

SEPTIEMBRE 2018

# DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

NORMAS  
ORDENANZA ESTÉTICA



---

## 3.1 DOCUMENTO NORMATIVO. NORMAS

---

**Coordinación municipal:**

María Luisa Dunjó Fernández  
*Arquitecta*

**Equipo redactor:**

Inmaculada Morales Guerra  
*Técnico Jurídico*

Ruth Navarro Delgado  
*Arquitecta*

Carolina Saavedra García  
*Arquitecta*

Santiago Hernández Torres  
*Geógrafo e Historiador*



---

## 3.1 DOCUMENTO NORMATIVO. NORMAS

### Índice

---

<b>CAPÍTULO 1. 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 Y ENTRADA EN VIGOR DEL PLAN ESPECIAL.....	2
ARTÍCULO 1.5 DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN.....	2
ARTÍCULO 1.6 ESTRUCTURA NORMATIVA.....	4
ARTÍCULO 1.7 OBRAS DE ADAPTACIÓN A LA NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA.....	5
ARTÍCULO 1.8 ACTUACIONES DE EMPRESAS SUMINISTRADORAS DE SERVICIOS.....	6
<b>CAPÍTULO 2. NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES</b> .....	<b>7</b>
ARTÍCULO 2.1 ÁREA.....	7
ARTÍCULO 2.2 OBRAS Y ACTIVIDADES ADMISIBLES.....	7
ARTÍCULO 2.3 APLICACIÓN.....	7
ARTÍCULO 2.4 NORMA PARA LA PARCELA CALIFICADA COMO ESPACIO LIBRE (EL). “PLAZA PADRE HILARIO”.....	8
ARTÍCULO 2.5 NORMA PARA LA PARCELA CALIFICADA COMO EDIFICIO DE APARCAMIENTOS (AP). “APARCAMIENTOS PARÍS”.....	8
ARTÍCULO 2.6 . NORMA PARA LA PARCELA CALIFICADA COMO EDIFICIO DE SERVICIOS SOCIALES. (SS) “RESIDENCIA BALLE SOL”.....	9
<b>CAPÍTULO 3. NORMA PJ</b> .....	<b>11</b>
ARTÍCULO 3.1 ÁREA.....	11
ARTÍCULO 3.2 OBRAS Y ACTIVIDADES ADMISIBLES.....	11
ARTÍCULO 3.3 APLICACIÓN.....	11
<b>PARÁMETROS TIPOLÓGICOS</b> .....	<b>12</b>
ARTÍCULO 3.4 CONDICIONES DE LAS PARCELAS.....	12
ARTÍCULO 3.5 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.....	12
ARTÍCULO 3.6 NÚMERO DE VIVIENDAS POR PARCELAS.....	12
ARTÍCULO 3.7 CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD.....	12
ARTÍCULO 3.8 CONDICIONES DE ALTURA.....	13
<b>PARÁMETROS DE USO</b> .....	<b>14</b>
ARTÍCULO 3.9 COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS.....	14



<b>CAPÍTULO 4. NORMA DE PROTECCIÓN.....</b>	<b>16</b>
ARTÍCULO 4.1 ÁREA.....	16
ARTÍCULO 4.2 APLICACIÓN.....	16
<b>DETERMINACIONES GENERALES.....</b>	<b>16</b>
ARTÍCULO 4.3 GRADOS DE PROTECCIÓN.....	16
ARTÍCULO 4.4 NIVELES DE INTERVENCIÓN.....	17
ARTÍCULO 4.5 CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO PÚBLICO.....	20
ARTÍCULO 4.6 DECLARACIÓN DE RUINA.....	21
<b>PARÁMETROS TIPOLÓGICOS.....</b>	<b>21</b>
ARTÍCULO 4.7 CONDICIONES DE LAS PARCELAS.....	21
ARTÍCULO 4.8 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.....	21
ARTÍCULO 4.9 NÚMERO DE VIVIENDAS.....	22
<b>PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS.....</b>	<b>22</b>
ARTÍCULO 4.10 CONDICIONES DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD Y ALTURA.....	22
<b>PARÁMETROS DE USO.....</b>	<b>22</b>
ARTÍCULO 4.11 CONDICIONES DE LOS USOS.....	22
<b>CAPÍTULO 5. SERVIDUMBRES.....</b>	<b>23</b>
ARTÍCULO 5.1. TELECOMUNICACIONES.....	23



## **CAPÍTULO 1. NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL.**

### **Artículo 1.1 Competencia.**

1. La dirección, el control del desarrollo, y la ejecución del Plan Especial de Protección “Entorno de la calle Perojo” 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 el objeto de garantizar la correcta aplicación de estas normas, asegurar una adecuada gestión en la totalidad del ámbito afectado por este Plan Especial, y la debida atención a los ciudadanos, se creará la Oficina de Gestión Integrada de los Conjuntos Históricos del término municipal, a modo de ventanilla única.

