

Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en relación a la delimitación del API-01 P.E.P.R.I. Vegueta-Triana y del API-04 P.E.R.I. San Juan-San José

MEMORIA



Responsable del Contrato:

María Luisa Dunjó Fernández.
Arquitecta

Equipo redactor:

Santiago Hernández Torres.
Geógrafo

Ana Dolores del Rosario Suárez.
Arquitecta

Elvira Monzón García.
Arquitecta



INDICE

VOL. I MEMORIA

	Página
1. Introducción	1
2. Objeto de la modificación	1
3. Antecedentes administrativos	2
4. Marco Legal	3
5. Localización de la zona afectada por la modificación	4
6. Análisis del límite actual y justificación de la modificación	5
7. Propuesta de nueva delimitación	17
8. Ordenación urbanística vigente	18
9. Ordenación resultante	37
10. Justificación del procedimiento de Modificación Ordinaria	51
11. Análisis Ambiental	53
12. Disposiciones Transitorias	103

VOL. 2 ANEXO DE DOCUMENTOS



I. Introducción

La Ley de Patrimonio establece en su artículo 30 que los Conjuntos Históricos se ordenarán y gestionarán mediante la formulación de un Plan Especial de Protección.

El ámbito regulado por el Plan Especial vigente incluye además de los Conjuntos Históricos "Vegueta" y "Triana", un área importante fuera de ellos que ocupa alrededor del 40 % del total de P.E.P.R.I. Parte de esta área presenta claras diferencias históricas y morfológicas con respecto a los primeros.

Puesto que en la actualidad se ha procedido a iniciar los trabajos de Revisión del Plan Especial, se considera que éste es el momento oportuno para reflexionar si las zonas situadas fuera de los Conjuntos Históricos, deberían ser excluidas o no del ámbito del nuevo Plan Especial de Protección.

Por otra parte, también parece el momento adecuado para analizar la posible inclusión en el límite de dos manzanas situadas al sur de la calle Ramón y Cajal, que actualmente forman parte del P.E.R.I. San Juan-San José, pero que por su arquitectura y unidad espacial con el resto de la calle, parecen integrarse mejor en el ámbito de Vegueta, tal como sugieren las fichas de los inmuebles catalogados allí ubicados (fichas 217-222 del Catálogo Arquitectónico Municipal de Protección).

2. Objeto de la modificación

El objeto de la presente modificación es, teniendo en cuenta lo anterior, establecer un límite adecuado para el desarrollo de la revisión del Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana que se está acometiendo, eliminando las zonas carentes de valores históricos, arquitectónicos o ambientales que justifiquen su estudio en el marco del citado Plan; e incluyendo, a su vez, aquellas otras áreas que, al contrario, se encuentran actualmente fuera del ámbito que nos ocupa, pero por sus especiales valores, característicos de Vegueta o Triana, merecen su estudio y ordenación conjunta con estos dos barrios históricos.

3. Antecedentes administrativos

- Declaración del barrio de Vegueta como Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico-Artístico, con carácter nacional, por Decreto nº 881/1973, de 5 de abril, del Ministerio de Educación y Ciencia (B.O.E. nº 105, de 02.03.1973).
- Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de 1962: incorporación de las previsiones para su desarrollo por un Plan Especial de Protección y Reforma Interior en Vegueta-Triana, aprobada definitivamente por Orden de 11 de enero de 1985 de la Consejería de Obras Públicas, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno de Canarias.
- Plan Especial de Protección y Reforma Interior de "Vegueta-Triana": aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 4 de marzo de 1985.
- Declaración del barrio de Triana como Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, por acuerdo del Consejo del Gobierno de Canarias en sesión de 19 de noviembre de 1990 (B.O.C. nº 90, de 14.03.1993).
- Plan General de Ordenación Urbana de 1989: aprobado por Orden Departamental de la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias de fecha 7 de marzo de 1989.
- El Plan Especial de Protección y Reforma Interior (P.E.P.R.I.) de "Vegueta-Triana" fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario de este Ayuntamiento con fecha 27 de julio de 2001 (BOC nº 146, de 09.11.2001 y BOP nº 104, de 29.08.2001).
- PGO 2000: el Plan General, que fue aprobado por Órdenes Departamentales de la Consejería de Política Territorial de 26 de diciembre de 2000 y 26 de enero de 2001, recoge como ámbito de planeamiento incorporado el Plan Especial de Protección y Reforma Interior "Vegueta-Triana" (API-01).
- Modificación del PGO en el ámbito territorial del P.E.P.R.I. "Vegueta-Triana", en la Avenida Marítima (Colegio Jesuitas) aprobada por acuerdo de la Consejería de Política Territorial y Medio Ambiente en sesión de fecha 6 de octubre de 2003.
- PGO 2005: Adaptación Básica del Plan General de Ordenación al TR-LOTCyENC, aprobado definitivamente por acuerdo de la C.O.T.M.A.C. de 9 de marzo de 2005. Incorpora en la hoja 4 de 4 de la ficha API-01, en el apartado *Modificaciones de Aplicación Directa*, varias modificaciones al Plan Especial, relativas a calificaciones, alturas y alineaciones de determinadas parcelas.

- Modificación del Plan General de Ordenación (AB-2005): modificación en el ámbito de varios edificios catalogados: Museo Canario, La Regenta, Estadio Insular y Casa Fuentes, aprobada definitivamente por acuerdo de la C.OT.M.A.C. de 23 de noviembre de 2010.
- Modificación Plan Especial de Protección y Reforma Interior "Vegueta-Triana" (API-01) relativo a los niveles de intervención y cambio de calificación del inmueble situado en las calles Espíritu Santo, nº 49 y Doctor Chil, sede del Archivo Provincial Histórico, informada favorablemente por la COTMAC en sesión de 28 de diciembre de 2010 y pendiente de su aprobación definitiva por el titular de la Consejería de Obras Públicas, Transportes y Política Territorial.
- PGO 2012: Adaptación Plena del PGO al TR-LOTCyENC y a la Ley 19/2003, de 14 de abril, aprobada definitivamente por la COTMAC en sesión de 29 de octubre de 2012. Con Publicación del acuerdo en el B.O.C. de 4 de diciembre de 2012 del acuerdo de aprobación definitiva y publicación de su Normativa en el B.O.P. de 12 de diciembre de 2012. Incorpora en las hojas 3 de 5, 4 de 5 y 5 de 5, de la ficha API-01, en el apartado *Modificaciones de Aplicación Directa*, varias modificaciones al Plan Especial, relativas a la ordenación del SG-51, catalogación, grado de protección, calificaciones, alturas y alineaciones de determinadas parcelas.

4. Marco legal

A nivel autonómico:

- Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.
- Decreto 111/2004, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre Procedimiento de Declaración y Régimen Jurídico de los Bienes de Interés Cultural.
- Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo.
- Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.
- Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, aprobado por Decreto 277/2003, de 11 de noviembre, del Consejero de Medio Ambiente y de Ordenación Territorial.
- Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento Canarias, aprobado por Decreto 55/2006, de 9 de mayo.

A nivel estatal:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Real Decreto 64/1994, de 21 de enero, por el que se modifica el RD 111/1986, de 10 de enero.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evolución de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

5. Localización de la zona afectada por la modificación

La presente Modificación se centra en el estudio del ámbito definido por el actual límite del Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana vigente, más las dos manzanas situadas al sur de la calle Ramón y Cajal, que en la actualidad figuran en el ámbito del P.E.R.I. San Juan-San José.

Es decir, la zona que será objeto de estudio por este documento queda limitada como se describe a continuación:

- Al norte, la calle Bravo Murillo.
- Al este, en la zona de Triana, el Teatro Pérez Galdós y la plaza que lo circunda, continuando por la calle Francisco Gourié hasta llegar al Parque de San Telmo, que también queda incluido en el ámbito; y en la zona de Vegueta, la avenida Alcalde Díaz Saavedra Navarro.
- Al sur, la calle Eufemiano Jurado.
- Al oeste, en la zona de Vegueta, el Paseo de San José hasta el Hospital San Martín, que queda incluido en el ámbito, continuando por las calles Ramón y Cajal, Guzmán el Bueno y Ladera Baja de San Juan hasta su encuentro con Juan de Quesada, que también queda incluida en este tramo; y en la zona de Triana, la avenida Primero de Mayo incluyendo la prolongación hacia la calle Bernardino Correa Viera.

6. Análisis del límite actual y justificación de la modificación

6.1 Situación de los Conjuntos Históricos

Para definir las áreas de estudio en primer lugar debemos situar los Conjuntos Históricos.

El barrio de VEGUETA es declarado Conjunto Histórico Artístico de carácter nacional el 5 de abril de 1973 por decreto del Ministerio de Educación y Ciencia con la delimitación que figura en el plano unido al expediente. Esta delimitación no resulta clara pues no se apoya en la trama, ni en las parcelas, ni en los inmuebles, seccionando con su trazado la mayoría de las unidades edificatorias por donde pasa. Por ello consideramos a los efectos de este análisis que las parcelas afectadas por el trazado de este BIC están incluidas en el mismo.

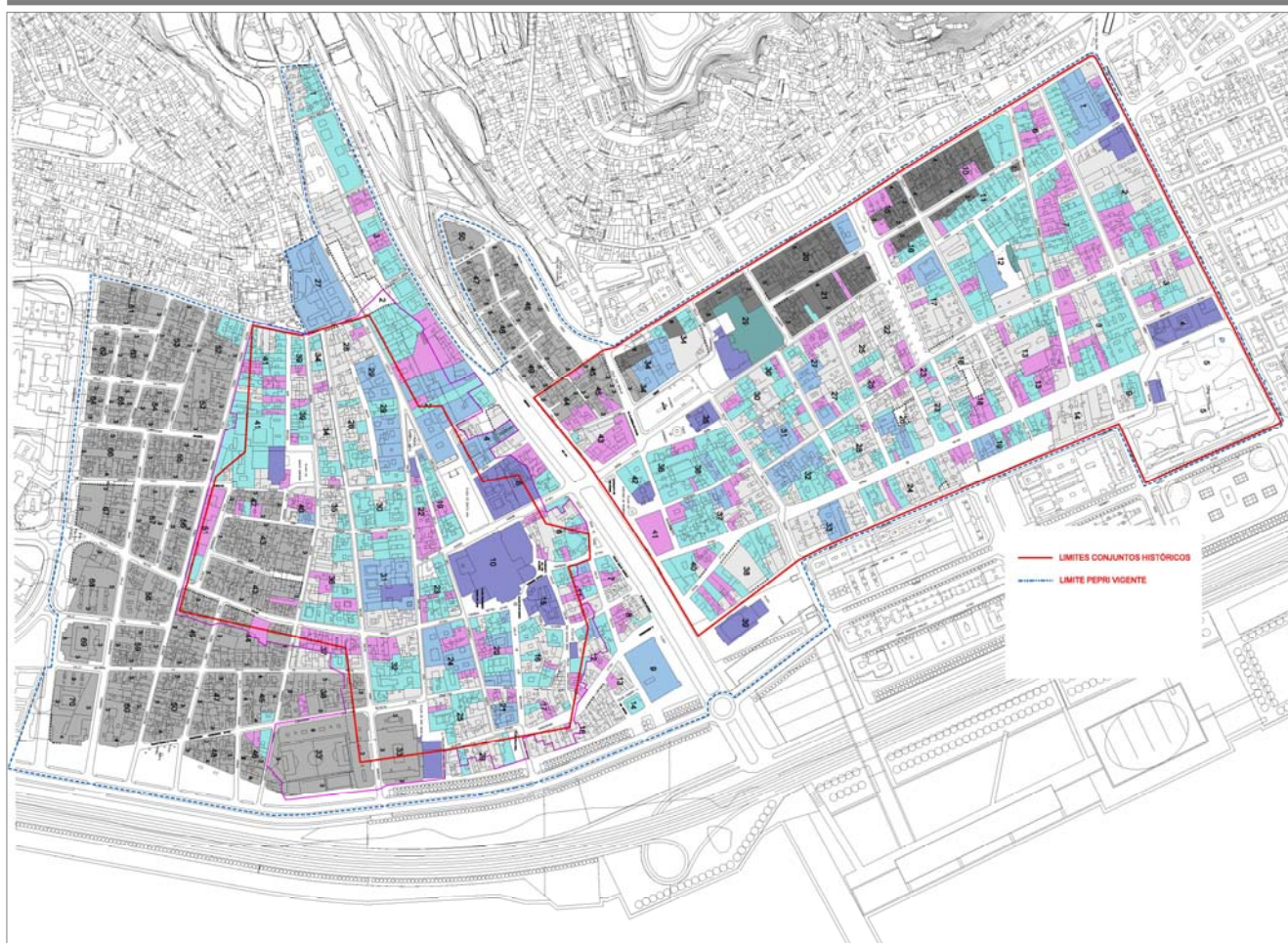
El barrio de TRIANA es declarado Bien de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto Histórico, el 19 de noviembre de 1990, por Acuerdo del Gobierno de Canarias. Su delimitación se recoge en el texto del Acuerdo: "se encuentra situado en el sector comprendido entre el Barranco de Guinguada y la calle Bravo Murillo, de sur a norte, y las calles Francisco Gourié y 1º de Mayo, de nacimiento a poniente, respectivamente."

Esta delimitación es suficientemente clara en sus límites norte, sur y oeste pero hacia el este plantea alguna cuestión; La calle Francisco Gourié no define todo el tramo nacimiento de Triana, empieza en el parque San Telmo. Y ante ello cabría preguntarse si dicho parque está incluido dentro del BIC o por el contrario podría deducirse que el límite nacimiento discurre por las calles Triana y San Telmo hasta encontrar a la calle Francisco Gourié. En este segundo caso podría quedar excluido del PEP tanto el parque de San Telmo como las piezas protegidas que contiene (ermita de San Telmo y kioscos).

La ermita de San Telmo además de estar incluida en el catálogo vigente es Monumento histórico-artístico (BIC) desde 1979. Es un inmueble del siglo XVII y por tanto asociado a la historia del barrio de Triana desde sus inicios y es razonable que participe del mismo contexto de protección.

Por ello entendemos que a pesar de que no está claramente incluido en la declaración del BIC, la ermita de San Telmo y el parque donde se sitúa forman parte del Conjunto Histórico de Triana.

Ordenanzas PEPRI 1985



6.2 Dos Conjuntos Históricos ¿y un solo Plan Especial de Protección?

Delimitados ya los BIC, la cuestión siguiente es ¿por qué un solo Plan Especial de Protección para ordenar dos Conjuntos Históricos? La respuesta es que esta dualidad es simplemente a nivel de tramitación administrativa (con un desfase de 20 años para reconocer que Triana también merecía la misma categoría que Vegueta), porque en la realidad por situación (colindantes uno del otro), formación y evolución histórica forman un área unitaria y que se debe estudiar conjuntamente. Las grandes intervenciones urbanas producidas en el ámbito tienen que ver con esta idea de unidad (el eje Alameda de Colón- plaza Santa Ana con la apertura de la calle Codina y Muro a mediados del siglo XIX, y ahora el Proyecto Guinguada son ejemplos del interés de potenciar la relación entre estos dos barrios).

6.3 Análisis de las diferentes zonas situadas en el ámbito del P.E.P.R.I. pero no incluidas en los Conjuntos Históricos

Sur de Vegueta y el Terrero

El plano de ordenanzas del P.E.P.R.I. vigente nos aporta evidencias de áreas que tienen una configuración diferente en comparación con los núcleos delimitados como Conjuntos Históricos. Mientras que en la mayoría de las parcelas situadas en los BIC la ordenanza de aplicación es la de protección o renovación, las zonas sur de Vegueta y el Terrero se regulan por la ordenanza denominada "Nueva Vegueta", con parámetros urbanísticos más asimilables a la norma B o Bt del Plan General que a la de un centro histórico.

Zona sur de Vegueta / El Terrero

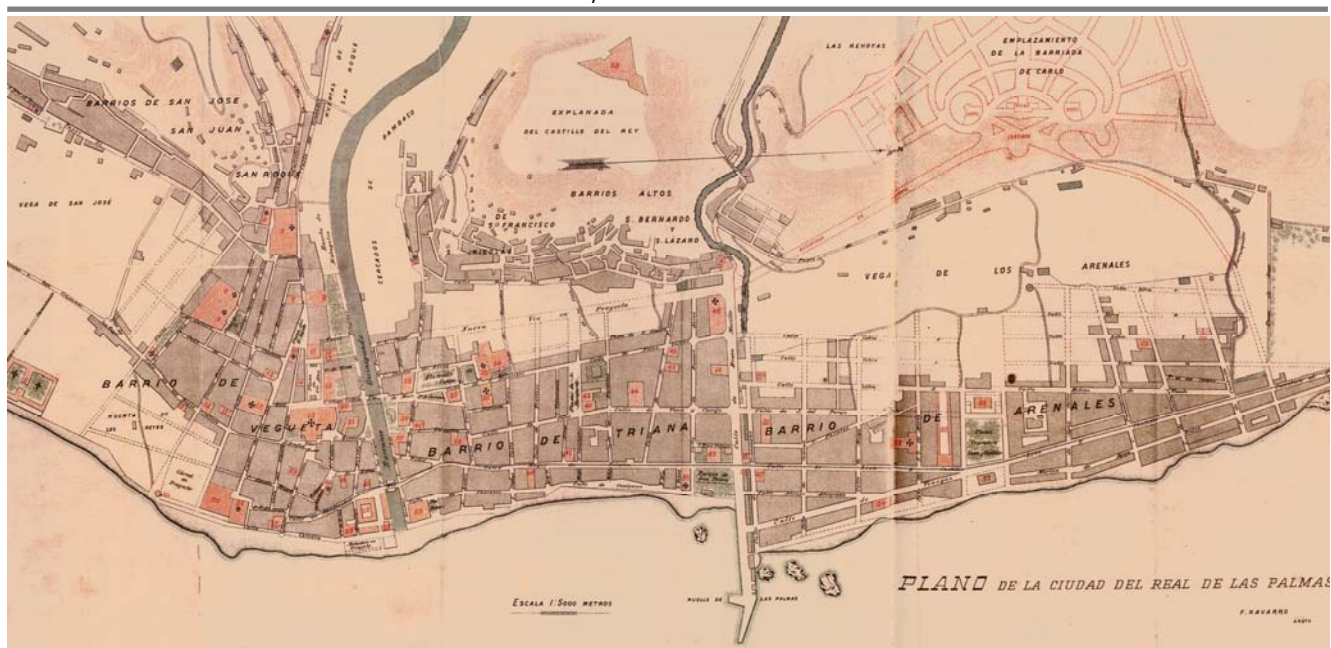


La zona situada al sur del Conjunto Histórico de Vegueta tiene una norma diferente porque no contiene prácticamente edificios protegidos y la edificación existente presenta claras diferencias morfológicas con respecto al área protegida colindante. Responde a una etapa de crecimiento del barrio relativamente cercana, situada en las décadas 3ª y 4ª del siglo XX.

En el plano anexo de Fernando Navarro (1910) podemos observar como en esa época, el BIC Vegueta ya estaba totalmente consolidado, así como las manzanas situadas hacia el norte que limitan con el Guinguada, mientras que hacia el sur no existían prácticamente edificaciones excepto algunas adosadas al Paseo de San José y a la vía prolongación de la calle Reyes Católicos.

En cuanto al viario, este plano recoge el trazado de nuevas calles, pero no se trata del trazado definitivo.

Plano de la Ciudad del Real de Las Palmas. Fernando Navarro, 1910



Vegueta-Triana. Mayo de 1949

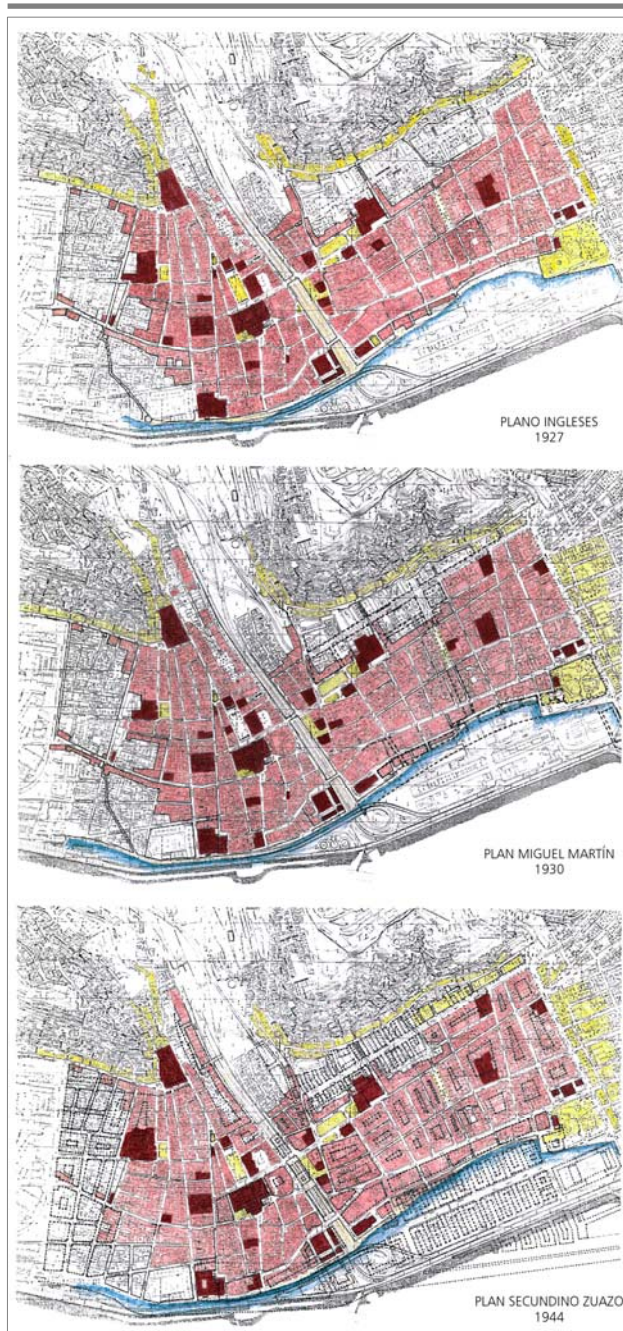


La conformación de la trama urbana tal como se conserva en la actualidad se grafía con el Plan de Zuazo de 1944. En la ortofoto de 1949 que se muestra en la página anterior se aprecia que la edificación va consolidando la mayoría de las manzanas a excepción del área cercana al cementerio de Las Palmas que lo harán en un tiempo posterior.

Con respecto a la zona del Terrero, sucede algo similar. No existen edificios catalogados y la morfología de los inmuebles allí existentes presenta diferencias claras con respecto al conjunto histórico colindante (alturas de 5 plantas y tipología de vivienda colectiva en parcelas de grandes dimensiones), pues responde a una época relativamente reciente, una parte entre 1930 y 1945 (inmuebles situados en las calles San Diego de Alcalá y Alcalde Obregón) y el resto entre 1980 y 1990 (última manzana hacia el Guinguada y todo el frente hacia la calle Bernardino Correa Viera).

En resumen, tanto la zona Nueva Vegueta como el Terrero tienen una ordenanza diferente a la de aplicación en los Conjuntos Históricos porque estas dos zonas se formaron en un tiempo bastante reciente, su edificación carece de valores históricos-arquitectónicos que la haga susceptible de proteger, y por tanto no tienen por qué estar incluidas en un Plan de Protección.

Esquemas de evolución de la trama urbana. P.E.P.R.I. 1990



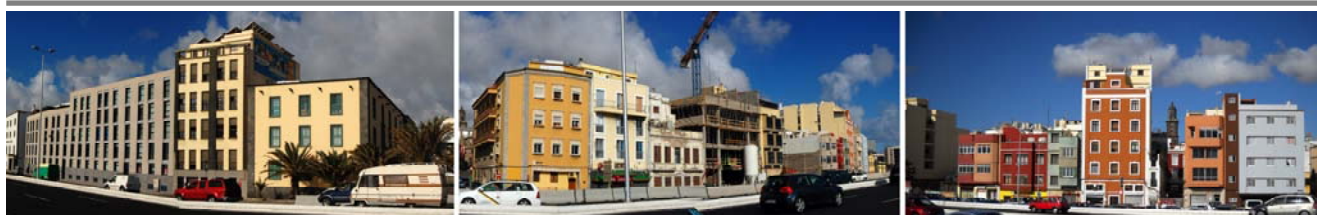
Frente de Vegueta hacia Autovía Marítima en el Tramo entre la Iglesia San Agustín y el Mercado

Esta zona a diferencia de las anteriores tiene la misma ordenanza que el Conjunto Histórico "Vegueta" con algunos edificios catalogados (ordenanza de protección) y el resto de las parcelas reguladas por la ordenanza de renovación.

Asimismo, también a diferencia de las anteriores, la trama urbana no se generó en el siglo XX sino que ya existía prácticamente con la conformación actual desde el siglo XVI (ver plano de Torriani).

A pesar de ello, morfológicamente presenta grandes diferencias con la edificación situada en el BIC debido principalmente a la acción del Plan General del 62 que incentivó la renovación de su edificación con una ordenanza zonal denominada “Edificación Alta con fachada a vías especiales” con unos parámetros urbanísticos que duplicaban la edificabilidad y triplicaban la altura (hasta 9 plantas). Posteriormente el P.E.P.R.I. aprobado en 1985 matizó este incremento pero consolidó la diferencia con el Casco Histórico, estableciendo una altura de 5 plantas (4 + ático).

Frente marítimo de Vegueta



La zona en la actualidad, está formada por edificios construidos entre la segunda mitad del siglo XX y principios del XXI (excepto los catalogados) con una altura heterogénea, entre 2 y 7 plantas, que dan una imagen desordenada e inacabada de este frente marítimo de la ciudad.

Dado los antecedentes históricos de su trazado, su situación de colindancia con el BIC “Vegueta”, cuyo límite afecta parcialmente a dos manzanas, y su posición como franja charnela entre el frente marítimo y el Conjunto Histórico, entendemos conveniente su estudio conjunto en el mismo Plan Especial de Protección.

Teatro Pérez Galdós

El Teatro Pérez Galdós no está incluido en el Conjunto Histórico de Triana, pero sí en el ámbito del P.E.P.R.I. vigente. Es un edificio de 1867 con varias reformas a lo largo de su historia y que además de estar catalogado está declarado como BIC en la categoría de Monumento desde 1994.

Por sus altos valores arquitectónicos e históricos, tal y como se indica en la ficha 121 del Catálogo, su situación de colindancia con el Conjunto Histórico, y en coherencia con el objetivo de los planes especiales de protección de “proteger y conservar el Patrimonio Histórico Canario” está justificado que este inmueble así como la plaza que lo rodea continúen incluidos en el Plan Especial de Protección de Vegueta y Triana.

Plano de Las Palmas de Gran Canaria de 1590. Leonardo Torriani



El Toril

Esta zona es la franja de Vegueta hacia el Guiniguada en el tramo de la calle Juan de Quesada. Prácticamente la totalidad de los inmuebles allí situados están catalogados y su construcción data de la misma época a principios del siglo XX. Es un conjunto bastante homogéneo, que formaliza la fachada de Vegueta al Guiniguada, con muchos valores histórico-arquitectónico-ambientales, y que a pesar de estar fuera de los Conjuntos Históricos debe ordenarse con ellos en el marco del nuevo P.E.P.

Zona de El Toril



Fichas de edificios protegidos en la zona de El Toril. Plan Especial vigente

VEGUETA-TRIANA CATALOGO Vegueta 5	PEPRI 90	VEGUETA-TRIANA CATALOGO Vegueta 2	PEPRI 90
c/ Juan de Quesada n°2	439	c/ Juan de Quesada n°10	444
<p>EDAD 1870</p> <p>Gº UTILIZACION En uso</p> <p>USO P.b.:comercial;p.1 y 2:vivienda</p> <p>ESTADO Bueno</p> <p>PROTECCION ACTUAL Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de G.C. C.H.A.-BOE 2-5-1973</p> <p>CRITERIOS DE VALORACION Solución de interés arquitectónico. Alzado con elementos románticos</p>	<p>OBSERVACIONES Situado en la calle antes, "Progreso" proyectada en 1868 y que se costeó con la venta de solares ganados al barranco</p> <p>ORDENANZA DE PROTECCION 1.2.Edificios de interés histórico y tipológico.</p>	<p>EDAD 1930</p> <p>Gº UTILIZACION En uso</p> <p>USO Socio-cultural</p> <p>ESTADO Bueno</p> <p>PROTECCION ACTUAL Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de G.C. C.H.A.-BOE 2-5-1973</p> <p>CRITERIOS DE VALORACION Valor de conjunto con gran parte de inmuebles de la calle Alzado académico</p>	<p>OBSERVACIONES Recientemente habilitada, como centro socio-cultural de la compañía de seguros mutua-Guanerteme Se añade parte del jardín que anteriormente pertenecía a casa de la calle Castillo</p> <p>ORDENANZA DE PROTECCION 1.2.Edificios de interés histórico y tipológico.</p>
VEGUETA-TRIANA CATALOGO Vegueta 2	PEPRI 90	VEGUETA-TRIANA CATALOGO Vegueta 3	PEPRI 90
c/ Juan de Quesada n°21	450	c/ Juan de Quesada n°22 eq.c/Cite,Jordan	451
<p>EDAD 1912</p> <p>Gº UTILIZACION En uso</p> <p>USO Sanitario</p> <p>ESTADO Regular</p> <p>PROTECCION ACTUAL Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de G.C. C.H.A.yBOE 2-5-1973</p> <p>CRITERIOS DE VALORACION Alzado ecléctico con torreón poligonal.Valor de grupo con el resto de inmuebles de la calle</p>	<p>OBSERVACIONES Autor:Fernando Navarro Navarro Documentación:A.H.P.de L.P.:P.y O. exp:5189-44</p> <p>ORDENANZA DE PROTECCION 1.2.Edificios de interés histórico y tipológico.</p>	<p>EDAD 1911</p> <p>Gº UTILIZACION En uso</p> <p>USO Vivienda</p> <p>ESTADO Bueno</p> <p>PROTECCION ACTUAL Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de G.C. C.H.A.-BOE 2-5-1973</p> <p>CRITERIOS DE VALORACION Alzado ecléctico con ventana modernista.Solución de vivienda unifamiliar interesante Valor de conjunto con el resto de la calle</p>	<p>OBSERVACIONES Autor:Fernando Navarro Navarro Documentación:A.H.P.de L.P.n°43 exp.:75</p> <p>ORDENANZA DE PROTECCION 1.2.Edificios de interés histórico y tipológico.</p>

Hospital San Martín y su entorno

El ámbito del P.E.P.R.I. "Vegueta-Triana" vigente incluye en su extremo oeste de Vegueta, el Hospital San Martín y las edificaciones situadas en el margen norte de la calle Ramón y Cajal (trasera de las manzanas 1 y 2 que dan fachada al Guinguada). En la manzana 2 hay un conjunto de parcelas reguladas por la ordenanza de renovación, donde se localizan dos edificaciones que al menos por el aspecto exterior deberían estar catalogadas, pues presentan unos alzados característicos del siglo XIX, similares a los de otras edificaciones protegidas del P.E.P.R.I. Se considera, por tanto, que esta zona debe incluirse en la nueva delimitación que se propone en este documento.

