóctona de cantera labrada o bien obra de hormigón que se acabará en pintura uniforme que podrá ser de color gris o de la gama del utilizado para los paramentos de fachada.

Todos estos elementos podrán sobresalir hasta 0,15 metros del plano de fachada o borde de balcón abierto.

3. Carpintería.

Deberá ser de madera en tono oscuro o pintada de blanco o verde oscuro, con la excepción de las puertas de garaje que podrán ser de otro material, siempre que su acabado se iguale al del resto de la carpintería del edificio.

En las hojas acristaladas cada una de las particiones debe responder a las proporciones del hueco total. De este modo la relación entre alto y

ancho de cada cristal será idéntica a la relación entre alto y ancho del hueco.

Las hojas acristaladas se dotarán de contraventana lisa o de librillos.

4. **Balcones.**

Las barandillas de protección se formarán a partir de elementos verticales rematados por un pasamanos, y serán de madera o hierro forjado, en color marrón oscuro, verde oscuro, bronce o blanco.

5. **Toldos.**

Deberán cumplir en su caso, lo dispuesto para las marquesinas en la Ordenanza de Edificación, y tendrán que ajustar su color a los permitidos para paramentos de fachada.

6. **Rótulos.**

Se permiten sólo en planta baja y se situarán dentro de los huecos en el mismo plano de la carpintería.

Los colores se reducirán a los permitidos para paramentos de fachada, además del negro.

**Art. 52. Cubiertas.**

Podrán ser planas o inclinadas. Las cubiertas planas serán transitables y se acabarán en atoba o similar. Las inclinadas se acabarán en teja curva, cerámica y en su color natural, debiendo ser cerámicos todos los elementos complementarios como cumbreras, remates, etc...

Las antenas deberán ajustarse a lo indicado en su normativa específica, esto es el uso de la antena colectiva para cada edificio y el cuidado en la colocación de estas piezas.

**Art. 53. Usos.**

1. Con carácter general se establecen los usos siguientes:

El uso predominante será el uso global residencial y dentro del mismo los pormenorizados de vivienda colectiva o unifamiliar.

Como usos complementarios, se establecen los siguientes:

- . Talleres domésticos, artesanía y oficios artísticos.
- . Oficinas.
- . Administrativo.

Y, exclusivamente en planta baja, semisótano o sótano, en su caso, se permitirán los usos siguientes:

- . Espacios de aparcamiento, en su categoría de GARAJE.
- . Comercial, en su categoría de LOCAL COMERCIAL.

2. Los usos dotacionales, las diversas categorías del global de transporte (a excepción de los garajes privados) así como los Quioscos, se localizarán específicamente en los Planos de Ordenación.
3. En el plano de Ordenanzas se delimita dentro del ámbito de la Ordenanza de Renovación un área denominada ZONA CENTRO, y en la misma se permitirán además los usos siguientes, ocupando todo el edificio, bien con un único uso o combinados entre sí, siempre que no se compatibilicen en la misma parcela con el uso de vivienda colectiva o vivienda unifamiliar:
  - . Residencia Comunitaria.
  - . Turístico - residencial.
  - . Centros comerciales y Locales comerciales.
  - . Talleres domésticos, artesanía y oficios artísticos.
  - . Oficinas.
  - . Administrativo.
  - . Salas de reunión y espectáculos.

Para los edificios de equipamiento se dispone un uso específico recomendado en el plan (ver los planos de ordenación correspondientes), sin embargo podrá optarse por otro uso dotacional si la administración municipal así lo considerase conveniente.

4. Se prohíben los usos no citados específicamente en este artículo.

#### 4. ORDENANZA DE CASCO URBANO.

#### **4. ORDENANZA DE CASCO URBANO.**

Se dispone la presente Ordenanza para el área del P.E.P.R.I. no incluida en el ámbito de la Ordenanza de Renovación, y que sin embargo responde a las características edificatorias propias de la ciudad tradicional: edificación entremedianeras en manzana cerrada.

**Art. 54.      **Ambito de aplicación.****

Viene definido en el Plano de Ordenanzas.

**Art. 55.      **Alineaciones y Rasantes.****

Vienen definidas en los planos de ordenación correspondientes.

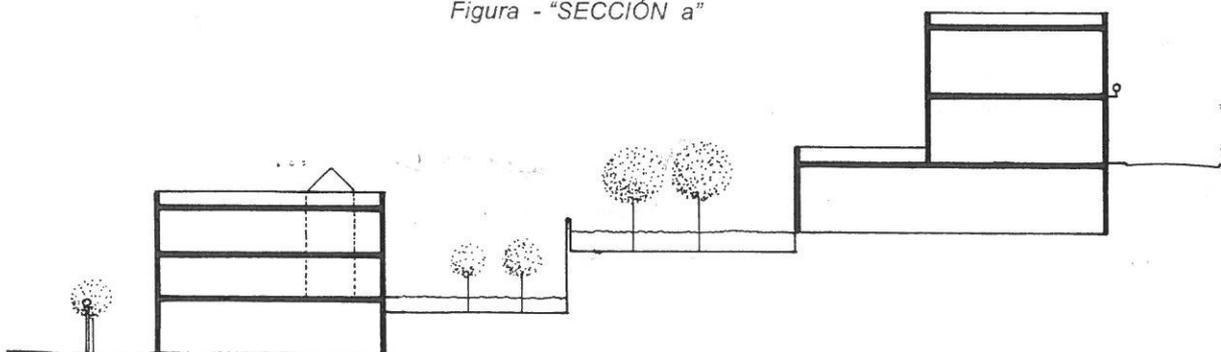
**Art. 56.      **Parcela edificable.****

