

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

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

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

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

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

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

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

Art. 30: Ámbito de aplicación.

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

Art. 31: Alineaciones y rasantes.

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

Art. 32: Condiciones de edificación.

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

Art. 33: Edificio dominante.

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

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

Art. 34: Altura de edificación.

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

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

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

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

Art. 35: Número de plantas sobre rasante.

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

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

Art. 36: Áticos.

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

Art. 37: Patios.

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

fundamental cuyas medidas mínimas vendrán fijadas en la correspondiente ficha.

Art. 38: Fachadas.

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

a) **Simetría.**

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

b) **Verticalidad de huecos.**

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

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

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

d) **Planeidad.**

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

e) **Volados y balcones.**

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

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

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

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

Art. 39: Acceso a garaje.

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

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

Art. 40: Materiales en fachada.

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

a) **Enfoscado y pintado.**

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

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

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

c) **Carpintería de madera.**

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

d) **Hierro forjado en balcones.**

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

Art. 41: Usos.

1. Se pretende que el uso dominante en el área continúe siendo, básicamente, el uso residencial. No obstante, se establecen tres áreas donde el uso residencial debe compatibilizarse con:
 - a) Usos de carácter comercial, administrativo y de oficinas. (Entorno a la calle Triana).
 - b) Usos de carácter cultural, administrativo y hotelero. (Área fundacional).
 - c) Usos de carácter institucional, administrativo y universitario. (Entorno de la calle Ramón y Cajal).
2. Usos por plantas.

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

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

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

Tramos entre Triana y Viera y Clavijo de:

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

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

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