Hospital San Martín y entorno



Entorno del Hospital San Martín y El Toril



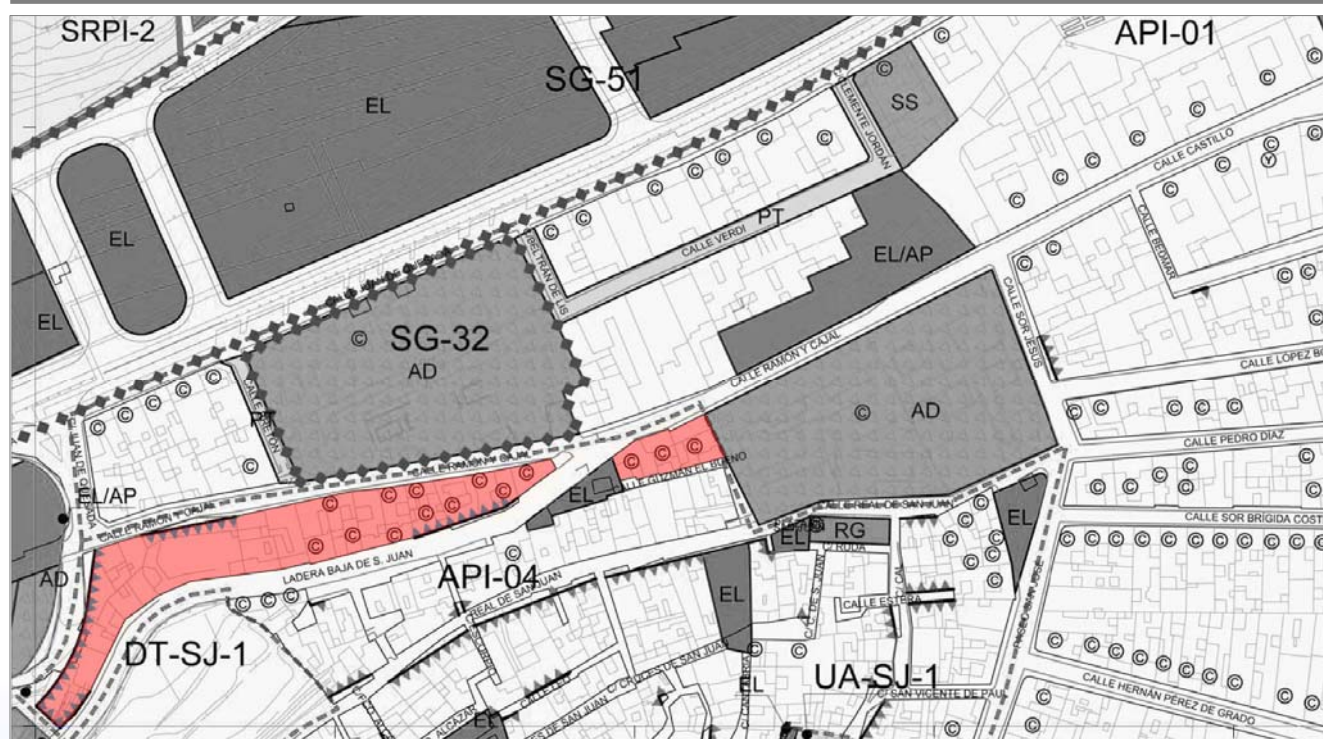
6.4 Análisis de las dos manzanas situadas al sur de la calle Ramón y Cajal, fuera del ámbito del P.E.P.R.I.

El P.E.P.R.I. vigente incluye en su límite las manzanas situadas a ambos lados de la calle Ramón y Cajal, que aparecen reflejadas en la fotografía de la página anterior, a excepción de dos manzanas situadas al sur de esta vía, que están recogidas en el Plan Especial de Reforma Interior "San Juan-San José".

Muchas de las edificaciones que integran estas dos manzanas presentan valores y características similares a otras edificaciones incluidas en el Catálogo Vegueta-Triana, y de hecho están protegidas según se recoge en las fichas 217-222 del Catálogo Arquitectónico Municipal de Protección, en las que además se indica que estas edificaciones podrían formar parte del Centro Histórico del Barrio de Vegueta, por conformar unidad con el resto de la calle.

En definitiva, puesto que esta zona recoge la antigua salida al centro desde el Casco Histórico, y está compuesta por inmuebles con valores de protección que crean un entorno homogéneo muy similar a otros ubicados en el interior del barrio de Vegueta, consideramos que debe estudiarse en el conjunto de éste y por tanto se propone que las dos manzanas situadas en el margen sur de la calle Ramón y Cajal a continuación del Hospital San Martín, formen parte del ámbito del nuevo PEP.

Manzanas al sur de la calle Ramón y Cajal



Manzanas al sur de la calle Ramón y Cajal



Fichas de edificaciones protegidas al sur de la calle Ramón y Cajal. Plan General de 2012

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN **ARQ-217**

Denominación: Casa de Planta Alta hoja 1 de 1

Situación c/ Ramón y Cajal, 3 - Guzmán el Bueno
 Barrio Vegueta
 Sector Urbanístico 03 Vegueta-Triana
 Hojas RS (PGMO) 19-S

INFORMACIÓN
 Autores Desconocido
 Fechas Principios del siglo XIX
 Documentación -

Usos planta baja Comercial Usos anteriores Comercial, Residencial
 Usos otras plantas Residencial Conservación Mala

PROTECCIÓN
 Descripción El edificio de dos alturas ocupa la crujía frontal dejando un gran patio trasero. La fachada de seis huecos no tiene más ornamento que la línea de pretel de cantería y el recercado de huecos en madera. Sobre el hueco de acceso recercado en cantería vuela un balcón con balaustre de hierro y madera; el hueco central alto es de dintel recto mixtilíneo y los laterales -de guillotina- son de dintel de medio punto.
 Observaciones Podría formar parte del Centro Histórico del Barrio de Vegueta. Forma unidad con las casas protegidas en la misma calle, n. 5 y 7.
 Catalogación C.Ambiental
 Otras protecciones -

HOJA 187 de 221

Patrimonio Arquitectónico

Octubre de 2012

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN **ARQ-218**

Denominación: Casa de Planta Alta hoja 1 de 1

Situación c/ Ramón y Cajal, 5 - Guzmán el Bueno
 Barrio Vegueta
 Sector Urbanístico 03 Vegueta-Triana
 Hojas RS (PGMO) 19-S

INFORMACIÓN
 Autores Desconocido
 Fechas Medios del siglo XIX
 Documentación -

Usos planta baja Residencial Usos anteriores Residencial
 Usos otras plantas Residencial Conservación Buena

PROTECCIÓN
 Descripción El solar lo ocupa la crujía frontal dejando un patio trasero. Tiene un alzado de seis huecos de dintel recto y guardapoños recercados en cantería. Este material aparece en el soporte del balcón -con balaustre de madera y hierro- zócalo, imposta, entablamento superior y cornisa, pilastres laterales y pilastrones de pretel de cubierta.
 Observaciones Podría formar parte del Centro Histórico del Barrio de Vegueta. Forma unidad con las casas protegidas en la misma calle, n. 3 y 7.
 Catalogación C.Ambiental
 Otras protecciones -

HOJA 188 de 221

Patrimonio Arquitectónico

Octubre de 2012

Fichas de edificaciones protegidas al sur de la calle Ramón y Cajal. Plan General de 2012

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN **ARQ-219**

Denominación: Casa Cabrera hoja 1 de 2

Situación: c/ Ramón y Cajal, 7 - Guzmán el Bueno

Barrio: Vegueta

Sector Urbanístico: 03 Vegueta-Triana

Hojas RS (PGMO): 19-S

INFORMACIÓN

Autores: Francisco de la Torre

Fechas: 1876

Documentación: AHPLP..PyO. 1876

Usos planta baja	Comercial	Usos anteriores	Comercial , Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación	Buena

PROTECCIÓN

Descripción: Edificio en dos alturas que ocupa en "U" el solar, con un patio interior. La crujía principal es de ocho huecos con simetría absoluta que señala el balcón doble central sobre cantería apoyada en cuatro ménsulas y balaustre de hierro y madera. La cantería ornamenta el zócalo, cornisa y pilastrias laterales, además del recercado de huecos, de dintel recto en planta baja y curvo en la alta.

Observaciones: Podría formar parte del Centro Histórico del Barrio de Vegueta. Forma unidad con las casas protegidas en la misma calle. n. 3 y 5.

Catalogación: C.Ambiental

Otras protecciones: -




HOJA 168 de 221

Adaptación Plena al TRLotenc y las Directrices de Ordenación (Ley 18/2003)

Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 6 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subvención de los costes de la publicación del acuerdo de la COTMAG de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Octubre de 2012

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN **ARQ-220**

Denominación: Conjunto de Viviendas hoja 1 de 1

Situación: c/ Ramón y Cajal, 9-11-13-15-17-19-23-25 - Carretera del Centro

Barrio: Vegueta

Sector Urbanístico: 03 Vegueta-Triana

Hojas RS (PGMO): 19-S

INFORMACIÓN

Autores: Desconocido

Fechas: Finales del siglo XVII a 1920

Documentación: -

Usos planta baja	Residencial	Usos anteriores	Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación	Variada

PROTECCIÓN

Descripción: Se protege la crujía de fachada de una serie de edificios residenciales de una a tres alturas que resume una época de la construcción urbana de la Ciudad. El tipo base de ocupación se dispone en "U" con patio en la medianería, dando mayor importancia al alzado a la calle frente a la idea de "traseña" respecto de la Carretera. Las fachadas, desde la neoclásica con huecos de guillotina (XVIII) a las académicas de balcón central (fines del XIX), confían el ornamento a las líneas de zócalo, imposta y cornisa, así como al recercado de los huecos.

Observaciones: Podría formar parte del Centro Histórico del Barrio de Vegueta. Los n. 15 y 25 tiene su propia ficha.

Catalogación: D.Parcial

Otras protecciones: -




HOJA 171 de 221

Adaptación Plena al TRLotenc y las Directrices de Ordenación (Ley 18/2003)

Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 6 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subvención de los costes de la publicación del acuerdo de la COTMAG de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Octubre de 2012

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN **ARQ-221**

Denominación: Casa de Planta Alta hoja 1 de 1

Situación: c/ Ramón y Cajal, 15 - Carretera del Centro

Barrio: San Juan - San José

Sector Urbanístico: 08 Los Riscos

Hojas RS (PGMO): 19-S

INFORMACIÓN

Autores: Desconocido

Fechas: Principios del siglo XIX

Documentación: -

Usos planta baja	Residencial	Usos anteriores	Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación	Buena

PROTECCIÓN

Descripción: Edificio de patio central cuya crujía de fachada muestra los valores arquitectónicos de la arquitectura neoclásica. Seis huecos verticales de dintel recto con guardapolvo y cierre de guillotina los altos-recercados en cantería y en disposición simétrica, con un balcón de pequeño volado central con balaustre de hierro. La cantería aparece en el zócalo, entablamiento y cornisa volada y pilastrias laterales.

Observaciones: Podría formar parte del Centro Histórico del Barrio de Vegueta. Forma unidad con las casas protegidas en la misma calle.

Catalogación: C.Ambiental

Otras protecciones: -




HOJA 172 de 221

Adaptación Plena al TRLotenc y las Directrices de Ordenación (Ley 18/2003)

Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 6 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subvención de los costes de la publicación del acuerdo de la COTMAG de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Octubre de 2012

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN **ARQ-222**

Denominación: Casa de Planta Alta hoja 1 de 1

Situación: c/ Ramón y Cajal, 25 - Carretera del Centro

Barrio: Vegueta

Sector Urbanístico: 03 Vegueta-Triana

Hojas RS (PGMO): 19-S

INFORMACIÓN

Autores: Desconocido

Fechas: Finales del siglo XVII

Documentación: -

Usos planta baja	Residencial	Usos anteriores	Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación	Regular

PROTECCIÓN

Descripción: Edificación de dos alturas que deja un patio en medianería. En la crujía de fachada vemos un alzado característico de la arquitectura del siglo XVII, con disposición y tamaño aleatorio de huecos, en el que destaca el sistema formado por el gran hueco de acceso y la ventana superior con repisa labrada a eje, ambos insertos en un gran paño de cantería recortado. Tres gárgoles de piedra bajo un pretil de teja coronan el alzado.

Observaciones: Podría formar parte del Centro Histórico del Barrio de Vegueta. Forma unidad con las casas protegidas en la misma calle.

Catalogación: C.Ambiental

Otras protecciones: -




HOJA 173 de 221

Adaptación Plena al TRLotenc y las Directrices de Ordenación (Ley 18/2003)

Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 6 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subvención de los costes de la publicación del acuerdo de la COTMAG de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Octubre de 2012

7. Propuesta de nueva delimitación

Dado lo expuesto se propone:

1. Que los dos Conjuntos Históricos se mantengan ordenados a través de un solo Plan Especial de Protección.
2. En Triana:

Hacia el norte, este y sur, mantener el mismo límite del P.E.P.R.I. vigente, que contiene, junto al Conjunto Histórico, al Teatro Pérez Galdós y la plaza que lo envuelve.

Hacia el este, excluir del nuevo límite la zona del Terrero situada al poniente de la calle San Justo.

3. En Vegueta:

Hacia el norte y este, mantener el mismo límite del P.E.P.R.I. vigente para todas las manzanas con frente al Guinguada, asimismo también para el tramo hacia la Avenida Marítima situado entre la calle Juan E. Doreste y el Guinguada.

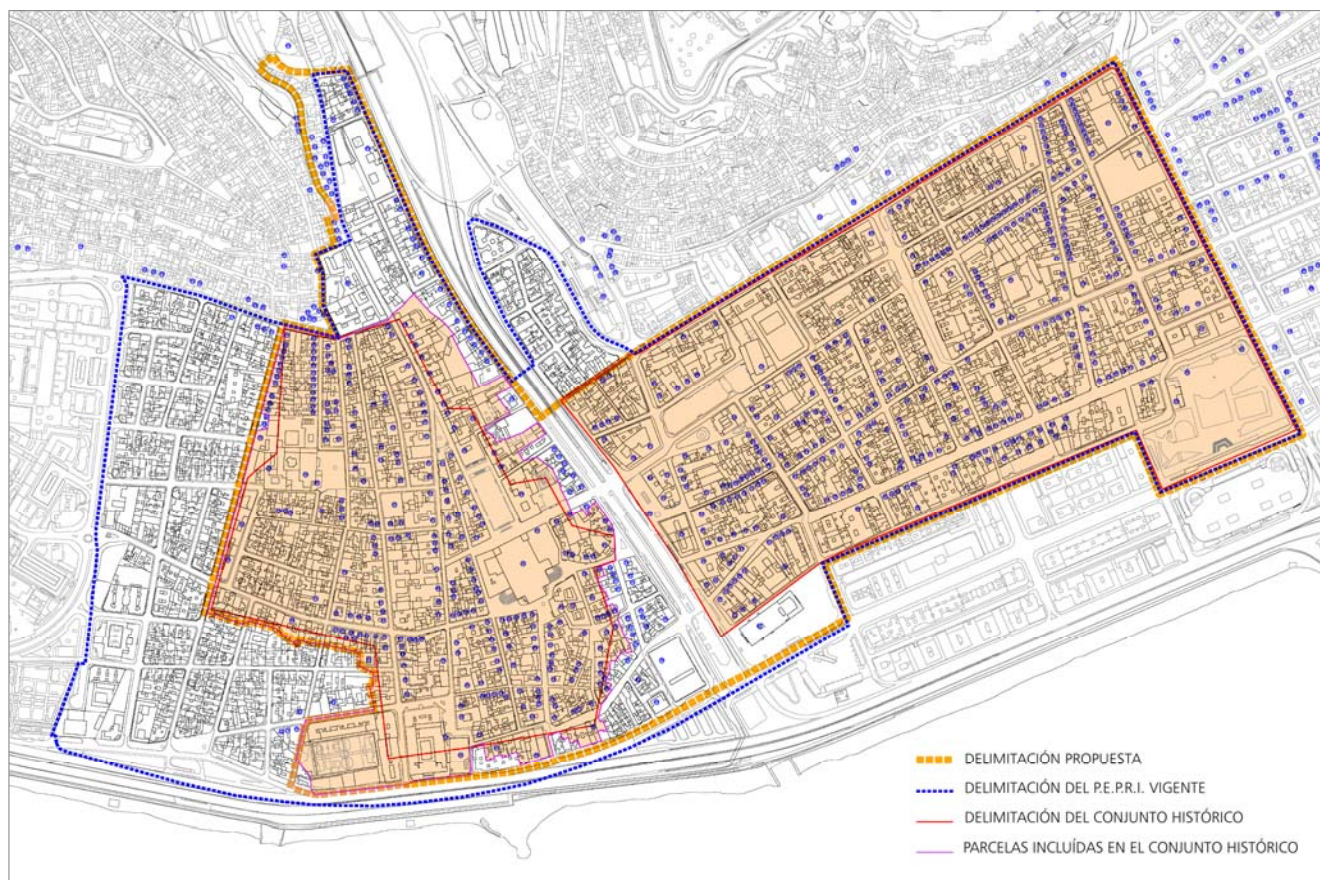
Hacia el oeste, mantener el Hospital San Martín dentro del Plan Especial de Protección, así como incluir las dos manzanas situadas al sur de la calle Ramón y Cajal, que en la actualidad figuran en el ámbito del P.E.R.I. San Juan-San José.

Hacia el sur, hacer coincidir el límite del P.E.P. con el límite del Conjunto Histórico (incluyendo la totalidad de la parcela), excluyendo por tanto la zona de Nueva Vegueta.

Con respecto al Colegio de los Jesuitas, se mantendrá dentro de los límites del nuevo Plan Especial, pues está afectado por la delimitación de Conjunto Histórico en una parte del edificio con frente a la calle Juan E. Doreste. No obstante, debe decirse que entendemos que esta afección se produjo por un desfase en el tiempo de tramitación del expediente del Conjunto y la licencia para nueva edificación del colegio. Vegueta fue declarada BIC en 1973, y en ese año comenzaron también las obras de nueva construcción del colegio, cuya morfología, de estética brutalista propia de aquellos años, no guarda relación con la del Conjunto Histórico.

En definitiva, en comparación con la delimitación vigente, se propone excluir las zonas de Nueva Vegueta y el Terrero e incluir dos manzanas situadas en el extremo poniente de Vegueta y que formalizan la antigua salida del casco histórico hacia el centro de la isla.

Plano de límites propuestos



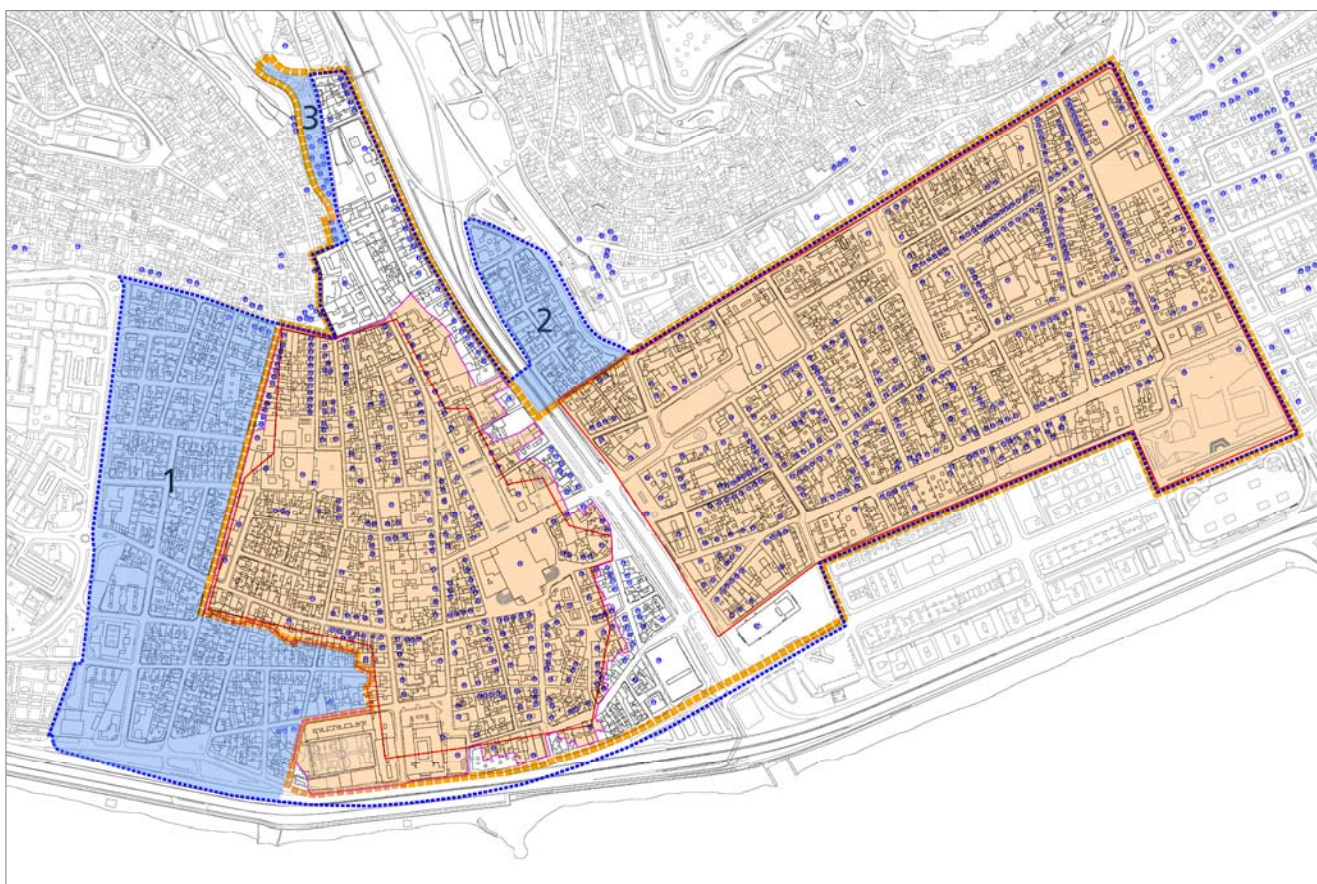
8. Ordenación urbanística vigente

La variación del límite objeto de la presente Modificación supone la exclusión e introducción de determinadas zonas en el Plan Especial, de tal manera que en las manzanas afectadas por dicha alteración de límite, se produce también el cambio del instrumento de ordenación por el que se rigen.

El simple acto de trasladar los textos y gráficos normativos provenientes de Planes Especiales al Plan General conlleva implícitos ciertos ajustes propios de la adaptación al nuevo instrumento de ordenación. Además, en los casos en que se considere conveniente y justificado, se aprovechará el presente documento, para realizar algunas mejoras en la ordenación propuesta.

Con el fin de realizar correctamente esta tarea, se procederá a describir en este apartado la actual ordenación y normativa de cada una de las zonas afectadas, localizadas en el plano adjunto.

Plano de zonas a las que afecta la modificación del límite



Como análisis general, previo a la exposición de la normativa de cada área, debe decirse que en Las Palmas de Gran Canaria actualmente se encuentra en vigor la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación al TR-LOTCENC y a las Directrices de Ordenación, aprobada definitivamente según acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, que clasifica y categoriza toda la zona de estudio como Suelo Urbano Consolidado, según lo dispuesto en los Planos Generales y en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación RS-17S, 17T, 18S, 18T, 19S, 19T, 20S y 20T, remitiendo la ordenación del Sur de Vegueta y del Terrero (zonas 1 y 2) a la ficha API-01 "Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana", y las dos manzanas al sur de la calle Ramón y Cajal (zona 3) al API-04 "Plan Especial de Reforma Interior San Juan-San José".

Planos de Regulación del Suelo y La Edificación. PGM0-2012



Sur de Vegueta (zona 1)

El régimen urbanístico correspondiente al ámbito que nos ocupa es el derivado de las determinaciones contenidas en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior “Vegueta-Triana” en vigor más lo dispuesto en la ficha API-01, si se prevé en ella alguna determinación que modifique la ordenación prevista que afecta a la zona.

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior que está vigente en la actualidad se aprobó definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 27 de julio de 2001, estableciendo:

1. De forma general para las parcelas no catalogadas situadas en la zona Sur de Vegueta la Ordenanza “Nueva Vegueta”, que hereda las condiciones de edificación y uso planteados en el P.E.P.R.I. aprobado en el año 1.985 para esta área.

Se trata de una norma muy básica que únicamente determina alineaciones y rasantes, y condiciones de uso y volumen.

Así, dispone que las alineaciones y rasantes serán las consolidadas por la edificación y urbanización, salvo en aquellos casos en las que el plano de *Ordenanzas* defina otras diferentes, lo que ocurre al sur de las manzanas numeradas por el P.E.P.R.I. como 67, 68 y 70, con frente hacia la calle Eufemiano Jurado, tal como se observa en el plano que se muestra a continuación.

En cuanto a los usos, la Ordenanza “Nueva Vegueta” remite directamente a la Norma Zonal B del Plan General de Ordenación, que en la aprobación definitiva de su Adaptación Plena al TR-LOTCEC y a las Directrices de Ordenación dispone lo siguiente:

“1. Uso cualificado: Vivienda, en sus categorías de Unifamiliar o Colectiva.

2. Usos vinculados: ninguno.

3. Usos complementarios:

a) En plantas bajo rasante:

- Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial, cuando estén ligados a la actividad desarrollada en planta baja.
- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

b) En planta baja:

- Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
- Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial.
- Taller, en sus categorías de Reparación Tipo I y Doméstico.
- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
- Oficinas, en las subcategorías de Local de Oficinas y de Despacho Doméstico.
- Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas.
- Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
- Administración Pública.
- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

c) En plantas altas:

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

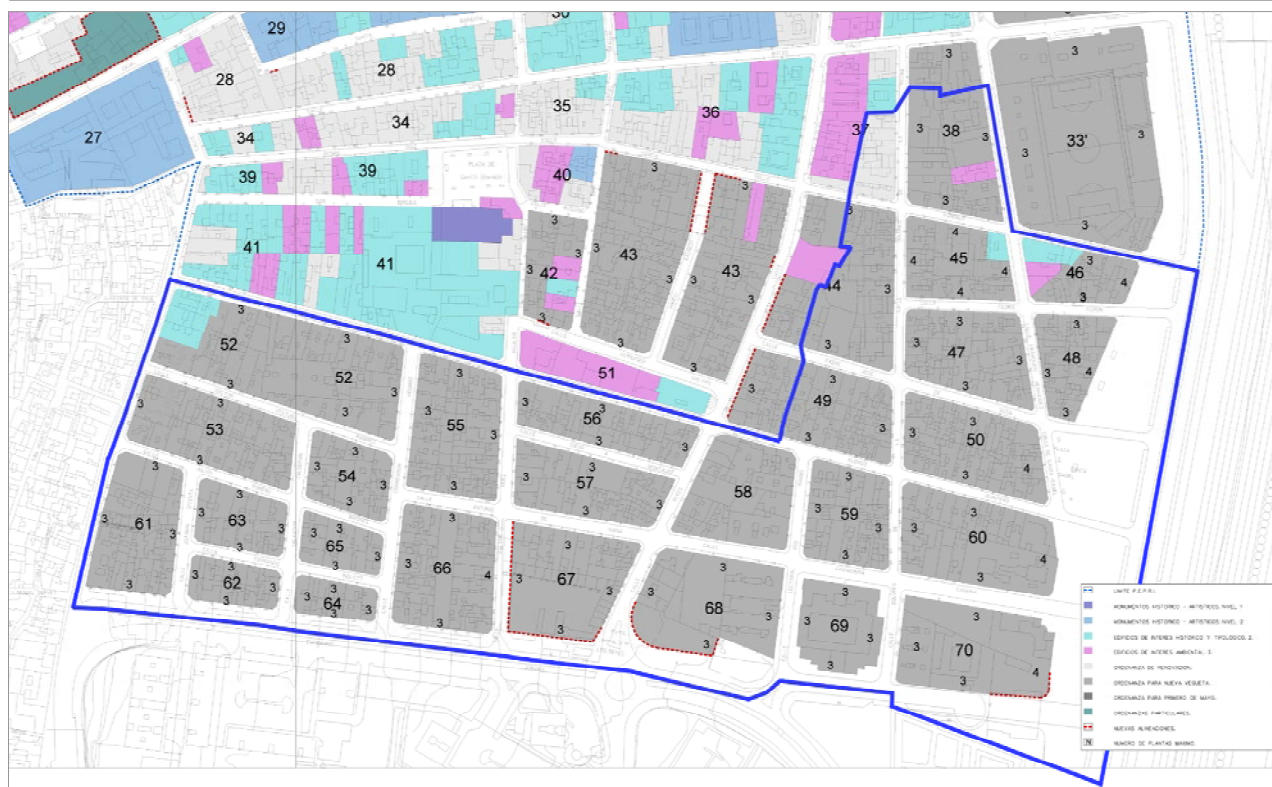
4. Usos alternativos:

- a) Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
- b) Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- c) Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas.
- d) Servicios Comunitarios, en todas sus categorías.
- e) Administración Pública.