### **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 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 el que ejerza las competencias actuales del Consejo municipal de Patrimonio histórico en los ámbitos delimitados como Conjuntos Históricos
3. La Oficina de Gestión Integrada de los Conjuntos Históricos podrá proponer al servicio competente del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, las revisiones o reformas de este Plan Especial adecuadas



para el mejor cumplimiento de sus objetivos de protección, revitalización y gestión del área.

### **Artículo 1.3 Vigencia y entrada en vigor 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, o a petición razonada de la Oficina de Gestión Integrada de los Conjuntos Históricos.

### **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. El presente Plan Especial se redacta de conformidad a lo establecido en la Ficha APR-18 del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, con el objeto de salvaguardar la arquitectura histórica de la calle Perojo y en atención a su condición de Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico, resaltando la unidad ambiental del conjunto urbano, al tiempo que se preserva el uso característico y se incentiva la implantación de usos compatibles con los valores que legitiman la conservación de los inmuebles.
3. El contenido formal y sustancial de este Plan Especial viene determinado por la legislación aplicable y sus correspondientes reglamentos.

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

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



#### A. Documento de Información.

1. Memoria Informativa, análisis de integración paisajística y diagnóstico.
2. Planos de información.

#### B. Documento de Ordenación

1. Memoria justificativa de la ordenación.
2. Planos de ordenación
3. Documento Normativo:
  - 3.1 Normas.
  - 3.2 Ordenanza estética.
4. Catálogo Arquitectónico.

#### C. 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 los planos y representaciones gráficas.
  - b) El documento normativo tendrá prevalencia sobre el resto de los documentos del Plan Especial. El plano O.01. *Normativa* tendrá preferencia sobre el resto de los planos.
  - c) El Catálogo y las Fichas que lo integran tiene carácter normativo autónomo en lo que se refiere a los inmuebles, espacio libre y elementos a proteger y demás determinaciones individualizadas para cada uno de ellos según conste en sus Fichas.
  - d) La Memoria de Ordenación y los planos de Ordenación sirven como complemento y desarrollo de la interpretación del Plan Especial en su conjunto y sus determinaciones operarán con carácter supletorio en caso de discrepancias con el documento normativo y el Catálogo.



- e) La Memoria informativa, el análisis de la integración paisajística 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, si no fuera sustancialmente diferente o contradictoria, y sin perjuicio de las modificaciones que conllevara su adaptación si fuera procedente.

### **Artículo 1.6 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 la Parcelas Calificadas como Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos.
  - b) Norma Zonal Pj para parcelas cuyo uso cualificado sea el Residencial.
  - c) Norma de Protección, para las parcelas y edificaciones catalogadas incluidas en cualquiera de los dos grupos anteriores.
2. La localización de parcelas y manzanas se encuentra en el plano de información I.06 *Estructura parcelaria del conjunto edificado*, y sirve de referencia a estas normas 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 el documento 2.2. *Documento normativo. Ordenanza estética.*
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 de Gran



Canaria, o, en su caso, las Ordenanzas municipales específicas que le pudieran afectar.

5. 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 como las disposiciones referidas a usos contenidas en el Título 2 de las citadas normas, con la siguiente excepción:

a) Las actividades consistentes en la elaboración de alimentos y su venta al por menor se considerarán Recreativo-ocio, en la subcategoría de Establecimiento para consumo de bebidas y comidas, y no Industrial, con las limitaciones que establece el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, cuando el destino de esas elaboraciones sea su consumo en el propio local. Si el consumo no se va a producir en el local, se entenderán como uso Comercial en la categoría de Pequeño Comercio. En todo caso deberán cumplirse las siguientes determinaciones:

- Se justificará en los correspondientes proyectos de obra y actividad que se trata de establecimientos de venta al por menor.
- 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 motriz de 10 CV.

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

En el supuesto de que se precise ejecutar obras para la mejora de la accesibilidad y/o eficiencia energética en los inmuebles y espacios protegidos incluidos en este Plan Especial, se requerirá informe favorable o autorización, en su caso, del órgano competente, previa petición de los informes oportunos.



## **Artículo 1.8 Actuaciones de empresas suministradoras de servicios.**

Cuando sea necesaria la realización de actuaciones por empresas suministradoras de servicios de telecomunicaciones, hidráulicas, de energía eléctrica, o cualquier otra que implique la ejecución de obras en el ámbito de este Plan Especial, dichas empresas deberán comunicar el proyecto al servicio correspondiente del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria para su información y coordinación de obras, esto último si fuera procedente.

En todo caso, las empresas suministradoras de estas redes de servicios deberán contemplar y respetar las especiales características de la calle Perojo y su entorno, debiendo acatar para su ejecución e instalación las normas y ordenanza estética de este Plan Especial que aseguren su adecuada integración en el ámbito.



