

# TRAMITACIÓN Y CORRECCIONES DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

FEBRERO 2018



## **COORDINADOR MUNICIPAL**

**José Manuel Setién Tamés**  
ARQUITECTO

## **EQUIPO REDACTOR**

### **REDACCIÓN**

**Ana Dolores del Rosario Suárez**  
ARQUITECTA

**Jacobo González Jorge**  
ARQUITECTO

**Elvira Monzón García**  
ARQUITECTA

**Ruth Navarro Delgado**  
ARQUITECTA

**Carolina Saavedra García**  
ARQUITECTA

**Juan Carlos Padrón Valido**  
HISTORIADOR DEL ARTE

**Santiago Hernández Torres**  
GEÓGRAFO

**Inmaculada Morales Guerra**  
TÉCNICO JURÍDICO

### **EDICIÓN Y TRABAJOS ADMINISTRATIVOS**

**María del Pino Jansson Mayor**  
DELINEANTE

**Marcos Santana Falcón**  
DELINEANTE

**Francisco Santana Vega**  
DELINEANTE

**María Zoraida López León**  
ADMINISTRATIVA

### **SOPORTE INFORMÁTICO**

**Argelia Esther Martín Martín**  
INGENIERA INFORMÁTICA

**Jorge Cortadellas Izquierdo**  
TÉCNICO INFORMÁTICO

# TRAMITACIÓN Y CORRECCIONES DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

---

<b>1. TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL, FASE DE APROBACIÓN INICIAL.....</b>	<b>2</b>
1.1 PRIMER TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.....	2
1.2 SEGUNDO TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.....	21
<b>2. CORRECCIONES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL.....</b>	<b>34</b>
2.1 DERIVADAS DEL PRIMER TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.....	34
2.2 DERIVADAS DEL SEGUNDO TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.....	51
<b>3. CORRECCIONES AL DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.....</b>	<b>60</b>
3.1 CORRECCIONES DERIVADAS DEL INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO.....	60
3.2 ADAPTACIÓN DEL PEP-VT A LA LEY 4/2017.....	60

## 1. TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL, FASE DE APROBACIÓN INICIAL.

### 1.1 PRIMER TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.

El Plan Especial de Protección Vegueta-Triana fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno local del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria en sesión de fecha 9 de junio de 2016, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Posteriormente, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 29 del Reglamento de Procedimientos de instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 55/2006, de 9 de mayo, el expediente fue sometido al trámite de información pública por un periodo inicial de un mes. Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas núm. 80, de fecha 4 de julio de 2016 y en el periódico "Canarias 7" con fecha 30 de junio de 2016. Así mismo fue expuesto en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento en el periodo comprendido entre el 30 de junio y el 1 de agosto de 2016.

Este periodo de información pública fue ampliado por un mes más, según acuerdo publicado en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 94 de fecha 5 de agosto de 2016, y en el periódico "Canarias 7" de la misma fecha. Así mismo fue expuesto en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento, en el periodo comprendido entre el 4 de agosto y el 5 de septiembre de 2016.

- SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS.

A continuación, se expone un resumen de las alegaciones que se han presentado al documento de aprobación inicial del PEP Vegueta-Triana.

A) El conjunto de las alegaciones asciende a 99, aunque en realidad 3 no se consideran como tales y 17 son alegaciones idénticas en cuanto a solicitud, con igual argumentación e incluso formato. Por tanto, el total de las alegaciones originales asciende a 79.

Las alegaciones se dividen en los siguientes grupos y subgrupos:

1.- Relativas a la propuesta de protección	2 alegaciones
2.- Relativas al Catálogo	49 alegaciones
2.a) Sobre la información	9 alegaciones
2.b) Sobre el grado de protección/nivel de intervención	10 alegaciones

2.c) Sobre las directrices de intervención	30 alegaciones
3.- Relativas a parcelas calificadas	10 alegaciones
4.- Relativas a la normativa	3 alegaciones
5.- Relativas a la ordenación	6 alegaciones
6.- Otros	2 alegaciones
7.- Relativas a corrección de errores	1 alegación
8.- Relativas a solicitudes varias	23 alegaciones
8.a) Sobre solicitudes generales	14 alegaciones
8.b) Sobre solicitudes concretas	2 alegaciones
8.c) Sobre varias solicitudes concretas (incluso catalogaciones)	7 alegaciones

De este total, como ya se ha expuesto, se deben restar las 17 que se citaron como similares a otras, lo que hace un total de 79 alegaciones.

- SOBRE LOS INFORMES SOLICITADOS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN ESPECIAL.

En cumplimiento del principio de cooperación interadministrativa regulado en los artículos 11 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC) y en el artículo 33 del Reglamento de Procedimientos, fueron solicitados los siguientes informes, tanto de consulta, como aquellos otros preceptivos y vinculantes en cumplimiento de la legislación sectorial:

- CABILDO DE GRAN CANARIA.

Con fecha 6 de julio de 2016 fue remitida solicitud de informe al Cabildo de Gran Canaria de conformidad con lo previsto en el artículo 11.1.a) del TRLOTENC. Dicho informe debía ser emitido en el plazo de un mes.

El informe del Cabildo consta emitido con fecha 10 de octubre de 2016 y registro de entrada en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria con fecha 20 de octubre de 2016, ASUNTO: Informe técnico sobre el documento de Aprobación Inicial de la Revisión del Plan Especial de Protección Vegueta-Triana (PEPRI), REF.: PL-E 16/57172 RPEP.

A estos efectos, el Cabildo informó concluyendo lo siguiente:

Respecto a la compatibilidad del Plan Especial con el PIOGC, concluye que se ajusta a la zonificación, zona D3 "Suelos urbanos" e incluido en el Ámbito Territorial núm. 1 "La capital Insular y el Guiniguada", sin que se encuentre afectado por alguna acción estructurante.

Respecto a la compatibilidad del Plan Especial con la Sección 18 del PIOGC (Patrimonio), concluye que no afecta a las determinaciones del PTE-6, Plan Territorial Especial de Ordenación del Patrimonio Histórico, que cuenta con Avance e ISA aprobados por el Consejo de Gobierno Insular, además de adaptar su contenido a la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias.

Y respecto a las determinaciones de ordenación fijadas para la manzana núm. 1 del PEPRI.

Respecto a esta manzana referenciada se expone que el Servicio de Planeamiento del Cabildo emitió informe, con fecha 1 de agosto de 2014, con ocasión de la aprobación inicial de la Modificación del PGO en el ámbito API-01 y API-04, donde se establecieron una serie de propuestas, detallando cada una de ellas y valorando el grado de adecuación a las mismas, del documento presentado.

En este sentido, hay que señalar que las propuestas planteadas en el citado informe no se asumieron en la Modificación referenciada que se aprobó definitivamente por Acuerdo del Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 29 de abril de 2015, manteniendo para esta manzana, la misma redacción de la ficha del API-01 del PGO-2012.

Se revisan las propuestas planteadas proponiendo lo siguiente:

1. En cuanto a los grados de protección y los niveles de intervención asignados.

Los grados de protección y niveles de intervención atribuidos a la manzana núm.1 del PEP-VT se corresponden en su totalidad con los propuestos en el citado informe.

2. En cuanto a la calificación de la manzana como SG-30 de uso administrativo.

La manzana referenciada se califica en el PEP-VT como Administración Pública (AD-01) excepto la Iglesia de los Desamparados que se califica como Cultural (CU-01).

Puesto que el uso cultural es compatible con el de administración pública procede corregir la calificación asignada a la Iglesia de los Desamparados que se recalifica como Administración Pública.

Sin embargo, se propone calificar como aparcamiento (AP-03) la parcela no edificada, y que a día de hoy se emplea para este mismo uso de garaje – aparcamiento, considerando, en este caso, la necesidad de realizar un Estudio de Tráfico al objeto de dotarla de accesibilidad.

Se propone un edificio destinado a garaje-aparcamiento de cuatro plantas (4) de altura sobre rasante y dos plantas (2) bajo rasante, lo que supone una dotación de 394 plazas de aparcamientos.

Con ello, se incrementa la dotación de aparcamientos en los bordes del ámbito, de conformidad con los objetivos planteados en la redacción del documento del PEP-VT.

3. En cuanto a las alturas de referencia para la Manzana número 1.

Las modificaciones de aplicación directa fijadas en el PGO-2012 y en la Modificación del mismo en relación a la delimitación del API-01 y API-04, determinan, para la parcela libre existente en esta manzana, como altura de referencia la propia del inmueble preexistente hacia la c/ Pérez Galdós.

Este inmueble cuenta con tres plantas (3) de altura equivalentes a cuatro plantas (4) de altura de nueva edificación, y considerando excesivo el número de plantas propuesto en el citado informe, una más que la fijada para la Avda. Primero de Mayo donde se toma como referencia la altura de la Iglesia de los Desamparados, se asigna para la citada parcela una altura de cuatro plantas (4).

Por otro lado, se asignan tres plantas (3) de altura en Bravo Murillo, 29, al homogeneizar alturas con el inmueble protegido colindante y la relación con el inmueble preexistente en la esquina con Avda. Primero de Mayo, considerando excesivas las cinco plantas propuestas.

En consecuencia, las alturas propuestas para la manzana son las señaladas en la ficha correspondiente de parcela calificada, localizada en el Anexo de la Normativa del PEP-VT, y que se resumen en lo siguiente:

- Avda. Primero de Mayo:

Dos plantas (2) en el inmueble esquina con C/Bravo Murillo, y para el resto, al ser inmuebles catalogados, las reguladas en sus correspondientes fichas del Catálogo de Protección.

- C/ Buenos Aires:

Las reguladas en sus correspondientes fichas del Catálogo de Protección.

- C/ Pérez Galdós:

Tres plantas (3) para el inmueble preexistente y cuatro plantas (4) para la parcela libre de edificación existente.

- C/ Bravo Murillo:

Se mantienen las cinco plantas (5) existentes en Bravo Murillo, 27 y se asignan tres plantas (3) de altura para Bravo Murillo, 29.

El resto de inmuebles de la citada manzana están protegidos, por lo que su altura queda regulada en las correspondientes fichas del Catálogo de Protección.

4. Respecto de la propuesta de realizar un Estudio de Tráfico para la Manzana número 1.

El centro histórico que constituye Vegueta-Triana representa una de las piezas más significativas en el paisaje de la ciudad y un reclamo para el turista, y que además acoge una de las zonas comerciales abiertas referentes tanto en Canarias como en el panorama nacional. Las actuales estrategias en materia de movilidad persiguen garantizar las condiciones necesarias para la movilidad de los residentes y el acceso a la actividad económica, siendo respetuosas con el patrimonio y mejorando al mismo tiempo la calidad de vida en el centro.

Por ello, debe reducirse en lo posible el uso y la presencia del automóvil privado, potenciando al mismo tiempo otras formas alternativas y teniendo claro que la movilidad interna en el casco histórico debe basarse fundamentalmente en movimientos peatonales, que son más acordes con el carácter histórico de área.

La estrategia trazada para resolver la movilidad desde el Plan Especial de Protección Vegueta-Triana pasa por consolidar una red de aparcamientos de borde que facilite el acceso al Conjunto Histórico. Resulta necesario ampliar la dotación y capacidad de parkings nuevos en la zona que sirvan como aparcamiento de residentes y visitantes.

En este sentido, se considera oportuno proponer una nueva dotación de aparcamientos en la parcela que actualmente se ocupa como tal, en la manzana referida, por su condición de borde respecto al ámbito que se ordena.

En consecuencia, se califica como aparcamiento y se le asigna una altura sobre rasante de cuatro plantas (4), altura que no superará la del edificio colindante al sur de la parcela. Bajo rasante no se limita el número de plantas, sin embargo, para el cálculo del número de plazas de aparcamiento propuestas en el ámbito del PEP-VT se ha considerado dos plantas (2) bajo rasante. Esta propuesta supone un total de 394 nuevas plazas de aparcamiento.

La accesibilidad a la misma se resolverá en las vías Avda. Primero de Mayo y calle Pérez Galdós, teniendo en cuenta la anchura necesaria para acceder a los aparcamientos, aspecto que podrá limitar la entrada y salida conjunta hacia la Avda. Primero de Mayo. Por ello, se sugiere como posible solución proponer la entrada por la calle Pérez Galdós y la salida por la Avenida 1º de Mayo, dirección Paseo de Chil, considerando que esta solución no perturbaría la organización del tráfico actual. No obstante, la accesibilidad a la parcela conllevaría un estudio de tráfico que garantice su operatividad.

- COTMAC (CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD).

Con fecha 17 de junio de 2016 el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria remitió copia diligenciada del expediente administrativo y documento técnico del Plan Especial de Protección "Vegueta-Triana" a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), a fin de que fuera evacuado trámite de consulta conforme a lo dispuesto en el artículo 11.1.a) del TRLOTENC.

Con fecha 28 de octubre de 2016 y registro de entrada núm. 5338 tuvo entrada en el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria el informe técnico-jurídico emitido por la COTMAC al PEP. Dicho informe fue emitido en sentido condicionado, debiendo subsanarse las cuestiones que enumera y que se detallan en este epígrafe.

A. Sobre el informe técnico.

En cuanto al informe técnico referenciado, analizada la documentación presentada concluye de forma favorable en los siguientes aspectos:

- El Estudio de Movilidad se recoge tanto en el documento Informativo como en la Memoria de Ordenación.
- La nueva estructura propuesta para la Normativa, así como su simplificación y actualización está justificada.
- Los usos previstos, la generalización del uso hotelero a la totalidad del ámbito del Plan Especial sigue conservando el techo establecido por el vigente PGO-2012, considerándolo adecuado.
- Las modificaciones operadas en el Catálogo vigente se encuentran justificadas convenientemente en los apartados 6.3 y 6.4 de la Memoria de Ordenación y recogidas gráficamente en el Plano 1.4 Modificaciones en el Catálogo.

- El Catálogo se adecua a las previsiones establecidas en el artículo 39 del TRLOTENC, y se considera igualmente adecuada la adaptación propuesta a los nuevos grados de protección establecidos en la Ley de Patrimonio.
- En cuanto al Estudio Económico-Financiero, éste incluye la totalidad de las actuaciones públicas previstas en el Plan Especial, de conformidad con lo establecido en el art. 34 del TRLOTENC, y respecto de las siete actuaciones recogidas en el PEPRI vigente y eliminadas en el presente documento se considera que su exclusión está debidamente justificada.
- Los condicionantes fijados en el informe emitido por la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea, de fecha 19 de mayo de 2016, previo a la aprobación inicial, están incorporados en el documento tanto en su Normativa como en la Documentación Gráfica.
- En lo que respecta al cumplimiento del artículo 25 RD 7/2015 del 30 de octubre por el que se aprueba la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana sobre la inclusión de un resumen ejecutivo en los instrumentos expuestos al público, considera que el PEP Vegueta – Triana cumple con dicha determinación, ya que recoge al final de la Memoria del documento de ordenación 4 planos de modificaciones donde se recopilan y localizan las alteraciones en la normativa vigente (Planos: “1.1 Modificaciones en las Calificaciones de Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres”, “1.2 Propuesta de Movilidad”, “1.3 Modificaciones en el Volumen Edificable” y “1.4 Modificaciones en el Catálogo”). Por otro lado, los cambios en alineaciones, alturas y edificabilidad se encuentran identificados en el Documento de Ordenación y también en la Normativa.

En cuanto al análisis de la propuesta concluye favorablemente condicionado a:

Que en el Catálogo de Protección se complete la justificación de los cambios de grado de protección respecto del vigente PEPRI en los casos en que esta justificación no se ha incorporado a la Memoria o a la ficha correspondiente.

Que las fichas de edificaciones con grado de protección integral y ambiental del Catálogo de Protección que no dispongan de ella se completen con la descripción de la tipología objeto de dicha protección y la identificación de los elementos que se protegen.

Que se justifique adecuadamente la actuación frente a la VT-003 en Primero de Mayo además de prever en ella el incremento de espacios libres requerido por el artículo 46 del Texto Refundido.

Que el plano del Catálogo arqueológico que figura entre los Planos de la Memoria Informativa identificado como “2.8 Inventario de valores culturales. Zonas de potencialidad arqueológica” dada la trascendencia de las determinaciones normativas que resultan de aplicación, debiera incorporarse como plano normativo dentro del

Catálogo de Protección, tal y como se ha hecho con el plano de igual contenido que figura en el Plan General de Ordenación.

Se justifique la contradicción advertida en la Propuesta de Movilidad entre la revitalización de la zona, considerada uno de los objetivos principales del PEP y la propuesta de dotación de parking.

#### Punto 1:

En la Memoria de Ordenación se justifican los inmuebles excluidos del Catálogo y las modificaciones en el grado de protección, así como, se reflejan en el plano de ordenación 2.4 "Modificaciones en el Catálogo".