5. Uso autorizable: Taller de Automoción Tipo II, en planta baja, y a condición de que la parcela que lo solicite quede en el exterior del área definida por un círculo de trescientos (300) metros de radio con centro en el acceso rodado de la parcela o local más cercano con este mismo uso.”

Finalmente, en relación a las condiciones de volumen, esta *Ordenanza* establece que la altura máxima será la definida por el plano de Ordenanzas, en el que se señala para cada tramo de calle hasta un máximo de 4 plantas, siendo la ocupación libre.

Plano de Ordenanzas del P.E.P.R.I. "Vegueta-Triana" Zona Sur de Vegueta



- Las parcelas catalogadas que se ubican en esta zona se regulan actualmente, al igual que el resto de inmuebles protegidos de Vegueta y Triana, por la "*Ordenanza de Protección*", que establece condiciones distintas dependiendo del grado de protección asignado.

En la zona que nos ocupa, hay un total de once inmuebles protegidos, de los cuales, cuatro están catalogados como edificaciones de "Interés Histórico y Tipológico", a los que corresponden las fichas 391, 396 y 401; y siete, con el grado de protección "Ambiental", a los que corresponden las fichas 392, 394, 419, 492 y 493.

Las direcciones actualizadas de los inmuebles a los que corresponden estas fichas son las siguientes:

391. Alcalde Fco. Hernández González, 5 / Domingo Doreste, 9.

392. Alcalde Fco. Hernández González, 7 y 9.

394. Alcalde Fco. Hernández González, 14.

396. Alcalde Fco. Hernández González, 20 / Domingo Doreste, 11.

401. Dr. Ventura Ramírez, 31 / P. de San José, 23 y 25.

419. Hernán Pérez, 67 y 69.

492. Paseo de San José, 13 / Hernán Pérez, 71.

493. Paseo de San José, 15 y 17.

La "Ordenanza de Protección" establece una serie de actuaciones permitidas según el grado de protección. Así, además de lo dispuesto en la ficha para cada parcela, para las edificaciones de "Interés Histórico y Tipológico", según el artículo 13 del documento de Ordenanzas del P.E.P.R.I., se deberá cumplir lo señalado a continuación:

1. Estos edificios deben conservar íntegramente su aspecto exterior, a excepción de aquellos casos en que haya sido alterado, así como su organización interior, debiendo por tanto mantenerse: su volumen edificado, fachada, cubierta y estructura portante, así como el trazado de los patios.
2. En aquellos casos en que la disposición de huecos y tratamiento de los mismos se haya alterado, deberá restablecerse a su estado inicial. En estos casos se refleja en la ficha del Catálogo bajo el epígrafe: OBRAS A REALIZAR la obligatoriedad de readaptar los huecos a lo indicado en la Ordenanza."

Asimismo, en el caso de las edificaciones con el grado de protección ambiental, según el artículo 17 de la misma Norma, será de aplicación lo siguiente:







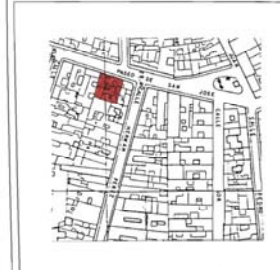

1. Estos edificios deben mantener íntegramente su aspecto exterior, a excepción de lo indicado en el apartado 2; así como su cubierta y volumen construido, a excepción de lo indicado en el apartado 3. En cuanto a los aspectos que no citamos se adaptarán a lo que indique la Ordenanza correspondiente al área en que se integran.
2. Aquellos edificios en que se hayan producido reformas en cuanto a la disposición de huecos y tratamiento de los mismos, se deberá proceder al restablecimiento de la solución original. En estos casos, la ficha del Catálogo correspondiente, refleja bajo el epígrafe OBRAS A REALIZAR, la necesidad de readaptación de determinados elementos de la fachada a lo indicado en la Ordenanza.
3. Se podrá construir una planta más sobre la edificación existente en aquellos casos en que así se indique en la correspondiente ficha del Catálogo, bajo el epígrafe OBRAS A REALIZAR. No obstante esa planta estará siempre retranqueada como se indica en la ficha del catálogo y deberá adaptarse, en cuanto al resto de aspectos no indicados en este artículo, a la Ordenanza de Renovación. En estos casos se presentará documentación suficiente para apreciar la solución propuesta en relación con la edificación adyacente, que será la regulada en el Art. 32.2. En ningún caso podrán situarse elementos de ningún tipo en el espacio que separa la fachada del ático y la del resto del edificio, debiendo asimismo evitarse el uso continuo de dicho espacio."

En cuanto a los usos permitidos, ambos tipos de inmuebles se regulan por el artículo 14 de las "Ordenanzas", en el que se remite a la *Ordenanza* de Renovación, que establece que el uso principal debe seguir siendo el Residencial.

Fichas del Catálogo del P.E.P.R.I. Edificaciones protegidas en la Zona Sur de Vegueta

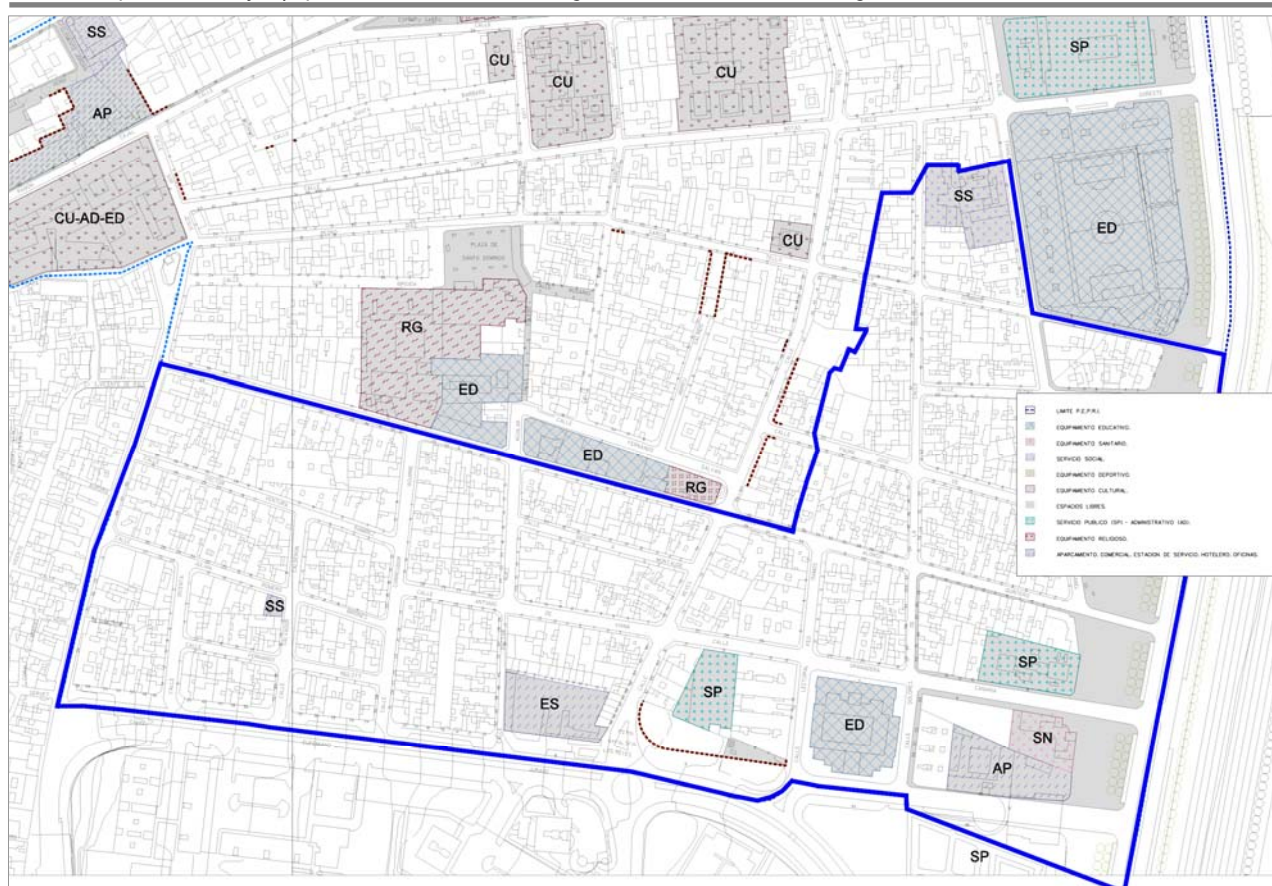
VEGUETA-TRIANA	PEPRI 90	VEGUETA-TRIANA	PEPRI 90
CATALOGO Vegueta 46		CATALOGO Vegueta 46	
c/ Dr.Pasteur nº5 esq.c/ Domingo Doreste 391		c/ Dr. Pasteur nº 7 y 9 392	
EDAD 1ª mitad s.XX	OBSERVACIONES Documentación:A.H.P.de L.P.:P.y O. nº60;exp.:6423-21	EDAD 1ª mitad s.XX	OBSERVACIONES -----
Gª UTILIZACION En uso		Gª UTILIZACION en uso	
USO Vivienda		USO residencial	
ESTADO Bueno		ESTADO bueno	
PROTECCION ACTUAL Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de G.C. C.H.A.-BOS 2-5-1973	ORDENANZA DE PROTECCION 1.2.Edificios de interés histórico y tipológico.	PROTECCION ACTUAL -----	ORDENANZA DE PROTECCION 1.3.Edificios de interés ambiental.
CRITERIOS DE VALORACION Interesante solución de esquina, modernista.Planta original en este barrio		CRITERIOS DE VALORACION conjunto de interés.	
CATALOGO Vegueta 38		CATALOGO Vegueta 45	
c/ Dr.Pasteur nº14 394		c/Dr.Pasteur nº20 esq.c/ Domingo Doreste 396	
EDAD 1ª mitad s.XX	OBSERVACIONES -----	EDAD 1924	OBSERVACIONES Autor:Fernando Navarro Navarro Documentación: A.H.P.de L.P.:P.y O. nº63;exp.:6582-46
Gª UTILIZACION en uso		Gª UTILIZACION En uso	
USO residencial		USO Vivienda	
ESTADO regular		ESTADO Bueno	
PROTECCION ACTUAL -----	ORDENANZA DE PROTECCION 1.3.Edificios de interés ambiental.	PROTECCION ACTUAL Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de G.C. C.H.A.-BOS 2-5-1973	ORDENANZA DE PROTECCION 1.2.Edificios de interés histórico y tipológico.
CRITERIOS DE VALORACION Interés arquitectónico, integración en entorno.		CRITERIOS DE VALORACION Interesante vivienda unifamiliar en esquina.Con la casa de enfrente forma conjunto de interés	

Fichas del Catálogo del P.E.P.R.I. Edificaciones protegidas en la Zona Sur de Vegueta

VEGUETA-TRIANA	PEPRI 90	VEGUETA-TRIANA	PEPRI 90
CATALOGO Vegueta 53		CATALOGO Vegueta 52	
c/ Dr.Ventura Ramirez nº31 esq.c/ Paseo de San José nº25 401		c/ Hernán Pérez nº69 419	
EDAD 1890-1910	OBSERVACIONES	EDAD principios s.XX	OBSERVACIONES
Gº UTILIZACION En uso		Gº UTILIZACION en uso	
USO Residencial-comercial		USO residencial	
ESTADO Regular		ESTADO bueno	
PROTECCION ACTUAL Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de G.C. C.H.A.-BOS 2.5.1973	ORDENANZA DE PROTECCION 1.2.Edificios de interés histórico y tipológico.	PROTECCION ACTUAL -----	ORDENANZA DE PROTECCION 1.3.Edificios de interés ambiental.
CRITERIOS DE VALORACION Forma parte de conjunto de esquinas al paseo de S.José de carácter unitario Interés arquitectónico		CRITERIOS DE VALORACION Integrante de conjunto de interés.	
			
CATALOGO Vegueta 52		CATALOGO Vegueta 52	
Paseo de San José nº13 esq. c/Hernán Perez 492		Paseo de San José 15 y 17 493	
EDAD principios s.XX	OBSERVACIONES -----	EDAD 1ª mitad s.XX	OBSERVACIONES -----
Gº UTILIZACION en uso		Gº UTILIZACION cerrado	
USO comercial (p.b.) residencial (p.a.)		USO ---	
ESTADO bueno		ESTADO regular	
PROTECCION ACTUAL -----	ORDENANZA DE PROTECCION 1.3.Edificios de interés ambiental.	PROTECCION ACTUAL -----	ORDENANZA DE PROTECCION 1.3.Edificios de interés ambiental.
CRITERIOS DE VALORACION Solución interesante en esquina, integrada en conjunto.		CRITERIOS DE VALORACION Piezas de interés integradas en conjunto.	OBRAS A REALIZAR Las necesarias para reutilización.
			

3. Las parcelas calificadas como Dotaciones y Equipamientos también vienen definidas en el Plan Especial, en el plano denominado "Espacios Libres y Equipamientos", tal como se muestra a continuación, con los cambios indicados por el Plan General en la ficha API-01, en el apartado de "Modificaciones de Aplicación Directa".

Plano de Espacios Libres y Equipamientos del P.E.P.R.I. "Vegueta-Triana" Zona Sur de Vegueta



En este sentido, en la citada ficha sólo se indica una determinación que implica cambios en relación a las dotaciones de esta zona, y es la modificación del uso asignado al edificio en la calle Granadera Canaria nº2, pasando de Servicio Público a Administración Pública:

"Se suprime la calificación de Servicio Público (SP) sobre el inmueble de la calle Granadera Canaria nº 2, calificado como tal por su anterior vinculación a los juzgados, pasando a calificarse como Administración Pública (AD)."

Además de lo dicho, existen otras dos matizaciones con respecto al contenido del plano de "Espacios Libres y Equipamientos" del P.E.P.R.I.:

- El uso Servicio Social (SS) que el Plan Especial sitúa en la parcela ubicada en la confluencia de las calles Julián Romero Briones y Salvador Calderón, aparece asignado a otra parcela en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación del Plan General, en concreto, a la esquina

4. Finalmente, en el Estudio Económico Financiero del P.E.P.R.I., se establecen una serie de actuaciones entre las que figura una unidad de actuación ubicada en la zona de Nueva Vegueta, denominada "U.A. 1. Apertura de la calle Luis Fajardo Ferrer y Edificio de Aparcamiento".

Fragmentos del plano nº6. "Actuaciones Programadas" y nº7. "Plan de Etapas" del P.E.P.R.I. vigente



A continuación se señalan la normativa y los parámetros de gestión previstos para esta Unidad de Actuación en el artículo 2.2 del E.E.F. del Plan Especial:

"U.A: 1. APERTURA DE LA CALLE LUIS FAJARDO FERRER Y EDIFICIO DE APARCAMIENTO.

ÁMBITO.

La actuación se localiza en el encuentro de las calles Luis Fajardo Ferrer con la vía de servicio de la Autovía Marítima.

La superficie de la actuación es de: 2.700 m², básicamente destinados en la actualidad a Estación de Servicio de Carburantes.

OBJETIVO.

Se trata de eliminar el actual fondo de saco en que termina la calle Luis Fajardo Ferrer, provocando la relocalización de la Estación, pudiendo mantenerse en la ordenación propuesta, y ampliando el edificio de aparcamiento existente.

GESTIÓN.

Esta actuación se delimita como Unidad de Actuación, en cuanto la solución propuesta permite que reviertan en la propiedad privada afectada beneficios que compensan los costes derivados de la misma, beneficios que vendrían dados por el nuevo edificio de aparcamiento propuesto, que además quedaría abierto a la vía de Servicio de la Autovía Marítima.

Sistema de ejecución: PRIVADO.

ÍNDICES.

Superficie Total U.A.: 3.000 m².

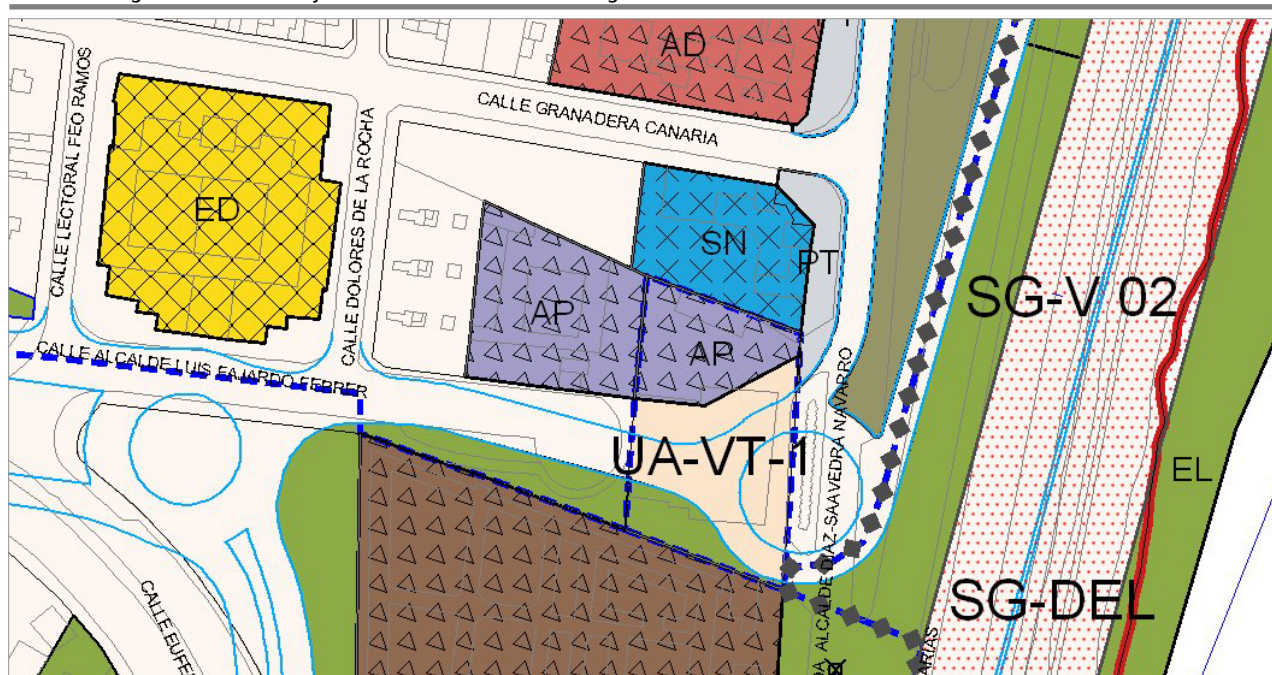
Superficie Viario: 580 m² + 500 m². Para E.S.

Superficie Parcela Resultante: 1.920 m².

Superficie Aparcamiento: 7.680 m²c.”

Debe indicarse que las superficies y edificabilidades que se contemplan en el artículo anterior se refieren a la delimitación de la Unidad de Actuación que se proponía en el P.E.P.R.I., que no coincide con la delimitación de esta Unidad en el Plan General de Ordenación.

Planos de Regulación del Suelo y la Edificación Zona Sur de Vegueta. PGO 2012



Tal como se puede apreciar en el plano superior, el PGO excluye del ámbito la parcela de 1.147 m² situada en la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer 4D, así como el tramo vía colindante. Si bien la información gráfica que aparece en el Plano de Regulación del Plan General es meramente informativa, el ajuste en la delimitación responde a la adaptación a la realidad existente, pues tanto el edificio de aparcamientos situado en la parcela excluida como el tramo de vía anexo están ejecutados, por lo que no se entiende que formen parte de la Unidad de Actuación.

Por otra parte, tal como se comentó al principio de este apartado, además de lo dispuesto por el Plan Especial, debe tenerse en cuenta lo previsto en la ficha API correspondiente a Vegueta-Triana.

Debe decirse, que las fichas API o “Ámbitos de Planeamiento Incorporado”, según se definen en el apartado 2 del artículo 8.2.1 del Plan General, se corresponden con los Planes Especiales que están plenamente en vigor, y se asumen genéricamente las determinaciones de dicho planeamiento, pero

introduciendo, en algunos casos, alteraciones parciales de las mismas, en el apartado “Modificaciones de Aplicación Directa”.

Son muchas las “modificaciones de aplicación directa” que se han incorporado a la ficha del API en los últimos años, llegando a publicarse tres páginas dedicadas a este apartado en el último Plan General aprobado (octubre de 2012). No obstante, solamente afectan a la zona Sur de Vegueta dos de las determinaciones allí expuestas:

- “Se suprime la calificación de Servicio Público (SP) sobre el inmueble de la calle Granadera Canaria nº 2, calificado como tal por su anterior vinculación a los juzgados, pasando a calificarse como Administración Pública (AD).”
- “Se modifica el uso de las parcelas situadas en la calle Dolores de la Rocha 3 y 4 calificándolas como Sanitario (SN).”

La “modificación de aplicación directa” referida a la posibilidad de instalar el uso Hotelero en edificios catalogados, si bien se determinó de forma genérica para todo el ámbito del P.E.P.R.I., no será tenida en cuenta para esta zona que se extrae de los límites, pues, además de ser muy pocos los edificios protegidos que se encuentran ubicados aquí, la determinación a la que nos referimos pretende fomentar el uso hotelero para la activación de los centros históricos, que como ya se ha comentado en apartados anteriores, poca relación tienen con la zona Sur de Vegueta.

El Terrero (zona 2)

Al igual que ocurre en “Vegueta-Sur”, el régimen urbanístico correspondiente a la zona conocida como “El Terrero” es el derivado de las determinaciones contenidas en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior “Vegueta-Triana” en vigor más lo dispuesto en la ficha API-01.

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior vigente establece para esta zona lo siguiente:

1. De forma general para las parcelas situadas en la zona de “El Terrero” se dispone la *Ordenanza de Edificación para “Nueva Vegueta”*, que al igual que ocurría en la zona anterior, que tal como se ha comentado previamente, es una norma sencilla que se reduce a los artículos 22 al 25 del volumen de *Ordenanzas* del P.E.P.R.I., y que dispone lo siguiente:

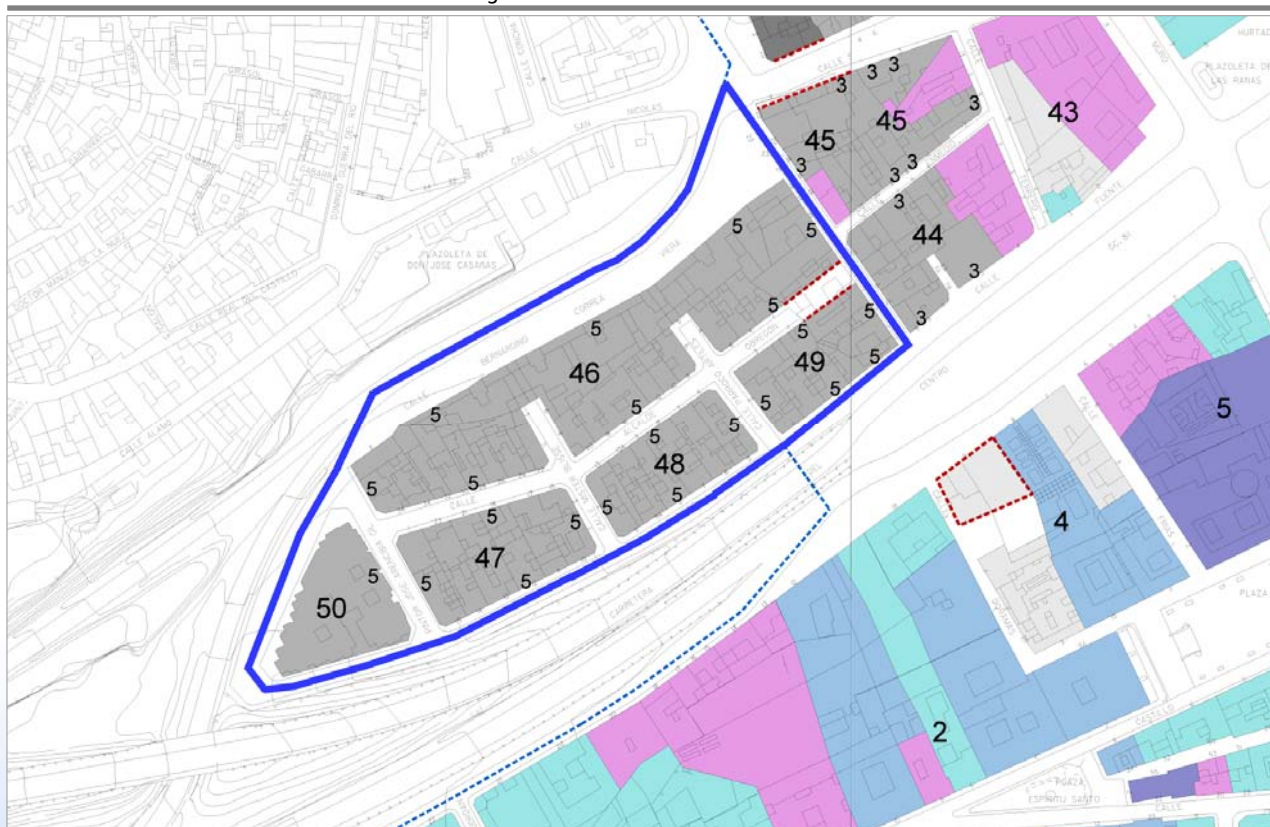
- Las alineaciones y rasantes serán las consolidadas por la edificación y urbanización, salvo en aquellos casos en las que el plano de *Ordenanzas* defina otras diferentes, lo que ocurre únicamente en la prolongación de la calle Alcalde Obregón, en el encuentro entre las manzanas 46 y 49, tal como se observa en el plano que se muestra a continuación.

Debe señalarse que, por error, en el plano de ordenanzas del P.E.P.R.I. no aparece grafiada la parcela situada en la esquina entre las calles San Justo y Bernardino Correa Viera, en la manzana 46, en la que de hecho existe una edificación. Se entiende que la normativa de esta parcela es la misma que la del resto de la manzana.

- En relación a las condiciones de volumen, esta *Ordenanza* establece que la altura máxima será la definida por el plano de Ordenanzas, en el que se señala para cada tramo de calle, y que determina para la zona comprendida entre la calle San Justo y el límite poniente del P.E.P.R.I., 5 plantas de altura; la ocupación es libre.
- En cuanto a los usos, se remite directamente a la Norma Zonal B del Plan General de Ordenación.

2. No se contempla en la zona de "El Terrero" ninguna edificación catalogada, ni tampoco parcelas calificadas como Dotaciones y Equipamientos.

Planos de Ordenanzas Zona El Terrero. P.E.P.R.I. vigente



Por otra parte, tal como en el resto del ámbito del Plan Especial, además de lo dispuesto por este instrumento, debe atenderse a lo previsto en el apartado "Modificaciones de aplicación directa" de la ficha API-01 del Plan General vigente.

A este respecto, debe señalarse que sólo una determinación expuesta en este apartado afecta a la zona de El Terrero:

"Se peatonaliza el tramo de vía situado en el límite oeste del API y comprendido entre las calles San Diego de Alcalá y Pintor José Arencibia Gil".