## **CAPÍTULO 2. NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS, VIARIO Y ESPACIOS LIBRES.**

*Esta Norma establece el marco regulador de las actuaciones que se realicen sobre los edificios y parcelas calificadas como Dotaciones, Equipamientos, Viario y Espacios Libres en el ámbito regulado por el Plan Especial de Protección “Entorno de la Calle Perojo”.*

*Por su especificidad funcional, se considera su tratamiento diferenciado respecto al resto de edificaciones.*

### **Artículo 2.1 Área.**

Esta Norma corresponde a parcelas señaladas en el plano O.02 *Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres*, con las siguientes siglas:

- Espacio Libre (EL).
- Aparcamiento en Edificio (AP).
- Servicios Sociales (SS).

### **Artículo 2.2 Obras y Actividades admisibles.**

Son obras y actividades admisibles las contempladas en la sección cuarta del Capítulo 1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria vigente.

### **Artículo 2.3 Aplicación.**

Las parcelas se regularán por lo dispuesto en los artículos siguientes según la calificación que le corresponda. Las parcelas protegidas se complementarán con lo dispuesto en la ficha del Catálogo y la Norma de Protección.



**Artículo 2.4 Norma para la parcela calificada como Espacio Libre (EL).  
"Plaza Padre Hilario".**

1. Se mantendrá la configuración actual de la plaza.
2. Se conservará el busto de Don José Perojo y Figueras pudiéndose reubicar dentro del perímetro de la plaza previo estudio que garantice su adecuación singular al entorno de protección en que se ubica.
3. No se permitirá más vegetación que la actualmente existente. En caso de pérdida, deberá sustituirse por otro ejemplar de la misma especie.
4. No se permiten edificaciones permanentes.
5. Cualquier modificación del mobiliario urbano exigirá un estudio pormenorizado que garantice su adecuación al singular entorno de protección en que se ubica.
6. Uso Cualificado: Espacio Libre.
  - a) Uso complementario: Cultural y Recreativo-Ocio, permitiéndose la instalación de estructuras no permanentes y desmontables para actividades relacionadas con los usos señalados.
    - La ocupación de estas instalaciones no será superior al 10% de la superficie total.
    - La altura máxima se fija en una planta, que no superará los 4 metros.
  - b) No se permiten usos alternativos ni autorizables.

**Artículo 2.5 Norma para la parcela calificada como Edificio de Aparcamientos (AP). "Aparcamientos París".**

1. La edificación se regulará por lo establecido en la Norma de Protección y su ficha del Catálogo P-34, excepto en los parámetros de usos que son los señalados a continuación.



2. Uso cualificado: Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
  - a) Usos complementarios en planta baja:
    - Cultural.
    - Comercial en sus subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
    - Oficinas.
    - Recreativo-Ocio de Tipo I, en la subcategoría de Establecimientos para el Consumo de bebidas y comidas.
  - b) Uso autorizable (en el conjunto del edificio):
    - Oficinas.
    - Cultural.
  - c) No se permiten usos alternativos.

**Artículo 2.6 Norma para la parcela calificada como Edificio de Servicios Sociales. (SS) "Residencia Ballesol".**

1. La edificación se regulará por lo establecido en la Norma de Protección y su ficha del catálogo P-05, excepto en los parámetros de usos que son los señalados a continuación.
2. Uso cualificado: Servicios Sociales.
  - a) Uso complementario: Garaje-Aparcamiento bajo rasante.
  - b) Uso autorizable: Sanitario, Alojamiento turístico y Cultural.
  - c) No se permiten usos alternativos.



## **Artículo 2.7 Norma para el viario.**

1. Se mantendrá la naturaleza adoquinada del mismo, permitiéndose la reposición de los adoquines deteriorados por otros de las mismas características.
2. Se podrán ampliar las aceras con elementos desmontables y sobrepuestos sobre el adoquinado, siempre y cuando, se garantice la protección de dicho pavimento.
3. Se podrá elevar la rasante de la calle para homogeneizar rasantes con las calles colindantes, procediéndose para ello a la reposición de los adoquines en la nueva cota.
4. El pavimento de las aceras será el mismo y adecuado al singular entorno de protección en que se ubica.



## **CAPÍTULO 3. NORMA PJ.**

*Esta Norma establece el marco regulador de las actuaciones que se realicen sobre los edificios y parcelas no protegidas y cuyo uso principal sea el residencial.*

*Con ella se pretende conservar aspectos tipológicos y morfológicos de las edificaciones cuya suma produce un conjunto de reconocible interés, procurando que las intervenciones arquitectónicas futuras estén en consonancia con el carácter singular del barrio, para lo que se propone mantener la parcelación actual, evitando cambios tipológicos no deseados, y se introducen condiciones estéticas que realcen las cualidades de este entorno.*

### **Artículo 3.1 Área.**

1. Esta Norma corresponde al área indicada con las siglas Pj en el plano de ordenación O.01 *Normativa*.
2. Las parcelas protegidas se regularán por lo establecido en el Capítulo 4 *Norma de Protección*, y la ficha correspondiente del Catálogo.