Además, como mejoras de oficio del documento presentado, se han introducido las imágenes de los inmuebles a los que se les ha modificado su grado de protección, así como, se han incluido en el listado de edificaciones que se desprotegen parcialmente los inmuebles con fichas VT-514 y VT-496.

Por otro lado, respecto a los inmuebles con fichas VT-220, VT-247, VT-303 y VT-409, derivado de las visitas realizadas en contestación a las alegaciones presentadas, se verificó la ausencia de los valores que motivaron el grado de protección precedente y, consecuentemente, a estos inmuebles se les asigna el grado de protección que les corresponde en la actualidad. Asimismo, dicha justificación se incorpora en la Memoria de Ordenación, dentro del apartado relativo a la justificación de los cambios de grado de protección.

#### Punto 2:

Tal y como se expone en el apartado 5.7.1 de la Memoria de Ordenación relativo a las reflexiones sobre los grados de protección, el grado de protección integral supone la protección de la totalidad del inmueble mientras que en el grado de protección parcial sólo se protege algún elemento determinado del inmueble catalogado.

Por ello, para el grado de protección integral no se especifica en la ficha del catálogo lo que se protege puesto que es el todo mientras que en el grado de protección parcial se especifican el o los elementos con valores a preservar.

Sin embargo, el grado de protección ambiental, según el artículo 45 de la Ley de Patrimonio, protege no sólo el conjunto del ambiente urbano, por lo que se presupone el volumen y el aspecto exterior del inmueble, sino que también protege la tipología del inmueble catalogado.

La tipología clasifica los tipos arquitectónicos basados en similitudes estructurales siendo indiferente al estilo de los mismos. Así, podríamos definir la tipología de patio central, de corredor, ... Siguiendo este criterio, encontramos fichas donde en el grado de protección ambiental se especifican los elementos a proteger para conservar su morfología, su forma, esos elementos que caracterizan el tipo arquitectónico, así se podría hablar de conservar ese "patio" o "su estructura portante".

No obstante, por regla general las fichas con grado de protección ambiental no especifican estos elementos, sino que se sobreentiende que por tipología quedan protegidos todos los elementos que definan ese tipo arquitectónico. Por ello, aunque en algunos inmuebles de grado de protección ambiental sólo se describa la fachada no significa que en el interior no se conserven los valores que le otorgan el grado.

Así, en el informe técnico emitido dentro del apartado "Análisis de la Propuesta" se señala que en el grado de protección parcial el único valor reconocido es la fachada del edificio, sin embargo, se encuentran tres excepciones en las fichas de nueva incorporación donde se describe únicamente la fachada y se les asigna el grado de protección ambiental. Estos casos son; VT-604 (C/General Bravo, 22), VT-609 (C/Perdomo, 35), VT-625 (C/Castillo, 17) y VT-617 (C/San Bernardo, 14). Concluyendo que para estos casos será necesario incluir en las fichas tanto la descripción de la tipología como los elementos a proteger que la componen.

A lo expuesto, se señala lo siguiente:

#### VT-604

En el año 1904 se reforma íntegramente la fachada por el arquitecto Fernando Navarro, tal y como se recoge en el Archivo Histórico Provincial, sin que se haga referencia al interior del inmueble.

Por ello, se señala que el interior es anterior a esta fecha y visitado el inmueble se constató la presencia de un vestíbulo y unas escaleras de relevancia, recogido así en la ficha de trabajo de campo, sin embargo, no se realizaron fotos al no obtener el permiso para ello de parte de la propiedad.

#### VT-609

Si bien en la descripción del inmueble se ha resaltado la composición de la fachada, la tipología es de interés y así se expresa al incorporar en la ficha el plano de la segunda planta objeto de reforma por el arquitecto Fernando Navarro en 1922.

Donde el patio principal y la escalera adquieren especial protagonismo al ocupar la parte central de la parcela.

VT-625

En la ficha de este inmueble se aportan los planos de 1925 realizados por el arquitecto Fernando Navarro donde es evidente el protagonismo del patio en su posición central distribuyéndose las dependencias en torno al mismo, asimismo, el patio trasero es de especial relevancia. Si bien no se ha descrito la tipología en la primera parte de la ficha, la sola lectura de los planos otorga el grado de protección asignado al inmueble.

VT-617

En el apartado de “Valoración y alcance de la protección” se señala que este inmueble es un ejemplo de la arquitectura racionalista en edificios de vivienda colectiva.

Por ello, se aportan los planos donde es destacable la doble circulación con dos cajas de escaleras, una principal y otra de servicio, diferenciadas no sólo por el uso sino por la proporción y empaque. De tipología totalmente simétrica se grafía las posibles compartimentaciones con estructuras móviles tan características de este movimiento.

Por lo expuesto, dado el valor tipológico del inmueble el grado de protección asignado es el correcto.

Punto 3:

La parcela referida es la situada en la Avda. Primero de Mayo, 4, antigua Estación de Servicio.

Las estaciones de servicio constituyen un claro ejemplo de actividad molesta y peligrosa en los términos dispuestos por el régimen de actividades clasificadas.

No es la naturaleza industrial o comercial, sino exclusivamente su condición de peligrosa por los graves riesgos -especialmente de deflagración o explosión y, por tanto, incendio- que en sí misma comporta, la circunstancia decisiva a efectos de la calificación y clasificación de la actividad.

Además de peligrosa, una estación de servicio representa igualmente una actividad molesta por los ruidos y los olores que se desprenden del almacenamiento y la manipulación de los carburantes líquidos.

Existen estudios demostrando que debería respetarse una distancia mínima de 50 metros para viviendas y de 100 metros para actividades especialmente vulnerables como hospitales.

En este caso, la estación de servicio está rodeada de edificios residenciales, además de existir un Centro de Salud a menos de 100 metros.

La parcela que nos ocupa está en suelo urbano consolidado y el aprovechamiento susceptible de apropiación es el que viene determinado por la ordenanza aplicable. Tal y como se ha expuesto, el uso de estación de servicio ya no es oportuno y debe asignársele una nueva calificación, por ello, concedores de las incompatibilidades e inconvenientes que genera este uso se había recalificado la parcela como residencial.

Durante este proceso de revisión del Plan Especial se ha reconsiderado la calificación de esta parcela privada, por lo que se propone asignarle una calificación acorde con el espacio donde se inserta. Por ello, se califica como comercial (CO), siendo su uso cualificado los siguientes o la combinación de ambos; comercial, terciario recreativo y cultural. A su vez, se limita el volumen edificado, que no podrá superar la altura de la marquesina actual, así, quedan garantizadas las servidumbres visuales que pudieran existir en relación con los edificios colindantes.

Todos los parámetros que regulan esta parcela han sido introducidos en el documento a través de su ficha como parcela calificada, ficha incluida en la Normativa del PEP-VT, en el Anexo de Fichas de parcelas calificadas como dotaciones, equipamientos y espacios libres.

#### Punto 4:

Se ha incorporado el plano de Zonas de potencialidad arqueológica dentro de los planos normativos, recogiénose como “Plano 4.7 Zonas de Potencialidad Arqueológica”.

#### Punto 5:

La ocupación de la calzada por parte del vehículo privado, limitando las actividades propias del ciudadano de a pie en un entorno emblemático como el que se trata, enfatiza el problema de la distribución adecuada del espacio público. Esta afirmación no significa que desde el Plan Especial se desatienda la necesidad de aparcamiento, aspecto esencial para el desarrollo de esta área con actividad económica tan significativa, sino que se considera preciso encontrar un sitio apropiado para estacionar el vehículo privado.

La propuesta del PEP-VT no es limitar el acceso a los residentes ni a las labores de carga y descarga sino de eliminar el tráfico de paso dentro del ámbito.

Si bien, una de las medidas ha sido restringir el garaje-aparcamiento en la zona A, limitado a los existentes en el momento de aprobación del PEP-VT, la estrategia trazada por el PEP-VT pasa por consolidar una red de aparcamientos de borde que facilite el acceso y sirvan tanto para los residentes como para los visitantes.

La dotación actual de aparcamientos es la siguiente:

Oferta actual de plazas de aparcamiento

Barrio	Aparcamiento en estructura	Aparcamiento en superficie	Aparcamiento no autorizado	Aparcamiento regulado	Total de la oferta
Triana	3.630	856	0	108	4.594
Vegueta	1.254	1.714	75	0	3.943
TOTAL	4.884	2.570	75	108	8.537

Aunque desde el Plan Especial se concluye que la oferta de aparcamientos es suficiente para la población residente (4.898 plazas demandadas) y se dota de más de 3.564 plazas para el visitante, se entiende que la condición comercial y turística del ámbito, y al amparo del requerimiento de la citada distribución perimetral del tráfico motorizado, resulta esencial una ampliación de la dotación de aparcamientos.

En este sentido y dentro del área de influencia del Plan Especial, se han considerado las nuevas dotaciones de aparcamiento que desde el planeamiento municipal se proponen para mejorar la oferta y consolidar el modelo de movilidad.

Cabe destacar que, si bien en la redacción del Plan Especial se proponía una nueva dotación localizada en la Calle Francisco Gourié (EL/AP a la altura de la calle Munguía), la complejidad de la ejecución de aparcamientos subterráneos, la cota de la calle Fco. Gourié ya está por debajo del nivel del mar, añadido al número de plazas que se iban a obtener (80 plazas si se limitaba a las parcelas vacantes), y que tras los avances realizados en el proceso de revisión se ha detectado un conflicto derivado de esta ubicación, éste es debido a la sensibilidad que entrañaría la ejecución de obras en las proximidades de una zona de potencialidad arqueológica (09 "Subsuelo restos de bodegas, pescaderías y embarcaderos"), se ha reconsiderado su calificación. Por tanto, y ante la complejidad de la ejecución real de esta dotación de aparcamientos, se ha decidido eliminarla del documento.

En cambio, paralelamente, se ha estimado una nueva dotación localizada en la calle Pérez Galdós, frente al edificio principal del Cabildo de Gran Canaria. Se ha valorado una edificación de 4 plantas sobre rasante y 2 plantas bajo rasante.

La estimación de nuevas plazas de aparcamiento es la siguiente:

Aparcamientos colectivos	Superficie	Edificabilidad estimada (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Superficie construida	P. estimadas (25 m <sup>2</sup> / plaza)	P. existentes	P. nuevas
Frente a C.C.C. San Martín	1.884,56	4,00	7.538,24	302	0	<b>302</b>
Anexo al Rectorado	4.246,68	2,00	8.493,35	340	97	<b>243</b>
Frente al Mercado de Vegueta	13.530,57	1,00	13.530,57	541	221	<b>320</b>
<b>Frente a edificio del Cabildo</b>						
<i>Bajo rasante</i>	1.650,00	2,00	3.300,00	132	0	132
<i>Sobre rasante</i>	1.650,00	4,00	6.600,00	264	0	264
						<b>396</b>
<b>Frente al Castillo de Mata</b>						
					Sí	
					No computadas en el Plan Especial	
<i>Bajo rasante</i>	3.176,23	2,00	6.352,46	254	0	254
<i>Sobre rasante</i>	3.500,00	1,00	3.500,00	140	0	140
						<b>394</b>
<b>TOTAL</b>						<b>1.655</b>

Es decir, haciendo una estimación aproximada (con coeficientes de edificabilidad moderados para aquellas parcelas de las que no se disponen directrices de ordenación) de las nuevas dotaciones de aparcamientos, éstas ascienden a 1.655 plazas. Lo que supone un aumento de un 20 % en la oferta total del área y cerca de un 35 % de la capacidad actual en estructura.

Además, tal y como se expone en el Plan Especial y teniendo en cuenta que la condición de Conjunto Histórico limita en gran medida las actuaciones en los inmuebles, se han tomado medidas desde la Norma VT para favorecer la aparición de nuevas plazas de aparcamiento.

Ante la cuestión suscitada por la accesibilidad de foráneos, donde se pone en duda la posibilidad real de usar el transporte público municipal o cualquiera de los medios descritos anteriormente, cabe destacar que el modelo de movilidad sí que da una respuesta al respecto. Sustentado en una estrategia con el transporte público como aliado, existen una serie de dotaciones de aparcamientos denominados "disuasorios" (véase el ubicado en el Rincón, el emplazado en la calle Bernardino Correa Viera o el situado frente al Mercado de Vegueta entre otros) que se ubican en puntos periféricos y estratégicos, próximos a servicios intermodales. Esto es, se facilita el acceso en vehículo privado a la ciudad para posteriormente usar un modo de movilidad más blando (transporte público, bici, a pie, etc.).

## B. Sobre el informe jurídico.

En lo que respecta al informe jurídico se analiza, en primer lugar, el objeto, la tramitación y la documentación presentada del Plan Especial, concluyendo que se cumplen los requisitos de admisión requeridos en el artículo 15.5 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de la COTMAC. Estima que la documentación se ha remitido debidamente diligenciada, junto con el expediente administrativo completo.

A continuación, detalla los antecedentes del Plan, sin que se añada al respecto ninguna observación relevante.

Sobre el procedimiento y su tramitación son analizados los aspectos relativos a la naturaleza de la alteración pretendida por el Plan Especial, la competencia para su formulación y aprobación y el procedimiento de elaboración; posteriormente se incluye un apartado sobre su tramitación, con referencias a los informes solicitados con carácter previo a la aprobación inicial.

El epígrafe 6, titulado Consideraciones jurídicas al documento, entra en el detalle del contenido de los diferentes documentos que conforman el Plan Especial (Memoria de información, documento de diagnóstico y Memoria de ordenación, catálogo, normativa y estudio económico-financiero). Sobre estos se realizan las siguientes observaciones:

- Diagnóstico: Respecto a los inmuebles que se descatalogan, considera que se debe incluir un apartado sobre la posible existencia de expediente de infracción urbanística; también alude a la posibilidad de introducir criterios homogéneos sobre la catalogación o descatalogación de determinados inmuebles en tanto existen propuestas diferentes sobre inmuebles de similares características; en cuanto a la desclasificación de los espacios libres previstos en el PEPRI 2001, se debe acreditar que no existe expediente de justiprecio iniciado; por último, se solicita reconsiderar la prohibición de aparcamiento en nuevas edificaciones ubicadas en la zona A y la posibilidad de facilitar el uso de
- Memoria de ordenación: Se propone la revisión de los inmuebles que tengan asignado grado de protección ambiental y la posibilidad de otorgarles el parcial, en conexión con la subjetividad del término sobre inclusión en un conjunto de interés urbano; se debe justificar la remodelación de interiores que han supuesto el cambio del grado de protección de ambiental a parcial a efectos de que no se eviten de esta forma resoluciones judiciales, expedientes de infracción urbanística, etc.; sobre los inmuebles excluidos del catálogo por carecer ya de valores debe acreditarse si tienen pendientes resoluciones judiciales, expedientes de infracción urbanística, etc.; debe incorporarse el plano de las zonas de potencialidad arqueológica a los planos de ordenación.
- Normativa: Incluir la referencia a los planos de ordenación en el artículo 1.4 Documentación e interpretación; en el artículo 3.10 revisar el uso complementario en planta bajo rasante el uso alojamiento turístico; el artículo 4.3.2.b), en cuanto a los elementos a proteger en el grado de protección ambiental, se considera demasiado generalista.
- Catálogo de protección: Se propone la revisión del grado de protección ambiental en cuanto se refiera al conjunto del interés urbano y su tipología; se debe incluir una descripción de los elementos del interior que determinen la protección de la tipología del inmueble o su carácter integral.
- Estudio económico-financiero: sobre las actuaciones que se van a suprimir se debe acreditar si se ha iniciado expediente expropiatorio; Lagunetas, se debe comprobar si existen parcelas a las que deba abonarse alguna cantidad; calle Ramón y Cajal, debe cuantificarse

la expropiación pendiente de cuantificar; debe incluirse una Memoria económica conforme a lo dispuesto en el artículo 22.4 del Decreto Legislativo 7/2015, TRLSRU.

Analizadas estas objeciones al documento de Aprobación inicial, a continuación se exponen las contestaciones a las mismas:

Punto 1: Sobre los inmuebles que se descatalogan por pérdida de valores, o aquellos cuyo grado de protección se modifica en base a que el interior se encuentra totalmente remodelado, debe acreditarse que no existe expediente de infracción urbanística o resolución judicial al respecto.

El objeto de este Plan Especial es otorgar los grados de protección adecuados a cada inmueble y espacio incluido en su ámbito, limitándose este Ayuntamiento a cumplir el cometido legal señalado en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias en este sentido. Esto vale igualmente para el hecho de que deba procederse a la descatalogación, siempre que se desprenda de la visita girada al inmueble y la consecuente pérdida de los valores que lo hicieron objeto de protección.