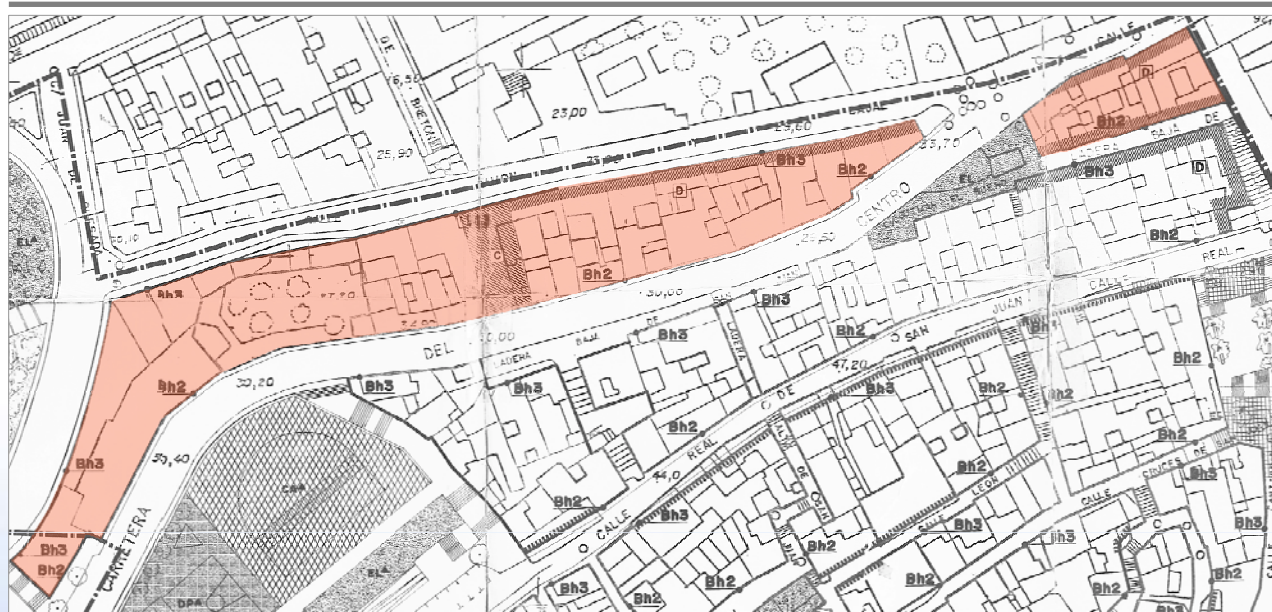
Manzanas al sur de la calle Ramón y Cajal (zona 3)

El régimen urbanístico correspondiente a las dos manzanas situadas entre las calles Ramón y Cajal, Ladera Baja de San Juan y Guzmán el Bueno, es el derivado de las determinaciones contenidas en el Plan Especial de Reforma Interior "San Juan-San José" más lo dispuesto en la ficha API-04 del Plan General.

El P.E.R.I. "San Juan-San José" que está en vigor se aprobó definitivamente por acuerdo del Pleno Municipal de 25 de junio de 1993, y dispone, para las dos manzanas objeto de estudio, la siguiente regulación:

1. Para las parcelas que no están protegidas, se establece en el plano de *Normativa urbanística / usos / alineaciones*, una *Ordenanza BH*, de dos plantas de altura (BH3) hacia la calle Ramón y Cajal; y tres plantas de altura (BH2) hacia la calle Ladera Baja de San Juan.

Plano de *Normativa Urbanística / usos / alineaciones* del P.E.R.I. San Juan-San José



A continuación se incluye un cuadro resumen¹ de la normativa establecida por la *Ordenanza BH*:

Ordenanza BH: Barrios Históricos (P.E.R.I. San Juan-San José)				
Condiciones de parcela	Superficie mín. 70 m ²	Fachada mín. 6 m	Círculo inscribible 6 m	Las parcelas cuyos linderos laterales y traseros den a edificaciones existentes quedarán exentas.
Condiciones de posición de la edificación	Línea de fachada	Linderos laterales	Alineaciones	
	Alineación exterior	Sobre medianeras	Las definidas en el plano	
Condiciones de ocupación y Edificabilidad	No se establecen limitaciones de ocupación, pudiendo ocuparse el 100% en todas las plantas. La edificabilidad será la resultante de aplicar el resto de los parámetros, no pudiendo procederse a la regularización de alturas con edificios colindantes.			
	Altura máxima	Altura acera al intradós del 2º forjado	Medición de alturas	
Condiciones de volumen y forma	Bh2: 2 plantas (7,00 m)	6,10 - 6,60 m	En parcelas con una sola <i>Ordenanza</i> BH2 o BH3: lo establecido en PGO	
	Bh3: 3 plantas (9,60 m)		En parcelas BH2-BH3: - Diferencia de altura < 3 m: la fachada podrá tener 3 plantas de altura sin superar 9,60 m de altura a cornisa. - Diferencia de altura < 6 y ≥ 3: 9,60 metros de altura máxima a cornisa en cota inferior; y 7 metros a cornisa en cota superior, sin escalonamiento de cornisa. - Diferencia de altura ≥ 6: la fachada deberá escalonarse sin superar 3 plantas de altura. Si no se puede escalonar, no podrá superarse los 9,60 m. En el interior de la parcela, la parcela no podrá superar las tres plantas de altura sobre la línea que une la cota inferior y superior de la calle de su fachada y la opuesta, debiendo escalonarse para adaptarse a la topografía, no pudiendo sobresalir en ningún caso de la línea paralela a 10 m de la rasante natural del terreno.	
Condiciones de estética	Huecos de fachada	Salientes y volados	Retranqueos	Cubiertas
	Rectangulares y h ≥ 1,5b Puertas de garaje: 2,5 x 2,5 m	Vuelo máximo: 70 cm con longitud = 2/3 fachada Volados cerrados no permitidos Distancia acera-intradós del balcón > 3 m	No se permiten	Se prohíben elementos volumétricos salientes o añadidos sobre cubierta, a excepción de las cajas de escaleras y depósitos de agua, que en ningún caso podrán quedar vistos y deberán situarse a más de 3 m de la fachada.

- Para las parcelas protegidas situadas en estas manzanas, tal como se puede observar en el plano incluido en la página anterior, el P.E.R.I. establece la *Ordenanza de Protección: Edificios Protegidos*, en concreto, con los grados de protección "C" (Ramón y Cajal, 25) y "D" (Ramón y Cajal 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 y 23), remitiendo su regulación a sus fichas correspondientes, que son las fichas de protección del Plan General de 1989 (asumidas por el Catálogo del PGO vigente), con la particularidad de incluir un apartado destinado a actuaciones previstas por el Plan Especial:



¹ Se adjunta en el apartado 11 Anexo de documentos, la copia completa de la normativa BH del P.E.R.I. San Juan San José.

Fichas de Protección del P.E.R.I. San Juan-San José

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA INTERIOR DE SAN JUAN - SAN JOSE

ENERO 1993 / ANEXO V



CATALOGO DE LAS PALMAS	PLAN GENERAL	REFERENCIA	517
Denominación	Situación Calle Ramón y Cajal nº 29.		
Bornio	San Roque		
Autógrafos			
Fecha	n. s. XVII (reformas posteriores).		
Propiedad	Privada		
Tenencia			
Usos actuales	Residencial.		
Usos anteriores			
Estado de conservación	Buena.		
Protección actual			
Documentación/Información			
Observaciones			
Justificación	Valor arquitectónico. Ejemplo de arquitectura tradicional canaria.		
Valoración	"C"		
Niveles de actuación	- Rehabilitación media.		

ACTUACION PREVISTA POR EL P.E.P.R.I.: Rehabilitación Media (idem PGOU)

GESTION: privada.

CATALOGO DE LAS PALMAS	PLAN GENERAL	REFERENCIA	518
Denominación	Situación Calle Ramón y Cajal nº 3,5,7,9,11,13,15,17,19,21,23		
Bornio	San Roque		
Autógrafos			
Fecha	n. s. XIX -1.920		
Propiedad	Privada		
Tenencia			
Usos actuales	Comercial (p.b.); Residencial (p.a.)		
Usos anteriores	Residencial		
Estado de conservación			
Protección actual			
Documentación/Información			
Observaciones			
Justificación	Conjunto que adquiere valor por su carácter homogéneo		
Valoración	"B"		
Niveles de actuación	- Rehabilitación Alta. - Preservación según Dirección Tipo A,B,C A D. - Las cartillas de adecuación a la normativa del PEPI Vegueta - Triana.		

ACTUACION PREVISTA POR EL P.E.P.R.I.: Rehabilitación Alta

GESTION: privada

Además de remitir a las fichas, la *Ordenanza de Protección* señala que la Comisión de Patrimonio podrá permitir una serie de actuaciones en caso de "imposibilidad manifiesta y siempre justificada" para realizar los niveles de actuación propuestos en dichas fichas:

3) Edificios protegidos clasificados con el valor "C":

Se podrán efectuar obras de conservación, restauración y rehabilitación.

Se podrá admitir en casos especiales y de forma no preferente, obras de restauración.

No se admitirá la demolición de las fachadas. En caso de cambio de alineación o ruina total de las mismas, se habrá de reconstruirlas con total fidelidad al modelo primitivo.

Para que puedan ser autorizadas obras no preferentes de reestructuración, se tendrá que cumplir, ineludiblemente, las siguientes condiciones:

- a) Que el estado físico del edificio presente un grado de deterioro en sus elementos constructivos, tal elevado que su reparación para lograr una utilización en condiciones de habitabilidad, suponga la necesidad de obras por un importe superior al costo de obra nueva.
- b) Que el uso a que se refiere el edificio en el futuro sea de interés para la revitalización del conjunto urbano.

En el caso en que cumplan los requisitos precisos para poder ser autorizadas obras no preferentes de reestructuración en los edificios protegidos clasificados "C", dichos trabajos deberán adaptarse a las siguientes condiciones:

- a) Se deberá agotar al máximo la posibilidad de recuperación de los elementos arquitectónicos interiores de reconocido valor compositivo, estético o histórico del edificio original.
En la recuperación podrá ser alterado su emplazamiento y disposición, remarcándose en este caso su carácter arqueológico.
- b) Para la nueva edificación interior serán de obligado cumplimiento las prescripciones urbanísticas indicadas en el capítulo referente a Normas de Edificación para Obra Nueva. Estas disposiciones deberán ser interpretadas respectivamente de forma que:
 - La nueva distribución se deberá resolver de forma que exista correspondencia lógica entre el espacio interior y los huecos de las fachadas originales de obligada conservación.
 - Nunca una mayor altura interior podrá ser perceptible desde el exterior, por encima de la línea de coronación de la fachada.

4) Edificios protegidos clasificados con el valor "D":

Se podrá efectuar obras de conservación, restauración, rehabilitación y reedificación.

Se podrá admitir en casos especiales y de forma no preferente, obras de reedificación.

Para que pueda ser autorizada obras no preferentes de reedificación se tendrán que cumplir algunas de las siguientes condiciones:

- a) Que el presente Plan establezca una modificación en las alineaciones que afecten al edificio.
- b) Que el estado de ruina total de las fachadas hagan imposible su recuperación por pérdida irrevocable de los elementos arquitectónicos definitorios de las mismas.
- c) Que el estado físico del edificio en su totalidad presente un grado de deterioro en sus elementos constructivos tan elevado que su reparación suponga la necesidad de obras por un importe superior al de la obra nueva, y que debido a su composición estructural y condiciones de estabilidad, las obras de reestructuración resulten constructivamente imposibles.

En el caso en que se cumplan los requisitos precisos para poder ser autorizadas obras no preferentes de reedificación, la obra nueva deberá adaptarse a las siguientes condiciones:

- a) Se deberá agotar al máximo la posibilidad de recuperación parcial de todos aquellos elementos arquitectónicos de las fachadas, cuyo estado físico de conservación lo permita y su valor estético sea definitorio en la configuración del edificio a sustituir. En la recuperación podrá ser alterada su disposición primitiva y se deberá remarcar su carácter arqueológico.
- b) Serán de obligado cumplimiento todas las prescripciones urbanísticas y estéticas indicadas en el capítulo referente a normas de edificación.
- c) La nueva fachada mantendrá exactamente la misma altura, en metros, que la del edificio al que sustituye hasta la línea de coronación.
- d) Las nuevas fachadas deberán mantener fielmente las características de la tipología formal del edificio preexistente.
- e) En el caso en que se permita un número de plantas superior al preexistente ó un aumento en el volumen permitido en la reedificación de los edificios de valor "D", estas disposiciones deberán ser interpretadas restrictivamente de forma que:
 - Se deberá resolver la nueva distribución de plantas de forma que exista correspondencia lógica entre el espacio interior y los huecos de fachada que, según lo indicado en los apartados anteriores, deberán mantener la misma proporción y orden en los huecos que las fachadas preexistentes.
 - Nunca una mayor altura que la de la fachada podrá ser perceptible desde el exterior, por encima de la línea de coronación de la fachada.
- f) La nueva construcción se adecuará en todos sus elementos, tanto funcionales como formales a las condiciones del entorno.

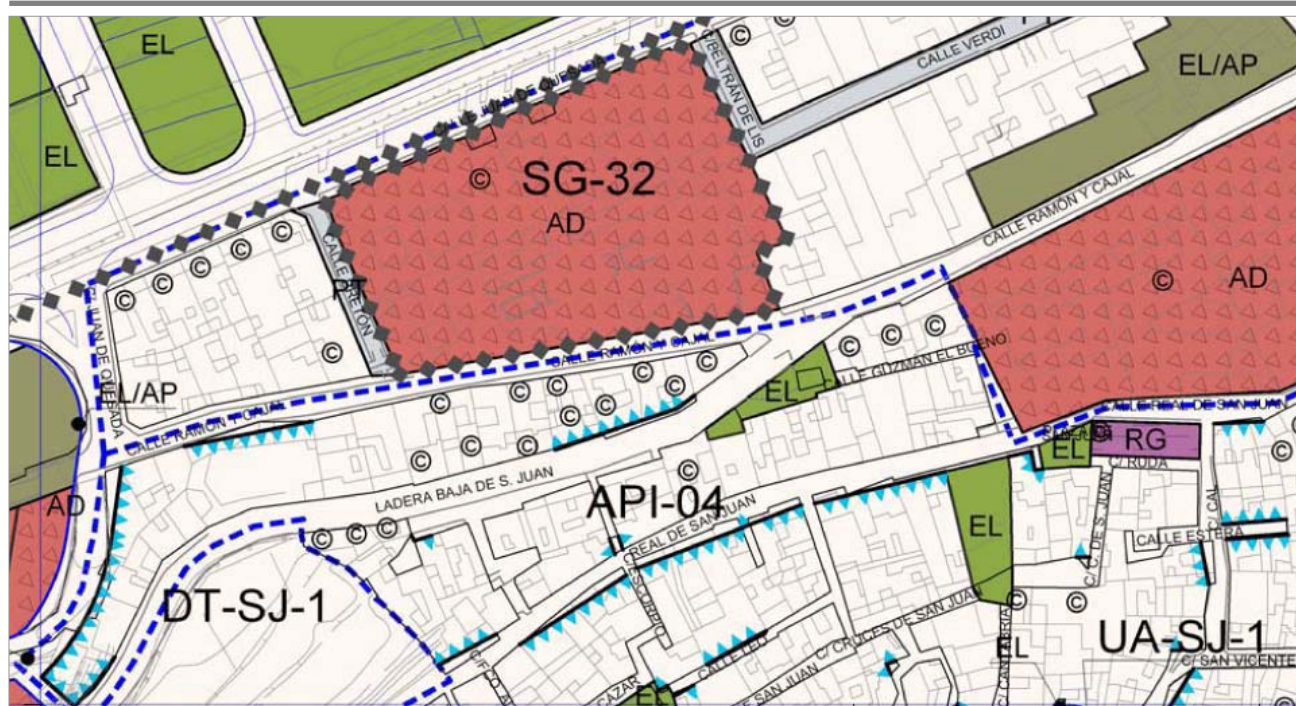
- 3. Por último, debe señalarse que a excepción del Espacio Libre que aparece grafiado en el plano, el Plan Especial no prevé parcelas calificadas como Dotaciones y Equipamientos en las manzanas objetos de estudio.

En cuanto a lo dispuesto por el Plan General, deberán considerarse las fichas de protección ARQ-217 a ARQ-222 del Catálogo Arquitectónico Municipal, correspondientes a las edificaciones protegidas, cuya copia ya se introdujo en el capítulo 6.4 del presente documento.

Asimismo, aunque en la ficha API-04 no se establecen determinaciones directamente referidas a estas dos manzanas al sur de Ramón y Cajal, sí se señalan de forma general, en el apartado "Modificaciones de Aplicación Directa", ciertas normas que se deberán tener en cuenta:

- Se modifican, en casos concretos, trazados, alineaciones y calificaciones que serán las establecidas en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación.
- Se establece como superficie máxima para que una parcela regulada por la ordenanza BH sea edificable mediante un proyecto unitario, la dimensión de 250 metros cuadrados y, hasta 350, si se encuentra registrada antes de la aprobación de las normas urbanísticas del PGMO.
- Los edificios catalogados se regularán por las determinaciones del propio Plan Especial, y en su defecto, por el régimen a tal efecto establecido en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural. Los parámetros de uso, así como el número máximo de viviendas por parcela de la ordenanza BH, serán asimilables a los establecidos en la ordenanza BT.

Plano de Regulación del Suelo y la Edificación RS-19S. PGO-2012



9. Ordenación resultante

Tal como se comentó en el apartado anterior, la modificación del límite objeto del presente documento conlleva la necesaria asignación de una normativa a las zonas afectadas en el marco del nuevo instrumento de ordenación al que cada zona queda vinculada. Así, la zona sur de Vegueta y El Terrero, reguladas hasta ahora por el P.E.P.R.I. Vegueta-Triana pasarán a ordenarse directamente por el Plan General, mientras que las dos manzanas al sur de la calle Ramón y Cajal, inscritas en el ámbito ordenado por el P.E.R.I. San Juan-San José, pasarán a pertenecer al nuevo ámbito propuesto para el P.E.P. Vegueta-Triana.

En consecuencia, se precisa el traslado de los textos y gráficos normativos actuales al correspondiente instrumento de ordenación, bien sea Plan General o Plan Especial, lo que, como mínimo, conlleva implícitos ciertos ajustes de adaptación. Pero además, teniendo en cuenta el entorno especial en que nos movemos, en el que a la proximidad de los conjuntos históricos unida a la presencia de parte del frente marítimo de la ciudad, hay que sumar la circunstancia de que la ordenación vigente cuenta ya con más de veinte años, durante los cuales estas zonas se han renovado siguiendo sus directrices, contando en la actualidad con un nivel de colmatación que sugiere la necesidad de su estudio para realizar en los casos en que se considere conveniente y justificado las mejoras necesarias en la ordenación propuesta.

9.1 Descripción y justificación de los cambios

En este apartado se procederá a describir la ordenación y normativa propuestas para cada una de las zonas afectadas.

Sur de Vegueta (zona 1)

1. De forma general, esta zona está regulada actualmente por la *Ordenanza "Nueva Vegueta"* del P.E.P.R.I. vigente, que remite en lo relativo a usos a la Norma Zonal B del Plan General de Ordenación. Los usos permitidos en esta Norma son los mismos que los usos permitidos en la Norma Zonal Bt, a excepción únicamente de los usos autorizables.

La Norma Zonal B, según se define en el Plan General, corresponde a barrios consolidados generalmente por procesos de crecimiento espontáneo y de autoconstrucción, con edificaciones de Viviendas Unifamiliares, normalmente de tipo salón-vivienda, que conforman manzanas cerradas.

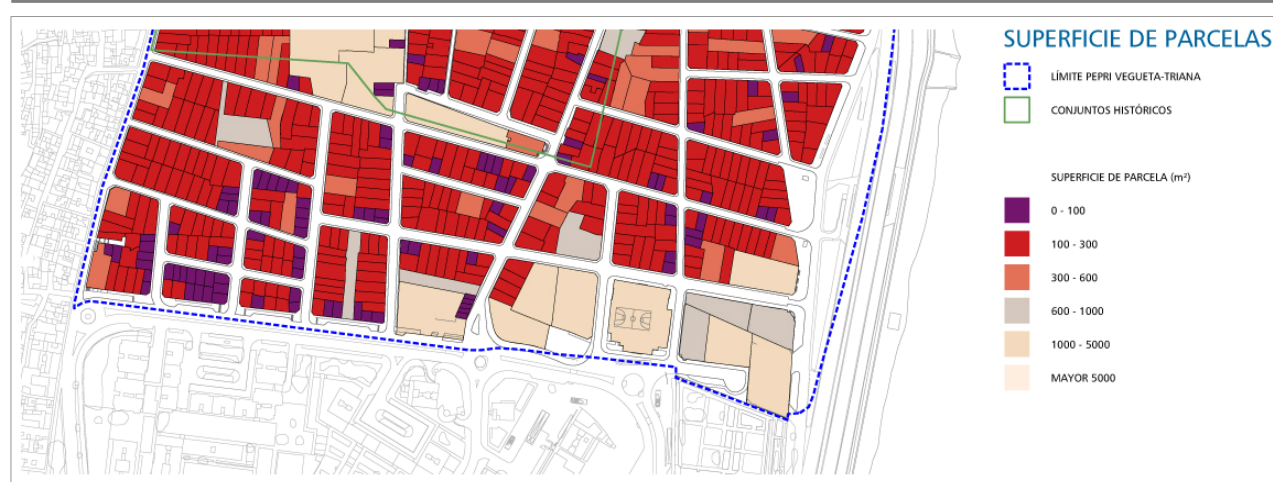
Por su parte, la Norma Zonal Bt corresponde a barrios surgidos con criterios de ensanche en el primer cuarto de este siglo, consolidados con Vivienda Unifamiliar de tipo vivienda tradicional

conformando manzanas cerradas. Esta normativa es aplicada por el PGO en zonas como La Isleta o San Lorenzo, cuyas peculiares estructura e idiosincrasia se consideran de interés, mereciendo un especial cuidado su perpetuación. Utilizando palabras textuales extraídas de la definición de la Norma Bt, "se pretende conservar aspectos tipológicos y morfológicos cuya suma produce un conjunto reconocible de interés".

Puesto que esta última es una norma más respetuosa con el entorno, en cuanto a las condiciones tipológicas y formales predominantes, se opta por asignar a la zona la Norma Zonal Bt, a excepción de las siguientes manzanas, a las que por sus singulares características se asignará la Norma Zonal M:

- Las tres manzanas situadas entre las calles Granadera Canaria, Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, Alcalde Luís Fajardo Ferrer y Reyes Católicos, a las que se le asigna una norma M3, más adecuada a su estructura parcelaria, pues, tal como se aprecia en el siguiente plano, están constituidas en más del cincuenta por ciento por parcelas de superficie superior a 600 m², diferenciándose claramente de la estructura parcelaria característica de estos barrios que presenta el resto de la zona.

Plano de Superficie de parcelas Zona Sur de Vegueta



- Las parcelas que constituyen el frente marítimo, a las que se asigna la Norma Zonal M4, dada su singular ubicación y el papel fundamental que desempeñan como fachada hacia el mar de este tramo de la ciudad, que requiere mayor altura que la de entornos inmediatos, sólo abordable desde esta Norma Zonal.

Se harán las siguientes consideraciones particulares con relación a lo establecido en la Norma Bt del Plan General:

- La *Ordenanza "Nueva Vegueta"* del P.E.P.R.I. vigente no establece superficie máxima de parcela, consolidando la estructura parcelaria actual que caracteriza a esta zona de la ciudad. Se mantendrá esta determinación en la Norma Bt, que sí establece de forma genérica una superficie máxima de parcela, igual o inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, permitiendo llegar a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados en las parcelas registradas antes de la aprobación del PGMO-2000. Se dispondrá en el artículo Artículo 5.2.4 "Condiciones de las parcelas" de las Normas de Ordenación Pormenorizada, la siguiente excepción en relación con lo anterior para las parcelas afectadas por la norma Bt en Vegueta:

"Asimismo, en Vegueta también estarán exentas las parcelas iguales o superiores a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados registradas antes de la aprobación del PGMO-2000 (26 de diciembre de 2000)."

- La parcela interior situada en la hasta ahora denominada manzana 52 del P.E.P.R.I. vigente, tiene unas condiciones morfológicas y dimensionales singulares:
 - Su superficie, de 997 m², es muy superior a la superficie media de las parcelas residenciales de la zona.
 - Cuenta con acceso a través de dos calles (Doctor Ventura Ramírez, nº14 y Hernán Pérez de Grado, 55), pero la longitud de fachada, en ambos casos, es inferior a seis metros, por lo que no se puede segregar, según lo establecido en el apartado 3 del Artículo 5.2.4 de las Normas de Ordenación Pormenorizada, referido a "Condiciones de las parcelas" de la Norma Bt.

Teniendo en cuenta que la Norma Bt establece de forma genérica un máximo de dos viviendas por planta, en esta parcela, de tan grandes dimensiones e imposible de segregar, no podrían obtenerse unidades residenciales de una superficie inferior a 400 m², dimensión que no parece adecuada a las demandas actuales del mercado. Atendiendo a esta particularidad, se dispone en el artículo 5.2.6 de las Normas de Ordenación Pormenorizada, referido al "Número de viviendas por parcela" de la Norma Bt, la siguiente consideración con respecto a la limitación de dos viviendas por planta:

"Se exceptúa la parcela situada en la calle Doctor Ventura Ramírez, nº 14, en la que no se limita el número máximo de viviendas."

En cuanto a las alturas normativas, se respetan las alturas propuestas por el P.E.P.R.I. vigente, excepto en los casos que se describen a continuación:

- Se le asignan tres plantas al tramo de fachada hacia la calle Salvador Calderón de la manzana V-53 del P.E.P.R.I. vigente, situada entre esta vía y Julián Romero Briones, Paseo de San José y Doctor Ventura Ramírez; así como a la totalidad de la manzana la manzana V-58 del P.E.P.R.I. vigente, situada entre las calles Alonso Quintero, Lectoral Feo Ramos, Granadera Canaria y Reyes Católicos, para las que por error no se había propuesto altura normativa.

Puesto que presentan unas condiciones y estructura similares a las manzanas que las rodean y teniendo en cuenta que están inmersas en un entorno para el que se prevén tres plantas de altura, se considera que ésta es precisamente la altura adecuada para su ordenación.

- Se reduce la altura propuesta para el tramo de fachada hacia la calle Doctor Nuez Aguilar, en la manzana V-66 del P.E.P.R.I. vigente, situada entre esta calle, Eufemiano Jurado, Corregidor Aguirre y Antonio de Viana; así como la altura de la manzana V-45 del P.E.P.R.I. vigente, situada entre las calles Domingo Doreste, Alcalde Francisco González, Pedro Cerón y Dolores de la Rocha, de cuatro a tres plantas de altura.

Puesto que a pesar de haberse previsto cuatro plantas de altura, esta opción no se ha consolidado en los últimos años, permaneciendo la mayoría de las parcelas con una altura igual o inferior a tres plantas (más del 80% de las parcelas de ambas manzanas), y teniendo en cuenta que no se aprecian diferencias entre las características y condiciones particulares de estas manzanas con respecto al resto de manzanas de la zona, se considera adecuado establecer la misma altura del entorno, esto es, tres plantas.

Plano de Alturas establecidas por el P.E.P.R.I. vigente en las parcelas de la Zona Sur de Vegueta



Por último, en relación a las alineaciones y rasantes, serán las que se señalan en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación, coincidentes con las propuestas por el P.E.P.R.I.

2. Con respecto a los 11 inmuebles incluidos en el Catálogo del P.E.P.R.I. vigente que se ubican en esta zona, se procede a su incorporación en el Catálogo Municipal de Protección del Patrimonio Arquitectónico, con las fichas numeradas como ARQ-513, ARQ-514, ARQ-515, ARQ-516, ARQ-517, ARQ-518, ARQ-519 y ARQ-520:

- **ARQ-513.** Alcalde Francisco Hernández González, 5 / Domingo Doreste, 9 (ficha 391 en P.E.P.R.I. Vegueta-Triana vigente).
- **ARQ-514.** Alcalde Francisco Hernández González, 7 y 9 (ficha 392 en P.E.P.R.I. Vegueta-Triana vigente).
- **ARQ-515.** Alcalde Francisco Hernández González, 14 (ficha 394 en P.E.P.R.I. Vegueta-Triana vigente).
- **ARQ-516.** Alcalde Francisco Hernández González, 20 / Domingo Doreste, 11 (ficha 396 en P.E.P.R.I. Vegueta-Triana vigente).
- **ARQ-517.** Doctor Ventura Ramírez, 31 / Paseo de San José, 23 y 25 (ficha 401 en P.E.P.R.I. Vegueta-Triana vigente).0
- **ARQ-518.** Hernán Pérez, 67 y 69 (ficha 419 en P.E.P.R.I. Vegueta-Triana vigente).
- **ARQ-519.** Paseo de San José, 13 / Hernán Pérez, 71 (ficha 492 en P.E.P.R.I. Vegueta-Triana vigente).
- **ARQ-520.** Paseo de San José, 15 y 17 (ficha 493 en P.E.P.R.I. Vegueta-Triana vigente).

Los cuatro inmuebles protegidos con el grado de "Interés Histórico y Tipológico" según las fichas 391, 396 y 401 del P.E.P.R.I. vigente, pasan a tener el grado de protección "Ambiental" definido en la ley 4/1999, de 15 de marzo, del Patrimonio Histórico de Canarias, que según expone en su artículo 45 "protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles", características que son precisamente las que motivan la protección de los referidos inmuebles.

Los siete inmuebles protegidos con el grado "Ambiental" del P.E.P.R.I., a los que corresponden las fichas 392, 394, 419, 492 y 493, pasan a tener grado de protección "Parcial", que según el artículo 45 de la citada ley 4/1999, protege "elementos específicos", que en el caso de las edificaciones que nos ocupan son la fachada y la primera crujía, entendiéndose que el aspecto exterior de los inmuebles no se refiere únicamente al paramento vertical de fachada, sino que también está ligado al espacio interior inmediato.

Las nuevas fichas de catálogo ARQ-513, ARQ-514, ARQ-515, ARQ-516, ARQ-517, ARQ-518, ARQ-519 y ARQ-520 se adjuntan en el apartado de Documentos Modificados del Anexo de Documentos de la presente Modificación.