### **Artículo 3.2 Obras y Actividades admisibles.**

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

### **Artículo 3.3 Aplicación.**

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.**

No se permite la división ni agrupación de parcelas, debiendo ajustarse las nuevas edificaciones a las parcelas existentes, a excepción de las edificaciones comprendidas en la manzana número 07, parcelas 49, 50 y 51, del plano del Documento de Información I.06 *Estructura Parcelaria del Conjunto Edificado*.

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

La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales. En el lindero posterior se permitirá el retranqueo con la finalidad de ejecutar un patio, siempre que se cumplan las dimensiones mínimas exigidas por la legislación sectorial.

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

No se establece número máximo de viviendas, debiendo observarse lo dispuesto en las Ordenanzas de edificación, conforme a lo dispuesto en el *artículo 2.3.4, apartado 3 Condiciones particulares de la clase vivienda*, de las Normas de Ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.

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

1. No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad, excepto lo dispuesto en los apartados siguientes:
  - a) Cuando la obra de nueva edificación pueda producir una medianera lateral o trasera permanente de dos o más plantas de altura sobre la parcela colindante, la nueva edificación deberá retranquearse al menos dos (2) metros en el lindero para producir una fachada lateral o trasera a partir de la altura del edificio colindante. La cubierta de este retranqueo se tratará como terraza de la planta retranqueada y la pared lateral resultante tendrá carácter de fachada.



- b) Se podrán admitir otras soluciones para evitar las medianeras de dos o más plantas, siempre y cuando no suponga un incremento de edificabilidad de la nueva edificación, y se justifique una mejor integración en el entorno y un menor impacto ambiental a través de un Estudio de Incidencia Ambiental, con arreglo a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.

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

1. La altura máxima de la edificación será la establecida en el Plano de Ordenación, *O.04 Altura máxima de la Norma Pj*, y vendrá determinada por el número de plantas, siendo las variantes: tres (3) y cinco (5) plantas.

Se establece la siguiente altura métrica:

- a) Tres (3) plantas: diez con setenta y cinco (10,75) metros.
  - b) Cinco (5) plantas: diecisiete con veinticinco (17,25) metros.
2. Quedarán en situación legal de consolidación, todas las construcciones y edificaciones que se hubieren erigido con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles en el momento de su ejecución, o posteriormente legalizadas, y que, como consecuencia de la aplicación de este Plan Especial resulten disconformes con el mismo respecto a la altura señalada en el Plano de Ordenación *O.04 Altura máxima de la Norma Pj*.

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.
3. Respecto a los usos, no se admitirán los que sean incompatibles con los establecidos en esta Norma.



## Parámetros de uso

### Artículo 3.9 Compatibilidad y localización de los usos.

1. Uso cualificado: Vivienda, en su categoría de Unifamiliar o Colectiva.
2. Usos vinculados: Ninguno.
3. Usos complementarios:
  - a) En plantas bajo rasante.
    - Servicios complementarios al alojamiento turístico, con prohibición expresa de que se puedan dedicar a pernoctación o habitacional.
    - Pequeño Almacén.
    - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento (con las excepciones que establece para este uso el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria vigente), permitiéndose únicamente en las que ya existía con anterioridad a la aprobación de este Plan Especial.
  - b) En planta baja, serán uno o varios de los siguientes:
    - Alojamiento turístico, en la modalidad permitida por las Normas de ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.
    - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
    - Oficinas, en las subcategorías de Despacho doméstico y Local de Oficina.
    - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Comidas y Bebidas Tipo I.
    - Taller doméstico.



c) En planta superior a la baja e inferior a la vivienda:

- Alojamiento turístico, en la modalidad permitida por las Normas de ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.
- Oficinas, en las subcategorías de Despacho doméstico y Local de Oficina.

d) En plantas de vivienda:

- Taller, en la categoría de Doméstico.
- Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.

4. Usos alternativos:

- Alojamiento turístico, en la modalidad permitida por las Normas de ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.
- Residencia comunitaria.
- Oficinas.
- Cultural.

5. Usos autorizables:

- Administración pública.



## **CAPÍTULO 4. 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 “Entorno de la calle Perojo”.*

*Se entiende por actuación desde la conservación estricta de todos aquellos elementos cuyo interés configura el valor de esta calle, 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 O.01 *Normativa* 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 O.03 *Inventario de los Inmuebles Catalogados*.

### **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 la Ley 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) *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), así como aquellos acabados o elementos característicos de su época que se hayan conservado y que resulten de interés (pavimentos, zócalos, molduras, etc.).

b) *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 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.

2. *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.

3. *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.

4. *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.

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.

5. *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.

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 de la Ley 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 propietarios de 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 conformidad a lo dispuesto en la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en concordancia con el articulado que sobre esta materia se contiene en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

#### **Parámetros tipológicos**

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

Se mantendrá 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 del Catálogo.

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

Las alineaciones serán las existentes en la actualidad.



#### **Artículo 4.9 Número de viviendas.**

Se podrá modificar el número de viviendas existentes, siempre y cuando se preserven los valores que motivan la protección.