Por tanto, la labor de los redactores se limita a catalogar o descatalogar según los criterios adoptados en el documento conforme a la legislación vigente, tal y como se ha expresado.

Es el propietario del inmueble el que está obligado legalmente a su conservación, por lo que no debemos relevar a ése de su responsabilidad en el supuesto de que existiera algún tipo de infracción urbanística que afectara a la catalogación del bien. Y, en todo caso, si estuviera en curso una sanción por dicha infracción, serán finalmente los servicios o departamentos competentes los que deberán exigir la restitución de lo ilegalmente ejecutado o la imposición de una sanción económica, sin perjuicio además de la posibilidad de reclamación en vía judicial.

Una vez concluido ese procedimiento disciplinario y sancionador, o judicial, y notificado al Servicio de urbanismo, podrá modificarse el grado de protección otorgado, tal y como se procede en los casos en que es necesario acatar el fallo de una Sentencia.

En conclusión, se considera innecesario aportar los datos de los inmuebles descatalogados afectados por expediente de infracción urbanística, en su caso, ya que esta cuestión no afecta directamente a esos supuestos.

Punto 2: Sobre una mayor justificación de la catalogación o descatalogación de los inmuebles.

A este respecto se ha realizado un nuevo estudio de los inmuebles afectados por esta situación, verificando en esta fase tanto su adecuada catalogación como su descatalogación en base al carácter reglado de la definición otorgada por la Ley de Patrimonio Histórico a cada uno de los

grados de protección, y a la realidad comprobada mediante aquellas visitas que han podido ser realizadas a los inmuebles.

Tal y como se expone igualmente a este respecto en el informe técnico, en los apartados 6.4. y 6.5 de la Memoria de Ordenación se justifican los inmuebles excluidos del Catálogo y las modificaciones en el grado de protección. Así mismo, estas modificaciones se reflejan en el plano 2.4 de la Memoria de Ordenación. E incluso se han añadido las imágenes de los inmuebles a los que se ha modificado su grado de protección y su motivación, por lo que se considera que este aspecto ha quedado acreditado.

Punto 3: Sobre la reconsideración de construir aparcamientos bajo rasante en las nuevas edificaciones en el centro fundacional y alrededores de las dos principales vías peatonales del barrio de Triana, zona A es contraria al dato de déficit de aparcamiento.

Nos remitimos a lo expuesto en el punto 5 del informe técnico, anteriormente expuesto.

Punto 4: Sobre la definición del grado de protección ambiental y su diferenciación con el parcial.

Este aspecto ha sido corregido, incluyendo una descripción más exhaustiva del grado de protección ambiental para un mejor conocimiento de lo que desde el Plan Especial se propone proteger con este grado. Tal y como se recoge en la Memoria de ordenación, éste sería el grado de protección más difícil de definir o justificar, porque no se refiere a la totalidad del inmueble o algún elemento en particular, sino que goza de una cierta ambivalencia derivada de su propia definición.

Por esa razón su definición se ha completado, para lograr comprender mejor y abarcar los supuestos que incluye este grado en el presente Plan Especial y que no lleven a confusión en lo que respecta a su catalogación.

El grado de protección ambiental, según el artículo 45 de la Ley de Patrimonio, protege no sólo el conjunto del ambiente urbano, por lo que se presupone el volumen y el aspecto exterior del inmueble, sino que también protege la tipología del inmueble catalogado.

La tipología clasifica los tipos arquitectónicos basados en similitudes estructurales siendo indiferente al estilo de los mismos. Así, podríamos definir la tipología de patio central, de corredor, ... Siguiendo este criterio, encontramos fichas donde en el grado de protección ambiental se especifican los elementos a proteger para conservar su morfología, su forma, esos elementos que caracterizan el tipo arquitectónico, así se podría hablar de conservar ese "patio" o "su estructura portante".

No obstante, por regla general, las fichas con grado de protección ambiental no especifican estos elementos, sino que se sobreentiende que por tipología quedan protegidos todos los elementos que definan ese tipo arquitectónico. Por ello, aunque en algunos inmuebles con grado de protección ambiental sólo se describa la fachada no significa que en el interior no se conserven los valores que le otorgan el grado.

Punto 5: Sobre la descripción de los elementos interiores en los inmuebles con grado de protección integral.

El otorgamiento del grado de protección integral, en sí mismo y por definición, es a la totalidad del inmueble. Por tanto, resulta innecesaria o irrelevante la descripción detallada de los elementos interiores, sin perjuicio de que se reconozcan alguno de dichos valores en la Ficha o documento gráfico, donde se pueden apreciar sus características en el conjunto del inmueble.

Punto 6: Sobre la inclusión del plano de las zonas de potencialidad arqueológica en los planos de ordenación.

Se incorpora este plano al documento y se incluye en los planos normativos, denominado "Plano 4.7 Zonas de Potencialidad Arqueológica".

Punto 7: Sobre las deficiencias en normativa.

- Artículo 1.4: No recoge, entre los documentos que integran el documento, los planos de ordenación.

Este aspecto ha sido corregido; aunque estaban incluidos en un Anexo de la Memoria justificativa, éstos se han extraído de esa Memoria y ahora se incluyen independientemente.

- Artículo 3.10: No se puede admitir bajo rasante el alojamiento turístico como uso complementario.

Aunque esta norma lo que pretendía era admitir usos complementarios al turístico (lavandería, zona de servicios, un pequeño comedor para desayunos, ...); sin embargo, esta finalidad se consigue a través de los usos complementarios a la actividad principal, en su caso. Por lo que, en puridad, es cierto que bajo rasante está prohibido el uso alojamiento turístico. Se elimina esta disposición.

- Artículo 4.3.2.b): los elementos a proteger en el grado de protección ambiental son demasiado generalistas. Se proponer revisar el artículo o regular con más precisión en las Fichas los elementos a proteger.

Tal y como se ha dejado expuesto anteriormente, se ha procedido a aclarar la definición del grado de protección ambiental en la Memoria de ordenación, aunque no se considera necesario ajustar su definición en normativa.

#### Punto 8: Sobre el estudio económico-financiero.

- Actuaciones que se van a suprimir derivadas del PEPRI 2001, acreditar que no se ha iniciado el expediente de justiprecio o, en su caso, acreditar la conformidad de los propietarios a la nueva recalificación de los espacios libres.

##### 1.- Supresión del espacio libre en la calle Arena.

Tal y como ha quedado justificado en la Memoria de ordenación, esta actuación ha sido suprimida y no forma parte en esta fase del Estudio Económico-financiero. A la fecha de redacción del documento no existía fijación del justiprecio en el expediente.

- Se debe cuantificar la actuación pendiente de acometer sobre la expropiación en la calle ampliación de Las Lagunetas.

El nuevo Estudio Económico Financiero del PEP en trámite recoge el gasto correspondiente a la ejecución de la citada actuación -que identifica como C.3- porque está pendiente de ejecución la parte por expropiar, además de que hayan de abordarse otra serie de obras para el tratamiento conjunto del espacio, pero no refleja la expropiación que se deriva de la misma porque es producto de una determinación del PEPRI vigente y, como consecuencia, de ella hay un expediente administrativo en marcha para su obtención -como se ha comentado-, sin que sea legalmente exigible tampoco la incorporación de un "pago inmediato" por tal concepto en el Estudio Económico Financiero del PEP en trámite o cualquiera otro de sus documentos.

- Se debe incluir una memoria de sostenibilidad económica, artículo 22.4 del RD Legislativo 7/2015, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana.

Según lo dispuesto en el citado artículo, no sería necesario aportar la Memoria de sostenibilidad económica en este Plan Especial.

Dice textualmente este artículo:

“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la presta-

ción de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

De la lectura del artículo se infiere que no es de aplicación a este Plan Especial. Primero, por no tratarse de un Plan que aborde actuaciones de transformación urbanística, todo lo contrario, tiene un marcado carácter normativo al tratarse de un suelo urbano ya consolidado, amparado, sobre todo, en la revisión de los usos y la protección de los inmuebles, por lo que estamos ante un Plan que prácticamente tiene limitadas las actuaciones de ejecución en su ámbito, sin que además exista alguna afección económica a otras administraciones públicas.

- MINISTERIO DE FOMENTO.

Con fecha 24 de mayo de 2016 fue remitido informe por el Ministerio de Fomento (Dirección General de Aviación Civil), solicitado con carácter previo a la Aprobación inicial, por ser éste preceptivo y vinculante.

Fue emitido favorablemente, haciendo constar que parte del ámbito se encuentra incluido en las Zonas de servidumbre aeronáuticas del aeropuerto de Gran Canaria, por lo que propone la inclusión en normativa de las condiciones de altura que deben cumplir las instalaciones y construcciones, así como la obligatoriedad de solicitar previa autorización para la emisión de cualquier emisor radioeléctrico, debiendo, además, incorporar los planos de las servidumbres aeronáuticas en sus planos normativos.

Por lo que se han incluido en normativa los artículos referentes a las servidumbres aeronáuticas, y se han incorporado los planos de afección. Artículo 1.5 Servidumbres aeronáuticas y de telecomunicaciones; Plano 4.8 Servidumbres aeronáuticas.

- CONSEJO MUNICIPAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO.

En fecha 6 de mayo de 2016, se celebra reunión del Consejo Municipal al objeto de que todos sus componentes pudieran conocer el contenido del Plan Especial. Esta reunión tuvo un carácter expositivo e informativo, realizando sus asistentes manifestaciones y preguntas y solicitando aclaraciones sobre aspectos concretos, tal y como se recoge en el Acta de la sesión.

Con fecha 3 de junio de 2016 se reúne nuevamente el Consejo Municipal de Patrimonio Histórico, emitiendo informe favorable, por unanimidad, al Plan Especial de Protección Vegeta-Triana.

## 1.2 SEGUNDO TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA.

La Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión ordinaria celebrada el día 8 de junio de 2017, adoptó el acuerdo de aceptar la resolución de alegaciones formuladas en el periodo de exposición pública del documento aprobado inicialmente por la misma Junta, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2016, así como, las propuestas emitidas por el Servicio de Urbanismo respecto de los informes emitidos en el trámite de consulta interadministrativa y la aprobación de correcciones y cambios a incorporar en el documento. Asimismo, acuerda la apertura de un nuevo trámite de información pública al que se someterán exclusivamente las determinaciones afectadas por las modificaciones introducidas en el documento técnico respecto del aprobado inicialmente.

Posteriormente, el documento fue sometido al trámite de información pública por un periodo de un mes, contado desde el día siguiente de la publicación del último de los anuncios. Dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas núm. 73, de fecha 19 de junio de 2017 y en el periódico "Canarias 7" con fecha 19 de junio de 2017. Así mismo fue expuesto en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento durante el referido plazo de un mes, desde el 19 de junio hasta el 20 de julio de 2017.

- SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS.

A continuación, se expone un resumen de las alegaciones que se han presentado en el segundo trámite de información pública al documento con los cambios aprobados por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión de 8 de junio de 2017.

B) El conjunto de las alegaciones asciende a 28, aunque en realidad 2 no se consideran como tales por tratarse de alegaciones referidas al modo de notificar y dar publicidad a las resoluciones de las alegaciones del anterior periodo de información pública, 17 no proceden puesto que no se refieren a nuevas modificaciones y 3 son alegaciones idénticas a otras en cuanto a solicitud. Por tanto, el total de las alegaciones referidas a los nuevos cambios introducidos en el documento ascienden a 6.

Las alegaciones se dividen en los siguientes grupos y subgrupos:

1.- Relativas a la propuesta de protección	0 alegaciones
2.- Relativas al Catálogo	13 alegaciones
2.a) Sobre la información	0 alegaciones
2.b) Sobre el grado de protección/nivel de intervención	1 alegación
2.c) Sobre las directrices de intervención	12 alegaciones

3.- Relativas a parcelas calificadas	1 alegación
4.- Relativas a la normativa	3 alegaciones
5.- Relativas a la ordenación	8 alegaciones
6.- Otros	3 alegaciones
7.- Relativas a corrección de errores	0 alegaciones
8.- Relativas a solicitudes varias	0 alegaciones

De este total, como ya se ha expuesto, se deben restar las 3 que se citaron como similares a otras, lo que hace un total de 25 alegaciones, independientemente del no proceder de algunas.

- SOBRE LOS INFORMES SOLICITADOS AL DOCUMENTO CON LOS CAMBIOS APROBADOS POR LA JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD

En cumplimiento del principio de cooperación interadministrativa regulado en el artículo 11.2 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC) y en el artículo 8.3.c) de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, se recibieron informes, de los cuales se detallan a continuación sólo los que han derivado cambios en el documento.

- CABILDO DE GRAN CANARIA. CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL. SERVICIO DE PLANEAMIENTO.

Con fecha 22 de junio de 2017 fue remitida solicitud de informe al Cabildo de Gran Canaria, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.1.a) del TRLOTENC. Dicho informe debía ser emitido en el plazo de un mes.

El informe técnico del Cabildo consta emitido con fecha 11 de julio de 2017, junto con la Resolución que muestra su conformidad de fecha 13 de julio, tiene entrada en el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria con fecha 2 de agosto de 2017, ASUNTO: Solicitud de Informe técnico en cumplimiento de lo previsto en el artículo 11 del TRLOTENAC´00 del Plan Especial de Protección Vegueta-Triana (API-01) en Las Palmas de Gran Canaria, REF.: PL-E 17\_45787 RPEP.

A estos efectos, el Cabildo informó concluyendo lo siguiente:

Respecto a la compatibilidad del Plan Especial con el PLOGC, se remite a lo expresado en el informe previo de referencia PL-E 16/57.172 RPEP, sin que se aprecien motivos de incompatibilidad.

Respecto a las determinaciones de ordenación fijadas para la manzana núm. 1 del PEPRI: Respecto a esta manzana referenciada se remiten a lo expuesto en el anterior informe donde propusieron calificar como SG-30 AD la totalidad de la manzana nº1, y atribuirle el uso principal "AD" y compatible "CU y garaje-aparcamiento" con objeto de dar viabilidad a la ampliación del Cabildo de Gran Canaria.

En cuanto a calificar la manzana como sistema general se señala que, de conformidad con el art.31 del TRLOTENC, los Planes Especiales son planes de desarrollo que deberán ajustarse a las determinaciones de los Planes Generales. Así, según el art.32 del mismo texto legal, los Planes Generales establecerán la ordenación estructural que constituye el modelo de ocupación del territorio definiendo, entre otras, la reserva de los terrenos y construcciones destinados a sistemas generales y elementos estructurantes. Por ello, la propuesta de calificar como sistema general la manzana nº1 es inviable desde la ordenación del Plan Especial, requiriendo para ello una Revisión del PGO.

En cuanto a los usos propuestos, en los últimos cambios del PEP-VT que motivaron una segunda información pública se recoge lo pretendido, excepto para la parcela interior con fachada a la calle Pérez Galdós, que como ya se justificó, se propone para edificio de aparcamiento (AP-03). El resto de la manzana se califica con uso principal "AD" y compatible "CU".

En cuanto a las alturas propuestas en el informe emitido por el Cabildo Insular, se señala que éstas fueron revisadas y modificadas en el documento del PEP-VT, adecuándolas a la altura homogénea por tramos de manzana, como en el resto del ámbito.

En cuanto a la reiteración de viabilizar la accesibilidad a través de la Avda. Primero de Mayo, se señala que las propuestas de tráfico se plantearán conjuntamente con el proyecto del edificio de aparcamientos, tal y como se expone en las Directrices de Ejecución de la ficha normativa de esta parcela "AP-03". No obstante, sin perjuicio de lo que se pueda plantear en el concreto proyecto de edificación, la pretensión de acceder a esta parcela, únicamente por la Avda. Primera de Mayo, tiene la limitación en el ancho actual del acceso, que se presupone insuficiente para la entrada y salida simultánea de dos vehículos, ya que al localizarse en una parcela catalogada con grado de protección Ambiental se está protegiendo su volumen, por lo que no se podrá demoler parte del mismo para habilitar un acceso con esas características. Por otro lado, la Avda. Primero de Mayo se convierte en una vía arterial donde no se podrá interferir en el tráfico con vehículos parados esperando a acceder al aparcamiento, por ello, desde el PEP-VT se plantea la posibilidad de diferenciar la entrada y la salida del mismo utilizando las vías de Avda. Primero de Mayo y calle Pérez Galdós, en función del proyecto que se redacte.

Sin perjuicio de lo anterior, el tramo de la calle Pérez Galdós entre Bravo Murillo y Buenos Aires, actualmente, es rodonal (convive el tránsito vehículos para acceder al aparcamiento junto con el tránsito de peatones), mientras que, en la ordenación del PEP-VT está calificado como plataforma de tránsito. Sin embargo, las plataformas de tránsito delimitadas en el documento no continúan más allá de la calle Buenos Aires siendo ésta una frontera dado el flujo de vehículos que soporta. Entendiendo que este tramo mantendrá el carácter de rodonal, al preverse el edificio de aparcamientos necesario para el ámbito, se propone eliminar la calificación de plataforma de tránsito.