3. Las parcelas calificadas como Dotaciones y Equipamientos serán las definidas en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación del Plan General vigente, en los que se recogen las determinaciones aprobadas en el P.E.P.R.I., pero adaptadas a la realidad existente (tal como se manifiesta en el apartado 8 de este documento, relativo a la ordenación urbanística vigente), como ocurre en el caso del cambio de calificación a Administración Pública (AD) de la parcela en la calle Granadera Canaria nº2 y del cambio de calificación a Sanitario (SN) de las parcelas situadas en la calle Dolores de la Rocha 3 y 4.

No obstante lo anterior, atendiendo al hecho de que actualmente se están negociando los términos y condiciones de un convenio con los propietarios de la parcela situada entre las calles Doctor Nuez Aguilar, Eufemiano Jurado y Reyes Católicos, con el objetivo de incorporar sus determinaciones al Plan General, se modifica la calificación de dicha parcela, señalada actualmente como Estación de Servicios (ES), que pasa a estar calificada como Oficinas (OF), con tres plantas de altura más ático, permitiendo mantener el uso anterior (ES) en planta baja, limitando a dos el número de surtidores.

4. Finalmente, en relación a la "U.A. 1. Apertura de la calle Luis Fajardo Ferrer y Edificio de Aparcamiento", debe señalarse lo siguiente:

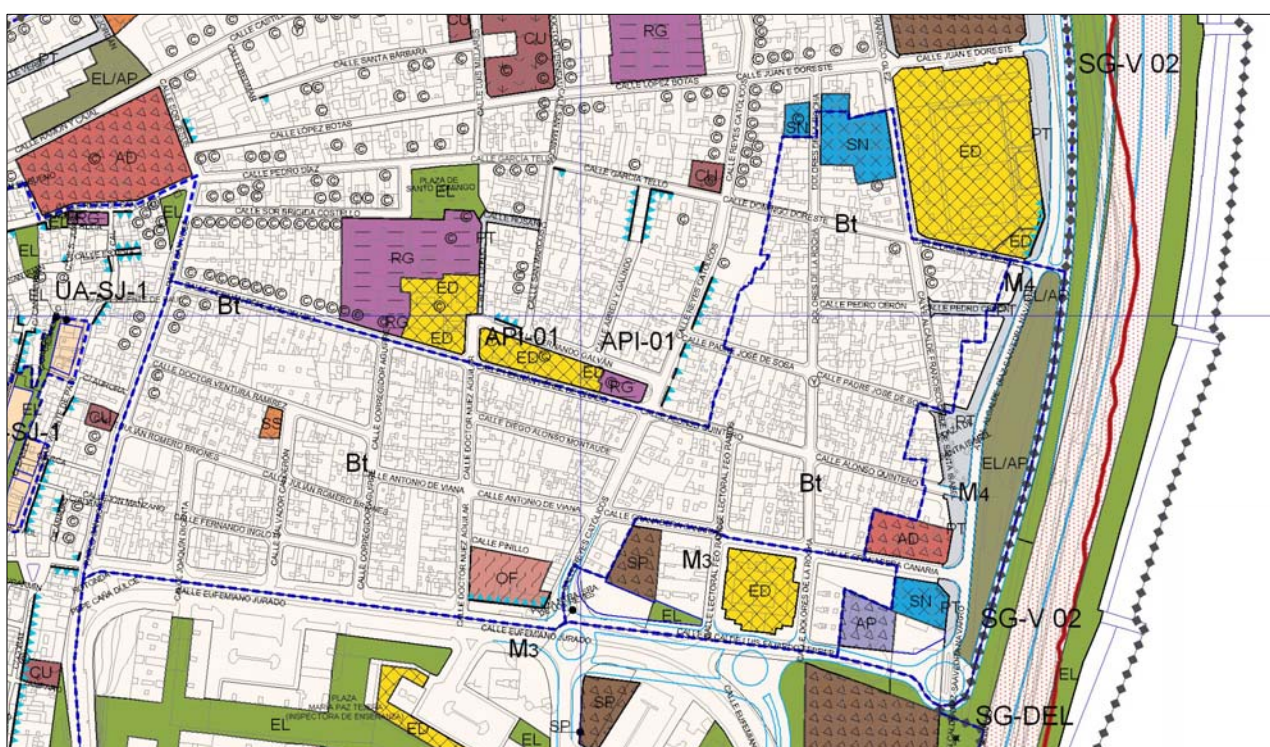
- Parte de la Unidad de Actuación prevista por el Plan Especial ya se ha ejecutado: la parcela de 1.147 m² situada en la calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer 4D, así como el tramo vía colindante.
- Teniendo en cuenta que la calle Luis Fajardo Ferrer cuenta con todos los servicios previstos para su consideración como suelo urbano consolidado, según lo dispuesto en el artículo 51 del TR-LOTCEC (pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público), se entiende que la parcela que queda por ejecutarse, con acceso a través de esta vía, es también un suelo urbano consolidado.
- Con motivo de las negociaciones que actualmente se están manteniendo con los propietarios de la parcela que queda por edificar, para la firma de un convenio, se modifica el uso de dicha parcela, hasta ahora calificada como Edificio de Aparcamientos (AP). La parcela pasa a tener una calificación Residencial, manteniendo la altura de 4 plantas que se establecía para ella en la Unidad de Actuación, quedando regulada directamente por el Plan General según lo dispuesto en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación donde se le asignará la Norma Zonal M4, en coherencia con la normativa establecida en el resto del frente marítimo de Vegueta.

La reordenación de la manzana en la que se ubica la parcela en cuestión implicará el ajuste a la nueva alineación prevista y el acondicionamiento del tramo de urbanización correspondiente, términos que se concretan en el citado convenio.

En definitiva, se elimina la unidad de actuación "U.A.1. Apertura de la calle Luis Fajardo Ferrer y Edificio de Aparcamiento", que pasa a suelo urbano consolidado regulado directamente por el Plan General de Ordenación. Como consecuencia, se anularán todas las determinaciones contenidas en el Plan Especial vigente en relación a la misma:

- La U.A.1. del listado de Proyectos de Expropiación y Unidades de Actuación. contenido en el apartado 2 del Volumen IV. "Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación" (Página 15).
- Las determinaciones contenidas en el apartado 2.2 "Unidades de Actuación" del Volumen IV. "Estudio Económico Financiero y Programa de Actuación" (Página 26).

Plano de Regulación propuesta



El Terrero (zona 2)

1. Igual que en el caso anterior, esta zona está regulada por la *Ordenanza Nueva Vegueta* del P.E.P.R.I. vigente, que remite en lo relativo a usos a la Norma Zonal B del Plan General de Ordenación. Sin embargo, la altura que se prevé en el Plan Especial para la zona es de 5 plantas, apareciendo edificaciones de esta altura en todo el frente hacia la calle Bernardino Correa Viera, y en varias parcelas con frente a San Diego de Alcalá (ver plano incluido a continuación). Por su tipología de vivienda colectiva, estas edificaciones encajan mejor en la Norma Zonal M del Plan General que en la Norma Zonal B, dado que según se define en el capítulo 5.1 del PGO de 2012:

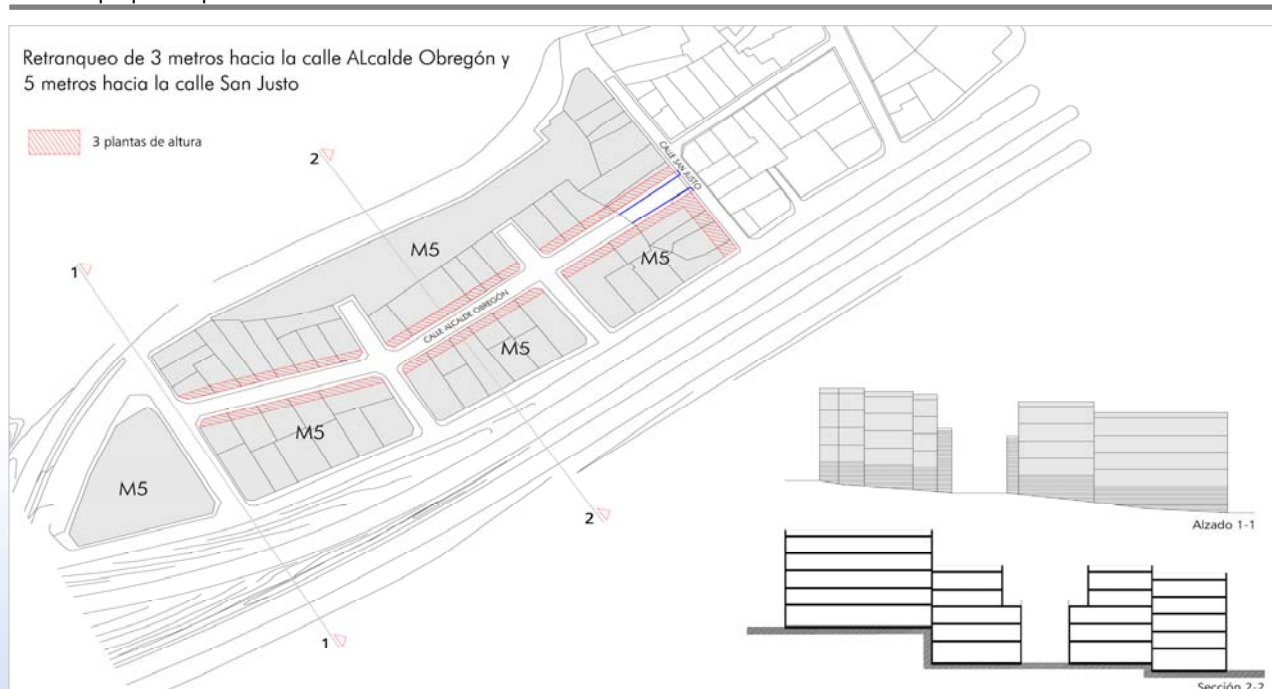
“Corresponde a barrios de la ciudad consolidados generalmente por procesos de crecimiento espontáneo y de autoconstrucción, con edificaciones básicamente de Viviendas Unifamiliares, que conforman manzanas cerradas, con productos normalmente de tipo salón-vivienda.”

Plano de Alturas existentes en El Terrero



Se propone, por tanto, regular la zona de El Terrero con una Norma Zonal M5. No obstante, puesto que en las calles interiores -Alcalde Obregón y el tramo de San Justo entre Alcalde Obregón y San Diego de Alcalá- no se ha consolidado la altura de cinco plantas, y dado que la sección de estas vías es demasiado estrecha como para soportar una fachada continua de cinco plantas de altura, se exigirá un retranqueo de 3 metros en las dos últimas plantas de las edificaciones con frente a Alcalde Obregón y 5 metros de retranqueo en las dos últimas plantas de las edificaciones con frente al tramo de San Justo descrito.

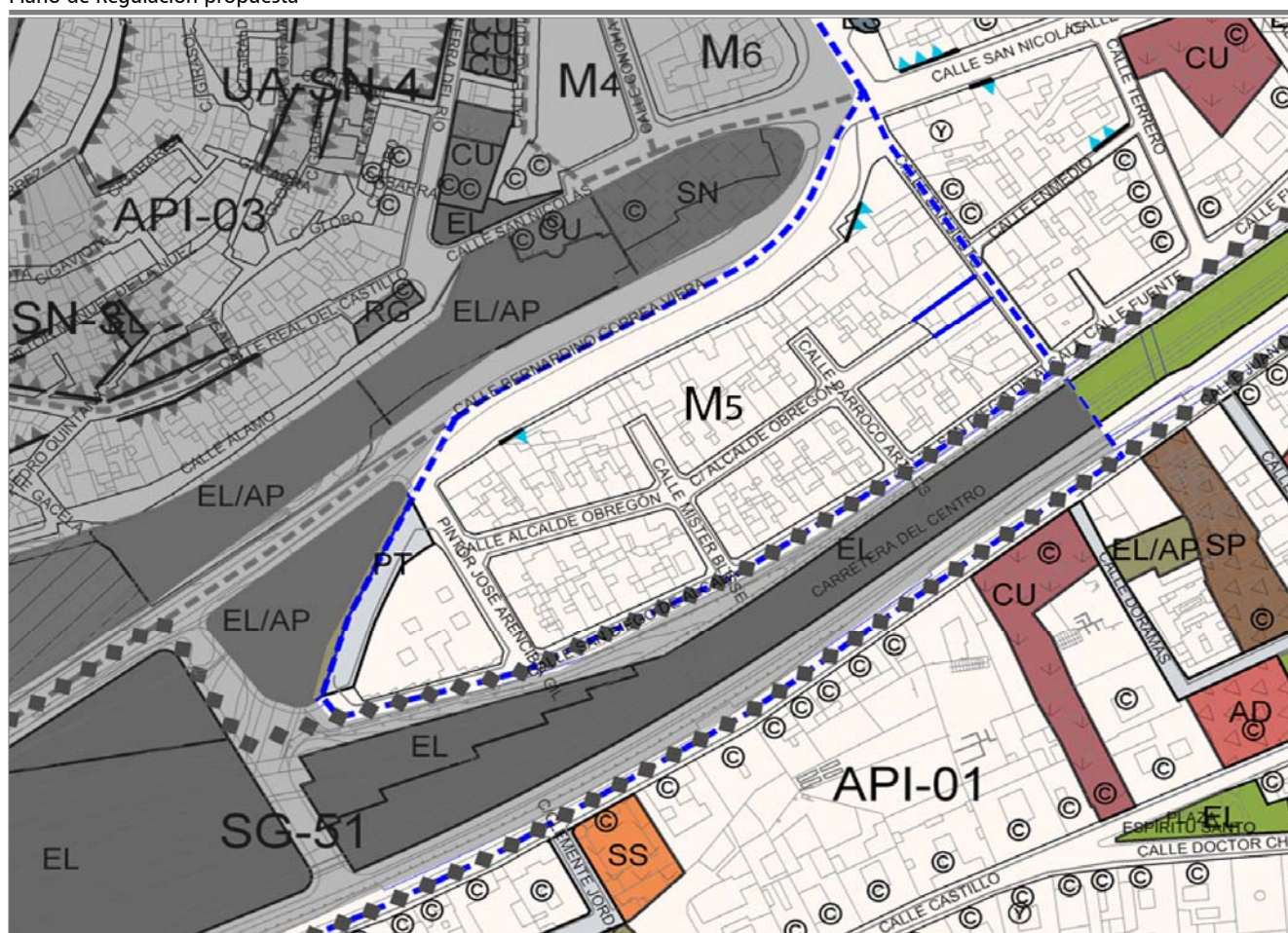
Plano de propuesta para El Terrero



En relación a las alineaciones y rasantes, serán las definidas por el P.E.P.R.I.

En último lugar, en relación a la “Modificación de aplicación directa” de la ficha API-01 del Plan General vigente, relativa a la peatonalización del tramo de vía situado en el límite oeste del API y comprendido entre las calles San Diego de Alcalá y Pintor José Arencibia Gil, debe decirse que ya está ejecutado. No obstante, se contemplará igualmente en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación correspondiente, la calificación PT propia de las vías peatonales.

Plano de Regulación propuesta



Manzanas al sur de la calle Ramón y Cajal (zona 3)

La ordenación de estas manzanas y su normativa de aplicación tendrá vigencia temporal y será de aplicación, únicamente con carácter transitorio (ver Disposición Transitoria al final del presente documento), durante el procedimiento de redacción, tramitación y aprobación del nuevo Plan Especial de Protección de “Vegueta-Triana” y su correspondiente Catálogo de Protección produciéndose su expresa derogación en el momento en el que éstos entren en vigor.

Por ello, y hasta tanto se produzca la referida entrada en vigor, se mantiene la ordenación y normativa que resulta de aplicación en este momento. De esta forma se reproduce la vigente regulación:

1. Para las edificaciones no protegidas seguirá de aplicación la *Ordenanza* BH del Plan Especial de Reforma Interior "San Juan-San José", de tres plantas de altura (BH3) hacia la calle Ramón y Cajal, y dos plantas de altura (BH2) hacia la calle Ladera Baja de San Juan.
2. Las parcelas protegidas situadas en estas manzanas conservan su protección y les seguirá siendo de aplicación la *Ordenanza* de Protección: Edificios Protegidos del P.E.R.I. San Juan-José, remitiendo su regulación a sus fichas correspondientes, ARQ-217 a ARQ-222 del vigente Catálogo Arquitectónico Municipal.

9.2 Cálculos de los cambios en el volumen edificable

En concordancia con lo que se ha expuesto en el apartado anterior, a continuación se exponen los cálculos de la variación del volumen edificable en comparación con el volumen establecido por el PEPRI vigente. Los cálculos se harán en cada manzana que haya variado su volumen edificable.

MANZANA V45				
PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	ALTURA. Disminución nº plantas	SUPERFICIE A COMPUTAR (m ²)	PLANO
1	190	1	190 X 1 = 190	
2	116	1	116 x 1 = 116	
3	440	1	440 x 1 = 440	
4	203	1	203 x 1 = 203	
5	196	1	196 x 1 = 196	
6	215	1	215 x 1 = 215	
7	324	1	324 x 1 = 324	
8	154	1	154 x 1 = 154	
9	295	1	295 x 1 = 295	
10	119	1	119 x 1 = 119	
11	116	1	116 x 1 = 116	
12	109	1	109 x 1 = 109	
EDIFICABILIDAD QUE SE REDUCE			2477 m ²	


MANZANA V66. TRAMO DE CALLE DR. NUEZ AGUILAR				
PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	PLANTAS QUE BAJA	SUPERFICIE A COMPUTAR (m ²)	PLANO
1	85	1 (Esquina)	85 X 0,5 = 42,5	
2	132	1	132 x 1 = 132	
3	198	1	198 x 1 = 198	
4	194	1	194 x 1 = 194	
5	193	1	193 x 1 = 193	
6	168	1	168 x 1 = 168	
7	147	1	147 x 1 = 147	
8	103	1 (Esquina)	103 x 0,5 = 51,5	
EDIFICABILIDAD QUE SE REDUCE			1126 m ²	

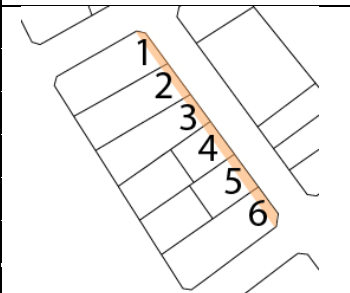
MANZANA V67. PARCELA ANTIGUA ESTACIÓN DE SERVICIO (ES)					
PARCELA	SUPERF. (m ²)	ALTURA	EDIFICAB. PERMITIDA ACTUAL	SUPERFICIE A COMPUTAR (m ²)	PLANO
1	1602	3 + ÁTICO	1602 X 0.25 = 401	1602 X 3 + 1307 - 401 = 6113 - 401 = 5712 m ²	
EDIFICABILIDAD QUE SE AUMENTA				5712 m ²	


MANZANA T46A. EL TERRERO				
PARCELA	SUPERFICIE RETRANQUEO (m ²)	ALTURA. Disminución nº plantas	SUPERFICIE A COMPUTAR (m ²)	PLANO
1	28	2	28 x 2 = 56	
2	28	2	28 x 2 = 56	
3	17	2	17 x 2 = 34	
4	18	2	18 x 2 = 36	
5	21	2	21 x 2 = 42	
6	21	2	21 x 2 = 42	
7	21	2	21 x 2 = 42	
8	23	2	23 x 2 = 46	
EDIFICABILIDAD QUE SE REDUCE			354 m ²	

MANZANA T46B. EL TERRERO				
PARCELA	SUPERFICIE RETRANQUEO (m ²)	ALTURA. Disminución nº plantas	SUPERFICIE A COMPUTAR (m ²)	PLANO
1	26	2	26 x 2 = 52	
2	70	2	70 x 2 = 140	
3	18	2	18 x 2 = 36	
4	18	2	18 x 2 = 36	
5	24	2	24 x 2 = 48	
EDIFICABILIDAD QUE SE REDUCE			312 m ²	

MANZANA T46C. EL TERRERO				
PARCELA	SUPERFICIE RETRANQUEO (m ²)	ALTURA. Disminución nº plantas	SUPERFICIE A COMPUTAR (m ²)	PLANO
1	27	2	27 x 2 = 54	
2	23	2	23 x 2 = 46	
3	32	2	32 x 2 = 64	
4	76	2	76 x 2 = 152	
EDIFICABILIDAD QUE SE BAJA			316 m ²	

MANZANA T47. EL TERRERO				
PARCELA	SUPERFICIE RETRANQUEO (m ²)	ALTURA. Disminución nº plantas	SUPERFICIE A COMPUTAR (m ²)	PLANO
1	27	2	27 x 2 = 54	
2	31	2	31 x 2 = 62	
3	30	2	30 x 2 = 60	
4	30	2	30 x 2 = 60	
5	60	2	60 x 2 = 120	
EDIFICABILIDAD QUE SE REDUCE			356 m ²	

MANZANA T48. EL TERRERO				
PARCELA	SUPERFICIE RETRANQUEO (m ²)	ALTURA. Disminución nº plantas	SUPERFICIE A COMPUTAR (m ²)	PLANO
1	29	2	29 x 2 = 58	
2	26	2	26 x 2 = 52	
3	23	2	23 x 2 = 46	
4	27	2	27 x 2 = 54	
5	27	2	27 x 2 = 54	
6	27	2	27 x 2 = 54	
EDIFICABILIDAD QUE SE REDUCE			318 m ²	


MANZANA T49. EL TERRERO				
PARCELA	SUPERFICIE RETRANQUEO (m ²)	ALTURA. Disminución nº plantas	SUPERFICIE A COMPUTAR (m ²)	PLANO
1	58	2	58 x 2 = 116	
2	29	2	29 x 2 = 58	
3	97	2	97 x 2 = 194	
4	25	2	25 x 2 = 50	
5	43	2	43 x 2 = 86	
6	15	2	15 x 2 = 30	
EDIFICABILIDAD QUE SE REDUCE			534 m ²	

Cuadro resumen de compensación de edificabilidades		
Nº Parcela	Aumento de edificabilidad	Reducción edificabilidad
Vegueta		
V45	----	2.477
V66	----	1.126
V67	5.712 m ²	----
Triana		
T46	----	982
T47	----	356
T48	----	318
T49	----	534
Total	5.712 m ²	5.793 m ²
La edificabilidad total se reduce en 81 m ²		



9.3 Cálculo de los cambios en la edificabilidad residencial

Las manzanas en las que se ha reducido la edificabilidad residencial son las siguientes: V45, V66, T46, T47, T48 y T49, según los cálculos aportados en el apartado anterior. La única manzana en la que se aumenta la edificabilidad residencial es la V70, pues aunque no se incrementa en ella el volumen edificable establecido en el PEPRI vigente, esta Modificación propone unos cambios de uso en una de sus parcelas, en concreto en la parcela situada en la esquina sur-este de la referida manzana, se modifica la calificación pasando de uso Garaje-Aparcamiento a regularse por la Norma M4 (tres plantas residenciales y planta baja comercial).

MANZANA V70. PARCELA EN EL FRENTE MARÍTIMO				
PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	Nº PLANTAS RESIDENCIALES	SUPERFICIE A COMPUTAR (m ²)	PLANO
1	602	3 residenciales	602 x 3 = 1806	
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL QUE SE AUMENTA			1806 m ²	

Cuadro resumen de compensación de edificabilidades		
Nº Parcela	Aumento de edificabilidad residencial	Reducción edificabilidad residencial
Vegueta		
V45	----	2.477
V66	----	1.126
V70	1.806 m ²	----
Triana		
T46	----	982
T47	----	356
T48	----	318
T49	----	534
Total	1.806 m ²	5.793 m ²
La edificabilidad residencial total se reduce en 3.987 m ²		



10. Justificación del procedimiento de Modificación Ordinaria

El Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, determina en el apartado 1 de su artículo 46 los casos en que la reconsideración del contenido de un instrumento de ordenación constituye una revisión. Son los siguientes:

- a) *El cumplimiento de las condiciones previstas por el propio instrumento a tal fin y, en particular, el agotamiento del aprovechamiento asignado al suelo urbanizable diferido.*
- b) *La modificación del modelo territorial establecido, cuando queden afectados los elementos básicos de la ordenación territorial o de la estructura urbanística prevista en el instrumento a revisar.*
- c) *La alteración de cualquiera de los elementos de la ordenación estructural, cuando se trate de Planes Generales.*
- d) *Cuando se pretenda la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables.*

Ninguno de ellos es el objetivo del cambio que se pretende introducir en el Plan General, por lo que siguiendo con el criterio expresado en el apartado 3 del mismo artículo, que determina que todo lo que no se encuadre en el apartado anterior ha de tramitarse como una **modificación**, este sería también el procedimiento en el caso que nos ocupa.

Con respecto a las modificaciones, se establece en el apartado 4 que podrán tener lugar en cualquier momento aunque habrán de respetarse las siguientes reglas:

- a) *Si el procedimiento se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación del acuerdo de aprobación del planeamiento o de su última revisión, la modificación no podrá alterar ni la clasificación del suelo, ni la calificación referida a dotaciones.*
- b) *Una vez expirado el plazo fijado en cualquier forma para la revisión no podrá tramitarse modificación alguna.*

El apartado 5 se refiere a los criterios por los cuales la aprobación definitiva de una modificación correspondería a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, y estos criterios coinciden con los señalados en el artículo 59 del Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias (Decreto 55/2006, de 9 de mayo) para definir las modificaciones cualificadas:

1. *Son supuestos de modificación cualificada, los siguientes:*

- a) *Las que afecten a zonas verdes o espacios libres públicos previstos en el instrumento de ordenación cuya alteración se pretenda. Para su aprobación se exigirá el mantenimiento de, al menos, la misma superficie y unas condiciones topográficas y de accesibilidad al uso público similares o que, en su caso, mejoren a las que sustituyan. Se entenderá que existe afección cuando se alteren la forma, superficie o localización de las superficies existentes, salvo cuando tales cambios se produzcan exclusivamente por anexión de nuevos espacios libres o zonas verdes públicas a las ya existentes. También existirá afección cuando se pretenda alterar su régimen de uso y dominio público.*
- b) *Las que incrementen el volumen edificable establecido por el planeamiento. Siempre que conlleven un potencial aumento del número de habitantes o plazas alojativas, se incrementará el sistema general de espacios libres a razón de un mínimo de cinco metros cuadrados por cada habitante o plaza alojativa adicional. Si el aumento de densidad resultase significativo, además, el aumento proporcionado de los sistemas locales y equipamientos que puedan ser procedentes para mantener, en todo caso, las reservas y estándares mínimos establecidos por la normativa y el planeamiento.*

2. *Las restantes modificaciones serán consideradas como no cualificadas u ordinarias.*

En este caso, la modificación pretendida no promueve cambios en zonas verdes o espacios libres, que en ningún caso se modifican al trasladar su ordenación al plan correspondiente, sino que se mantienen tal como se heredan de los planes de origen; y no supone un incremento del volumen edificable establecido por el planeamiento, ni de habitantes o plazas alojativas, pues, tal como se ha demostrado en el apartado 9 del actual documento, cualquier incremento de edificabilidad se compensa con la disminución que se propone para otras parcelas de la zona, tal como se resume a continuación:

Volumen edificable que se incrementa:

- Manzana V67 (parcela que pasa de ES a OF): 5.712 m²

Edificabilidad residencial que se incrementa:

- Manzana V70 en el frente marítimo (parcela que pasa de AP a Residencial): 1.806 m².

Edificabilidad que se reduce (residencial en todos los casos):

- Manzana V45: 2.477 m².
- Manzana V66. Tramo hacia la calle Doctor Nuez Aguilar de la del P.E.P.R.I. vigente: 1.126 m².
- Zona de El Terrero: 2.190 m².

Total reducido: 3.700 + 2.177 = 5.793 m².

El volumen edificable se reduce en 81 m² (5.793 – 5.712).

La edificabilidad residencial total de la zona se reduce 3.987 m² (5.793 – 1.806).

En definitiva, puesto que la actual modificación no afecta a Espacios Libres y dado que, tal como se ha demostrado, no se ha incrementado el volumen edificable establecido por el planeamiento, la actual modificación es una MODIFICACIÓN ORDINARIA, cuya aprobación definitiva no corresponde a la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, sino al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. Además, ha de especificarse que tampoco será necesario el incremento de los espacios libres previstos ni las dotaciones locales, puesto que, como se ha comentado, no aumenta la población.

II. Análisis Ambiental

II.1 Justificación de la exoneración del procedimiento de evaluación ambiental

La presente Modificación integra una ordenación consistente en el cambio delimitación, y con ello del régimen urbanístico aplicable, del ámbito definido en el Plan General de Ordenación como API-01 (Vegueta-Triana) y API-04 (San Juan-San José); conllevando asimismo la actualización del límite ordenado en los referidos ámbitos por los correspondientes planes especiales actualmente en vigor en sendos casos.

El documento se acompaña de un suficiente contenido de valoración ambiental de la redelimitación espacial y su aplicación urbanística respecto a las condiciones del entorno, respecto al cual se subrayan los siguientes aspectos:

- En un ámbito de Suelo Urbano Consolidado por la edificación y la urbanización.
- No existen espacios naturales protegidos, espacios recogidos en la Red Natura 2000, hábitats de interés comunitarios o entornos afines integrados en alguno de los instrumentos legales que regulan la biodiversidad en cuanto a su grado de amenaza o requerimiento de protección.
- No existen otros elementos o condiciones de orden natural o medioambiental que resulte relevante o de interés respecto a la representatividad del contexto urbano o del municipio en este sentido susceptible de verse afectados de modo negativo por la redelimitación del ámbito de ordenación urbanística.