#### **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.
2. En las partes o zonas de la edificación no protegidas en las que se permita la remodelación, se podrá edificar con los parámetros indicados en la ficha. Si ésta no los indicara, no se establecen limitaciones a la ocupación y a la edificabilidad, debiendo respetarse la altura máxima indicada en la ficha. En todo caso, deberá mantenerse la volumetría actual con la finalidad de conservar la unidad con la parte protegida de la edificación.

#### **Parámetros de uso.**

#### **Artículo 4.11 Condiciones de los usos.**

1. Las parcelas protegidas residenciales se regularán por lo dispuesto en los *Parámetros de uso* contenidos en el capítulo 3 de las presentes Normas, con las siguientes consideraciones:
  - a) 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.
  - b) Se permite el uso turístico en la categoría de Casa Emblemática. Este uso se entenderá agotado cuando su implantación se haya realizado en el cuarenta y nueve por ciento (49%) de los inmuebles,



sin perjuicio de futuros estudios y autorización de este uso en un número más amplio de inmuebles.

- 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.

## **CAPÍTULO 5. SERVIDUMBRES**

### **Artículo 5.1. Telecomunicaciones.**

1. 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.
2. 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 Las Palmas de Gran Canaria, 7 de septiembre de 2018.

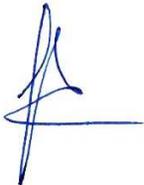
**Inmaculada Morales Guerra**

Técnico jurídico



**Ruth Navarro Delgado**

Arquitecta



**Carolina Saavedra García**

Arquitecta



**Santiago Hernández Torres**

Geógrafo e Historiador



**Coordinación municipal:**

María Luisa Dunjó Fernández  
*Arquitecta*

**Equipo redactor:**

Inmaculada Morales Guerra  
*Técnico jurídico*

Ruth Navarro Delgado  
*Arquitecta*

Carolina Saavedra García  
*Arquitecta*

Santiago Hernández Torres  
*Geógrafo e Historiador*



---

## 3.2 DOCUMENTO NORMATIVO. ORDENANZA ESTÉTICA.

---

<b>ORDENANZA ESTÉTICA.</b> .....	<b>1</b>
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 Y DE PAVIMENTO DEL ESPACIO PÚBLICO.....	9
ARTÍCULO 11. CONSIDERACIONES RELATIVAS A LOS ELEMENTOS ANTEPUESTOS. ....	11
ARTÍCULO 12 CONSIDERACIONES SOBRE ELEMENTOS DECORATIVOS. ....	12
ARTÍCULO 13 CONSIDERACIONES SOBRE ELEMENTOS AÑADIDOS.....	13
<b>PARÁMETROS ESTÉTICOS Y COMPOSITIVOS PARA PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.</b> .....	<b>16</b>
ARTÍCULO 14. CONSIDERACIONES RELATIVAS A PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.....	16
ARTÍCULO 15. CONSIDERACIONES RELATIVAS A ESPACIOS LIBRES Y OTROS ESPACIOS PÚBLICOS. ....	16



# ORDENANZA ESTÉTICA.

## Artículo 1. Objeto.

El objetivo de esta Ordenanza es la regulación de las condiciones estéticas y de ornato de los inmuebles, espacio libre y espacio urbano incluidos en el ámbito del Plan Especial de Protección "Entorno de la calle Perojo".

## 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 este capítulo.
3. Cualquier actuación en el espacio público también deberá ceñirse a lo indicado en esta Ordenanza.

## Artículo 3. Interpretación.

1. El Consejo municipal de Patrimonio histórico asesorará y/o, en su caso, emitirá informe, sobre aquellas intervenciones a realizar sobre inmuebles, espacios o elementos catalogados objeto de este Plan Especial en los que surja controversia o interpretación, con carácter previo al otorgamiento de la licencia o autorización correspondiente, con el objetivo de favorecer su protección y adoptar las soluciones más convenientes para su ejecución y ajuste a la estética del entorno. Estas soluciones podrán versar sobre cromatismo y alternativas de ejecución de obra o materiales a utilizar.
2. En todo aquello no recogido en la presente Ordenanza estética se estará, subsidiariamente, a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Edificación.



## **Parámetros estéticos y compositivos para la edificación de uso residencial.**

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

1. 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. Se consideran paramentos exteriores de la edificación:
  - La cubierta.
  - Las medianeras.
  - 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 Ambiental, deberá respetarse la tipología de la cubierta original. En el resto de edificaciones, las cubiertas serán planas y transitables. Las cubiertas deberán presentar un diseño y acabado acorde con los valores del Conjunto Histórico y con su fachada. Los pavimentos o materiales utilizados para cubrir la parte superior del plano de cubierta deberán ser de color rojo teja, verde, siena, marrón o gris. En todo caso deberá tratarse de tonos medios y no reflectantes.
3. Se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura de la cubierta:
  - a) Los antepechos de protección. En las fachadas protegidas se deberán conservar los existentes. Si por motivos de deterioro fuera necesaria su sustitución, esta se llevará a cabo con las mismas dimensiones y, en la medida de lo posible, idénticos materiales. En fachadas no protegidas no podrán rebasar una altura máxima de un metro y veinte centímetros



(1,20 m), con una tolerancia hasta un metro y cincuenta centímetros (1,50 m) para la inclusión de elementos decorativos u ornamentales.