- COTMAC (CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL SOSTENIBILIDAD Y SEGURIDAD DEL GOBIERNO DE CANARIAS).

Con fecha 22 de junio de 2017 el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria remitió copia diligenciada del expediente administrativo y documento técnico del Plan Especial de Protección "Vegueta-Triana" a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (COTMAC), a fin de que fuera evacuado trámite de consulta conforme a lo dispuesto en el artículo 11.1.a) del TRLOTENC.

Con fecha 28 de septiembre de 2017 y registro de entrada núm. 5367 tuvo entrada en el Servicio de Urbanismo del Ayto. de Las Palmas de Gran Canaria la remisión, por parte de la Dirección General de Ordenación del Territorio, de los informes técnico y jurídico de la empresa Gesplan de fecha 13 de septiembre de 2017, siendo el pronunciamiento condicionado a las determinaciones señaladas en el informe jurídico.

En cuanto a los citados informes técnico y jurídico se señala que, con motivo del primer trámite de información pública del documento del PEP-VT, se emitió informe condicionado de fecha 28 de octubre de 2016 y las cuestiones planteadas quedaron subsanadas, en su mayoría, con el nuevo documento que se tramita, sin embargo, algunos condicionantes se mantuvieron y son los que a continuación se detallan.

### C. Sobre el informe jurídico.

Este informe concluye de forma condicionada, sin perjuicio de lo que se señale en el informe técnico, pues considera se deben subsanar los siguientes aspectos:

*1. En virtud de lo establecido en los artículos 8.3.c) y 32 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, Ley 4/1999, se debe solicitar informe al Servicio de Patrimonio del Cabildo de Gran Canaria y a la Dirección General de Patrimonio Histórico del Gobierno de Canarias.*

Con fecha 22 de junio de 2017 se recibe en el Servicio de Patrimonio Histórico del Cabildo de Gran Canaria, la solicitud de informe en virtud del artículo 8.3.c) de la Ley de Patrimonio, cuyo

plazo de tres meses para emitir informe empezó a contar al día siguiente de la citada recepción.

El artículo 32 de la Ley de Patrimonio, en su punto 1, determina que se requerirá informe favorable del Cabildo Insular que se entenderá favorable transcurridos tres meses desde su solicitud. Sin embargo, en el punto 2 del citado artículo, no determina que se requiera informe a la Comunidad Autónoma, sino que ésta cooperará técnica y económicamente con los Ayuntamientos para la formulación y gestión de los Planes Especiales de Protección. Dado que en el documento del PEP-VT no se ha fijado ninguna actuación con cargo a la Comunidad Autónoma y que ésta ya emite informe sobre las cuestiones urbanísticas no se considera necesario la solicitud de informe a la Dirección General de Patrimonio Histórico de Canarias.

*2. Debido a que el informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, el 11 de mayo de 2016, era favorable con las condiciones impuestas en el mismo, debe solicitarse nuevamente informe al citado Ministerio.*

En el informe técnico emitido por la COTMAC en el trámite de consulta del documento aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad, en sesión celebrada el día 9 de junio de 2016, concluye de forma favorable respecto a este punto, ya que señala que los condicionantes fijados en el informe emitido por la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea, de fecha 19 de mayo de 2016, previo a la aprobación inicial, están incorporados en el documento tanto en su Normativa como en la Documentación Gráfica.

Sin perjuicio de lo anterior, la falta de una nueva solicitud de informe al Ministerio no impide la aprobación definitiva del documento, ya que, será una vez aprobado definitivamente el documento cuando se solicite tal informe, tal y como dispone la Disposición Adicional segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, en su punto 6, que establece lo siguiente:

“6. Las Administraciones u organismos competentes para la aprobación definitiva del planeamiento territorial o urbanístico deberá remitir a la Dirección General de Aviación Civil, a la mayor brevedad posible, el plan o instrumento de ordenación aprobado definitivamente, acompañado de certificación del acto de aprobación definitiva. El Centro directivo comprobará la inclusión de las servidumbres aeronáuticas y de las medidas que se adopten para garantizar su cumplimiento efectivo y resolverá al efecto. Transcurridos dos meses desde la recepción de dicha certificación sin que se formulen reparos, se entenderá emitida resolución en sentido favorable”.

*3. Debe solicitarse informe a la Viceconsejería de Infraestructura y Planificación del Gobierno de Canarias, ya que en el informe emitido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada era condicionado.*

Con fecha 1 de junio de 2015 el Director General de Infraestructura Viaria firmó electrónicamente el informe emitido en contestación al escrito de la Dirección General de Ordenación del Territorio al objeto del trámite de consulta a fin de poder formular el Informe Ambiental Estratégico previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

La solicitud de dicho informe no procede puesto que no es preceptivo al no invadirse sus competencias, al entender que dicho informe emitido parte de un error de interpretación, puesto que las plataformas de tránsito referidas en el mismo no se reflejan en el EEFF ni en el programa de actuación del PEP-VT.

*4. Se considera que no se han subsanado algunos aspectos del informe jurídico de fecha 11 de octubre de 2016.*

*En cuanto a las actuaciones que se van a suprimir y que derivan del PEPRI 2001 (D.1 Prolongación de la calle Abreu y Galindo y D.2 Espacio Libre en la calle Arena), se debe acreditar que los propietarios no han iniciado el expediente de justiprecio y, si lo hubiesen hecho, se debe acreditar la conformidad de los propietarios a la nueva recalificación de los espacios libres.*

Este justiprecio no se ve alterado por la ordenación porque el expediente nace desde el momento en que lo solicitan. Con el derecho de reversión el Estudio Económico Financiero se pondría a cero, lo que se expropia y lo que se devuelve.

No obstante, se reitera que una obligación no contemplada en este Plan no se debe incluir.

*5. En base al artículo 31 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, el Plan Especial debe incluir propuestas de modelos de gestión integrado del Conjunto Histórico.*

El PEPRI vigente, aprobado definitivamente en 2001, ya planteaba, desde los objetivos relacionados con los instrumentos económicos y de gestión, "la necesidad de estructurar órganos específicos de control, para la gestión, seguimiento y financiación del Plan Especial".

El PEP-VT se redacta como Revisión del PEPRI vigente y, en este sentido, recoge el testigo y propone la creación de un órgano de gestión que, a través de su oficina de gestión, posibilite la puesta en marcha de los objetivos planteados en el apartado 5 de la Memoria de Ordenación, así como, las actuaciones previstas en el programa de actuaciones. Y ello, porque en la gestión de los Conjuntos Históricos pueden tener cabida aspectos materiales e inmateriales; el territorio, la sociedad y la cultura; el arte y la arquitectura; la ecología y la economía; la funcionalidad urbana y la movilidad, de un modo coordinado, que permita la conservación y valorización de estos Conjuntos desde el punto de vista cultural y su revitalización desde el punto de vista urbano.

Por lo expuesto, se desarrolla un nuevo apartado en la Memoria de Ordenación relativo al control y seguimiento del Plan Especial de Protección (apartado 9 de la Memoria), así como, se incluye en la Norma, dentro del Capítulo I, un artículo relacionado con la Oficina de Gestión Integrada del Conjunto Histórico, sobre su objeto y competencia.

D. Sobre el informe técnico.

1. Observaciones del informe anterior no subsanadas.

a. Si bien en este punto se refiere a “modificaciones que anteriormente han sido señaladas”, en plural, se consulta el informe técnico emitido y en su apartado 6, relativo a la comprobación de la subsanación de observaciones señaladas en el informe anterior de fecha 6 de octubre de 2016, sólo advierte de insuficiente argumentación en la justificación del cambio de calificación en la parcela situada en la Avda. Primero de Mayo, 2, que pasa a calificarse como residencial en base a una licencia concedida en marzo de 2007. Y ello, por pensar si la licencia ya estuviera caducada.

Respecto a lo anterior se señala que, aunque las licencias tengan plazos, éstas no caducan si no hay una declaración expresa y esto no ha sucedido, por lo que todavía continúa vigente. Dado que el Ayuntamiento no puede ir en contra de sus propios actos se asume lo aprobado en dicha licencia, cambio de uso a residencial, y se procede a recalificar la parcela como residencial.

b. Sobre los inmuebles VT-514 y VT-496.

Estos inmuebles sí se han tenido en cuenta en el cuadro de cálculo del incremento de edificabilidad en parcelas catalogadas en las que se permite remodelar una parte de la parcela que figura en el apartado 6.8 de la Memoria de Ordenación. Sin embargo, por error, no se indicaron en las páginas que refiere el informe técnico de COTMAC, por lo que procede su inclusión.

Se incluye en el listado (punto 7.5 de la Memoria de Ordenación, páginas 165 y 166) de inmuebles en los que se ha desprotegido parte de la edificación los correspondientes a las fichas VT-496 y VT-514.

c. El PEP-VT no es un documento ex novo, sino que se configura como Revisión del PEPRI-2001, documento que ya había catalogado los inmuebles según sus valores. Por ello, como

punto de partida se adaptaron los grados de protección que asignaba el PEPRI a los grados de protección fijados en la Ley de Patrimonio, puesto que no estaban adaptados.

Por otro lado, conscientes del tiempo transcurrido, y como no podría ser de otra forma, durante los trabajos de redacción del PEP-VT, con el fin de hacer una visita de reconocimiento de los valores en presencia para la determinación del grado y las obras a realizar en cada edificación, en aras a actualizar el Catálogo, se enviaron cartas a todos los propietarios de los edificios catalogados del ámbito. Sólo un 30% de los propietarios aceptaron que visitáramos los inmuebles y, por tanto, este porcentaje de inmuebles fue el que se visitó.

Para el resto de inmuebles se mantuvo el grado de protección que ya les establecía el PEPRI vigente, eso sí, adaptados a la Ley de Patrimonio, tal y como se justifica en la Memoria de Ordenación del PEP-VT dentro del apartado 6.7.1 “Reflexiones sobre los grados de protección”.

Desde el informe técnico se pide que, para los inmuebles catalogados con grado de protección ambiental e integral, se identifiquen los elementos protegidos de cada inmueble en su correspondiente ficha. Una vez expuesto que sólo se autorizó la visita al 30% de los inmuebles se considera imposible especificar lo solicitado.

No obstante, se ampliará la definición de estos grados de protección en aras a aclarar qué elementos están protegidos, para lo cual, se considera oportuno rescatar lo dispuesto en el PEPRI-2001. Si bien la Ley de Patrimonio se limita a considerar que en el grado de protección Integral se protege la totalidad del inmueble, parece oportuno añadir la concreción expuesta en el PEPRI-2001, lo que se reduce a no poder alterar ni su aspecto exterior ni su aspecto interior. En este caso, en cuanto a las obras que se puedan llevar a cabo en el interior de los inmuebles, aclarar que se podrán realizar obras de modernización y actualización de instalaciones y áreas de servicios (entendiéndose por áreas de servicio piezas destinadas a: cocinas, baños y lavaderos) y/o eliminación de obras añadidas (extremo que deberá demostrarse documentalmente, a la petición de la licencia).

Con el mismo criterio, para el grado de protección Ambiental, se añade la aclaración necesaria en su definición para determinar los elementos que quedan protegidos, teniendo en cuenta lo expuesto en el PEPRI-2001 como aclaración a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio. Si bien en la Ley de Patrimonio determina que se protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles, se añade que, por ello, se entiende que debe conservarse íntegramente el aspecto exterior, a excepción de aquellos casos en que hay sido alterado, así como su organización interior (elementos que definen el tipo arquitectónico), debiendo por tanto mantenerse: su volumen edificado, fachada, cubierta y estructura portante, así como el trazado de los patios con las galerías que conforman dicho espacio, si las hubiera, y las escaleras principales. En aquellos casos en que la disposición de huecos y tratamiento de los mismos se haya alterado, deberá restablecerse a su estado inicial, reflejándose dicha obligatorie-

dad en la correspondiente ficha de Catálogo. Asimismo, en cuanto a las obras que se puedan llevar a cabo en el interior de los inmuebles, aclarar que dentro del nivel de intervención de Rehabilitación (mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior) se podrán realizar las siguientes obras: cambios de tabiquería sin afectar a la estructura portante, obras de modernización y actualización de las instalaciones, así como la eliminación de las obras añadidas (extremo que deberá demostrarse documentalmente, a la petición de la licencia).

Dado que se sigue insistiendo en este punto, se ampliará la explicación del grado de protección integral y ambiental en la Memoria de Ordenación del PEP-VT, en el sentido expuesto.

d. En este punto, en cuanto a los aparcamientos de los residentes se argumenta que sigue sin justificarse la previsión para atender la demanda potencial derivada de la permisividad del uso residencial en planta baja en el PEP-VT.

En cuanto a este punto se argumenta lo siguiente:

Una de las medidas de fomento a la rehabilitación del Conjunto Histórico, propuesta en el PEP-VT, es la posibilidad de destinar a residencial las plantas bajas del conjunto edificado, pero se tiene que hacer una lectura completa del documento.

Si, por un lado, se posibilita la implantación del uso residencial, por otro, se establecen zonas diferenciadas, básicamente, por los usos complementarios de recreativo-ocio y garaje-aparcamiento (Zona A y Zona B -plano 4.5 de la Normativa-). En la zona A se admite el uso recreativo-ocio con una mayor intensidad que en la zona B, mientras que el uso garaje-aparcamiento es compatible en la zona B, incluso en la planta baja de las edificaciones. Por ello, se entiende que en la zona A la dinámica comercial y de ocio harán más atractivas estas plantas bajas para dichos usos que para el uso residencial.

Si tenemos en cuenta que el 52% de los inmuebles están catalogados y que, por tanto, el resto de los inmuebles, que no estén dentro de la zona A -a excepción de las calles expuestas en el art.3.10 de las Normas- pueden disponer de garaje-aparcamiento en sus propias parcelas, y que en la zona A la posibilidad de ocupar las plantas bajas con uso residencial no es atractiva porque el mercado las prefiere para otros usos compatibles, se considera que la oferta de aparcamientos expuesta y justificada en el PEP-VT es suficiente.

## 2. Modificaciones de nueva incorporación.

A.1 Avda. Primero de Mayo, 2. Respecto al cambio de uso operado en esta parcela, el informe técnico de la COTMAC señala que no se justifica por no aportar la licencia.

En la justificación de este cambio de uso desarrollada en la Memoria de Ordenación del PEP-VT, en cuanto a la licencia se expuso el número de resolución, la fecha, quién la firmó, la entidad a la que se le concedió la misma y lo autorizado en ella. Entendiendo que esto sería suficiente, se cuestiona la caducidad de la misma a lo que se responde que, aunque las licencias tengan plazos, éstas no caducan si no hay una declaración expresa y esto no ha sucedido, por lo que todavía continúa vigente. Dado que el Ayuntamiento no puede ir en contra de sus propios actos se asume lo aprobado en dicha licencia, cambio de uso a residencial, y se procede a recalificar la parcela como residencial.

E.4 Juan de Quesada, 27. En el informe técnico de la COTMAC se requiere justificar si la licencia está en vigor puesto que es del año 1999.

En la justificación de la modificación en la altura normativa de la parcela -de dos plantas pasa a 3 plantas- se señala que en el periodo de alegaciones se presenta la licencia de construcción de esta parcela -expte. 675/99-, por lo que, dicha licencia no está caducada sino que se edificó en función de la misma. Por ello, para no ir en contra de los propios actos, y dado que la altura homogénea del tramo de manzana es de tres (3) plantas se procede a modificar la altura.

D.1 Plaza de San Bernardo 27, Avda. Primero de Mayo 28 y esquina Dr. Juan de Padilla 15.

En el informe técnico se alude al desconocimiento de la Sentencia recaída en el inmueble de la parcela que nos ocupa para solicitar una mayor justificación de su descatalogación.

Al respecto, el fallo de la Sentencia de fecha 25 de julio de 2016, estima y estima parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto contra el Acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, y el Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Vegueta-Triana, y anula los acuerdos impugnados en cuanto a la protección asignada al inmueble objeto de autos y su inclusión en el Catálogo de Protección Arquitectónica Municipal, por ser contrarios a Derecho. Y ello, al hacerse hincapié en las periciales de los Arquitectos presentadas, donde quedó "debidamente acreditado que no existe un estudio exhaustivo y lógico que haya justificado la protección asignada, ni está justificada la misma, pues ni se encuentra destinado el

edificio a sede del Gobierno de Canarias, ni alberga ningún servicio público, al haberse resuelto en 2012 el contrato de arrendamiento antes referido, ni presenta interés o valor excepcional, ni características artísticas, históricas ni arquitectónicas que justifiquen la protección asignada de Monumento Histórico-Artístico, protección asignada que no está justificada de ningún modo, quedando acreditado asimismo que no está motivado dicho nivel de catalogación”.