1. Se cumplirá lo estipulado en el Art. 40 de estas Ordenanzas.
2. Para los casos designados en el Plano de Ordenanzas con la letra **a** se seguirá la división de parcelas propuesta, pudiéndose acometer la edificación parcela a parcela o como actuación única de todo el conjunto.

**Art. 57.      **Altura de la edificación.****

1. Viene definida mediante el número de plantas, indicado en el plano de Ordenanzas.
2. En aquellas parcelas designadas en el plano de Ordenanzas con la letra **a** la edificación, además de al resto de condiciones anteriormente establecidas, se ajustará a la alineación interior definida en los planos de ordenación así como al esquema de sección transversal de la manzana siguiente:

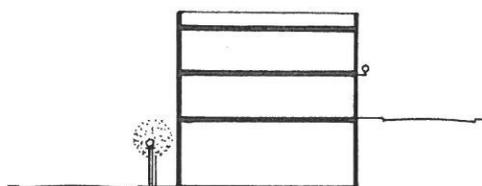
Figura - "SECCIÓN a"



SECCION a

- 4. En aquellas parcelas designadas en el plano de Ordenanzas con la letra **b** se observará el siguiente esquema de sección transversal:

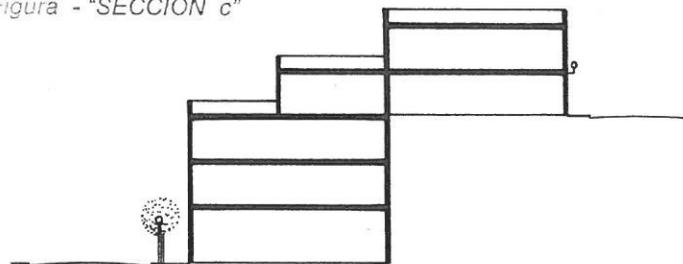
Figura - "SECCIÓN b"



SECCION b

5. Para las parcelas designadas en el Plano de Ordenanzas con la letra **c** se seguirá el siguiente esquema en cuanto a su sección transversal:

Figura - "SECCIÓN c"



SECCION c

6. Para las parcelas designadas en el Plano de Ordenanzas con la letra **E**, únicos casos en que se permite una altura superior a las tres plantas (siete plantas), lo que viene dado por la aceptación de una situación de hecho, se establece la obligatoriedad de tratar convenientemente las medianeras que quedan vistas como fachadas que de hecho son. Los propietarios podrán presentar soluciones que serán informadas por la oficina técnica municipal, o bien ésta última propondrá soluciones alternativas. El cumplimiento de esta disposición se considera incluido dentro de las condiciones de ornato público que deben cumplir los propietarios de inmuebles o titulares de tales bienes o poseedores de derechos reales.

**Art. 58. Ocupación de la parcela.**

Podrá ocuparse el 100% de la parcela, siempre que se garanticen las condiciones de ventilación e iluminación propias del uso a que se destine la edificación.

**Art. 59. Vuelos y retranqueos.**

1. Se prohíben los retranqueos a la alineación, así como los patios abiertos a fachada.
2. Se permiten vuelos hasta de 50 cms. siempre que se garanticen las condiciones establecidas en la Ordenanza de Edificación.

**Art. 60. Usos.**

1. Con carácter general se establecen los usos siguientes:  
El uso predominante será el uso global residencial y dentro del mismo los pormenorizados de vivienda colectiva o unifamiliar.  
Como usos complementarios, exclusivamente en planta baja, semisótano o sótano, en su caso, se permitirán los usos siguientes:
  - . Espacios de aparcamiento, en su categoría de GARAJE.
  - . Comercial, en su categoría de LOCAL COMERCIAL.
  - . Talleres domésticos, artesanía y oficios artísticos.
  - . Oficinas.
  - . Administrativo.
2. Los usos dotacionales, las diversas categorías del global de transporte (a excepción de los garajes privados) así como los Quioscos, se localizarán específicamente en los Planos de Ordenación.
3. Se permitirán además los usos siguientes, ocupando todo el edificio, bien con un único uso o combinados entre sí, siempre que no se compatibilicen en la misma parcela con el uso de vivienda colectiva o vivienda unifamiliar:
  - . Residencia Comunitaria.
  - . Turístico - residencial.
  - . Centros comerciales y Locales comerciales.
  - . Talleres domésticos, artesanía y oficios artísticos.

- . Oficinas.
  - . Administrativo.
  - . Salas de reunión y espectáculos.
4. Se prohíben los usos no citados específicamente en este artículo.