Sin perjuicio de la concurrencia de los aspectos medioambientales anteriores, es de aplicación en la parcela y en la ordenación propuesta en esta Modificación los siguientes supuestos:

- Que tratándose de un ámbito puntual en el contexto territorial de la ciudad y el municipio (un 0,7% del municipio), se coincide con una ordenación que establece el uso de una zona de reducida superficie territorial.

- Que la nueva ordenación tiene por objeto una modificación del PGO de carácter menor.
- Que la nueva ordenación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

Dichos supuestos resultan coincidentes con los regulados en el artículo 24 punto 2º del Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias como requisitos para justificar el supuesto de exoneración del procedimiento de evaluación ambiental de la Modificación.

Por otra parte, se reitera que para estas nuevas determinaciones no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente, modo que no se integra dentro de ninguno de los supuestos para los que se regula la obligatoria evaluación ambiental en el artículo 3 la *Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas sobre el medio ambiente*.

Ese contexto justifica la aplicación de lo regulado en el artículo 4º del mismo instrumento legislativo en el sentido de que:

“1. En los supuestos previstos en el artículo 3.3, el órgano ambiental determinará si un plan o programa, o su modificación, debe ser objeto de evaluación ambiental. Para ello, se consultará previamente al menos a las Administraciones públicas afectadas a las que se refiere el artículo 9.

2. Tal determinación podrá realizarse bien caso por caso, bien especificando tipos de planes y programas, bien combinando ambos métodos. En cualquiera de los tres supuestos, se tendrán en cuenta los criterios establecidos en el anexo II”.

Atendiendo a los criterios para determinar la posible significación de los efectos sobre el medio ambiente que se regulan en el Anexo II de la *Ley 9/2006, de Evaluación de determinados planes y programas sobre el medio ambiente*, puede sintetizarse la caracterización de la incidencia ambiental de la Modificación en los siguientes aspectos:

- La medida en que la ordenación urbanística del Plan establece un marco para proyectos y otras actividades.

La Modificación tiene por objeto la actualización de la delimitación del ámbito remitido al API-01, concebido como Plan Especial de Protección que ordena los Conjuntos Históricos (Bien de Interés Cultural) de los barrios de Vegueta y Triana, de acuerdo a lo regulado en la *Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias*; adaptándolo a la realidad territorial preexistente definida en la distribución de los inmuebles definidos con valor de patrimonio histórico, la formalización paisajística del entorno urbano cultural y la propia condición de Conjunto Histórico regulada en la anterior Ley.

De ese modo, se induce a la ordenación pormenorizada específica de protección para el ámbito definible como Conjunto Histórico, incluyendo la regulación de los usos, actividades, construcciones y de actuaciones susceptibles de desarrollarse en lo referente a la superficie, edificabilidad, altura, densidad, tipología, relación con los valores medioambientales y paisajísticos, etc.

Dicho ajuste en la delimitación suprime en el ámbito de ambos Conjuntos Históricos el objeto de reforma interior que se considera en la actual concepción del API-01, propiciando una mayor coherencia de dicha pieza de ordenación urbanística del PGO con la específica finalidad de protección de las superficies definidas como Bien de Interés Cultural.

Dada su específica definición, esta redelimitación presenta un componente fundamentalmente normativo o de rango jurídico respecto al cual debe compatibilizarse o ajustarse los respectivos proyectos privados que en el marco de las competencias municipales en ordenación urbanística les sea de aplicación.

De este modo, los respectivos proyectos de ejecución destinados a obras de nueva construcción, de reestructuración o de rehabilitación deben ajustarse a dichas determinaciones, de manera que se garantiza un adecuado cumplimiento, entre otros aspectos, de cualificación del paisaje urbano y de no alteración a elementos culturales de interés.

- La medida en que el Plan General modificado influye en otros planes o programas, incluidos los que están jerarquizados.

Entendiéndose coherente con las determinaciones del planeamiento territorial o de los instrumentos legislativos de ámbito competencial supramunicipal en materia de ordenación del territorio y de tratamiento sectorial de los diferentes aspectos medioambientales, el Plan General, una vez entre en vigor la Modificación, adquiere carácter de figura de planeamiento general en tanto armoniza la ordenación urbanística vigente en el municipio a los instrumentos de planeamiento superior e instrumentos legales que le son de aplicación.

- La pertinencia de la ordenación urbanística para la integración de las consideraciones ambientales.

Constituye uno de los aspectos fundamentales que caracterizan el Plan, en tanto instrumento urbanístico que ajusta la ordenación del patrimonio histórico de los ámbitos urbanos definidos como Bien de Interés Cultural. Por supuesto, la entrada en vigor de esta Modificación implicaría el mantenimiento de ese alcance.

De acuerdo a las características de la zona urbana, se atiende a la cualificación del paisaje urbano como variables medioambientales de mayor relevancia.

- Los problemas ambientales significativos relacionados con la Modificación.

El ajuste de la ordenación urbanística tiene como resultado un impacto nada significativo de signo negativo; circunstancia que define la conclusión sobre este apartado.

- La pertinencia del Plan General para la implantación de la legislación comunitaria y nacional.

La coincidencia del ámbito con inmuebles con definido valor arquitectónico e histórico constituye el apartado fundamental que relaciona los aspectos ambientales implicados respecto a los instrumentos legislativos. En este sentido, se concluye la plena coherencia con la legislación nacional en materia de patrimonio histórico y con las directrices formuladas desde la Unión Europea en esta temática.

En la medida en que la presente Modificación no altera dichos planteamientos estructurales, se mantiene plenamente la pertinencia del Plan General para la implantación de la legislación comunitaria y nacional en los aspectos urbanísticos de aplicación.

11.2 Características de las variables ambientales significativas

El ámbito actual que remite al API-01 para el que se plantea su redelimitación ocupa una superficie de 74,74 Ha. donde las condiciones de plena urbanización del ámbito comprendido por los barrios de Vegueta y Triana e, incluso por el perímetro litoral que lo bordea, condiciona directamente la caracterización del medio natural en tanto valor específico del ámbito.

La situación del medio ambiente que se hereda en estos días es el resultado, pues, de la configuración de un entorno urbano consolidado que mantiene en su conjunto una peculiar forma de implantación en la plataforma costera del frente oriental de la ciudad coincidente con la desembocadura del Barranco del Guinguada (entorno de origen histórico de la ciudad); todo ello con un alto grado de urbanización del espacio y de alteración irreversible de los contextos naturales originarios de la zona.

Presentando un desarrollo propio de estas formaciones urbanas en llanos, la respectiva implantación actual del ámbito tiende a materializarse en un conjunto edificado de volumetría y tipología arquitectónica determinada, con una organización en trama urbana relativamente irregular y una destacada densidad constructiva.

Precisamente, el acentuado crecimiento de la edificación durante las etapas precedentes ha derivado en la actual presencia de un entorno, cuya relación y presencia paisajístico-ambiental se traduce en unas condiciones específicas de integración propia de entornos urbanos asociados a una fuerte componente histórico-monumental.

En cualquier caso, la lectura de las distintas variables del territorio que engloba el ámbito concluye la configuración de un espacio geográfico dotado de limitado interés ambiental, en cuanto a escenarios naturales; si bien, el propio desarrollo confiere en varios de los ámbitos situaciones derivadas del paisaje urbano histórico y de apreciable singularidad expositiva por la tipología arquitectónica predominante y las formas de ocupación del suelo en la trama urbana.

Límite actual del ámbito API-01 de Vegueta-Triana



Advirtiéndose de antemano que no se coincide con ningún espacio definido en el marco legal, institucional o científico por su especial interés medioambiental, el análisis de las variables medioambientales se encamina hacia la definición de su incidencia en la formalización actual de ambos barrios y su expresión paisajística, su posible implicación en la definición del centro histórico o en la interacción con aspectos de interés en la ordenación urbanística tales como los riesgos de urbanización o edificación y las situaciones meteorológicas especiales.

Características geológicas y geomorfológicas. Configuración topográfica y comportamiento geotécnico y rasgos edafológicos.

El contexto físico sobre el que se asientan estos barrios históricos y sus inmediaciones se define básicamente en cuatro unidades básicas que, en su conjunto, confluyen en una formación de desembocadura con cierta vocación deltaica asociada al contacto litoral del Barranco del Guinguada. Dichas unidades (de acuerdo al Mapa Geológico de España, Hoja de Las Palmas de Gran Canaria elaborado por el Instituto Tecnológico Geominero de España –Escala 1:25.000, 1990-) son, de mayor a menor antigüedad y profundidad:

- La formación fonolítica de tobas del Mioceno Superior que probablemente constituya la base física del sustrato geológico en esta zona, que aflora en las laderas baja del Barranco Seco y las del entorno de San Roque-Pambaso.
- La formación del Mioceno Superior de conglomerados rocosos heterogéneos y arenas continentales que conforman el denominado Miembro Inferior de la Formación Detrítica de Las Palmas, aflorando como laderas de la mitad inferior de los riscos urbanos de San Nicolás y San Juan-San José.
- La formación sedimentaria de depósitos arenosos cuaternarios que se extiende a lo largo de la plataforma costera bajo la actual ciudad baja, desde el Istmo de Guanarteme hasta la Vega de San José.
- La formación sedimentaria de depósitos heterogéneos geológicamente recientes y asociados al cauce natural del Barranco del Guinguada y el de Mata.

Como se expuso en párrafos anteriores, los rellenos relacionados con el desarrollo constructivo y urbanización de los barrios, de la plataforma litoral de la Autovía del Sur y escolleras, así como los de la Autovía del Centro, constituyen un factor preeminente de alteración irreversible en el dibujo natural de la zona.

A partir de esta caracterización geológica del terreno, la definición geomorfológica de manifiesta efectivamente en una morfología propia de desembocaduras de importantes barrancos en el contexto insular; la cual cruza transversalmente a la formación de plataforma costera arenosa que se prolonga en sentido norte-sur a lo largo del litoral del levante de Las Palmas de Gran Canaria.

Esta intersección del relieve viene a tener lugar en un espacio que sirve de base o peana orográfica de las laderas semiescarpadas que conforman el frente costero de sendos lomos de San Juan-José y de San Nicolás (donde se asientan los riscos urbanos homónimos).

Su influencia en la configuración de ambos barrios históricos (Vegueta y Triana) tiene sentido en los períodos de origen y desarrollo físico de los mismos.

Observando los planos históricos existentes, la implantación originaria de Vegueta junto al cauce histórico del Barranco (entorno de San Antonio Abad-Santa Ana), es decir, en plena formación deltaica de la desembocadura, así como su crecimiento posterior a lo largo y ancho de ésta, es probable que guarde relación con la disposición en abanico del barrio desde el tramo de contacto de los actuales riscos de San Juan y San José hacia el mar.

El propio cauce del barranco serviría de frontera natural, recibiendo con toda probabilidad en este tramo la incidencia del desarrollo hidrológico y múltiples relaciones funcionales con el mismo (línea de fachadas dispuestas en esa dirección).

Aunque en la actualidad presenta un evidente desarrollo longitudinal de norte a sur en paralelo a la plataforma litoral, el barrio de Triana y su trama urbana originaria manifiestan una influencia irregular que en Vegueta, donde el tramo de desembocadura y contacto con el cauce (relativamente paralelo al mismo) es transversal al resto del conjunto urbano hacia el borde norte del ámbito de ordenación.

El perfil natural de esta morfología es homogéneo y basculado suavemente desde el interior hacia el mar, sin que existan irregularidades del terreno ni tramos con pendientes superiores al 10%, a excepción del cauce del Barranco que se encaja en sentido Oeste-Este en la formación sedimentaria.

Este desarrollo basculado motiva la coincidencia en el conjunto del ámbito de una oscilación entre los 0 m. del nivel del mar y los 35 m. de máxima cota observados en el tramo perimetral a la altura del Hospital de San Martín (barrio de Vegueta).

Por tanto, frente litoral, desembocadura de barranco y laderas son formas del relieve configuradoras de la disposición física y orográfica del ámbito de ordenación; si bien mediatizada en todos los casos por la "cubierta" urbanizada.

Condición morfológica propia de una desembocadura de barranco



Contacto morfológico con el ambiente litoral –separado del ámbito de ordenación del mar por la Autovía-



Contacto del ámbito de ordenación con las laderas-riscos urbanos y con el Barranco del Guinguada



Integración del ámbito en la plataforma costera (norte-sur)-



Características climáticas

El espacio que engloba la plataforma costera de la ciudad baja donde se delimita el ámbito ordenado se integra climáticamente en un amplio sector enmarcado en el dominio costero de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria y el conjunto nororiental de la isla. Por ello, los rasgos climáticos y meteorológicos a asumir en esta Modificación están condicionados por una localización insular expuesta directamente al régimen de los alisios y a las condiciones áridas.

Tomando como referencia los datos de la estación termopluviométrica del Puerto de La Luz, se trata de un espacio con un reducido volumen de precipitaciones en forma de lluvia (menos de 100 mm. anuales), las cuales se concentran entre los meses de octubre a febrero (en torno al 80% del total durante el año).

Se trata, en cualquier caso, de un proceso claramente irregular, en el que resulta perceptible una alta torrencialidad de dichas lluvias y para un ámbito donde resulta manifiesto el fenómeno de las escorrentías; aspecto que se agrava con el carácter xérico, el carácter accidentado del relieve y la inexistencia de vegetación de gran porte con capacidad de retención.

De nuevo, las actuaciones de protección artificial, las medidas constructivas de las edificaciones residenciales y la eficacia del sistema de distribución del agua de lluvia intervienen en la relación causa-efecto asociada a los riesgos derivados del factor geológico en el entorno

En dichas condiciones de temperaturas y precipitaciones, estaríamos abordando un espacio en el que se predomina la variedad climática desértica cálida con verano seco, cuyas características intervienen directamente en el desarrollo de otros parámetros territoriales.

El régimen de vientos resulta directamente condicionado por el predominio de los alisios del norte y noreste, con una reducida velocidad media y una continuidad regular a lo largo del año. Suele ser muy poco común la presencia de vientos con velocidad superior a los 20 km/h, salvo en casos de inestabilidad atmosféricas y fenómenos borrascosos.

El carácter abierto de la zona no facilita la atenuación de la incidencia directa de los mismos, aunque dicha continuidad anual permite explicar la destacada visibilidad media y la "limpieza" del perfil atmosférico, excepto en períodos de invasión del aire sahariano. Esta circunstancia revierte en una apreciable aptitud del ámbito para la observación paisajística, tanto a nivel local como en las vistas hacia la costa central de la isla.

Resumen de la evolución anual de distintas variables climáticas aplicables al ámbito

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Media
Precipitac. (mm)	19,8	19,9	16,6	5,7	3,7	1,8	0,2	0,4	4,0	18,0	38,5	31,1	159,7
Temp.medias (°C)	18,4	18,4	18,9	19,4	20,3	20,8	22,9	24,0	24,3	23,4	21,5	19,5	21,0
T.media máx.(°C)	20,4	20,5	21,0	21,5	22,3	23,6	24,8	26,0	26,4	25,5	23,5	21,5	23,2
T.media mín.(°C)	16,4	16,3	16,7	17,2	18,3	18,6	21,0	22,0	22,2	21,2	19,4	17,4	19,1
Humedad relativa (%)	72,1	72,7	69,7	69,7	71,0	69,8	75,8	75,5	75,9	74,9	73,6	69,3	72,5
Días nubosos	18,9	16,1	17,4	19,3	18,7	16,5	14,3	15,6	20,6	22,1	20,0	17,9	18,1
Días cubiertos	8,9	9,0	10,8	9,3	11,3	12,4	15,1	13,2	7,3	6,5	7,5	9,1	10,0
Días despejados	3,3	2,9	2,8	1,4	0,9	1,1	1,6	2,2	2,1	2,4	2,5	4	2,2

Datos recogidos en la estación del Puerto de La Luz. Instituto Nacional de Meteorología.

Resumen del comportamiento de los vientos a lo largo del año aplicables al ámbito

Mes	Norte		Noreste		Este		Sureste		Sur		Suroeste		Oeste		Noroeste	
	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%
Ene	18	12	20	15	14	19	13	11	14	6	6	1	7	2	20	6
Feb	19	14	16	20	13	16	15	7	14	4	5	1	9	2	19	6
Mar	22	22	19	29	16	14	7	3	7	2	0	0	9	2	20	7
Abr	16	31	17	24	11	9	8	3	5	2	0	0	13	1	21	11
May	16	43	16	31	11	5	0	0	0	0	0	0	5	2	17	10
Jun	18	48	16	29	11	5	2	1	0	0	0	0	0	0	16	21
Jul	16	43	17	26	13	4	0	0	0	0	0	0	6	1	15	19
Ago	15	44	16	27	10	5	2	1	0	0	0	0	5	1	15	9
Sep	16	32	15	24	11	10	4	2	4	1	0	0	0	0	14	8
Oct	14	14	15	26	14	12	11	5	18	1	0	0	0	0	14	5
Nov	17	13	16	17	14	19	15	8	16	5	4	2	4	1	11	3
Dic	18	10	16	16	16	16	17	10	14	7	10	2	0	0	16	6

Datos recogidos en la estación del Puerto de La Luz (1979-1985). Instituto Nacional de Meteorología

Rasgos generales del ciclo hidrológico

Las condiciones de aridez reflejadas y la condición de plataforma sedimentaria de limitada pendiente que actualmente identifica el ámbito advierten buena parte de las condiciones del funcionamiento del ciclo hidrológico.

Éste se caracteriza en el ámbito de ordenación por un mero cumplimiento de las funciones de transporte del agua de lluvia desde la base del escarpe que bordea la plataforma en su margen occidental hacia el mar, complementándose con los procesos derivados de la teórica escorrentía natural del Barranco (hoy controlada por canalización urbana bajo la Autovía del Centro).

Las condiciones sedimentarias del suelo y su porosidad le aportan unas mayores condiciones para la filtración hidrológica, si bien la misma resulta muy limitada por el alto grado de urbanización del suelo en el entorno de ordenación.

No obstante, un exhaustivo estudio realizado por P. Mayer (2003) advierte la constatación de acontecimientos puntuales relacionados con las lluvias torrenciales e inundaciones a lo largo del siglo XX, con una proporción destacada en el tramo correspondiente al barrio de Triana.

Inundaciones en viviendas e inmuebles, daños en la red viaria, daños en edificios o caída de paredes y muros, afecciones al saneamiento han sido consecuencias comunes en estos episodios. Interesa, en este sentido, acompañar un cuadro resumen de los mismos.

En este escenario de lluvias torrenciales con potencial implicación en el entorno urbano definido como Conjunto histórico en ambos barrios de Vegueta y Triana, se advierten los siguientes aspectos relacionados con el transporte hidrológico natural, sin perjuicio de su actual tratamiento por parte de la infraestructura urbanística:

- La existencia de ejes primarios de recorrido natural del transporte hidrológico en los cauces del Barranco de Guinguada y el Barranco de Mata; ambos en sentido Oeste-Este.
- La distribución de ejes secundarios de recorrido natural del transporte hidrológico en igual sentido Oeste-Este, aunque asociado a la basculación topográfica de la plataforma litoral desde los riscos urbanos hacia el mar.
- Dichos ejes destacados coinciden con las calles con suficiente prolongación para dicho recorrido, tales como:
 - En Vegueta:
 - Eufemiano Jurado.
 - Doctor Ventura Ramírez-Antonio de Viana-Granadera Canaria.
 - Hernán Pérez de Grado-Alonso Quintero.
 - Pedro Díaz-García Tello-Domingo Doreste.
 - López Botas-Juan E. Doreste.
 - Ramón y Cajal-Doctor Chil.
 - Espíritu Santo.
 - En Triana:
 - San Nicolás-Alameda de Colón-Remedios.
 - Maninidra-Torres-Clavel.
 - San Bernardo-Constantino.
 - Perdomo.
 - Domingo J. Navarro.
 - Buenos Aires-Pilarillo Seco.

- La distribución de áreas con constatación de acontecimientos relacionados con inundaciones por lluvias torrenciales y efectos varios en viarios y construcciones, tales como:
 - Entorno de la calle Ramón y Cajal.
 - Entorno de la Catedral-Mendizábal-Mercado.
 - Entorno de Prolongación de Primero de Mayo.
 - Entorno de la calle Mayor de Triana y calles paralelas colindantes.
 - Entorno de San Telmo.

11.3 Análisis del paisaje. Estructura y características expositivas

11.3.1 Contexto general, concepto y criterios de análisis del paisaje.

Los apartados anteriores sobre la definición de las variables ambientales significativas y en el inventario de los valores naturales y culturales, junto con la propia configuración territorial del espacio urbano en la actualidad, se formalizan conjuntamente en un paisaje con unos rasgos singulares y específicos en los barrios de Vegueta y Triana.

El destacado número de inmuebles definidos por su interés arquitectónico e histórico y la delimitación de dos ámbitos definidos como Bien de Interés Cultural con la categoría de "Conjunto Histórico" y otros 12 con la categoría de "Monumento" definen una destacada componente cultural en este paisaje urbano.

El paisaje urbano-cultural que actualmente se define en el ámbito de Vegueta y Triana es, por tanto, el resultado de la ocupación humana del suelo a lo largo de las estrategias, factores socioeconómicos y criterios de edificación-urbanización específicos de cada período cronológico de formación y crecimiento de la ciudad consolidada y de los núcleos de la periferia.

En esa evolución, cada período o conjunto de cualidades de paisaje "histórico" o "cultural" de la ciudad nos definen piezas del espacio urbano consolidado que, subrayando el objetivo de su conservación, rehabilitación y adecuada integración con el resto de las formas del paisaje urbano edificado, requieren tanto de determinaciones urbanísticas comunes como aquellas otras específicas de cada cualidad o casuística del entorno en que se insertan los elementos que definen esa singularidad del paisaje.

De acuerdo a los resultados del análisis en los apartados anteriores, es posible resaltar en Vegueta y Triana un conjunto de variantes temáticas con una clara implicación en la configuración del paisaje más o menos inmediato a los inmuebles integrados, a saber:

- Cualificación del paisaje derivada de la representatividad de las manifestaciones arquitectónicas de función civil, residencial y religiosa en las que coexisten la variedad de estilos artísticos producidos en la ciudad en el período histórico anterior al siglo XIX (gótico, mudéjar, renacentista, barroco) en el entorno del centro fundacional de Las Palmas de Gran Canaria.
- Cualificación del paisaje derivada de la representatividad específica del entorno monumental de Santa Ana, con la presencia de la Catedral, las Casas Consistoriales, la Casa Regental, la Plaza Mayor, y edificios religiosos y residenciales que la circundan.
- Cualificación del paisaje derivada de la representatividad de las manifestaciones arquitectónicas de función civil, residencial y religiosa en las que coexisten la variedad de estilos artísticos neoclásicos, historicistas, eclécticos y modernistas (especial referencia en la Calle Mayor de Triana) producidos durante los siglos XIX y XX.
- Cualificación del paisaje derivada de la representatividad de las manifestaciones arquitectónicas de función civil, residencial y religiosa en las que coexisten la variedad de estilos artísticos neoclásicos, historicistas, eclécticos y modernistas producidos durante los siglos XIX y XX en el entorno de la ciudad baja y centros históricos de los barrios de la ciudad alta y periferia.
- Cualificación del paisaje derivada de la representatividad de las manifestaciones arquitectónicas de función civil y residencial en las que coexisten la variedad de estilos artísticos regionalistas y racionalistas producidos en el siglo XX.
- Cualificación del paisaje derivada de la representatividad de las manifestaciones arquitectónicas tradicionales de función residencial que conforman la variedad de casas terreras del siglo XIX y XX en el centro histórico.
- Cualificación del paisaje derivada de la representatividad de las manifestaciones arquitectónicas rurales de función residencial en la tipología de villas y caserones.

Esta diversidad de casuísticas en las que se formalizan los valores del patrimonio histórico urbano y su definición "expositiva" justifica una respuesta desde la ordenación urbanística con el objeto de ajustar el límite remitido a Plan Especial de Protección.

11.3.2 Configuración paisajística del borde urbano. Aspectos comunes y elementos de diferenciación en los ámbitos afectados por la modificación.

La definición del paisaje en un ámbito urbano definido como centro histórico conlleva un evidente rasgo de supuesta diferenciación respecto a la ciudad colindante, atendiendo sobre todo a la probable distinción de la trama, el conjunto edificado y las piezas estructurantes; así como a la formalización que los anteriores aspectos se refleja en un entorno con una destacada componente histórica o cultural.

Un análisis del borde pretende advertir, precisamente, aquellos aspectos comunes y elementos de diferenciación que justifican la interacción del ámbito del actual API-01 con su perímetro, de modo que pueda observar la procedencia de su límite de referencia que se determina desde el Plan General, desde la perspectiva de su coherencia formal o paisajística.

Veamos estos aspectos comunes y diferencias advertidas.

El contacto oeste con Primero de Mayo-San Nicolás

De nuevo, una vía estructurante actúa de elemento urbano de delimitación del ámbito analizado respecto a su perímetro urbano; en este caso, se trata de la calle Primero de Mayo. En este borde, se constata unas diferencias del conjunto edificado más acusadas, de modo que la tipología constructiva, la destacada volumetría y la cronología de los inmuebles a partir de los años 70s del siglo XX resulta paisajísticamente predominante en el frente construido externo.

Si bien, el margen interior al ámbito del API-01 presenta un predominio igual de la cronología del siglo XX, la exposición se define en la perceptibilidad de elementos constructivos afines al barrio de Triana, resultado del período en que se ocuparon las antiguas Huertas de Triana, y con una volumetría más moderada.

Una particularidad de este borde se refleja en que tras el frente edificado de Primero de Mayo se desarrolla ladera arriba el barrio de los Riscos de San Nicolás-San Lázaro, cuya trama abigarrada y una arquitectura modesta de moderada volumetría concluye un entorno urbano tradicional con una apreciable memoria cultural e histórica.

Recordemos que en el margen norte de los Riscos se emplaza el enclave de especial valor patrimonial del Castillo de Mata, acentuando esos rasgos culturales y de implicación en el desarrollo histórico de la ciudad. La interacción visual con dicho entorno posterior singulariza la exposición desde determinados puntos del barrio de Triana, tales como la calle de San Bernardo o la de San Nicolás, entre otras.

Resumen gráfico sobre el borde de contacto oeste con Primero de Mayo y San Nicolás



El contacto con los Riscos de San Juan-San José.

La interacción que se observaba en el apartado anterior con el los Riscos de San Nicolás es reproducible en esta ocasión con el borde del ámbito con los Riscos de San Juan y San José. Sin embargo, la inmediatez de ese contacto se distingue del efecto intermedio que ejercía en el anterior caso con la calle Primero de Mayo. Este contacto visual directo subraya múltiples afinidades paisajísticas, no sólo en el conjunto edificado sino en la propia memoria social y cultural que se desprende del entorno compartido por el barrio de Vegueta y los citados Riscos.

En el caso del Paseo de San José llegar a ser difícil justificar la diferencia entre una entidad territorial y otra; semejanza que se acaba diluyendo en los tramos donde se hace más evidente el cambio de pendiente asociado a la ladera del Lomo de San José y a la arquitectura modesta y tradicional que caracteriza los riscos como entorno urbano. La presencia de elementos edificados de arquitectura reciente que distorsiona este rasgo de entorno tradicional es igualmente compartida entre el frente externo y el interno al actual API-01.

En este recorrido, procede subrayar la existencia de una manzana con desarrollo longitudinal en forma de cuña que paisajísticamente parece ensamblarse con el barrio de Vegueta. Esta relación es más acusada cuando en el borde exterior de esta manzana se prolonga la Calle Ladera Baja de San Juan cuya formalización afín a una carretera de corte rústico discute su relación formal o funcional con el barrio de los Riscos. Por el contrario, el margen edificado de esta manzana con la calle Ramón y Cajal se asocia a una vía de calle común dentro del entorno urbano de Vegueta, compartiéndose incluso la formalización de las fachadas, el valor arquitectónico, su catalogación y su efecto visual.

Similares características de formalización de la edificación y el entorno urbano se observa en el frente externo de la calle Ramón y Cajal colindante con el inmueble del Hospital de San Martín; conjunto que presenta una mayor similitud con el Vegueta que con el Risco de San Juan. De hecho, tanto en este último caso como en la manzana anterior, el contexto paisajístico es muy similar al de la Unidad 10 de López Botas-Hernán Pérez de Grado, separándose ambos por el citado Hospital. Esta simbiosis concluye la recomendación de analizar la procedencia de integrar dentro del ámbito del actual API-01 dicha manzana.

Resumen gráfico sobre el borde de contacto con los Riscos de San Juan-San José



El contacto sur con la Vega de San José

El perímetro sur del barrio de Vegueta multiplica aún más las importantes diferencias paisajísticas que el ámbito interior coincidente con la Unidad 14 “Vegueta nueva” presenta con el entorno del Conjunto Histórico de Vegueta; objeto principal de ordenación del actual API-01 junto con el de Triana.

La presencia de la calle Eufemiano Jurado con dos calzadas de varios carriles y mediana incluida constituye un elemento paisajístico diferenciador muy claro respecto al entorno urbano anexo; que por otra parte presenta características formales propias de un polígono residencial de bloques en altura, frente a la condición de barrio tradicional de Vegueta.

En el tramo más inmediato a la costa de este perímetro, la existencia del Cementerio de Vegueta, definido como Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento, presenta características propia de una arquitectura neoclásica con valor de patrimonio histórico. Sin embargo, su carácter aislado respecto a su entorno urbano concluye una definición paisajística propia e independiente respecto al Conjunto Histórico.