- b) La caja de escalera de acceso a la cubierta, los cuartos de ascensores, depósitos y otras instalaciones.

En las edificaciones protegidas se mantendrá el acceso original a la cubierta. En el supuesto de que éste no cumpla las condiciones de accesibilidad y seguridad necesarias, se podrá optar por otra vía de acceso siempre que no afecte a los elementos que conforman la protección. En las nuevas edificaciones, el acceso a las cubiertas sólo se permitirá por la escalera general del edificio a excepción de las viviendas unifamiliares.

Estos elementos deberán ubicarse retirados 3 metros desde el plano de fachada exterior o interior si la hubiera, en un lugar que evite su visión desde la calle o patios medianeros. En caso de imposibilidad manifiesta, se colocarían en el lugar más retirado posible y con la mínima altura posible, en colores neutros e independiente de la fachada, de modo que se visualice discretamente. En este último caso, esta opción habrá de ser justificada en la memoria y el proyecto que se debe aportar, y representada en perspectiva a color desde la visual de un peatón en la calle.

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 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable, podrán instalarse a una distancia inferior 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, y con observancia de la regulación contenida 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 tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) sobre la cubierta, 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.

- 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.
  - d) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos no serán visibles desde la calle o patios medianeros, y deberán tener la altura que, en orden a su correcto funcionamiento, determine la normativa sectorial.
  - e) Los paneles de captación de energía solar y antenas justificarán expresamente su posición en el edificio en función de su menor visibilidad desde el espacio público y mejor integración en el espacio edificatorio.
  - f) No se permitirá subdividir las cubiertas para uso privativo.
4. Deberán disponerse todos los elementos agrupados, en la medida de lo posible, buscando siempre la ubicación que evite que sean visibles desde la calle o patios medianeros. El conjunto tendrá un tratamiento arquitectónico adecuado que se integre en el volumen del edificio. Deberá tener un tratamiento similar, en materiales y composición, con el resto de la fachada.

#### **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 que las fachadas, mientras que su color será en tonos que incentiven el enmascaramiento y difuminación de la misma. 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, debiendo tener el mismo acabado acorde con la edificación.
  - 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. Las obras de adecuación constructiva de las medianeras deberán cumplir las siguientes condiciones:
- a) El revestimiento de la medianera se realizará con materiales que garanticen la solidez y la durabilidad, utilizando acabados propios de fachada. Deberán armonizar con el paisaje urbano y el tratamiento podrá ser pictórico, arquitectónico (aplicación de elementos más corpóreos), o vegetal (jardines verticales).
  - b) Los cables y otros elementos ajenos a la medianera serán debidamente reconducidos.
  - c) Se suprimirán en la medianera todos los elementos obsoletos.

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

1. Se consideran fachadas los planos de la edificación coincidentes con las alineaciones exteriores e interiores.
2. Su composición y materiales se justificarán en el Proyecto con total definición y con la documentación necesaria para su ejecución precisa. Asimismo, la adecuación del edificio en el entorno deberá quedar suficientemente justificada en la Memoria del Proyecto, debiendo presentarse una propuesta gráfica en perspectiva cónica, a color, con frente de fachada y desde la posición de un peatón en la calzada, incluyendo al menos dos de los edificios colindantes a cada lado del edificio, si procediera. Así mismo, se podrá adjuntar documentación complementaria al objeto de su mejor valoración.



3. En edificios de nueva ejecución en colindancia con inmuebles catalogados, se adecuará la composición de la fachada con soluciones que consigan una buena integración en el entorno y respetuosas con el inmueble catalogado, que no distorsionen su percepción y que contribuyan a resaltar la fachada protegida, enfatizando la continuidad de las cornisas.

El tratamiento estético de la planta baja deberá diseñarse en el proyecto del edificio de forma integrada con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto y ejecutarse total y conjuntamente con él. En obras de reforma parcial que afecten a la planta baja deberá justificarse que ésta sigue armonizando con el resto de la fachada siguiendo los parámetros del artículo 9.

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.

#### **Artículo 8. Consideraciones relativas al cromatismo.**

1. No se establece una gama de colores específica para las fachadas pudiendo utilizarse todo el abanico de colores cuya presencia histórica en la calle esté acreditada.
2. Podrá utilizarse la carta de color contenida en la publicación “Guía del color de Las Palmas de Gran Canaria”, donde se sistematizan los colores a utilizar por estilo, barrio y elementos de fachada, y en el que se incluye el barrio de Perojo.