3. En cuanto a las modificaciones en las alturas normativas propuestas en el PEP-VT, solicita mayor justificación respecto a las siguientes:

#### E.2 Calle Losero / Francisco Gourié.

Tal y como se expone en el apartado de Correcciones al Documento de Aprobación Inicial de la Memoria de Ordenación, los ajustes en la altura normativa se recogen dentro del apartado 6.6.2 Ajustes en los parámetros volumétricos. En este caso, dentro del barrio de Triana, en su punto b), se justificó el reconocimiento de la altura en la calle Losero – Francisco Gourié derivado de las operaciones urbanísticas que se hicieron en ese momento, finales de los ‘80 principios de los ‘90.

Así, el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 29 de marzo de 1985, adoptó el Acuerdo de permutar con MAHERMA, S.A. el sobrante de vía pública ubicado en la calle Francisco Gourié nº 107, colindante por la espalda con el inmueble de la calle Triana nº 112, propiedad de la referida entidad, por los terrenos necesarios para la ampliación de la calle Loseros, así como por la obra de urbanización de dicha calle.

Con fecha 3 de agosto de 1990, se formaliza ante notario lo acordado mediante escritura de permuta y agrupación señalando que el solar permutado junto al callejón denominado Losero constituirían la prolongación de la calle Malteses desde la calle Triana a la de Francisco Gourié.

A solicitud del informe técnico de la COTMAC se concreta lo acontecido y se completa la justificación en la Memoria de Ordenación.

#### E.5 San Bernardo, 6 y 8.

En este caso, existe un error de partida en el informe técnico de la COTMAC, ya que el inmueble que corresponde a los números de gobierno 6 y 8 de San Bernardo es el Círculo Mer-

cantil. Mientras que el edificio al que hace referencia de 3 plantas de altura se localiza en San Bernardo, 4.

La ordenación de las parcelas situadas en San Bernardo 4 y San Bernardo 2 viene recogida en la ficha API-01 "Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana", como modificaciones de aplicación directa desde el PGO en el ámbito. En esta ficha se permitía la agregación de estas dos parcelas para lo cual se fijó como altura la definida por la cornisa del edificio colindante en Viera y Clavijo. Este edificio, situado en la esquina entre las calles Viera y Clavijo y Perdomo, tiene una altura de 7 plantas siendo la última un ático retranqueado 3 metros respecto a la alineación de la misma, por ello, tenemos como altura máxima en las parcelas San Bernardo 4 y San Bernardo 2 las siete (7) plantas de altura referidas.

En este momento, dado que la última planta es un ático retranqueado y que en la citada ficha se determinaba un ático retranqueado también para San Bernardo 2 respecto a la calle Viera y Clavijo, se opta por continuar con el retranqueo en esta última planta también hacia la calle San Bernardo, por ello, la parcela situado en San Bernardo 6 modifica su altura a 6 plantas acorde con la última planta alineada a fachada de San Bernardo 4 y 2, mientras que en San Bernardo 8 se propone bajar la altura hasta cuatro plantas (4), la homogénea del resto del tramo de manzana.

#### - MINISTERIO DE ENERGÍA, TURISMO Y AGENDA DIGITAL

Con fecha 3 de julio de 2017 el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria remitió copia diligenciada del documento técnico del Plan Especial de Protección "Vegueta-Triana" al Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital, solicitando la emisión del correspondiente informe preceptivo y vinculante, previo a la aprobación definitiva de dicho Plan Especial de Protección, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 35.5 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Esta solicitud se recibe en el citado Ministerio con fecha 14 de julio de 2017.

Con fecha 1 de agosto de 2017 se recibe informe del citado Ministerio, de fecha 25 de julio de 2017, en relación con el Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana. Dicho informe es Desfavorable en relación a la ubicación de las antenas de radiocomunicación, al entender que lo dispuesto en el artículo 5.4.e) del apartado 3.2 Ordenanzas Estéticas, del documento Normativo del PEP-VT, no se adecua a la normativa sectorial de telecomunicaciones.

Con fecha 6 de septiembre de 2017 se remite la subsanación requerida en el informe emitido antes referido. La subsanación efectuada modifica la redacción de dicho precepto, añadiéndose un párrafo al citado artículo 5.4.e) de la Ordenanza Estética, añadiendo que "en todo caso prevalecerán las condiciones técnicas que aseguren la cobertura y calidad del funcionamiento de

las redes de radio y telecomunicaciones sobre las disposiciones incluidas en esta Ordenanza Estética, incluso con imposición de las servidumbres necesarias si fuera procedente para garantizar su operatividad”.

Igualmente, y por razones de coherencia interna del documento del Plan Especial, se propone una nueva redacción del artículo 1.5, último párrafo del punto 3 del documento normativo con el siguiente sentido: “...debiendo cumplir, en su ejecución e instalación, lo dispuesto en este documento normativo y en la ordenanza estética de este Plan Especial con el fin de asegurar su adecuada integración en el entorno, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial en esta materia y siempre que no incida en la calidad y cobertura del servicio”.

Con fecha 23 de octubre de 2017 se recibe informe Favorable, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y a la vista de los cambios efectuados por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria al informe del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital de fecha 25/07/2017, en relación con la adecuación de dicho Plan Especial de Protección Vegeta-Triana a la normativa sectorial de telecomunicaciones.

## 2. CORRECCIONES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL.

### 2.1 DERIVADAS DEL PRIMER TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

#### 1. Correcciones a la Memoria de Ordenación.

La Memoria de Ordenación es el documento que contiene las justificaciones, y la motivación, de la ordenación propuesta por el PEP-VT. La ordenación inicialmente propuesta se ha modificado en algunos aspectos que se detallan a continuación, derivados del trámite de información pública y de la introducción de mejoras en el documento.

##### A. En cuanto al uso residencial.

###### A.1 Parcelas con nuevo uso residencial.

- Parcela en Avda. Primero de Mayo, 2. Esta parcela estaba calificada como Servicios Sociales, sin embargo, durante el periodo de información pública se recibe alegación exponiendo que, por resolución 5978/2007, de 20 de marzo, del Coordinador General de Planeamiento, Gestión Urbanística y Patrimonio, se autorizó el cambio de uso y rehabilitación de las plantas semisótano, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª y ático del edificio sito en el emplazamiento citado, conforme al proyecto básico presentado, que pretende habilitar en el mismo 25 viviendas y 25 trasteros. Por ello, dada la existencia de una licencia de obra mayor previa que legitima un uso y ciertas condiciones respecto a este, así como una ocupación y una altura determinadas, se entiende adecuada la eliminación de la calificación de la parcela como Servicios Sociales para que pase a estar regulada por la Norma VT. Así, se establecen unas condiciones de ocupación y altura acordes a dicha licencia de edificación, debiéndose mantener la edificabilidad y ocupación actuales.
- Parcela en Plaza de San Bernardo, 27 / Avda. Primero de Mayo, 28 / Dr. Juan de Padilla, 15. El Auto de fecha 3 de marzo de 2017, del Tribunal Superior de Justicia de Las Palmas, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda, resuelve la inadmisión a trámite del recurso de casación frente a la Sentencia dictada el 25 de julio de 2016 por la misma Sala, en la que fueron anulados los Acuerdos impugnados en cuanto a la protección asignada al inmueble y su inclusión en el Catálogo de Protección. Este hecho y la imposibilidad de recurrir la decisión judicial conllevan la reconsideración de los parámetros aplicables de edificabilidad y la asignación de usos al edificio, razón por la que este Plan Especial aborda esta cuestión y, en consecuencia, procede a la descatalogación de este inmueble y, conforme a criterios técnicos fundamentados, le asigna la Norma VT, cuyo uso cualificado es el residencial, y una altura normativa de 3 plantas.

###### A.2 Parcelas en las que se elimina el uso residencial.

- Parcela en Avda. Primero de Mayo, entre los números 2 y 4. La parcela de la Estación de Servicio, que inicialmente se calificó como residencial al considerar que constituía un claro ejemplo de actividad molesta y peligrosa en los términos dispuestos por el régimen de actividades clasificadas, se ha recalificado a comercial (CO) ), siendo su uso cualificado los siguientes o la combinación de ambos; comercial, terciario recreativo y cultural, con los parámetros de ordenación que se recogen en su ficha parcela calificada correspondiente, dentro del Anexo I de las Normas. Este cambio se justifica según lo expuesto en el apartado 6.4.1. “Ajustes y cambios en relación a las parcelas calificadas como Dotaciones y Equipamientos” de la presente Memoria de Ordenación. Motivado, principalmente, por escrito de la propiedad donde se advertía de la existencia de servidumbres de paso y de vistas a favor del edificio colindante.
  
- Parcela en Mendizábal, 27 / Avda. Alcalde Díaz-Saavedra, 12. Toda la operación de renovación del frente marítimo prevista en el PGO no puede ser ajena al Conjunto Histórico de Vegueta, así, atendiendo a la excesiva longitud de la manzana V-18, se propone la obtención de la parcela catalogada VT-584 como inicio de un recorrido peatonal que conecte directamente el Núcleo Fundacional del Conjunto Histórico con toda esta zona renovada. Ésto supone también la rehabilitación del inmueble protegido cuyo estado de conservación requiere de una pronta actuación debido al estado de vulnerabilidad que presenta. Con el propósito de dotar a este inmueble de un uso se califica de Cultural (CU-19) con la regulación de usos que para las parcelas catalogadas y calificadas como dotaciones establece la Norma de Protección, a la vez que se garantiza la conexión entre la Avda. Alcalde Díaz-Saavedra y la calle Mendizábal.
  
- Parcela de Francisco Gourié-Munguía (esquina sur). El PGO modifica la calificación de esta parcela de EL/AP por la Ordenanza de Renovación, uso residencial, proponiendo su ordenación conjunta con las parcelas de Triana, 70 y 72, y otorgándole la altura del edificio colindante hacia Fco. Gourié (8 plantas) hasta la mitad de la parcela, mientras que el resto tendría la altura del edificio dominante del tramo 1 de la manzana 24 (4 plantas). Esta determinación del PGO, que se recogía inicialmente, se ha eliminado y con el objeto de recalificar el vacío urbano existente se califica como espacio libre con arbolado. Asimismo, se elimina la vinculación con las parcelas catalogadas de Triana, 70 y 72, y toda la edificabilidad otorgada en la Modificación del PGO referida.
  
- Parcelas en Triana, 70 y 72. Los inmuebles de estas parcelas están catalogados, VT-290 y VT-291, son de propiedad municipal, y desde la Modificación introducida por el PGO, están vinculados a la parcela trasera hacia Fco. Gourié. Se ha reconsiderado dicha vinculación, así como, la calificación de los mismos, en aras a recalificar el

vacío urbano existente en Fco. Gourié, así como, poner en valor dichos inmuebles dotándolos de fachada trasera hacia el espacio libre renovado.

## B. Ajustes en la altura normativa.

Las modificaciones introducidas en las alturas normativas se recogen dentro del apartado 6.6.2 "Ajustes en los parámetros volumétricos" de la presente Memoria de Ordenación. Sin perjuicio de la asignación de alturas en las parcelas calificadas señaladas en el punto anterior, las modificaciones en la altura máxima de la Norma VT son las siguientes:

- Se corrige el error en la asignación de alturas de las edificaciones situadas entre la calle Ramón y Cajal, y la carretera del Centro, que tenían asignada una altura de dos plantas (2) Bh2 en la carretera del Centro y una altura de tres plantas (3) Bh3 en la calle Ramón y Cajal, según el API-04 del que devienen.
- Calle Losero – Francisco Gourié. Se reconoce la altura existente, derivada del desarrollo del planeamiento vigente en ese momento, al haberse retranqueado ajustándose a la alineación establecida, no sucediendo lo mismo para el resto de las edificaciones de la citada vía.
- Calle Malteses, fachada sur del tramo entre Peregrina y Triana. Se fija en siete plantas la altura máxima al ser ésta la consolidada en dicho tramo. No obstante, se tienen en cuenta las esquinas, cuyas alturas entran en conflicto con la otra calle a la que da frente. Por ello, hacia Peregrina se establecen tres plantas y hacia Triana se mantienen las siete plantas a pesar de existir nueve plantas en la actualidad.
- Inmueble en Juan de Quesada, 27. Durante el periodo de alegaciones se presenta información relativa a la licencia de construcción -expte. 675/99-, por lo que, se corrige la altura fijándola en tres plantas, conforme a la misma.
- Parcela en San Bernardo, 6 y 8. Se ajusta la altura a seis plantas (6) y cuatro plantas (4) de altura como transición entre las fijadas por la Modificación del PGO en San Bernardo, 2 y 4, y el resto de edificaciones del tramo de manzana correspondiente.
- Parcela en Pérez Galdós, 1. En el documento inicial tenía asignadas tres plantas de altura, sin embargo, teniendo en cuenta su condición de esquina y la colindancia con dos inmuebles catalogados, VT-204 y VT-160, cuyas alturas son de 5 plantas (equivalentes a 6 plantas de nueva edificación) y 2 plantas (equivalentes a 3 plantas de nueva edificación), respectivamente, se considera adecuado fijar la

altura de esta parcela en 4 plantas como transición en las alturas de los inmuebles catalogados referidos.

- Parcela en San Bernardo, 16. Se ajusta la altura normativa en 4 plantas al considerar que ésta es la homogénea con el resto de edificaciones catalogadas colindantes.
- Edificios calle Fco. Gourié 65 y 67. Estos edificios tenían asignada una altura de siete plantas más ático en el documento inicial, sin embargo, una vez que se ha eliminado determinación de la Modificación del PGO en la parcela colindante, que justificaba el reconocimiento de la altura fijada, se revisan nuevamente las alturas de este tramo de la calle Fco. Gourié considerando que la correcta es la asignada para el resto, cinco plantas (5) de altura.
- Edificio Cruz Mayor, calle General Bravo, 17. Se recoge la altura actual de tres plantas más ático hacia la calle General Bravo, dado que tres es la altura homogénea de dicha calle en ese tramo.
- En cuanto a las medianeras existentes, se ha eliminado las referencias a las mismas dado que se han asumido desde este Plan Especial al entender que son parte inherente del proceso y la evolución histórica.

#### C. Cálculo de variación del volumen edificable.

En el apartado 6.8 "Cálculos de variación del volumen edificable" se añade la referencia a la densidad del ámbito en los términos del art.34 del TRLOTENC, señalando que el ámbito del PEP-VT tiene una densidad de 138 habitantes por hectárea de superficie. Asimismo, se desglosan los ajustes en las alturas que derivan en el cálculo final del volumen edificable, concluyendo que se reduce en 3.854 m<sup>2</sup>.

#### D. Modificaciones en los espacios libres y espacios libres/aparcamientos.

En el apartado 6.4.2 "Ajustes y cambios en relación a las parcelas calificadas como EL, EL/AP y EL/CO" se desarrollan las modificaciones introducidas respecto a las parcelas así calificadas, y que en resumen, son los siguientes:

- Respecto al espacio libre Plaza San Bernardo, se completa la justificación de este espacio libre desarrollando el carácter histórico del mismo.
- Se delimita un nuevo espacio libre en Francisco Gourié esquina Munguía, ya comentado en puntos anteriores, en relación a la recalificación de esta parcela.

- Se elimina el EL/AP delimitado en la calle Fco. Gourié sustituyendo dicha calificación por EL/CO, tal y como se ha justificado en la Memoria, desarrollándolo a través de un complejo inmobiliario de carácter urbanístico.

#### E. Aparcamientos.

- Se delimita un nuevo aparcamiento en edificio (AP) en la manzana T-01, frente al Cabildo Insular, con una altura de 4 plantas, coincidente con la altura métrica del inmueble preexistente y colindante hacia la calle Pérez Galdós. Dicho aparcamiento, con una capacidad previsible de 394 plazas, refuerza la consideración de aparcamientos de borde del ámbito del PEP-VT, considerando que absorbería los vehículos que llegaran al Conjunto Histórico desde la ciudad alta, mientras que los otros dos nuevos aparcamientos, en la calle Ramón y Cajal con Verdi y la ampliación del aparcamiento de Vegueta, frente al Mercado, previstos en el PEPRI y en el PGO, respectivamente, recogerían estratégicamente a los vehículos que llegaran desde el Centro de la isla, por un lado, y desde el Sur-ciudad baja –a través de la Avda. Marítima- por otro.