Resumen gráfico sobre el borde sur de contacto con la Vega de San José



El contacto con la Autovía del Sur

Lo que podemos definir como el borde costero del ámbito que conforma el barrio de Vegueta aparece paisajísticamente formalizado a partir del impacto visual de la Autovía del Sur que se prolonga a lo largo de todo el frente edificado.

En el otro margen de la infraestructura terrestre, el desarrollo del litoral mediante el Paseo-Avenida aporta ciertas dosis de calidad paisajística que, no obstante, se diluye en gran medida en el efecto de frontera visual que la carretera hace respecto al barrio integrado en el actual API-01.

Este efecto se ve acompañado por la coincidencia de un frente edificado en el que su desarrollo durante el siglo XX (tramo de Vegueta nueva) sin valores histórico-arquitectónicos reseñables o la renovación reciente de los inmuebles (tramo de Plaza de Santa Isabel-Mercado) manifiestan una modalidad de formalización urbana muy distinta de la observada en el interior inmediato del Conjunto Histórico del Barrio de Vegueta.

Resumen gráfico sobre el borde de contacto con la Autovía del Sur



El contacto con Francisco Gourié

El Barrio de Triana presenta un perímetro de contacto con la calle Francisco Gourié (antigua Marina), donde la propia presencia de la vía de tres carriles se formaliza paisajísticamente en un elemento delimitador bastante evidente.

El frente contrario al Conjunto Histórico del barrio de Triana se define en un conjunto edificado totalmente diferenciado, en tanto se distribuyen inmuebles con destacada volumetría y tipologías constructivas recientes y sin relación formal con el conjunto integrado en el ámbito del actual API-01 y dotado de valores históricos y arquitectónicos.

El efecto visual concluye un escenario paisajístico distinto, el cual físicamente ya se definió en el propio proceso de ocupación de estas manzanas al emplazarse sobre una plataforma de rellenos artificiales que transformaron el perímetro litoral histórico.

Resumen gráfico sobre el borde de contacto con la calle Francisco Gourié



11.3.3 La estructura paisajística del ámbito actualmente delimitado. Distinción del paisaje urbano-cultural.

El ejercicio analítico de la morfología urbana del conjunto edificado y los valores de patrimonio histórico y cultural existente permite delimitar un conjunto de unidades paisajísticas de apreciable homogeneidad perceptiva.

Seleccionando las unidades afectadas por la Modificación, se sintetizan sus características paisajísticas en los siguientes aspectos, dado su interés en la valoración de los posibles efectos de las determinaciones previstas:



Unidad paisajística

1. Frente costero

Definición general del ámbito

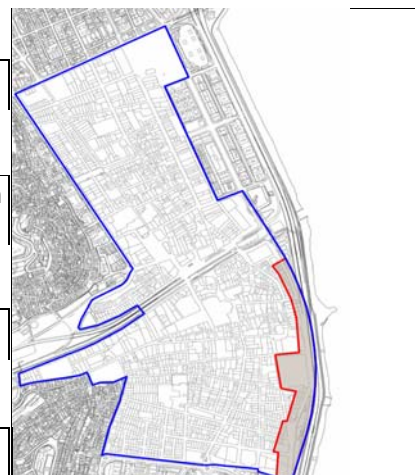
Frente edificado que definen el contacto del barrio de Vegueta con la Autovía del Sur y la línea costera.

Superficie

49.626,9 m².

Proporción de inmuebles de interés cultural

Baja. Menos del 20 %.



Delimitación de la unidad



Unidad paisajística

1. Frente costero

Resumen gráfico



Bienes de interés cultural

No se delimitan.

Definición del conjunto edificado

Frente edificado que se define en una variedad de inmuebles con tipologías propias de la 2ª mitad del siglo XX. Escasa relación formal con el patrimonio arquitectónico interior, careciendo de un criterio específico que de homogeneidad visual al conjunto edificado.

Definición de la forma urbana observada

Conjunto de frentes de manzanas que dan hacia la calle interior de Alcalde Díaz Saavedra Navarro y hacia la Autovía del Sur, como elementos que lo separan de la línea costera, con la que interactúa paisajísticamente. Su distinción como unidad obedece a esta relación "costera", sin que existan otros elementos reseñables más allá de la destacada renovación del conjunto edificado. Incidencia visual de las Autovía del Sur.

Elementos singulares naturales

Plaza de Santa Isabel y plaza de la Real Sociedad Económica de Amigos del País.

Justificación de la calidad visual

Calidad visual baja por la prevalencia del conjunto edificado reciente y el efecto de barrera visual de la Autovía. Escasa relación con el patrimonio arquitectónico del Conjunto Histórico del Barrio de Vegueta.

Unidad paisajística

2. Ramón y Cajal

Definición general del ámbito

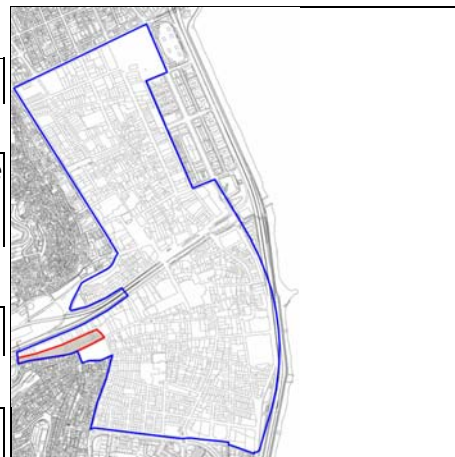
Unidad con desarrollo longitudinal a lo largo del margen norte de la calle Ramón y Cajal, entre el límite del ámbito del actual API-01 y la calle Sor Jesús. Barrio de Vegueta.

Superficie

10.146 m².

Proporción de inmuebles de interés cultural

Baja. Menos del 20 %.



Delimitación de la unidad



Unidad paisajística

2. Ramón y Cajal

Resumen gráfico



Bienes de interés cultural

No se delimitan.

Definición del conjunto edificado

Apreciable diversidad estilística y constructiva del conjunto edificado, lo que incide en la propia exposición paisajística como rasgo de homogeneidad espacial, apareciendo la misma distorsionada por la presencia de dos muros de cierres (Rectorado de ULPGC y solar no edificado) cuyas parcelas presentan fachadas hacia el margen contrario (C/. Juan de Quesada y Calle Verdi). Prevalcen las formas del siglo XX, sin relevancia histórico-patrimonial. Sin embargo, sí se observan dos inmuebles en la confluencia con la calle Lateral de San Juan que presentan rasgos singulares de reminiscencias clasicistas adaptadas a inmuebles residenciales de principios del siglo XX.

Definición de la forma urbana observada

La forma urbana en esta unidad es simple, en tanto se basa en el margen de una calle con desarrollo longitudinal, cuya cuenca visual está físicamente delimitada por el conjunto edificado.

Elementos singulares naturales

Arbolado de ajardinamiento en el Rectorado de la ULPGC y elementos botánicos asilvestrados en el amplio solar sin edificar.

Justificación de la calidad visual

Calidad visual baja por la heterogeneidad de la edificación y la simpleza de la forma urbana, resaltándose puntualmente en el efecto paisajístico aportado por la fachada de dos inmuebles anexos en la confluencia con la calle Lateral de San Juan. Efecto mirador del solar existente respecto a la exposición hacia los Riscos de San Nicolás.

Unidad paisajística

3. Vegueta nueva

Definición general del ámbito

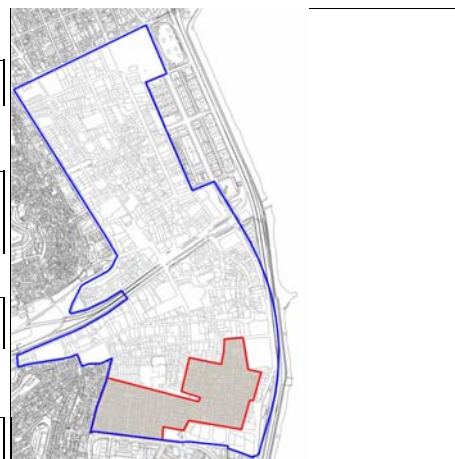
Extensa unidad conformada por el conjunto de manzanas y su trama asociada en la mitad sur del barrio de Vegueta.

Superficie

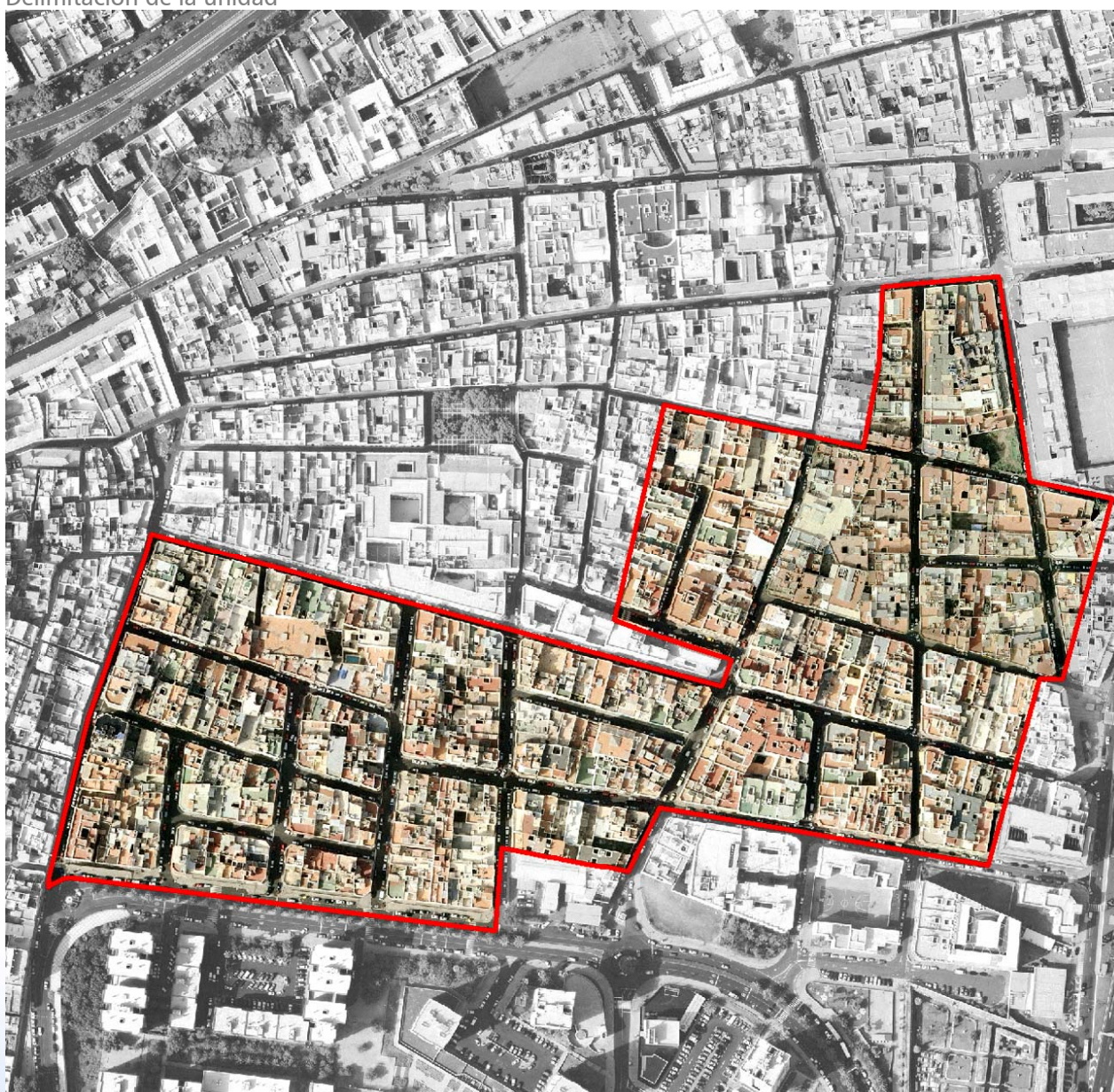
110.716 m².

Proporción de inmuebles de interés cultural

Baja. Menos del 20 %.



Delimitación de la unidad



Unidad paisajística

3. Vegueta nueva

Resumen gráfico



Bienes de interés cultural

No se delimita.

Definición del conjunto edificado

Extenso conjunto edificado que puede asimilarse a los barrios tradicionales de la primera mitad del siglo XX en la ciudad, que en este caso venido sufriendo un proceso de renovación de las viviendas durante la segunda mitad de la centuria. A partir de las casas terreras de dos plantas, se observa una apreciable diversidad de formalizaciones arquitectónicas en las que los casos de interés son aislados y dispersos. Estos rasgos arquitectónicos concluyen una destacada discordancia paisajística entre este tramo de Vegueta y el delimitado como Conjunto Histórico a los efectos de su ordenación en el actual API-01.

Definición de la forma urbana observada

Esta modalidad de barrio tradicional contemporáneo se manifiesta en una trama basada en manzanas regulares, aunque con una disposición escasamente ordenada, excepto por la estructuración de la calle Reyes Católicos, Hernán Pérez de Grado y Eufemiano Jurado.

Elementos singulares naturales

No existen.

Justificación de la calidad visual

Calidad visual baja por la prevalencia del conjunto edificado reciente. Escasa relación con el patrimonio arquitectónico del Conjunto Histórico del Barrio de Vegueta.

Unidad paisajística
4. Eufemiano Jurado

Definición general del ámbito

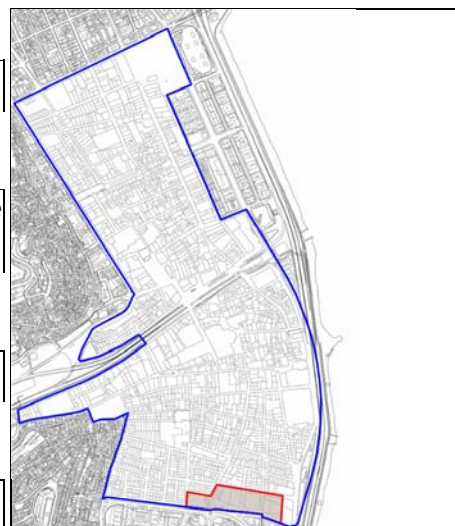
Conjunto de manzanas entre la calle Eufemiano Jurado, la de Granadera Canaria y el Cementerio de Vegueta. Barrio de Vegueta.

Superficie

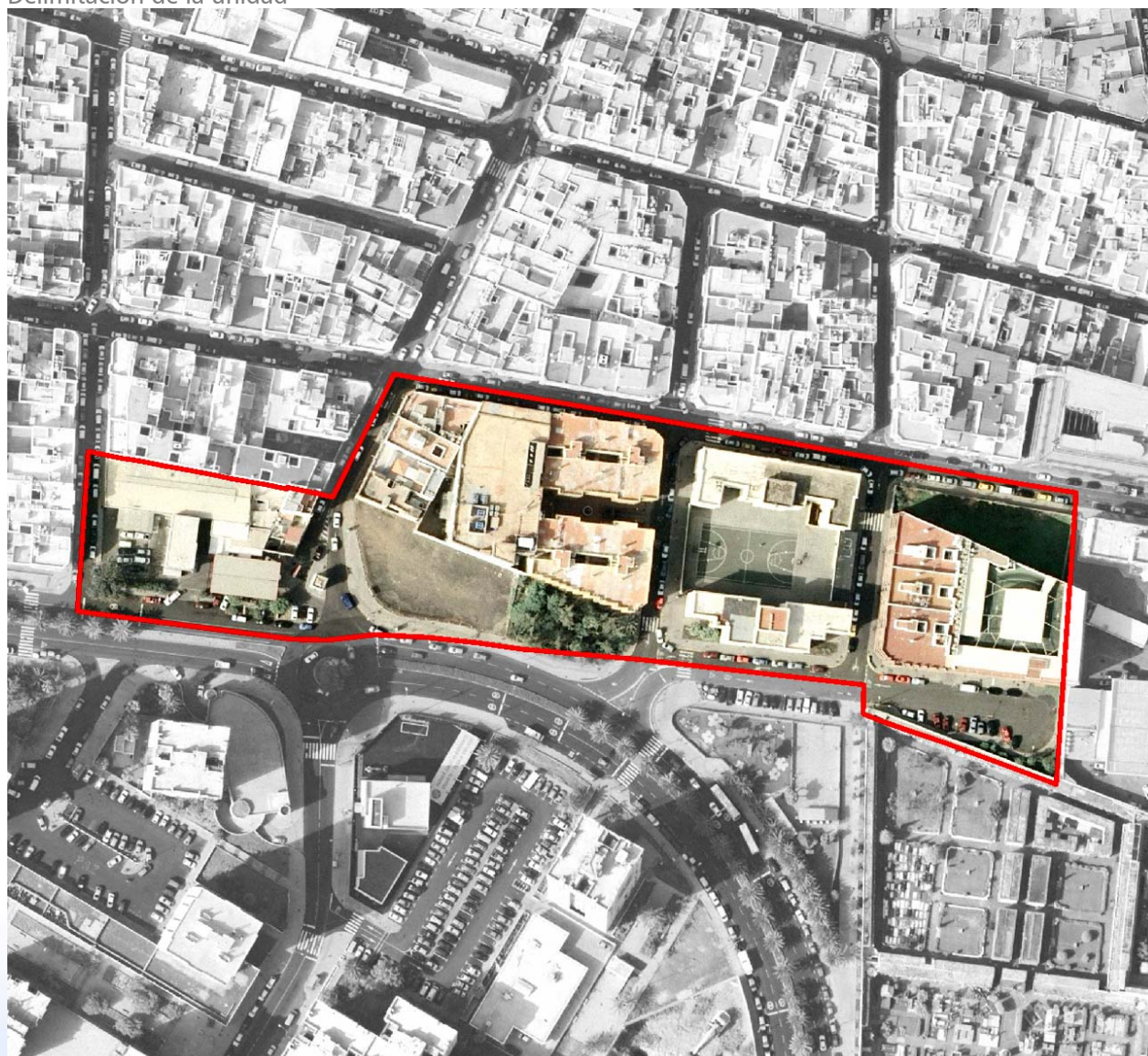
18.964 m².

Proporción de inmuebles de interés cultural

Baja. Menos del 20 %.



Delimitación de la unidad



Unidad paisajística

4. Eufemiano Jurado

Resumen gráfico



Bienes de interés cultural

No se delimitan.

Definición del conjunto edificado

Unidad cuyas edificaciones se asocian a dotaciones y equipamientos aparecidos durante la segunda mitad del siglo XX, junto con varias viviendas que participan del conjunto edificado de la Vegueta nueva y una manzana residencial de aparición reciente. Estos rasgos arquitectónicos concluyen una destacada discordancia paisajística entre este tramo de Vegueta y el delimitado como Conjunto Histórico a los efectos de su ordenación en el actual API-01.

Definición de la forma urbana observada

La forma urbana en esta unidad es simple, en tanto se basa en el conjunto de manzanas entre de orientación Este-Oeste entre las calles Eufemiano Jurado y Granadera Canaria.

Elementos singulares naturales

No existen.

Justificación de la calidad visual

Calidad visual baja por la prevalencia del conjunto edificado reciente. Escasa relación con el patrimonio arquitectónico del Conjunto Histórico del Barrio de Vegueta.

Unidad paisajística

5. Prolongación de Primero de Mayo

Definición general del ámbito

Formación urbana conformada por el conjunto de manzanas entre las calles Bernardino Correa Viera, Diego Alcalá y San Justo, teniendo como calle interior paralela a ambas la de Alcalde Obregón. Barrio de Triana.

Superficie

22.178 m².

Proporción de inmuebles de interés cultural

Baja. Menos del 20 %.



Delimitación de la unidad



Unidad paisajística

5. Prolongación de Primero de Mayo

Resumen gráfico



Bienes de interés cultural

No se delimita.

Definición del conjunto edificado

Conjunto edificado que puede asimilarse a los barrios desarrollados a partir de mediados del siglo XX en la ciudad, que en este caso venido sufriendo un proceso de renovación de las viviendas durante la segunda mitad de la centuria. A partir de las casas terreras de dos-tres plantas, se observa una apreciable diversidad de formalizaciones arquitectónicas, entre las que sobresalen elementos de moderada volumetría (3-6 plantas) y una promoción residencial aparecida durante las últimas décadas (frente de la calle Bernardino Correa Viera) en las que no existen ejemplos de interés son aislados y dispersos. Estos rasgos arquitectónicos concluyen una destacada discordancia paisajística entre este conjunto urbano y el delimitado como Conjunto Histórico del Barrio de Triana a los efectos de su ordenación en el actual API-01.

Definición de la forma urbana observada

La forma urbana en esta unidad es simple, en tanto se basa en el conjunto de manzanas entre de orientación Este-Oeste entre las calles las calles Bernardino Correa Viera, Diego Alcalá y San Justo, teniendo como calle interior paralela a ambas la de Alcalde Obregón.

Elementos singulares naturales

Densa arboleda con especies singulares en los márgenes de la calle Diego Alcalá con la Autovía del Centro.

Justificación de la calidad visual

Calidad visual baja por la prevalencia del conjunto edificado reciente. Escasa relación con el patrimonio arquitectónico del Conjunto Histórico del Barrio de Triana.

11.4 Elementos naturales y culturales de interés

11.4.1 Elementos naturales en el entorno urbano

En un contexto de urbanización consolidada al menos desde hace varios siglos, existe una destacada probabilidad de que el medio natural heredado en la actualidad no alcance unas condiciones reseñables de singularidad como factor de valor medioambiental en si mismo.

Salvo excepciones en centros históricos de ciudades medias españolas asociados a ríos, zonas costeras o grandes zonas verdes con destacada relevancia del sustrato físico originario, es común advertir la escasa presencia de esta variable como condicionante de la ordenación urbanística por su valor natural y requerimiento de protección en la vegetación o en la fauna.

El caso de los barrios de Vegueta y Triana no es ajeno a esta casuística.

La urbanización masiva del espacio explica la inexistencia de un soporte vegetal natural propio de entornos xéricos y de bajas altitudes que correspondería ambientalmente a estos ámbitos.

Esta ocupación del suelo ha facilitado la irreversible degradación del conjunto natural de la vegetación en el conjunto del ámbito objeto de modificación; desvirtuando la vegetación y la fauna como recurso ambiental de primer orden.

En cualquier caso, en el ámbito de la Modificación no se constata la existencia de especies integradas en alguno de los catálogos de protección vigentes en la actualidad y que tengan el hábitat de implantación o nidificación en la zona; cuyo efecto jurídico pueda determinarse como factor de limitación de uso en la redelimitación del ámbito de ordenación.

La situación anterior no excluye la existencia en el ámbito del actual API-01 de una vegetación y una fauna integrados en la propia configuración del espacio urbano, basada en su emplazamiento en plazas, jardines privados y elementos aislados en el espacio público, participando en su impronta paisajística.

La vegetación implantada en estos momentos en el ámbito de ordenación presenta una función exclusivamente de ajardinamiento y recurso decorativo del paisaje urbano, de modo que se descarta la presencia de elementos o enclaves con un sustrato originario natural de acuerdo a sus específicas condiciones de ecosistema.

Lo anterior no excluye la presencia de especies autóctonas asociadas al ecosistema costero y termófilo de la isla de Gran Canaria, destacándose la amplia proporción de la palmera canaria

(*Phoenix canariensis*) y, en menor medida, del drago (*Dracaena draco*) y el cardón (*Euphorbia canariensis*) dentro de los enclaves con presencia botánica.

El proceso histórico y reciente de implantación de ajardinamiento en los barrios de Vegueta-Triana ha derivado en el acompañamiento de las especies autóctonas anteriores de un elenco relativamente numeroso de otros individuos comunes en el contexto nacional y regional, de acuerdo a sus características de porte, cubierta de sombra, singularidad florística y efecto visual.

Una selección de imágenes de principios del siglo XX permite testimoniar dicho papel paisajístico de la vegetación en el contexto urbano del centro histórico.

En ningún caso, se coincide con elementos protegidos por la legislación vigente en materia de biodiversidad. Sin embargo, sí se definen efectos de valorización social del entorno a partir de la presencia de determinados individuos vegetales foráneos, tales como el laurel de indias. De hecho se constata durante la última década episodios de conflicto o debate social vinculado a actuaciones de trasplante o tratamiento de elementos presentes en determinados enclaves (San Bernardo en Triana, Arbol del Responso en Vegueta).

Interesa referenciar estas especies arbóreas o arbustivas más extendidas o singulares en espacios públicos o en patios y jardines privados visualmente accesibles, proponiéndose en los siguientes términos:

- Laurel de indias (*Ficus microcarpa*).
- Otras variantes de *Ficus* (*Ficus macrophylla*, *Ficus benjamina*, etc.).
- Palmera washingtonia mejicana (*Washingtonia robusta*).
- Palmera datilera (*Phoenix dactylifera*).
- Areca (*Chrysalidocarpus lutescens*).
- Cyca (*Cyca revoluta*).
- Otras variantes de palmeras.
- Drago (*Dracaena draco*).
- Pándanos (*Pandanus utilis*).
- Flamboyán (*Delonix regia*).
- Árbol del barniz (*Aleurites moluccana*).
- Árbol del fuego (*Branchychiton acerifolium*).
- Especiero (*Schinus molle*).
- Ñamera (*Alocasia odora*)

- Araucaria (*Araucaria heterophylla*).
- Hibisco (*Hibiscus rosa-sinensis*).
- Naranja (*Citrus spp.*).
- Cycas (*Cycas revoluta*).
- Filodendro (*Philodendron bipinnatifidum*).
- Hiedra (*Hedera helix*)

Con mayor o menor superficie de implantación, estas especies se muestran espacialmente en distintas modalidades de formación vegetal dentro de la trama urbana, de modo que en cada caso se produce un efecto en la configuración paisajística del entorno de estos barrios históricos.

Una propuesta de clasificación específica para la situación en los ámbitos objetos de Modificación e inmediaciones concluye en las siguientes variantes:

- Superficies en parques y plazas con arbolado de predominante presencia y en coexistencia con elementos menores de ajardinamiento.
 - Alameda de Colón-San Francisco (Triana).
 - Plaza Hurtado de Mendoza-Las Ranas (Triana).
- Otros parques o plazas con arbolado semidenso o superficies peatonales con destacada impronta paisajística de la vegetación.
 - Calle Lentini-Biblioteca Insular (Triana).
 - Plaza de la Real Sociedad Económica de Amigos del País (Vegueta).
 - Plaza de Santa Isabel (Vegueta).
- Aceras con dispersión regular de arbolado con presencia paisajística.
 - Avenida Primero de Mayo (Triana).
 - Calle Losero (Triana).
- Superficies de ajardinamiento con elementos menores predominantes y presencia aislada de arbolado.
 - Mediana de la Autovía del Centro-C/.Fuente (Vegueta-Triana).
 - Avenida Alcalde Díaz Saavedra Navarro (Vegueta).

- Aparcamientos Plaza de Santa Isabel (Vegueta).
- C/. Eufemiano Jurado (Vegueta).

En un espacio con urbanización consolidada desde períodos históricos precedentes como el que se delimita en Vegueta y Triana, el emplazamiento y distribución de un componente natural tan frágil y con limitada acogida a los procesos urbanos como es la fauna presenta un condicionamiento fundamental en su situación actual.

En este caso, la fauna deja de participar de un medio natural en su sentido estricto para pasar a formar parte de un paisaje configurada por la trama de ambos barrios y los rasgos de su desarrollo constructivo, donde la presencia del borde marítimo y la distribución de la vegetación en zonas verdes públicas o espacios interiores constituyen su sustrato básico.

De partida, la fauna del municipio de Las Palmas de Gran Canaria responde a las características propias del contexto ecológico de la zona costera semiárida que caracteriza la franja costera nororiental de Gran Canaria; especialmente la vinculación al mar del territorio, el desarrollo de las formaciones vegetales y el sustrato terrestre en la distribución y tipificación de los invertebrados.

Resultado de ello, el mapa faunístico del municipio se corresponde con un mosaico de áreas, de dimensiones diversas, caracterizadas por una gran presencia antrópica; cuyo nexo común es un carácter descohesionado que dificulta la lectura de una distribución de hábitats basado en los condicionantes exclusivamente naturales.

Por lo tanto, es una fauna adaptada al contacto con las actividades humanas, excepto los grupos e individuos con presencia en sectores inaccesibles o de escasa apropiación antrópica. En este sentido, la distribución de la fauna de mayor interés ecológico, por su carácter endémico o por su representatividad del patrimonio ambiental del municipio, se produce en los lugares más escarpados de barrancos y litoral, en las reliécticas manchas de vegetación en buen estado de conservación (tabaibales, bosquetes termófilos, etc.), en las plataformas costeras no urbanizadas con predominio de aves limícolas y en zonas

A nivel general, el conjunto de Las Palmas de Gran Canaria participa del sistema costero y de medianías bajas de Gran Canaria en cuanto al reducido volumen de especies derivado de la definición insular del territorio y en comparación con las áreas continentales.

Sin embargo, los mecanismos de adaptación de estas especies al espacio, convirtiéndose en algunos casos en endemismos locales, y la localización del Archipiélago en una intermedia en

los flujos geográficos de determinados registros faunísticos otorgan una apreciable singularidad de la aportación que el conjunto de la fauna ofrece a la riqueza medioambiental de la isla.