3. Estas determinaciones de color son extensivas a los distintos elementos de la fachada jugando con diferentes tonalidades para resaltar su presencia especialmente en las edificaciones protegidas.
4. Quedan prohibidos los colores estridentes, brillantes y metálicos.

## **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. Será obligatoria, siempre que las condiciones de habitabilidad del inmueble y las normativas sectoriales lo permitan, 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. En todo caso, habrá que ajustarse a lo establecido en el apartado "Directrices de Intervención" de la correspondiente ficha del Catálogo.
- b) En los inmuebles de nueva construcción, la composición de la fachada se realizará siguiendo los 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 diseñará completa, 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.

Los huecos en fachada deberán respetar las proporciones generales y el ritmo hueco/macizo de los edificios protegidos del entorno, haciendo coincidir los ejes de huecos de todas las plantas.



- 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, salvo que queden debidamente ocultas, sin distorsionar su composición, pudiendo utilizar para eso la cornisa de remate.

- d) Los solares o terrenos sin edificar se vallarán con pared ciega, de altura fija de tres (3) metros, enfoscada lisa y pintada según la gama de colores permitidos en la zona conforme a lo dispuesto en el 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 los siguientes parámetros:

- a) Simetría: obligatoriedad de organizar los elementos que componen la fachada en relación a un eje vertical de simetría.

- b) Planeidad: No se permiten los retranqueos de la alineación ni utilizar elementos macizos que sobresalgan del plano de fachada, a excepción de balcones, cornisas, molduras y remarques. Deberá cumplirse lo establecido en los artículos 11 y 12 de estas Ordenanzas.

- c) Verticalidad de huecos: obligatoriedad de organizar los huecos de fachada de modo que se refleje una dominancia de los elementos verticales sobre los horizontales, tanto en aberturas antepechadas como en ventanas.

- d) Equivalencia entre hueco-macizo: obligatoriedad de modular las distancias entre huecos y distribuyendo los huecos con orden y homogeneidad, así como igualdad en la superficie de los machones, con predominio del macizo sobre el hueco.



## **Artículo 10. Consideraciones relativas a los materiales de fachada y de pavimento del espacio público.**

1. En las fachadas protegidas de edificios catalogados deberán utilizarse los materiales originales característicos de la edificación, siempre que éstos se sigan fabricando. En caso contrario podrán sustituirse por otros similares, presentando junto con el proyecto la propuesta de cambio y las características del nuevo material.
2. Tanto las actuaciones de rehabilitación y reforma como las de nueva construcción deberán tener 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, con las consideraciones cromáticas establecidas en el artículo 8.

Quedan prohibidas las texturas plásticas o acrílicas.

### b) Aplacados.

No se permiten los aplacados en fachada excepto en planta baja y en los recercos de huecos debiendo utilizarse piedra local o de basalto de color gris.

### c) Otros materiales.

De forma general no se permitirá en los paños lisos de la fachada ningún otro material que los contemplados en esta Ordenanza.

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

- Los revestimientos de plaqueta decorativa, gresite, ladrillos vidriados (excepto en las edificaciones protegidas que ya lo tuvieran), 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.
- 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.

#### e) Carpintería.

Será preferente el uso de carpintería de madera en todo el ámbito del Plan Especial. En el caso de optarse por otros materiales, como PVC o aluminio, esta ejecución o el cambio de madera por alguno de estos materiales, deberá ser sometido a criterio del Consejo municipal de Patrimonio histórico para que emita informe sobre su adecuada integración y armonización con el resto de materiales de la fachada y acreditar que no supone un impacto en el entorno.

Todas las carpinterías de la fachada deberán tener la misma textura y coincidir en el color que será el de la madera o blanco. Excepcionalmente podrán utilizarse otros colores, en tonos grises, siempre y cuando su integración en la composición y en el entorno quede justificada en la memoria del proyecto.

Se prohíben los cerramientos de huecos enrasados con la fachada o que excedan de la misma.

Los antepechos de los huecos antepechados (aberturas cuyo antepecho se sitúa en el plano de fachada) se ejecutarán con los mismos materiales que se establecen para los balcones en el artículo siguiente.

3. Los adoquines deteriorados se repondrán con otros del mismo o similar material.



4. Los materiales empleados en la ampliación de aceras, debido a su carácter desmontable, serán de madera pudiéndose añadir elementos de vidrio como paramentos de protección que no desvirtúen la perspectiva visual de la calle.
5. El pavimento de la plaza Padre Hilario será de cantería color gris.

#### **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. En el resto de edificaciones se atenderá a lo dispuesto en los apartados siguientes.
3. Consideraciones generales:
  - a) Vuelos cerrados:
    - Como norma general, no se permiten vuelos cerrados (ni miradores) en todo el ámbito del Plan Especial.
  - b) Balcones:
    - Los balcones serán abiertos (compuestos por losa de apoyo y antepecho) y su vuelo no excederá de los cuarenta (40) centímetros, hasta un máximo de cincuenta y cinco (55) centímetros en el supuesto de incorporar elementos decorativos. En el caso de balcón corrido este no deberá ocupar más de 2/3 de la longitud total de la fachada. Queda expresamente prohibido el cierre del balcón.