#### F. Otros ajustes.

##### F.1 Referidos a los Grados de Protección y a los Criterios de Protección.

- En el apartado 6.7.1 “Reflexiones sobre los grados de protección” se amplía el concepto del Grado de Protección Ambiental y se concreta el concepto de “primera crujía”.
- En el apartado 6.7.3 “Parámetros tipológicos, volumétricos y de uso de las parcelas catalogadas” se especifican los criterios que justifican los remotes, así como, se propone como norma general, a no ser que en la ficha correspondiente del Catálogo se especifique otra determinación, un retranqueo de 2 metros a fachada.
- Dentro del Capítulo 7 “Catálogo de Protección”, se añade un apartado 7.3 “Criterios de Protección” donde se establece como criterio general el “interés ambiental” y como criterios específicos; la edad, el estilo, la singularidad y la representatividad histórica. Asimismo, se desarrollan todos estos conceptos.

##### F.2 Referidos a otros cambios en las parcelas calificadas.

- Parcela en Mesa de León, 1. Teatro Guinguada. El inmueble donde se ubica el Teatro Guinguada, con excepción del Teatro que es del Gobierno de Canarias, es de titularidad privada de viviendas colectivas y un local comercial. Se ha optado por eliminar la calificación de esta parcela como dotación y equipamiento, ya que el uso cultural es compatible con el residencial, y asignarle la Norma VT, al ser ésta la que más se ajusta a la realidad de dicho inmueble.

## 2. Correcciones al documento normativo.

El documento normativo ha sido corregido y perfeccionado, sobre todo en lo que respecta al régimen de usos en la nueva zonificación planteada en la Memoria de ordenación y que ahora se reduce a dos zonas, A y B, con la salvedad, además, de la distinción en su regulación según se trate de inmuebles catalogados o no catalogados.

Sin perjuicio de esa modificación, la más relevante con respecto al anterior documento de aprobación inicial del documento, se han realizado una serie de correcciones que derivan de errores materiales detectados, correcciones de oficio y contestación a las alegaciones planteadas, sin perjuicio de reflexiones sobre determinados aspectos del Plan Especial que debían ser recogidos en normativa.

A. A modo de resumen y de forma genérica, estas son las modificaciones más importantes de las Normas:

- Se incluye la palabra Capítulo antes de cada bloque de artículos, ya que por error material había desaparecido de todo el documento en la fase anterior.
- Artículo 1.1, punto 2: Se elimina la referencia al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC), y se redacta una disposición general sobre el principio de cooperación interadministrativa.
- Artículo 1.2, punto 2: Se elimina la referencia a la entrada en vigor del Plan Especial, se sobreentiende que habrá de publicarse y cumplirse los plazos legales para su aplicación.
- Artículo 1.3, punto 2: Se aclara y completa el artículo con referencia a que el Catálogo incluye los inmuebles y espacios protegidos de los Conjuntos Históricos de Vegueta y Triana.
- Artículo 1.4: Se reseñan los planos de información, los de ordenación y los normativos como independientes del resto de documentación; se reenumeran los

epígrafes de los documentos y los Planos que los integran; se añade un apartado 3 aclarando que para el caso que una norma mencionada en el Plan Especial fuese derogada posteriormente a su aprobación definitiva se entenderá hecha su remisión a aquella que la sustituya.

- Artículo 1.5: Se añade un punto 3 relativo a las servidumbres de telecomunicaciones.
- Artículo 1.6: Se actualiza la referencia a la Ley 7/2015, Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que ha derogado la Ley 8/2013 y se redacta de nuevo el artículo conforme a lo dispuesto en aquel Texto Refundido.
- Artículo 1.7: Se añade un apartado relacionado con el uso Alojamiento Turístico, indicando que los tipos de establecimientos permitidos son los definidos en la legislación sectorial para suelos urbanos no turísticos.
- Artículo 3.3: Se elimina el punto 2, por considerarse que todos los parámetros de ordenación quedan regulados en la propia Norma VT, sin que sea necesario la aplicación supletoria de otra norma.
- Artículo 3.5: Se elimina el punto 2 Posición de la edificación en la parcela del capítulo III Norma VT, el cambio de alineación propuesto en la calle Guzmán el Bueno, por tratarse de una fachada protegida y considerarse que, al ser un vial peatonal, no resulta imprescindible ampliar la sección de la calle en ese tramo, pudiendo mantenerse el trazado original y conservando de esta manera la fachada protegida; se elimina el cambio de alineación en la calle Munguía; se modifica el número de gobierno del inmueble de la calle Maninidra, no es 10, sino 4 el correcto; la alineación propuesta en la Carretera del Centro 10, desaparece.
- Artículo 3.7: Se modifica puntualmente la redacción del punto 2.b Condiciones de ocupación y edificabilidad del capítulo III Norma VT: donde ponía “Cuando la edificación colindante (tanto lateral como trasera) se posicione exenta en su parcela...” ahora pone “Cuando la edificación colindante (tanto lateral como trasera) se posicione por su normativa exenta en su parcela...”, aclarando así que este artículo sólo es de aplicación en el caso de que la norma a aplicar reconozca y permita a la edificación colindante su condición de exenta; se elimina uno de los supuestos de actuaciones en los casos de generar medianeras.
- Artículo 3.8: Se elimina el punto 1.h) Condiciones de altura del capítulo III Norma VT, relativo a la altura métrica correspondiente a nueve plantas, puesto que, tal como se refleja en el plano 4.4 Altura máxima de la Norma VT, no se permite esta

altura para ninguna parcela; se incluye un punto 4 en el que se reconoce la situación legal de consolidación a aquellos edificios y construcciones que sobrepasen la altura normativa, conforme a lo dispuesto en el artículo 44 bis del TRLOTENC.

- Artículo 3.9: Se modifica el apartado 1 de zonificación de usos. Se diferencian dos zonas de usos A y B en lugar de tres como establecía el documento anterior; el contenido anterior de los apartados 2 y 3 se desplaza y pormenoriza en el siguiente artículo 3.10 Compatibilidad y localización de los usos; se añade un apartado 3, con condiciones para el uso Garaje-Aparcamiento; se añade un apartado 4, donde se definen condiciones relativas a la limitación de intensidad establecida para el uso Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas; se añade un apartado 5, donde se establecen condicionantes de superficie en plantas bajo rasante vinculadas a plantas bajas.
- Artículo 3.10: Se reconsideran algunos aspectos de la compatibilidad y localización de los usos, haciendo ajustes y modificando condiciones en algunos usos.
- Artículo 4.11: Se introduce una aclaración Condiciones de los usos para parcelas catalogadas residenciales, en el apartado 1, señalando que el capítulo III de referencia se refiere a la Norma VT; en el apartado 1 se añade un nuevo subapartado para establecer que: "los usos que se implanten y las obras que estos impliquen no podrán desvirtuar en ningún caso los valores por los que la edificación está protegida."; se añade un apartado 2 donde se establecen condiciones de uso exclusivas para parcelas catalogadas.
- Artículo 4.12 Condiciones de los usos para parcelas catalogadas calificadas como Dotaciones y Equipamientos; en el apartado 1 se añade un nuevo subapartado para establecer que: "los usos que se implanten y las obras que estos impliquen no podrán desvirtuar en ningún caso los valores por los que la edificación está protegida."; en el apartado 5.c) y 10.c) se añade en el Recreativo-Ocio la clasificación Tipo I; en el apartado 8. b) -Usos complementarios, se sustituye Servicios Comunitarios por Cultural y Administración Pública.
- Planos normativos: Se ha modificado el plano 4.5 Usos de la Norma VT Zonas; se ha incluido un nuevo plano denominado 4.6 Intensidades propuestas para el uso recreativo-ocio en la Subcategoría de establecimientos para consumo de bebidas y comida.
- Se ha incluido como Anexo II: Cuadro resumen de usos por zonas.

## B. Correcciones a las ordenanzas estéticas.

- Artículo 3 Interpretación: Se añade un apartado 3, para indicar que, en aquellos casos de proyectos con soluciones estéticas no contempladas por estas Ordenanzas, pero que a juicio de la Oficina Técnica Municipal se valoren de excepcional calidad arquitectónica y se integren adecuadamente en este ámbito de protección, se podrá elevar para su autorización a dictamen del Consejo de Patrimonio.
- Artículo 5 Actuaciones en la cubierta: Se añade en el apartado relativo a construcciones permitidas sobre cubierta, las condiciones en las que se permiten los cuartos de lavar. Se añade un apartado donde se definen los supuestos y condiciones para admitir en la planta de cubierta la actividad de cafetería, bar o restaurante.
- Artículo 6 Actuaciones en las medianeras: Se elimina en el apartado 2b) el último párrafo donde se establecía la obligación de adecentar la medianera vecina en casos de deterioro.
- Artículo 8 Consideraciones relativas al cromatismo: Se añade en el apartado 2, un párrafo para establecer que para la valoración del elemento cromático deberá presentarse una infografía de la fachada propuesta del edificio en su entorno; el apartado 4 se integra en el 3.
- Artículo 9 Consideraciones relativas a la composición de la fachada: En este artículo, a nivel general, se simplifica y se matiza la definición de los criterios compositivos. Además:
  - Se añade, en caso de semisótanos, condiciones para la integración de los huecos de esta planta en el conjunto de la fachada.
  - Se homogeniza la altura establecida en los solares o cercas sin edificar a lo establecido para ello en el resto del suelo urbano.
  - Se elimina el parámetro “simetría” como elemento compositivo exigido en la fachada en la nueva edificación.
- Artículo 10 Consideraciones relativas a los materiales de fachada: El apartado 2f) “Carpinterías” se redacta de otra forma estableciendo para los edificios catalogados el mantenimiento de la carpintería original, y para los no catalogados se permitirá además de la madera, la carpintería metálica con ciertas condiciones. Se añaden elementos que se prohíben en las carpinterías de la nueva edificación.

- Artículo 11 Consideraciones relativas a los elementos antepuestos: Se añade que también se permitirán en los balcones los antepechos de vidrio con algunas condiciones.
- Artículo 12 Consideraciones sobre elementos sobrepuestos: En el apartado 2 se añade que se prohíben las marquesinas y los toldos fijos; se corrigen y se definen en un nuevo apartado 3c) las condiciones exigidas a los toldos.
- Artículo 14 Consideraciones relativas a Espacios Libres y otros espacios públicos: Se añade un apartado en relación a la conservación del pavimento tradicional en las calles donde lo hubiera.

### **3. Correcciones al Estudio Económico-Financiero.**

Se ha modificado e incorporado una redacción más acorde con los criterios jurisprudenciales que detallan cual debe ser el contenido de un EEF y se han incluido bloques descriptivos de las actuaciones que incluye, determinando a su vez si éstas provienen o no del PEPRI 2001; se ha procedido a evaluar cada una de esas actuaciones y su coste para la Corporación local; en total se han incluido cuatro nuevas actuaciones A.1 Espacio Libre en la calle San Bernardo, A.2 Centro Cultural Mendizábal, A.3 Espacio Libre en la calle Francisco Gourié, A.4 Espacio Libre – Comercial en la calle Francisco Gourié. Por otro lado, se han añadido las actuaciones previstas en el PEPRI, y que continúan dentro del ámbito del PEP-VT, que han sido eliminadas puesto que suponen un ahorro de la inversión municipal en este ámbito.

### **4. Correcciones a los Planos.**

Sin perjuicio de las correcciones a los planos efectuadas derivadas de errores y alegaciones estimadas, así como de errores materiales y decisiones que constan justificadas en la Memoria, se detallan a continuación únicamente los dos planos que se consideran modificados con respecto a la fase de tramitación precedente:

- El plano de información 2.3.10 “Intensidades propuestas para el uso recreativo-ocio en la subcategoría de establecimientos para consumo de bebidas y comidas” ha sido incorporado nuevo en esta fase.
- El plano normativo 4.6 “Intensidades propuestas para el uso recreativo-ocio en la subcategoría de establecimientos para consumo de bebidas y comidas” ha sido incorporado nuevo en esta fase.

- El plano normativo 4.7. "Zonas de potencialidad arqueológica" ha sido incluido en los planos normativos, estando anteriormente en los informativos, Análisis ambiental, Inventario de zonas de potencialidad arqueológica; además, se ha eliminado de ese plano la referencia en la leyenda del sitio denominado Cuevas del Torado, ya que inducía a error al no figurar dentro del ámbito del PEP-VT.

## **5. Correcciones al Catálogo.**

- Se elimina la ficha VT-202 en cumplimiento de la Sentencia dictada el 25 de julio de 2016, del Tribunal Superior de Justicia de Las Palmas, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Segunda, en la que fueron anulados los Acuerdos impugnados en cuanto a la protección asignada al inmueble y su inclusión en el Catálogo de Protección.
- Se modifican las Directrices de Intervención de las fichas VT-584, VT-290 y VT-291, en aras a una mayor conservación de los inmuebles, tal y como se desarrolla en el apartado 6.4.1 de la presente Memoria.
- Se realizan los siguientes ajustes en las fichas de catálogo por estimación de las alegaciones presentadas:

Modificaciones en las fichas del catálogo derivadas del trámite de Alegaciones y consultas previas.									
CONSULTAS PREVIAS									
N ficha	Solicitud	Resolución	Apartado que se Modifica						
			Información	Situación	Descripción	Valoración y Alcance de la Protección	Protección	Directrices de intervención	Información Gráfica
VT-197	Descatalogar parte de la cubierta por carecer de valor arquitectónico.	<b>Estimar</b>			Se añade descripción de la parte de la cubierta que carece de valor.		Se añade el Nivel de intervención "Remodelación"	Se añade nuevas determinaciones a la intervención en el inmueble.	Se incorpora esquema de la última planta indicado el volumen susceptible de demolición.
VT-399	Corrección del plano de planta alta del inmueble por no corresponderse con la realidad	Estimar							Se incorpora nuevo plano de la planta alta.



ALEGACIONES EN TIEMPO									
N ficha	Solicitud	Resolución	Apartado que se Modifica						
			Información	Situación	Descripción	Valoración y Alcance de la Protección	Protección	Directrices de intervención	Información Gráfica
VT-231	Incorporar en apartado de información los usos recreativo-ocio y oficinas en planta baja.	<b>Estimar</b>	Se introducen los usos recreativo-ocio y oficinas en planta baja						
VT-223	Por sugerencia del historiador, mejora de la descripción del inmueble	<b>Desestimar</b>			Incorporación de una descripción más ajustada a la realidad.				
VT-054	1. Establecimiento de las 6 plantas de altura reales del inmueble. 2. Corrección de los planos de planta del inmueble ajustándolo a la realidad.	<b>Estimar pto. 2</b>							Se sustituyen los planos de planta por otros ajustados a la realidad.
VT-197	Descatalogar parte de la cubierta por carecer de valor arquitectónico.	<b>Estimar</b>			Se añade descripción de la parte de la cubierta que carece de valor .		Se añade el Nivel de intervención "Remodelación"	Se añade nuevas determinaciones a la intervención en el inmueble.	Se incorpora esquema de la última planta indicado el volumen susceptible de demolición.
VT-409	Reducir el grado de protección de Ambiental a Parcial del inmueble situado en la C/Espíritu Santo, 35 equiparándolo al resto de inmuebles que conforman la ficha.	<b>Estimar</b>			Incorporación de una descripción más ajustada a la realidad.	Se introduce nuevo texto relativo al alcance de la protección de los distintos inmuebles	Sustitución del grado de protección "Ambiental" por el "Parcial".	Se añade nuevas determinaciones a la intervención en el inmueble.	