**5. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN ABIERTA.**

## 5. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN ABIERTA.

### Art. 61. **Ambito de aplicación.**

Viene definido en el Plano de Ordenanzas.

### Art. 62. **Alineaciones y Rasantes.**

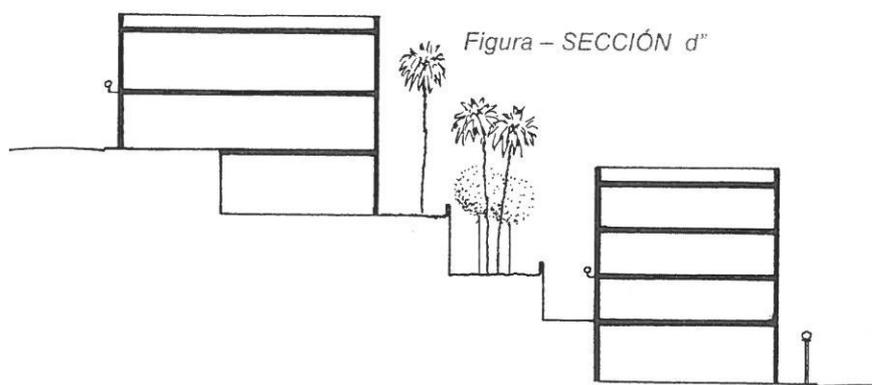
Vienen definidas en los planos de ordenación correspondientes, teniendo en cuenta que para este caso las alineaciones se definen no sólo respecto a su fachada exterior sino también interior.

### Art. 63. **Parcela edificable.**

Debe abarcar en este caso como mínimo una pieza de edificación completa de las propuestas en los planos de ordenación, no permitiéndose la agregación de edificaciones entremedianeras.

### Art. 64. **Altura de la edificación.**

1. Viene definida en el Plano de Ordenanzas mediante la asignación a cada pieza del número de plantas.
2. Para aquellos casos designados en el Plano de Ordenanzas con la letra **d** la edificación partirá del siguiente esquema de sección transversal de la manzana, ajustándolo en cada caso a la rasante que le corresponda:



SECCION d

**Art. 65. Vuelos y retranqueos.**

1. Se prohíben los retranqueos a las alineaciones dispuestas.
2. Se permiten vuelos de hasta 50 cms. siempre que se cumpla lo regulado en la Ordenanza de Edificación.

**Art. 66. Usos.**

Es de aplicación el Art. 60 de estas Ordenanzas.

**6. ORDENANZA DE CIUDAD JARDIN.**

## 6. ORDENANZA DE CIUDAD JARDIN.

### Art. 67. **Ambito de aplicación.**

Viene definido en el Plano de Ordenanzas.

### Art. 68. **Alineaciones y rasantes.**

Vienen definidos en los planos de ordenación correspondientes.

### Art. 69. **Parcela edificable.**

Debe corresponder a alguna de las parcelas indicadas en los planos de ordenación.

### Art. 70. **Altura de la edificación.**

Viene definida en el Plano de Ordenanzas mediante la asignación del número de plantas.

### Art. 71. **Condiciones específicas de la edificación.**

1. La edificación deberá retranquearse de la alineación a calle y trasera como mínimo una distancia de cinco (5) metros.
2. Asimismo se retranqueará a sus linderos laterales una distancia de como mínimo dos (2) metros, a excepción de aquellos casos en que en la parcela colindante la edificación se haya adosado al lindero en que deberá retranquearse como mínimo tres (3) metros.
3. Dentro del perímetro definido por los retranqueos exigidos en los apartados anteriores, la edificación podrá disponerse libremente.

### Art. 72. **Usos.**

1. Con carácter general se establecen los usos siguientes:  
El uso predominante será el uso global residencial y dentro del mismo los pormenorizados de vivienda colectiva o unifamiliar.

Como usos complementarios, exclusivamente en planta baja, semisótano o sótano, en su caso, se permitirán los usos siguientes:

- . Espacios de aparcamiento, en su categoría de GARAJE.
  - . Talleres domésticos, artesanía y oficios artísticos.
  - . Oficinas: ''
2. Se permitirán además los usos siguientes, ocupando todo el edificio, bien con un único uso o combinados entre sí, siempre que no se compatibilicen en la misma parcela con el uso de vivienda colectiva o vivienda unifamiliar:
- . Residencia Comunitaria.
  - . turístico - residencial.
  - . Centros comerciales y Locales comerciales.
  - . Talleres domésticos, artesanía y oficios artísticos.
  - . Oficinas.
  - . Administrativo.
  - . Salas de reunión y espectáculos.
4. Se prohíben los usos no citados específicamente en este artículo.

#### **Disposición adicional única.**

1. Cualquier obra que se pretenda sobre alguno de los edificios incluidos en el Catálogo, se considerará en todos los casos como Obra Mayor.
2. En el ámbito de la Ordenanza de Renovación la licencia de derribo sólo se concederá paralelamente a la de edificación de obra nueva.