- Como regla general, el cerramiento del balcón se resolverá con barandillas conformadas por barrotes verticales, más o menos ornamentados, separadas como máximo diez (10) centímetros y rematadas por un pasamanos de hierro o de madera.
- Los barrotes históricos perdidos podrán ser repuestos mediante moldes y reproducidos en aluminio, aleaciones u otros materiales que puedan ser pintados para su mejor mimetización o integración.
- Siempre que quede justificada y no suponga una intervención llamativa, podrán disponerse antepechos ciegos de obra. Así mismo, se podrá permitir también el uso de antepechos de vidrio con pasamanos de materiales acordes con la carpintería usada para resolver los huecos.

## **Artículo 12 Consideraciones sobre elementos decorativos.**

1. Se entiende por elementos decorativos los que forman parte sustancial de la composición de la fachada (cornisas, molduras, remarques y zócalos).
2. Deberá tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:
  - a) Antepechos, cornisas y molduras:
    - 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, con preferencia de paño ciego pudiendo presentar elementos decorativos siempre que no desentonen con la estética del área donde se ubica. Quedan prohibidos los remates en ménsula y los acabados en teja.
    - Se permiten cornisas de remate, salientes hasta cuarenta (40) centímetros 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 de cantería para los elementos decorativos en la fachada. Se permite el uso de otros materiales tipo hormigón, escayola o acero COR-TEN, siempre respetando la estética del entorno.

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 edificio colindante procurando mantener una homogeneidad con éste. Si los edificios del entorno no tuvieran o no resultara estéticamente correcto mantener sus dimensiones, éste se ejecutará con una altura mínima de un (1) metro y máxima de uno cincuenta (1,50) metros.
- Los zócalos deberán ejecutarse en piedra de cantería en acabado liso o abujardado. Se permitirá mantener aquellos zócalos realizados con cemento o escayola como elementos decorativos en las edificaciones protegidas que así los tuviera.

**Artículo 13 Consideraciones sobre elementos añadidos.**

1. Se entiende por elementos añadidos aquellos que son cambiables o muebles.
2. Se prohíben en las fachadas los elementos añadidos ajenos a la estética del ámbito de este Plan Especial, como persianas con tambor exterior o jardineras de obra, así como todos aquellos que supongan un impacto negativo en la visual del espacio.



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:

a) 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 ordenanza cuando solicite licencia de obras o cambio de uso.

- Se prohíbe el avance o retranqueo con respecto al plano de fachada.
- Se permiten las persianas o elementos de protección de los escaparates y puertas de locales, pudiendo ser metálicas, preferentemente caladas, prohibiéndose los acabados brillantes y colores que no se ajusten a los del resto del edificio o la carpintería. Las cajas y guías de éstas, no podrán sobresalir del plano de fachada.

b) 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 o de un extractor de humos a ésta, 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 fachada.



c) Publicidad:

- Se remite a lo dispuesto en la Ordenanza reguladora de la Publicidad Exterior.

d) Máquinas de venta automática:

- No se admitirá su instalación en la fachada del edificio.



Parámetros estéticos y compositivos para parcelas calificadas como Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres.

#### **Artículo 14. 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.

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 15. Consideraciones relativas a Espacios Libres y otros espacios públicos.**

1. Cualquier actuación en un espacio público deberá estar en armonía con la funcionalidad y los elementos existentes en el ámbito de este Plan Especial, con el objeto de evitar distorsiones con el entorno.
2. Los elementos que componen los Espacios Libres (mobiliario urbano, pavimentación, arbolado, 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. 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.



#### 4. 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, 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.

#### 5. Cabinas telefónicas:

Se prohíben en los entornos inmediatos a los edificios catalogados.

#### 6. Máquinas de venta de alimentos y otras:

Se prohíben en los entornos inmediatos a los edificios catalogados.

#### 7. Jardineras y otros elementos de ornato urbano:

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

#### 8. Cableado eléctrico:

a) En todas las intervenciones que impliquen la ejecución de obras de urbanización en el ámbito de este Plan Especial y que se autoricen a partir de su entrada en vigor, será obligatoria la relocalización y canalización subterránea de los tendidos aéreos existentes.



- b) El Ayuntamiento, en coordinación con las restantes Administraciones Públicas y con las compañías suministradoras 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 actuaciones de urbanización en el ámbito de este Plan Especial.
- 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.



En Las Palmas de Gran Canaria, a 7 de septiembre de 2018

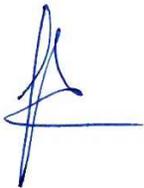
**M<sup>a</sup> Inmaculada Morales Guerra**

Técnico jurídico



**Ruth Navarro Delgado**

Arquitecta



**Carolina Saavedra García**

Arquitecta



**Santiago Hernández Torres**

Geógrafo e Historiador