VT-225	<p>1. Corrección del plano de localización. Incorporar en apartado de información los usos Residencial, oficinas y Garaje-Aparcamiento en planta baja.</p> <p>2. Reducción del grado de protección de Ambiental a Parcial.</p> <p>3. Permitir obras de remodelación con ampliación de volumen en las zonas no protegidas.</p>	<p><b>Estimar pto.1</b> <b>Estimar pto.2</b></p>	<p>Se introducen los usos oficina, residencial y garaje-aparcamiento en planta baja.</p>	<p>Se modifica el plano de situación por no corresponder su delimitación con la realidad</p>	<p>Incorporación de una descripción más ajustada a la realidad.</p>	<p>Se introduce un nuevo texto relativo al alcance de la protección de la parcela</p>			
VT-315	<p>Reducir el grado de protección del inmueble de ambiental a parcial.</p>	<p><b>Estimar parcialmente.</b> Conservar grado de protección pero se reduce el área protegida.</p>			<p>Incorporación de una descripción más ajustada a la realidad.</p>	<p>Se introduce un nuevo texto relativo al alcance de la protección de la parcela</p>	<p>Se añade el Nivel de intervención "Remodelación"</p>	<p>Se añade nuevas determinaciones a la intervención en el inmueble.</p>	<p>Se sustituyen los planos de planta por otros ajustados a la realidad</p>
VT-220	<p>1. Limitar la protección del inmueble (Terrero 11) a fachada y primera crujía.</p> <p>2. Aumentar la altura en una planta</p>	<p><b>Estimar pto.1</b></p>				<p>Se introduce un nuevo texto relativo al alcance de la protección del inmueble</p>		<p>Se añade nuevas determinaciones a la intervención en el inmueble.</p>	<p>Se eliminan planos de distribución interior y se incorporan fotos de las fachadas.</p>
VT-375	<p>Por sugerencia del historiador se mejora la descripción del valor de la protección.</p>	<p><b>Desestimar</b></p>				<p>Mejora del texto descriptivo del conjunto de inmuebles protegidos.</p>			
VT-254	<p>Descatalogación de la parte trasera de la parcela y aplicación de normativa de edificación.</p>	<p><b>Estimar parcialmente.</b> Conservar grado de protección pero se reduce el área protegida.</p>			<p>Incorporación de una descripción más ajustada a la realidad</p>	<p>Se introduce un nuevo texto relativo al alcance de la protección de la parcela</p>	<p>Se añaden los niveles de intervención " Rehabilitación y Remodelación"</p>	<p>Se añade nuevas determinaciones a la intervención en el inmueble.</p>	
VT-409	<p>Separar en fichas individuales los inmuebles.</p>	<p><b>Desestimar.</b> Se introducen correcciones y mejoras en la ficha.</p>							<p>Se eliminan planos de distribución interior y se incorporan fotos de las fachadas.</p>
VT-546	<p>1. Descatalogación de inmuebles en C/Reyes Católicos.</p> <p>2. Permitir una altura de 3 plantas en la parte a remodelar.</p> <p>3. Elevar altura métrica de las 2 plantas.</p> <p>4. Agrupación de fincas.</p> <p>5. Permitir aparcamiento en sótano.</p>	<p><b>Estimar pto.3</b> <b>Estimar pto.4</b> <b>Estimar pto.5</b></p>						<p>Se añaden nuevas determinaciones a la intervención en el inmueble.</p>	

VT-311	Redelimitación de la parcela ajustándola a la realidad y desprotección de la parte trasera. Aumento de altura en la zona desprotegida.	<b>Estimar</b>		Se modifica el plano de situación por no corresponder su delimitación con la realidad		Se introduce un nuevo texto relativo al alcance de la protección de la parcela		Se añade nuevas determinaciones a la intervención en el inmueble.	
VT-077	Redelimitación de la parcela ajustándola a la realidad y desprotección de la parte trasera. Aumento de altura en la zona desprotegida.	<b>Estimar</b>		Se modifica el plano de situación por no corresponder su delimitación con la realidad	Incorporación de una descripción más ajustada a la realidad	Se introduce un nuevo texto relativo al alcance de la protección de la parcela	Se añade el Nivel de intervención "Remodelación"	Se añade nuevas determinaciones a la intervención en el inmueble.	
VT-303	1. Se permita la remodelación de las crujeas interiores. 2. Aumento de dos plantas sobre la cubierta principal. 3. Uso Almacén bajo rasante.	<b>Estimar pto.1</b> <b>Estimar pto.3</b>				Se introduce un nuevo texto relativo al alcance de la protección de la parcela	Sustitución del grado de protección "Ambiental" por el "Parcial". Se añade el Nivel de intervención "Remodelación"	Se añade nuevas determinaciones a la intervención en el inmueble.	
VT-275	Se actualice la información de la ficha ajustándola a la realidad.	<b>Estimar</b>	Se actualiza la foto de fachada.		Incorporación de una descripción más ajustada a la realidad			Se eliminan determinaciones a la intervención en el inmueble.	
VT-125	1. Separar en fichas individuales los inmuebles. 2. Se actualice la información de la ficha ajustándola a la realidad. 3. Cambio de grado de protección de Ambiental a Parcial. 4. Reconocimiento de una tercera planta del inmueble.	<b>Estimar pto. 2</b>	Se actualiza la foto de fachada. Se sustituye el estado de conservación "regular" por "mixto".		Incorporación de una descripción más ajustada a la realidad			Se eliminan determinaciones a la intervención en el inmueble.	
VT-595	Por sugerencia del historiador, corrección de error en los niveles de intervención.	<b>Desestimar</b>					Se añade el Nivel de intervención "Remodelación"		
VT-319	Diferenciación en la ficha de las dos fincas que conforman el inmueble. Graficar el edificio de acuerdo con la realidad.	<b>Estimar</b>	Se corrige la dirección del inmueble. Se incorpora una foto que incluya todo el volumen.	Se modifica el plano de situación por no corresponder su delimitación con la realidad	Se introduce la referencia a la existencia de varias unidades registrales.				

VT-640	1. Se actualice la información de la ficha eliminando la referencia al inmueble C/López Botas 46. 2. Supresión de la referencia a determinados elementos del inmueble que carecen de valor	<b>Estimar pto. 2</b>			Se elimina de la descripción del inmueble la mención a la escalera de piedra y la galería aportada.				
VT-174	Ampliación de la superficie desprotegida del inmueble.	<b>Estimar</b>			Incorporación de una descripción más ajustada a la realidad	Se introduce un nuevo texto relativo al alcance de la protección de la parcela		Se añade nuevas determinaciones a la intervención en el inmueble.	
VT-020	1. Reducir el grado de protección del inmueble de ambiental a parcial. 2. Corrección de los usos existentes.	<b>Estimar pto. 2</b>	Se introduce el uso comercial en planta baja y sin uso en las demás plantas.						
VT-053	Por sugerencia del historiador se introducen correcciones a la ficha	<b>Desestimar</b>			Incorporación de una descripción más ajustada a la realidad	Se introduce un nuevo texto relativo al alcance de la protección de la parcela			
VT-518	Diferenciación en la ficha de las dos fincas que conforman el inmueble.	<b>Estimar parcialmente.</b> Se grafía el edificio de acuerdo con la realidad.		Se modifica el plano de situación por no corresponder su delimitación con la realidad	Se introduce la referencia a la existencia de varias unidades registrales.				
VT-069	Reducir el grado de protección de la parte trasera del inmueble permitiendo obras de remodelación.	<b>Estimar</b>			Incorporación de una descripción más ajustada a la realidad	Se introduce un nuevo texto relativo al alcance de la protección de la parcela	Se añade el Nivel de intervención "Remodelación"	Se añade nuevas determinaciones a la intervención en el inmueble.	
VT-156	Reducción del grado de protección del inmueble de Integral a ambiental o parcial que permita la rehabilitación o remodelación Se introducen correcciones por sugerencia del historiador.	<b>Desestimar</b>			Incorporación de una descripción más ajustada a la realidad				
VT-402	Incorporar el uso residencial en planta baja.	<b>Improcedente</b> Se incorpora el uso residencial en planta baja como información de usos existentes.	Se introduce el uso residencial en planta baja						

VT-010	Se permita la remodelación de la parte trasera de la planta 5ª de acuerdo con proyecto.	<b>Estimar</b>					Se añade el Nivel de intervención "Remodelación"	Se añade nuevas determinaciones a la intervención en el inmueble.	
VT-652	Se actualice la información de la ficha de acuerdo con la realidad del inmueble remodelado resientemente.	<b>Estimar</b>	Se actualiza la foto de fachada.		Incorporación de una descripción más ajustada a la realidad			Se añade nuevas determinaciones a la intervención en el inmueble.	
VT-357	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Se actualice la información de la ficha.</li> <li>2. Incorporación de los niveles de intervención de Rehabilitación y Remodelación.</li> <li>3. Regulación de usos a nivel volumen.</li> <li>4. Flexibilidad del número de viviendas.</li> <li>5. No obligatoriedad del empleo de la carpintería de madera.</li> </ol>	<b>Estimar parcialmente pto.1</b>	<p>Se incorpora la denominación original del inmueble.</p> <p>Se actualizan los usos existentes en el inmueble.</p>						
VT-413	Se corrija el plano de situación ajustándolo a la realidad.	<b>Estimar</b>		Se modifica el plano de situación por no corresponder su delimitación con la realidad					
VT-324	Se incluya la Remodelación en los Niveles de Intervención	<b>Estimar</b>					Se añade el Nivel de intervención "Remodelación"	Se añade nuevas determinaciones a la intervención en el inmueble.	
VT-286	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Protección solo de la fachada excluyendo primera crujía.</li> <li>2. Aumento de altura.</li> </ol>	<b>Estimar parcialmente pto.2</b>						Se añade nuevas determinaciones a la intervención en el inmueble.	
VT-402	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Actualización de la información de la ficha de acuerdo con la realidad.</li> <li>2. Elaboración de una ficha individualizada por cada inmueble.</li> <li>3. Actualización de los usos existentes en planta baja.</li> <li>4. Reducción del grado de protección de Ambiental a Parcial y establecimiento de la Remodelación entre los niveles de intervención.</li> <li>5. Medidas de mejora en las Directrices de Intervención.</li> </ol>	<b>Estimar parcialmente pto.1</b> <b>Estimar pto.3</b> <b>Estimar pto.5</b>	Se introduce el uso oficina y residencial en planta baja	Se modifica el plano de situación por no corresponder su delimitación con la realidad				Se añade nuevas determinaciones a la intervención en el inmueble.	

## 2.2 DERIVADAS DEL SEGUNDO TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

### 1. Correcciones a la Memoria de Ordenación.

Dentro del Documento de Ordenación del PEP-VT, por operatividad, se crea uno nuevo documento de "Tramitación del Plan Especial de Protección y correcciones al documento de Aprobación Inicial" donde se recogen estos aspectos que, desde la Aprobación Inicial, se localizaban en unos apartados específicos de la Memoria de Ordenación.

La Memoria de Ordenación, ya sin los apartados señaladas, contiene las justificaciones, y la motivación, de la ordenación propuesta por el PEP-VT. La ordenación inicialmente propuesta se ha modificado en algunos aspectos que se detallan a continuación, derivados del segundo trámite de información pública y de correcciones de oficio en el documento.

#### A. En cuanto al uso residencial.

Parcelas en las que se elimina el uso residencial.

- Parcela situada en c/ Arena 11 B, "pasaje" de entrada al espacio interior de la manzana T-26. Derivado del segundo periodo de información pública del documento, se constata que constituye un paso público al que abren huecos de iluminación y ventilación de los inmuebles colindantes, c/ Arena 9 y 11, huecos que se contemplan desde el proyecto de obra que dio lugar a la correspondiente licencia de construcción, verificándose este extremo al haberse aportado dichos proyectos, por lo que, se elimina la edificabilidad de esta parcela al ser una vía pública.

La calificación como vía de este pasaje público en la calle Arena 11B, supone eliminar, del apartado 6.6.1 "Ajustes en los parámetros tipológicos" de la Memoria, lo relativo a la misma, puesto que se condicionaba su edificación a la agrupación con alguna de las parcelas colindantes.

#### B. En cuanto al uso Alojamiento turístico.

- En el apartado de la Memoria de Ordenación relativo a los usos permitidos en todo el ámbito (punto 4.b) del apartado 6.6.3 de ajustes en la estructura de usos, se añade lo dispuesto en el Plan General de Ordenación vigente (PGO-2012) en relación a la oferta alojativa -desarrollada en el apartado 5.1.2 de la Memoria de Ordenación Pormenorizada (parte 6 justificación de la ordenación) del PGO-. En la Memoria del PEP-VT sólo se advertía de la limitación existente, en cuanto a la capacidad de carga, establecida en 400 camas pero no se añadía la limitación, también recogida en el PGO, de un máximo de 40 habitaciones por cada establecimiento. Aspecto que se incorpora en este momento de la tramitación como corrección de oficio.

### C. Ajustes en la altura normativa.

Las modificaciones introducidas en las alturas normativas se recogen dentro del apartado 6.6.2 "Ajustes en los parámetros volumétricos" de la presente Memoria de Ordenación, siendo las siguientes:

- Se elimina la referencia a la parcela Arena 11 B, del punto b) del barrio de Triana del apartado 6.6.2 citado, al modificar su calificación por vía pública. En su lugar se identifica la parcela interior, Arena 13 A, que sí mantiene su calificación como residencial con 3 plantas de altura.
- Derivado del informe técnico de la COTMAC, se amplía la justificación de la altura en calle Losero / Francisco Gourié, en el punto b) del barrio de Triana del apartado 6.6.2 referido, haciendo referencia a la permuta que posibilitó la ampliación del callejón denominado Losero para poder formalizar la prolongación de la calle Malteses.
- En el punto a) del barrio de Triana, se modifica la altura propuesta en la parcela situada en San Bernardo, 27. Se expone que, si bien se había propuesto una altura normativa de 3 plantas, derivado del segundo trámite de información pública, se presenta alegación (alegación nº 23) proponiendo una solución volumétrica para la parcela que, asumiendo el vacío existente en la cuenca visual desde San Bernardo hacia San Nicolás, resuelve paisajísticamente el impacto que produce la medianera colindante en la Avda. Primero de Mayo.

Esta propuesta se configura con dos cuerpos volumétricos, uno de 7 plantas de altura adosado al edificio colindante con fachada a la Avda. Primero de Mayo, 26, que tiene consolidada dicha altura, y otro cuerpo más bajo de 3 plantas de altura hacia la calle Doctor Juan de Padilla que, con un único nivel de coronación, materializaría solamente 2 plantas hacia la Avda. Primero de Mayo, debido a la diferencia de cota entre ambas vías. Además, estos dos cuerpos volumétricos se ubican de tal forma que dejan un espacio libre de edificación en la esquina conformada por las vías Avda. Primero de Mayo y San Bernardo, tal y como sucede en la actualidad con el espacio libre privado existente.

En cuanto a la edificabilidad asignada, la citada alegación señala que la sentencia advierte del hecho de que, de no poseer el inmueble la protección asignada, la actora podría materializar la edificabilidad correspondiente al resto de la manzana, fijada en cinco plantas de altura con las características de la Norma M del PGO, ascendiendo ésta a 5.425 metros cuadrados.

Llegados a este punto, argumenta que asignar una altura de tres plantas contradice la sentencia firme, por lo que presentan la propuesta volumétrica descrita que, en resumen, se mantiene en un punto intermedio entre ambas alturas formalizando una edificabilidad total de 3.600 metros cuadrados, que es equivalente a la edificabilidad correspondiente a un volumen que cuenta con 5 plantas hacia Primero de Mayo y 4 plantas hacia Juan de Padilla.

#### D. Cálculo de variación del volumen edificable.

En el apartado 6.8 “Cálculos de variación del volumen edificable” se recogen las siguientes modificaciones:

- La parcela situada en calle Arena 11 B. Esta parcela de 60 m<sup>2</sup> de superficie, a la que se le había asignado 4 plantas de altura, se elimina del cálculo de variación del volumen edificable, dado que pasa a ser vía pública, lo que supone una reducción de la superficie edificable de 240 m<sup>2</sup>.
- La parcela situada en San Bernardo 27. Esta parcela de 949 m<sup>2</sup> de superficie, a la que se le había asignado 3 plantas de altura, modifica el volumen edificado previendo dos cuerpos diferenciados, uno de 7 plantas de altura adosado a la medianera existente en Avda. Primero de Mayo, 26, y otro de 3 plantas de altura, con único nivel de coronación, hacia la calle Doctor Juan de Padilla, por lo que, hacia la Avda. Primero de Mayo contaría con 2 plantas de altura. Este nuevo volumen supone una superficie edificable de 3.600 m<sup>2</sup> construidos. En el cuadro del cálculo del incremento de edificabilidad, en parcelas que no han alcanzado en la realidad la nueva altura máxima propuesta, se incorpora esta última superficie edificable descontándole la superficie construida que tiene en la actualidad de 1.176 m<sup>2</sup>.
- Con las modificaciones introducidas, se actualiza el desglose de los ajustes en las alturas que derivan en el cálculo final del volumen edificable, concluyendo que se reduce en 3.341 m<sup>2</sup>.

#### E. Otros ajustes e incorporaciones.

- Se amplía, en el apartado 6.2 relativo a la ficha API-01 del PGO, la justificación de la modificación de lo dispuesto en dicha ficha, relativa a las parcelas situadas en San Bernardo, 2 y 4. Eliminado la vinculación entre estas dos parcelas limitándola a la resolución de la fachada en San Bernardo 4.

- Derivado del análisis de cuestiones planteadas en las alegaciones números 1 y 24, se entiende necesario desarrollar la interpretación del artículo 4.10 de la Norma de Protección, en relación con la aplicación del artículo 3.8 de las Normas del PEP-VT.

Por ello, en el punto 3 del apartado 6.7.3 de la Memoria de Ordenación, relativo a los parámetros tipológicos, volumétricos y de uso de las parcelas catalogadas, se añade que, por regla general, salvo en los casos en los que se admite el remonte, en las zonas no protegidas donde se permite la remodelación se limita la altura a la de la edificación original, según la Norma de Protección, así, en las Directrices de Intervención se recoge con el siguiente tenor: "... respetando la altura de la edificación original".

En este sentido, la Norma de Protección del PEP-VT establece, en su artículo 4.10, que, en las parcelas protegidas que se admita la remodelación, las nuevas construcciones podrán asumir la altura de los forjados existentes en las zonas protegidas o bien disponer la relación de alturas que se establece en el artículo 3.8 de las Normas del presente PEP-VT.

Así, teniendo en cuenta lo dicho, si en un edificio catalogado de dos plantas altas, cuya altura métrica sea equivalente a la altura métrica de tres plantas, según el artículo 3.8 referido, la nueva edificación en la parte no protegida podrá materializarse con tres plantas, siempre y cuando no exceda del volumen de la edificación protegida y se aporte una solución de continuidad, entre la edificación existente y la nueva.

Este hecho no se puede confundir con la edificabilidad referida en el artículo 34.8 de la Ley de Patrimonio, puesto que no estamos ante edificios "vaciados" a los que hace referencia la citada Ley, entendiéndose que tal término se refiere a una operación que se deriva de la protección exclusiva de la fachada, como una piel exterior del edificio catalogado, por eso en dicho artículo se hace hincapié en los casos en los que "por razón de la normativa urbanística aplicable, hayan de mantener la fachada", mientras que en el PEP-VT se ha dejado claro, a lo largo del documento, que la protección de la fachada lleva implícita la protección de la primera crujía. Y ello, porque en la misma Ley, dentro del nivel de intervención de remodelación, se permite modificar los parámetros de altura, ocupación y volumen.

Si bien dentro del ámbito del PEP-VT, en la mayoría de los casos se da la situación anterior, también nos podemos encontrar lo contrario, es decir, casos en los que la edificación primigenia cuenta con alturas de suelo a techo inferiores a las actuales. En estas situaciones entendemos que la nueva edificación, tras la parte protegida, puede adoptar las alturas correspondiente al referido artículo 3.8 de las Normas

para alcanzar el mismo número de plantas de la parte protegida del inmueble, y ello, para que el volumen pueda adaptarse a las dimensiones habituales en las edificaciones de hoy en día, siempre que ese aumento edificado no sea perceptible exteriormente y se aporte una solución de continuidad, tal y como se exige en el artículo de referencia. Toda vez que no se pretende limitar la edificabilidad existente y, en aras a la revitalización de los Conjuntos Históricos.

- Se incluye en el listado del apartado 7.5 de Memoria de Ordenación los inmuebles VT-496 y VT-514 que, por error, no se habían incluido.
- Derivado del informe técnico de COTMAC se amplía la reflexión sobre los grados de protección integral y ambiental expuesta en el apartado 6.7.1 de la Memoria de Ordenación.
- Se desarrolla un nuevo apartado en la Memoria de Ordenación relativo al control y seguimiento del Plan Especial de Protección.

## **2. Correcciones al documento normativo.**

El documento normativo se han realizado una serie de correcciones que derivan de errores materiales detectados, correcciones de oficio y contestación a las alegaciones planteadas, sin perjuicio de reflexiones sobre determinados aspectos del Plan Especial que debían ser recogidos en normativa.

### **A. Incorporación en las Normas:**

- Se incluye en la Norma, dentro del Capítulo I, un artículo relacionado con la Oficina de Gestión Integrada del Conjunto Histórico, sobre su objeto y competencia.

### **B. A modo de resumen y de forma genérica, estas son las modificaciones más importantes de las Normas:**

- Derivado del informe del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital, se propone una nueva redacción para el último párrafo del punto 3, del artículo 1.6 de las Normas, señalando que se deberá cumplir, en la ejecución e instalación, lo dispuesto en este documento normativo y en la ordenanza estética de este Plan Especial con el fin de asegurar su adecuada integración en el entorno, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial en esta materia y siempre que no incida en la calidad y cobertura del servicio.

- Se elimina el punto 3 del artículo 3.4, dado que se refiere a la parcela situada en la calle Arena 11B que modifica su calificación de residencial a vía pública, al constatarse este extremo durante el segundo periodo de información pública.
- Se elimina el punto 7 del artículo 3.4. En este punto se permitía la agregación de las parcelas situadas en San Bernardo 2 y 4 derivado de la modificación de aplicación directa introducida en la ficha del API-01 del PGO, sin embargo, la operación que motivó la modificación no se ha llevado a cabo y, una vez constatado que son propiedades independientes, por coherencia con el resto del documento, se elimina dicha posibilidad.
- Se elimina el punto 3 del artículo 3.8, derivado de la eliminación de la posibilidad de agrupar las parcelas situadas en San Bernardo 2 y 4, ya no es coherente mantener la obligatoriedad de respetar, en la parcela de San Bernardo 4, la altura de las tres primeras plantas del inmueble catalogado colindante. Y ello, para poder materializar la altura que se le otorgó desde la ficha del API-01 sin excederse de la limitación que establecía la altura según la altura de cornisa del edificio sito en Viera y Clavijo, 3 (seis plantas más ático). Por otro lado, dado que se mantiene la necesidad de adoptar una solución de fachada acorde con la fachada protegida colindante se traslada a las ordenanzas estéticas lo referido a este aspecto (nuevo punto 3 en el art.7 de las Ordenanzas Estéticas).
- En el artículo 3.5 de las Normas, relativo a la posición de la edificación en la parcela, se añadirá un apartado 2 con el siguiente tenor:

La edificación de la parcela situada entre las calles Doctor Juan de Padilla, 15, San Bernardo, 27 y Avda. Primero de Mayo, 28, deberá materializarse en dos volúmenes que se posicionarán de la siguiente forma:

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

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

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

- En el artículo 3.7 de las Normas, relativo a las condiciones de ocupación y edificabilidad, se añadirá un apartado 4 con el siguiente tenor:

La edificación situada en la parcela entre las calles Doctor Juan de Padilla, 15, San Bernardo, 27 y Avda. Primero de Mayo, 28, se materializará en dos volúmenes, uno más bajo, de tres (3) plantas de altura hacia la calle Doctor Juan de Padilla y con único nivel de coronación, y otro más alto, de siete (7) plantas de altura hacia la Avda. Primero de Mayo.

- Se añaden a los niveles de intervención de consolidación y rehabilitación las obras permitidas en el PEPRI, para los grados de protección que permiten estas intervenciones, y que se consideran acordes a la definición de estos niveles. Así, para la consolidación, en aras a un “adecuado funcionamiento del edificio en relación con las necesidades del uso a que sea destinado”, se añade que en el interior de los inmuebles se podrán llevar a cabo obras de modernización y actualización de instalaciones y áreas de servicios (entendiéndose por áreas de servicio piezas destinadas a: cocinas, baños y lavaderos). De igual forma, para la rehabilitación, se añade, en aras a la “mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior”, que se permiten las obras de modernización y actualización de las instalaciones, los cambios de tabiquería sin afectar a la estructura portante, así como la eliminación de las obras añadidas (extremo que deberá demostrarse documentalmente, a la petición de la licencia).

### C. Correcciones a las ordenanzas estéticas.

- Artículo 5. Derivado del informe del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital, se añade un párrafo al citado artículo 5, en su punto 4.e), señalando que prevalecerán las condiciones técnicas que aseguren la cobertura y calidad del funcionamiento de las redes de radio y telecomunicaciones sobre las disposiciones incluidas en esta Ordenanza Estética, incluso con imposición de las servidumbres necesarias si fuera procedente para garantizar su operatividad.
- Se añade un punto 3 al artículo 7 de actuaciones en fachada referido a la parcela situada en San Bernardo 4, donde se advierte de la obligatoriedad de adoptar una resolución de fachada que se integre y no distorsione la percepción y los valores de la fachada protegida colindante situada en San Bernardo 2.
- Artículo 10 Consideraciones relativas a los materiales de fachada: En el apartado 2f) “Carpinterías” se añade, al primer párrafo, la posibilidad de modificar la sección original de la carpintería para incorporar los elementos que garanticen el confort interior del inmueble.

### 3. Correcciones a los Planos.

A continuación, se detallan los pequeños ajustes introducidos en los planos del PEP-VT:

- En el plano normativo 4.3 “Dotaciones, equipamientos y espacios libres”, se elimina la plataforma de tránsito grafiada en el tramo de la calle Pérez Galdós situado entre las calles Bravo Murillo y Buenos Aires.

El tramo de la calle Pérez Galdós entre Bravo Murillo y Buenos Aires, actualmente, es rodonal (convive el tránsito vehículos para acceder al aparcamiento junto con el tránsito de peatones), mientras que, en la ordenación del PEP-VT está calificado como plataforma de tránsito. Sin embargo, las plataformas de tránsito delimitadas en el documento no continúan más allá de la calle Buenos Aires (límite del área con tendencia a la peatonalización) al ser una frontera, dado el flujo de vehículos que soporta. Entendiendo que este tramo mantendrá el carácter de rodonal, al preverse el edificio de aparcamientos necesario para el ámbito, se propone eliminar la calificación de plataforma de tránsito.

- En los planos 2.1, 2.3, 4.2, 4.4, 4.5 y 6.1 se elimina lo grafiado respecto a la parcela situada en la calle Arena 11B al ser una vía pública. En cuanto a la parcela situada en c/ Arena 11 B, “pasaje” de entrada al espacio interior de manzana, y derivado del segundo periodo de información pública del documento (alegaciones números 17, 18 y 19), se constata que constituye un paso público al que abren huecos de iluminación y ventilación de los inmuebles colindantes, c/ Arena 9 y 11, huecos que se contemplan desde el proyecto de obra que dio lugar a su licencia de construcción, verificándose este extremo al haberse aportado dichos proyectos, por lo que, se elimina la edificabilidad de esta parcela al ser una vía pública.

### 4. Correcciones al Catálogo.

- Respecto a la ficha VT-596, visto el error de que en las Directrices de Intervención no se pudo recoger todas las determinaciones fijadas para esta parcela, por no contar con espacio suficiente para todo el texto, se remite a las Normas del PEP-VT, artículos 4.8 y 4.10, lo relativo a la posición de la edificación y la altura normativa.
- En la ficha VT-254 se elimina la obligatoriedad de agrupar las parcelas interiores de la manzana T-26 a parcelas colindantes, dado que, la parcela Arena 11B es una vía pública que otorga el acceso necesario para su desarrollo independiente.
- En la ficha VT-595 se corrige el apartado “Valoración y alcance de la protección” precisándose la protección del trazado del patio principal y eliminándose la

protección de la escalera, al documentarse técnicamente en la alegación presentada la imposibilidad de su recuperación.

### 3. CORRECCIONES AL DOCUMENTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA.

#### 3.1 CORRECCIONES DERIVADAS DEL INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO.

Con fecha 28 de diciembre de 2017 se emite informe técnico – jurídico por parte del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria en los que se advierten de los siguientes puntos a subsanar en el documento del PEP-VT:

- Se detecta un error material en el plano normativo 4.3 de Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres consistente en la calificación como PT de mayor cantidad de vías que en la versión correspondiente a dicho plano en el documento de Aprobación Inicial del PEP-VT, sin que haya habido desde el momento en que se produjo la misma (9 de junio de 2016) circunstancias que hubieran derivado en tal hecho. Por lo tanto, se corrige el citado plano 4.3 haciendo coincidir la calificación de vías PT con las del plano correspondiente al documento aprobado inicialmente.
- Con fecha 8 de noviembre de 2017 se emite informe por el Ministerio de Defensa en el que se condicionaba el informe favorable a que la propiedad militar denominada Gobierno Militar o Palacio Militar “se excluyera del ámbito de aplicación del Plan Especial de Protección Vegueta-Triana, eliminando al menos su calificación como Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico así como las consecuencias que conlleve el grado de protección y que resultaran incompatibles con las necesidades derivadas de la defensa Nacional”. En atención a las especiales características del inmueble y su afección a las necesidades de la Defensa Nacional, se incorpora en el documento normativo un nuevo artículo 1.9 en el Capítulo I de Normas de aplicación general con la siguiente redacción: “Con el fin de salvaguardar los intereses de la Defensa Nacional, tendrán prevalencia sobre las disposiciones de este Plan Especial todas aquellas que pudieran afectar al Palacio o Gobierno Militar derivadas del ejercicio de la competencia estatal en esa materia”. Así como, se añade en la Ficha VT-273, en el apartado relativo a las directrices de intervención, la referencia a esta regulación normativa.

#### 3.2 ADAPTACIÓN DEL PEP-VT A LA LEY 4/2017.

En adaptación del Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana a la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, de conformidad con su Disposición Derogatoria, que deroga el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC), se elimina la referencia a dicho Texto normativo y se recoge el articulado afín del nuevo texto legal.

Esta adaptación del Plan Especial no ha supuesto la alteración de su contenido, al venir éste impuesto por la legislación sectorial aplicable, Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, tal y como dispone el artículo 146, punto 3 de la Ley 4/2017.

*“3. Los planes especiales de ordenación que se refieren a la ordenación y gestión de un área afectada por la declaración de un conjunto histórico según las previsiones de la Ley 4/1999, de*

*15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, se registrarán por su normativa específica y, adicionalmente, por lo que reglamentariamente se establezca”.*

Por lo expuesto, esta adaptación se reduce a eliminar las referencias al TRLOTENC, ya que éstas se limitan a artículos que se conservan en ambas leyes (Ley 4/2017 y TRLOTENC) y que mantienen las mismas redacciones, tan sólo, se modifica su numeración. Por ello, con estas correcciones de oficio se elimina la referencia al TRLOTENC en los documentos de Memoria de Ordenación y Normas, en el sentido que se expone a continuación:

- Alteraciones en la Memoria de Ordenación:

- Se elimina la referencia al artículo 37 del TRLOTENC relativo al desarrollo y objeto de los Planes Especiales de Ordenación, que queda sustituido por el artículo 146 de la Ley 4/2017.
- Los artículos 45 y 46 del TRLOTENC, que versan sobre la posibilidad de proceder a la alteración de los instrumentos de ordenación, quedan sustituidos por los artículos 164 y 165 de la Ley 4/2017 relativos a las causas de modificación menor de los instrumentos de ordenación y el procedimiento para llevarla a cabo. Y ello, porque el PEP-VT parte de un documento vigente (PEPRI-2001) que se revisa y se modifica dando lugar a uno nuevo.
- En cuanto a la documentación del Plan Especial, si bien el TRLOTENC y el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias no establecían la documentación exigible a los Planes Especiales y, por tanto, operaba el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, la Ley 4/2017 establece, en su artículo 140, el contenido documental mínimo de los instrumentos de ordenación urbanística y, así, se recoge en el apartado correspondiente de la Memoria de Ordenación.
- La referencia al artículo 37 del TRLOTENC, en cuanto a la potestad de los Planes Especiales de modificar la ordenación pormenorizada del Plan General, queda sustituido por el artículo 146, punto 4º, de la Ley 4/2017.
- La referencia al artículo 34 del TRLOTENC, relativo a los límites de la potestad del planeamiento, queda sustituido por el artículo 139, punto c), de la Ley 4/2017.
- Se sustituye la referencia a la Sección 2 del Capítulo VIII del TRLOTENC por la Sección 2ª del Capítulo VII de la Ley 4/2017 relativa a los deberes de conservación y declaraciones de ruina.
- Se sustituye la referencia al apartado 1 del artículo 39 del TRLOTENC, referido a que los Ayuntamientos deberán aprobar y mantener actualizado un catálogo municipal, por el punto 2 del artículo 151 de la Ley 4/2017, versando ambos sobre la obligación de los ayuntamientos de aprobar y mantener actualizado el catálogo de protección.
- Se sustituye la referencia al apartado 1 del artículo 40 del TRLOTENC por el punto 2 del artículo 153 de la Ley 4/2017, relativos a la regulación de los aspectos estéticos de las ordenanzas municipales de edificación.

- Alteraciones en las Normas:

- En el punto 2 del artículo 4.6 Declaración de ruina, se sustituye la referencia a la Sección 2 del Capítulo VIII del TRLOTENC por la Sección 2ª del Capítulo VII de la Ley 4/2017 relativa a los deberes de conservación y declaraciones de ruina.

## EQUIPO REDACTOR

### REDACCIÓN



Ana Dolores del Rosario Suárez  
ARQUITECTA



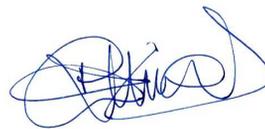
Jacobo González Jorge  
ARQUITECTO



Elvira Monzón García  
ARQUITECTA



Ruth Navarro Delgado  
ARQUITECTA



Carolina Saavedra García  
ARQUITECTA



Juan Carlos Padrón Valido  
HISTORIADOR DEL ARTE



Santiago Hernández Torres  
GEÓGRAFO



Inmaculada Morales Guerra  
TÉCNICO JURÍDICO