Conviene advertir en este sentido que el conocimiento científico de este apartado en el conjunto del municipio resulta irregular, dado que existen grupos con una cierta variedad de estudios generales (avifauna, fauna marina) frente a una importante carencia en el capítulo de los invertebrados. En el ámbito de Vegueta y Triana esta irregularidad se acentúa.

Las aves

Constituye el principal capítulo representativo de la fauna en este entorno urbano, junto con los elementos domesticados que forman parte del dinamismo doméstico en las zonas urbanas; representación que viene matizada por su gran movilidad, la presencia de grandes contingentes migratorios que anualmente pasan por el noreste de la isla y a su adaptabilidad-diversidad respecto a los distintos tipos de ecosistemas.

En un contexto de limitado volumen de especies e individuos representativos de las mismas, la fragmentación de los mismos constituye una característica fundamental en su distribución, densificándose la relación de los mismos en las zonas verdes con mayor presencia de vegetación arbolada.

Este conjunto se encuentra formado principalmente por especies introducidas por el hombre y que se han adaptado perfectamente a su compañía, tal es el caso de la tórtola de collar (*Streptopelia risoria*), la tórtola turca (*Streptopelia decaocto*), la paloma bravía (*Columba livia canariensis*) -esta especie se encuentra de manera natural en la isla-, la paloma zurita (*Columba oenas*). No obstante, el poblador más abundante de las zonas urbanas es el gorrión moruno o palmero (*Passer hispanoliensis*).

Avifauna constatada en el entorno de Vegueta y Triana e inmediaciones

ESPECIE	NOMBRE	TIPO DE PRESENCIA	PROTECCIÓN	GRADO DE AMENAZA
<i>Anthus berthelotii</i>	Bisbita caminero	Zona de paso o alimentación	Catál.Nacional (I) Conv.Berna (Anexo II)	De interés especial
<i>Apus apus</i>	Vencejo común	Zona de paso o alimentación	Catál.Nacional (I) Conv.Berna (Anexo III)	De interés especial
<i>Apus melba</i>	Vencejo real	Zona de paso o alimentación	No	No
<i>Apus pallidus</i>	Vencejo pálido	Zona de paso o alimentación	Catál.Nacional (I) Conv.Berna (Anexo II)	De interés especial
<i>Apus unicolor</i>	Vencejo unicolor	Zona de paso o alimentación	Catál.Nacional (I) Conv.Berna (Anexo II)	De interés especial
<i>Asio otus</i>	Búho chico	Zona de paso o alimentación	Catál.Nacional (I) Conv.Berna (Anexo II) Conv.CITES (Anexo II)	De interés especial
<i>Carduelis carduelis</i>	Jilguero	Nidificante	Conv.Berna (Anexo II)	No

<i>Carduelis chloris</i>	Verderón	Zona de paso o alimentación	Conv.Berna (Anexo II)	No
<i>Columba livia</i>	Paloma bravía	Nidificante	Dtiva.Aves (Anexo II) Conv.Berna (Anexo III)	No
<i>Haematopus ostralegus</i>	Ostrero	Invernante irregular	No	No
<i>Hirundo daurica</i>	Golondrina dáurica	Migrante	No	No
<i>Hirundo pyrrhonota</i>	Avión roquero americano	Migrante	No	No
<i>Hirundo rustica</i>	Golondrina común	Migrante	Catál.Nacional (I) Conv.Berna (Anexo II)	No
<i>Larus cachinnans</i>	Gaviota patiamarilla	Migrante	Dtiva.Aves (Anexo II)	No
<i>Merops apiaster</i>	Abejaruco común	Accidental	No	No
<i>Motacilla alba</i>	Lavandera blanca	Invernante regular	No	No
<i>Otus scops</i>	Autillo	Accidental	No	No
<i>Parus caeruleus</i>	Herrerillo común	Zona de paso o alimentación	Catál.Nacional (I) Conv.Berna (Anexo II)	Sensible
<i>Passer domesticus</i>	Gorrión doméstico	Nidificante	No	No
<i>Passer hispanoliensis</i>	Gorrión moruno	Nidificante	Conv.Berna (Anexo III)	No
<i>Phylloscopus canariensis</i>	Mosquitero canario	Nidificante	No	No
<i>Serinus canarius</i>	Canario	Nidificante	Conv.Berna (Anexo III)	No
<i>Serinus serinus</i>	Verdecillo	Nidificante	Conv.Berna (Anexo II)	No
<i>Streptopelia decaocto</i>	Tórtola turca	Nidificante	Conv.Berna (Anexo III)	No
<i>Streptopelia roseogrisea</i>	Tórtola de cabeza rosa	Nidificante	No	No
<i>Streptopelia turtur</i>	Tórtola común	Nidificante	Dtiva.Aves (Anexo II) Conv.Berna (Anexo III)	No
<i>Sylvia conspicillata</i>	Curruca tomillera	Zona de paso o alimentación	Catál.Nacional (I) Conv.Berna (Anexo II) Conv.Bonn (Anexo II)	De interés especial

Fuentes principales: MARTÍN, A., LORENZO, J.A. (2001); LORENZO, J.A. y GONZÁLEZ, C. (2007), encuestas de campo; otros.

Otras representaciones faunísticas

La presencia de mamíferos en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria es muy reducida, debido a dos causas confluyentes, por un lado, la gran presión antrópica del municipio, y por otro, el ser la clase de vertebrados peor representada (exceptuando la clase anfibia) en el conjunto de las islas.

En este caso, resulta singular la constatación del murciélago de borde claro (*Pipistrellus kuhlii*), y el murciélago montañero (*Pipistrellus savii*); ambas subespecies canarias del resto de la población mundial. Este género se ha detectado en el barrio antiguo de Vegueta; tratándose ambos casos de especies "sensibles" según el Catálogo regional de especies amenazadas.

A excepción de los murciélagos, el resto de mamíferos presentes han sido introducidos artificialmente por el hombre, entre ellos se encuentran insectívoros como el ratón común (*Mus musculus*), la rata negra (*Rattus rattus*) y la rata (*Rattus norvegicus*), en los espacios libres y zonas no edificadas.

La clase reptiles es la que más especies incorpora al espectro vertebrado de las islas y se encuentra representada en Vegueta y Triana por el perenquén (*Tarentola boettgeri*), especie de la familia gekkonidae de amplia distribución mundial.

11.4.2 Elementos culturales y patrimonio histórico-arquitectónico en el ámbito urbano

El proceso de poblamiento y ocupación del espacio por parte de las estructuras socioeconómicas aborígenes e históricas están detrás de la distribución actual de un abundante e interesante patrimonio en Las Palmas de Gran Canaria y, en concreto, en los barrios de Vegueta y Triana. Sin embargo, el propio desarrollo urbano ha distorsionado dicho esquema de distribución ante la transformación constante del paisaje tradicional en el casco urbano consolidado.

El patrimonio histórico referido a los entornos, construcciones e inmuebles presentes en el territorio se encuentra distribuido a lo largo y ancho de la trama urbana en el ámbito del Plan, excepto en determinadas zonas concretas (zona de contacto con la Vega de San José, zona definida por la Prolongación de Primero de Mayo); presentando dichos valores múltiples rasgos y cualidades representativas de las formas específicas de ocupación y uso del suelo por parte de la población.

Si nos atenemos al instrumento del Catálogo del PEPRI de Vegueta-Triana en vigor que el Ayuntamiento promueve y gestiona en el ejercicio de sus competencias en materia de patrimonio histórico, se registran "oficialmente" más de 300 inmuebles en el barrio de Triana y más de 250 en el barrio de Vegueta.

Dicho conjunto observa una destacada variedad de singularidades constructivas, estilísticas, paisajísticas y funcionales que conforman el patrimonio histórico del ámbito de ordenación; todas ellas con matices que justifican el interés cultural y el acto urbanístico de su conservación.

Sin perjuicio de lo anterior, nos atrevemos a esquematizar los aspectos temáticos que conforman dicho patrimonio a efectos de percepción identitaria del territorio analizado en este sentido:

- Manifestaciones arquitectónicas de función civil, residencial y religiosa en las que coexisten la variedad de estilos artísticos producidos en la ciudad en el período histórico anterior al siglo XIX (gótico, mudéjar, renacentista, barroco) en el entorno del centro fundacional de Las Palmas de Gran Canaria y conjuntos históricos de los barrios de Vegueta y de Triana.
- Representación específica del entorno monumental de Santa Ana, con la presencia de la Catedral, las Casas Consistoriales, la Casa Regental, la Plaza Mayor, y edificios religiosos y residenciales que la circundan.
- Manifestaciones arquitectónicas de función civil, residencial y religiosa en las que coexisten la variedad de estilos artísticos neoclásicos, historicistas, eclécticos y modernistas (especial referencia en la Calle Mayor de Triana) producidos durante los siglos XIX y XX.
- Manifestaciones arquitectónicas de función civil y residencial en las que coexisten la variedad de estilos artísticos regionalistas y racionalistas producidos en el siglo XX.

El plan profundiza en el entendimiento del entorno urbano como soporte de un destacado número de construcciones y estructuras de interés con vistas a definir el modelo histórico del poblamiento. Por ello, diseña una línea ordenancista de protección e integración que posibiliten el mantenimiento no sólo de los bienes patrimoniales en sí mismo sino también el entorno paisajístico en que se integran.

Una primera escala normativa de protección deviene de la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias con la figura del Bien de Interés Cultural.

Dicho instrumento regional declara como B.I.C. del patrimonio histórico canario aquellos bienes que ostenten notorios valores históricos, arquitectónicos, artísticos, arqueológicos, etnográficos o paleontológicos o que constituyan testimonios singulares de la cultura canaria.

- Barrio de Vegueta. Conjunto histórico.
- Barrio de Triana. Conjunto histórico.

Complementariamente a los anteriores, el instrumento básico previsto por el planeamiento urbanístico precedente en la identificación, interpretación y valoración con el objeto de su conservación del patrimonio histórico se refiere al "Catálogo" de inmuebles considerados con esta cualidad; constituyendo una referencia objetiva en la definición de este apartado a efectos de la ordenación del Plan.

La selección de los inmuebles y entornos que presentan valores de patrimonio histórico en los ámbitos afectados por la Modificación y entornos recoge una cierta variedad de elementos

constructivos o conjuntos espaciales definidos por representar la “memoria viva” de los procesos y formas histórico-artísticas de ocupación del territorio que conforman el paisaje histórico-urbano.

Inmuebles definidos con valor histórico y/o arquitectónico e integrado en el Catálogo del PEPRI en vigor

Unidad paisajística: (8) Frente costero

No existe ningún inmueble o elemento catalogado en el PEPRI en vigor.

Unidad paisajística: (13) Ramón y Cajal

No existe ningún inmueble o elemento catalogado en el PEPRI en vigor.

Unidad paisajística: (14) Vegueta Nueva

C/. Dolores de la Rocha, 4 y 6.	C/. Alcalde Francisco Fernández González, 6 / C/. Juan E. Doreste, 4.	C/. Dr. Ventura Ramírez, 31 / Paseo de San José, 23 y 25.	C/. Reyes Católicos, 47. Paseo de San José, 15 y 17.
C/. Alcalde Francisco Fernández González, 5 / C/. Domingo Doreste, 9.	C/. Alcalde Francisco Fernández González, 14.	C/. Hernán Pérez de Grado, 67 y 69.	
C/. Alcalde Francisco Fernández González, 7 y 9.	C/. Alcalde Francisco Fernández González, 20 / C/. Dgo. Doreste, 11.	Paseo de San José, 13 / C/. Hernán Pérez de Grado, 71.	

Unidad paisajística: (15) Eufemiano Jurado

No existe ningún inmueble o elemento catalogado en el PEPRI en vigor.

Unidad paisajística: (16) Prolongación de Primero de Mayo

C/. Enmedio, 14 / C/. S. Justo, 12 y 14

Este número de inmuebles integra, igualmente, una variada casuística en cuanto a los tipos y estilos arquitectónicos y la representatividad temporal que le confieren su singularidad como patrimonio histórico dentro del ámbito de ordenación.

11.5 Diagnóstico ambiental

El diagnóstico ambiental del ámbito actual del API-01 se concibe en el sentido de valorar la situación de los aspectos medioambientales heredados que representan básicamente el patrimonio histórico y arquitectónico, por un lado, y el paisaje urbano, por otro; todo ello, a los efectos de observar la posible implicación de la redelimitación objeto de esta Modificación.

En tanto se estima conveniente el procedimiento de exoneración de la evaluación ambiental, se exponer una síntesis de ese proceso en relación a la situación actual y las potencialidades ambientales de las distintas piezas, coincidiendo las mismas en propuestas de intervención ofertadas por entidades públicas y socioculturales.

Se entiende, pues, como una efectiva sinopsis de las características ambientales del ámbito implicado y una definición de la capacidad de acogida o de intervención en los inmuebles, en la que se identifican las limitaciones del mismo para el desarrollo de actuaciones y usos o los problemas y fragilidades sobre los que resultan precisos establecer medidas de protección, de prevención o de corrección.

Se esquematiza y subrayan los aspectos fundamentales de la situación actual:

- Ámbito urbanístico que integra el centro histórico de la ciudad, representado en los barrios de Vegueta y Triana, en un entorno territorial dotado de innumerables representaciones del patrimonio histórico, arquitectónico y sociocultural, así como de un paisaje urbano de especial relevancia en el sistema territorial de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria. Dicho centro histórico se adscribe a sendas (para cada barrio) figuras de Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico; sujetas por ello al marco legislativo de la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias.
- Reconocimiento del interés histórico y arquitectónico de dichos "conjuntos históricos" por parte del planeamiento municipal (Catálogo de Protección del P.E.P.R.I. "Vegueta-Triana") en base a la representatividad del conjunto construido y la pervivencia de elementos constructivos en sus condiciones tipológicas y paisajísticas singulares (fachadas, patio, escalera de acceso a planta alta, estructuras en madera). Dicho conjunto presenta limitaciones de intervención en razón de su interés patrimonial, considerándose una capacidad de acogida limitada a su rehabilitación y conservación estructural.
- Desarrollo urbano en la mitad sur del barrio de Vegueta (entorno de Vegueta Nueva-Eufemiano Jurado), de carácter contemporáneo y durante el siglo XX, cuyos inmuebles y enclaves, así como su resultado formal, interés o paisaje no se corresponde con un Conjunto Histórico, de acuerdo a la definición reglada en la Ley regional anterior; circunstancia que no excluye la existencia

aislada de inmuebles de interés arquitectónico que son susceptibles de integrarse en el Catálogo Municipal de Protección.

- Desarrollo urbano en la suroeste del barrio de Triana (entorno de la Prolongación de Primero de Mayo), de carácter contemporáneo y durante el siglo XX, cuyos inmuebles y enclaves, así como su resultado formal, interés o paisaje no se corresponde con un Conjunto Histórico, de acuerdo a la definición reglada en la Ley regional anterior; circunstancia que no excluye la existencia aislada de inmuebles de interés arquitectónico o un enclave de interés medioambiental que son susceptibles de integrarse en el Catálogo Municipal de Protección.
- Existencia de un conjunto de inmuebles en el perímetro externo del margen noroccidental del barrio de Vegueta, para los que se considera un apreciable interés arquitectónico y paisajístico como conjunto que hace continuidad urbana con el entorno del Hospital de San Martín y calle Ramón y Cajal y, con ello, como parte integrante del ámbito concebido como Conjunto Histórico.

11.6 Justificación de la valoración de los efectos de la modificación sobre el medio ambiente

Teniendo en cuenta la justificación expuesta en el apartado 1 sobre la conveniencia de la exoneración del procedimiento de evaluación ambiental, así como en los distintos apartados referidos a la situación ambiental actual, la valoración de los efectos de la modificación sobre el medio ambiente descarta todo impacto significativo sobre la formalización territorial y urbana resultante de la aplicación del PEPRI en vigor.

En dicho apartado se justificaron los criterios para determinar la posible significación de los efectos sobre el medio ambiente regulados en el Anexo II de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, subrayándose la inexistencia de variables medioambientales para las que se prevén riesgos de algún impacto significativo, en especial del paisaje urbano y del patrimonio histórico como referencias básica en este sentido para la zona considerada.

A efectos comprensivos, pueden sintetizarse las determinaciones de la Modificación con respecto al escenario actual basado en la ordenación del PEPRI en vigor en el siguiente Cuadro:

CUADRO COMPARATIVO DE LAS DETERMINACIONES SUSCEPTIBLES DE ASOCIARSE A EFECTOS AMBIENTALES EN LA MODIFICACIÓN RESPECTO AL ESCENARIO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO EN VIGOR

SITUACIÓN ACTUAL. PEPRI EN VIGOR		CON DETERMINACIONES DE MODIFICACIÓN	
Exclusión del API-01 (PEPRI Vegueta-Triana) del sur de Vegueta. Zona 1 de modificación (paso a ordenación directa del PGO)			
Tipología urbana:	Barrio.	Tipología urbana:	Barrio tradicional, excepto tipo "manzana cerrada" en manzanas 45, 53, 58, 66 y frente marítimo.
Altura máxima:	Hasta 3 o 4 plantas, según calles y manzanas.	Altura máxima:	Hasta 3 plantas, excepto: Manzanas 68, 69, 70 (C/. Alcalde Luis Fajardo Ferrer, C/. Reyes Católicos, C/. Granadera Canaria): De 3 a 4. Manzanas Frente Marítimo: De 4 a 5. Se reduce de 4 a 3 plantas en manzana 45 y 66 (a C/. Dr.Nuez Aguilar) y se indica a 3 plantas en manzanas 53 y 58 (falta errónea de altura máxima).
Parcelas catalogadas:	Fichas 391, 396 y 401 con grado de protección "tipológica" según PEPRI. Fichas 392, 394, 419, 492 y 493 con grado de protección "ambiental" según PEPRI.	Parcelas catalogadas:	Se integran todas en el Catálogo Municipal de Protección con grado "ambiental" según concepto afín en Ley 4/1999. Se integran todas como Fichas del Catálogo Municipal de Protección con grado "parcial" según concepto afín en Ley 4/1999.
Dotaciones y equipamientos:	"ES" en C/Eufemiano Jurado / "SP", "EL", "ED" y "AP" en C/Alcalde Luis Fajardo Ferrer / "SN" y "AD" en C/Granadera Canaria / "SN" en C/Alcalde Francisco Hernández y C/ Dolores de la Rocha / "SS" en C/S. Calderón y C/ Dr. Ventura Ramírez.	Dotaciones y equipamientos:	No hay cambios.
Actuaciones:	UA-i. Nueva calle Alcalde Luis Fajardo Ferrer y edificio de Aparcamientos	Actuaciones:	Nueva Actuación de Dotación con similares actuaciones –ya desarrolladas–.
Exclusión del API-01 (PEPRI Vegueta-Triana) del Terrero. Zona 1 de modificación (paso a ordenación directa del PGO)			
Tipología urbana:	Barrio.	Tipología urbana:	Manzana cerrada.
Altura máxima:	Hasta 5 plantas.	Altura máxima:	Hasta 5 plantas, pero requiriendo retranqueos mínimos de: De 3 m. en últimas 2 plantas hacia la C/. Alcalde Obregón. De 5 m. en últimas 2 plantas hacia la C/. Don Justo.
Parcelas catalogadas:	No se prevén.	Parcelas catalogadas:	No se prevén.
Dotaciones y equipamientos:	No se prevén.	Dotaciones y equipamientos:	"PT" en tramo ya ejecutado en C/. Diego Alcalá y C/. Pintor José Arencibia Gil.
Actuaciones:	No se prevén.	Actuaciones:	No se prevén.
Inclusión en el API-01 (PEPRI Vegueta-Triana) de manzana al sur de C/. Ramón y Cajal. Zona 3 de modificación			
Tipología urbana:	Barrio en hilera.	Tipología urbana:	Barrio en hilera.
Altura máxima:	Hasta 2 plantas en C/. Ramón y Cajal y hasta 3 plantas en C/. Ladera Baja de San Juan.	Altura máxima:	No hay cambios.
Parcelas catalogadas:	Inmuebles de Fichas en Catálogo Municipal de Protección ARQ 217 a ARQ-222.	Parcelas catalogadas:	Paso a Catálogo PEPRI.
Dotaciones y equipamientos:	No se prevén.	Dotaciones y equipamientos:	No se prevén.
Actuaciones:	No se prevén.	Actuaciones:	No se prevén.

En este sentido y atendiendo a las variables observadas en el Anexo I punto f) de la citada Ley estatal, se consideran las siguientes situaciones de efecto previsible.

En cuanto a la biodiversidad

Tratándose de un conjunto urbano consolidado, no se ha conservado ningún ecosistema natural u originario en los barrios de Vegueta y Triana, prevaleciendo una superficie urbanizada por un proceso acaecido desde el siglo XVI.

El perímetro del ámbito de la Modificación se encuentra igualmente urbanizado, consistiendo en el desarrollo de la Autovía GC-1 y escolleras anexas en el borde costero, de la urbanización planificada de urbanización de vivienda pública de la Vega de San José en el borde sur, del conjunto de los riscos residenciales tradicionales de San Juan-San José, de San Nicolás y del entorno urbano Primero de Mayo en el borde oeste y del conjunto urbano del barrio de Arenales en el borde norte.

Como única representación de la biodiversidad, se desarrollan diversas formaciones de parques, plazas y ajardinamiento público o privado donde la vegetación tiene una apreciable relevancia paisajística, aunque con especies propias de este tipo de actuaciones en el espacio urbano.

No existen enclaves considerados como Hábitat de Interés Comunitario ni ámbitos recogidos en la Red Natura 2000 como consecuencia de su biodiversidad singular.

NATURALEZA DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL MEDIA DE LAS DETERMINACIONES EN LA VARIABLE DE BIODIVERSIDAD			
Probabilidad	Impacto no probable	Carácter transfronterizo	Local
Duración	Temporal	Riesgos ambientales	Mínimos
Frecuencia	Discontinua	Magnitud	Emplazamiento
Reversibilidad	Reversible a corto plazo	Vulnerabilidad del área	muy baja
Carácter acumulativo	Acumulativo en el paisaje	Signo	Positivo
Valor del impacto	Poco Significativo		
Elementos ambientales vulnerables:	No existen.		

En cuanto a la población

La Modificación no lleva consigo determinaciones susceptibles de motivar cambios significativos en la variable de la población, atendiendo a su volumen de efectivos residentes en los barrios de Vegueta y Triana.

Teniendo en cuenta la básica orientación de la Modificación a cambiar la adscripción del planeamiento aplicable a determinadas zonas concretas del ámbito API-01 y el mantenimiento de usos permitidos similares, el único factor de previsible alteración en este sentido son los ajustes puntuales de alturas máximas permitidas. Estos ajustes conllevan una adaptación de la edificabilidad permitida en las parcelas implicadas, afectando al suelo residencial potencial y la acogida de nuevos habitantes.

Mediante el uso del baremo utilizado en el Plan General de 90 m² de superficie y 3,1 habitantes por vivienda, en el supuesto hipotético de que toda la edificabilidad alterada se adscriba a uso residencial, pueden concluirse los siguientes efectos:

- En el cambio de altura máxima en frente marítimo (Zona 1): Nueva edificabilidad total de 3.017 m², derivando en un máximo previsible de 104 nuevos habitantes.
- En el cambio de altura máxima en las manzanas entre las calles Reyes Católicos, Granadera Canaria, Alcalde Díaz Saavedra y Alcalde Luis Fajardo Ferrer (Zona 1): Nueva edificabilidad total de 1.734 m², derivando en un máximo previsible de 60 nuevos habitantes.
- En la reducción de la altura máxima en la manzana 45 y tramo hacia la calle DR. Nuez Aguilar en la manzana 66: Reducción de la edificabilidad total de 3.700 m², derivando en una reducción del techo máximo previsible de 127 habitantes respecto a lo previsto en el PEPRI en vigor.
- En la reducción de la altura máxima en las manzanas implicadas dentro del Terrero (Zona 2): Reducción de la edificabilidad total de 2.177 m², derivando en una reducción del techo máximo previsible de 75 habitantes respecto a lo previsto en el PEPRI en vigor.

De lo indicado en los puntos anteriores, se concluye que la Modificación motivará un ajuste de la población resultante de una completa edificabilidad de tipo residencial en el ámbito del API-01 consistente en la reducción de 38 nuevos habitantes de techo máximo. Dicho ajuste supone un 0,4% de los actuales 9.247 residentes en el ámbito del API-01, de modo se concluye su nula relevancia en el volumen de población usuaria de modo fijo en la zona.

Igualmente, no se prevén alteraciones reseñables de la estructura por sexo y edades, ni restantes variables demográficas, derivadas de la aplicación de las determinaciones de esta Modificación.

NATURALEZA DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL MEDIA DE LAS DETERMINACIONES EN LA VARIABLE DE POBLACIÓN			
Probabilidad	Impacto no probable	Carácter transfronterizo	Local
Duración	Temporal	Riesgos ambientales	Mínimos
Frecuencia	Discontinua	Magnitud	Emplazamiento
Reversibilidad	Reversible a corto plazo	Vulnerabilidad del área	Baja
Carácter acumulativo	Acumulativo en la biodiversidad y paisaje	Signo	Positivo
Valor del impacto	Nada Significativo		
Elementos ambientales vulnerables:	Población residente y turistas.		

En cuanto a la salud humana

La Modificación no lleva consigo determinaciones susceptibles de motivar cambios en los usos permisibles respecto al régimen urbanístico de aplicación en la actualidad, es decir, el uso residencial, dotaciones y equipamientos, usos terciarios, etc..

En este sentido y respecto a lo existente u ordenado en el PEPRI en vigor, no se prevé la potencial introducción de actividades potencialmente generadoras de afecciones a la salud humana atendiendo a indicadores de calidad del aire, calidad del agua, elementos naturales agresivos, contaminación acústica, contaminación atmosférica o presencia de residuos.

NATURALEZA DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL MEDIA DE LAS DETERMINACIONES EN LA VARIABLE DE SALUD HUMANA			
Probabilidad	Impacto no probable	Carácter transfronterizo	Local
Duración	Temporal	Riesgos ambientales	Mínimos
Frecuencia	Discontinua	Magnitud	Emplazamiento
Reversibilidad	Reversible a corto plazo	Vulnerabilidad del área	Baja
Carácter acumulativo	Acumulativo en la población	Signo	Positivo
Valor del impacto	Nada Significativo		
Elementos vulnerables:	ambientales	Población residente y turistas.	

En cuanto a la flora y la fauna

Tal como se observó en la variable de “ecosistemas”, se trata de un espacio urbano consolidado, para el que las determinaciones resultantes de la Modificación no introducen elementos o procesos susceptibles de implicar efectos ambientales.

En el conjunto de los barrios de Vegueta y de Triana la fauna de valor natural reseñable se corresponde con las aves de pequeño tamaño presentes en los principales parques arbolados y zonas verdes, así como una especie de murciélago con presencia constatada en el ámbito del núcleo fundacional; La flora se desarrolla básicamente en los parques y elementos arbolados y de ajardinamiento en el espacio público de aceras y zonas peatonales o en jardines privados.

Las zonas sujetas a cambios en la presente Modificación excluyen dichas formaciones a excepción de la vegetación de ajardinamiento en la Plaza de Santa Isabel y la vegetación arbolada en el margen de la Autovía del Centro junto a la Zona 2. En estos casos excepcionales, la normativa resultante de la Modificación no se altera en cuanto a la susceptibilidad de albergar y mantener dichos elementos, por cuanto no se observan situaciones o procesos previsibles que motivan impacto alguno en estas variables ambientales.

NATURALEZA DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL MEDIA DE LAS DETERMINACIONES EN LA VARIABLE DE LA FAUNA Y LA FLORA			
Probabilidad	Impacto no probable	Carácter transfronterizo	Local
Duración	Temporal	Riesgos ambientales	Mínimos
Frecuencia	Discontinua	Magnitud	Emplazamiento
Reversibilidad	Reversible a corto plazo	Vulnerabilidad del área	Baja
Carácter acumulativo	No Acumulativo	Signo	Positivo
Valor del impacto	Nada Significativo		
Elementos vulnerables:	ambientales	Avifauna de pequeño tamaño en parques de los barrios de Vegueta y Triana. Especie de murciélago con presencia constatada en el ámbito de la Catedral y Plaza de Santa Ana.	

En cuanto a la tierra, el agua, el aire y los factores climáticos

El carácter de suelo urbano consolidado no viene acompañado en el ámbito de la Modificación de formaciones de tierra o agua, y mucho menos aquellas que por sus valores naturales merezcan medidas de ordenación urbanística tendentes a su protección.

Por tanto, no es previsible un efecto ni siquiera reseñable derivado de las nuevas determinaciones, descartándose interacciones indirectas con el medio marino cercano en el barrio de Vegueta (Zona 1) o con el suelo agrícola del Pambaso relativamente cercano a la Prolongación de Primero de Mayo (Zona 2).

En el caso del aire y los factores climáticos, la Modificación mantiene el mismo régimen de usos que el ordenado en el PEPRI en vigor, por cuanto no se prevén efectos reseñables como consecuencia de la alteración de la calidad atmosférica o de riesgos en la intensificación de acontecimientos meteorológicos agresivos.

NATURALEZA DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL MEDIA DE LAS DETERMINACIONES EN LAS VARIABLES DE LA TIERRA, EL AGUA, EL AIRE Y LOS FACTORES CLIMÁTICOS			
Probabilidad	Impacto no probable	Carácter transfronterizo	Local
Duración	Temporal	Riesgos ambientales	Mínimos
Frecuencia	Discontinua	Magnitud	Emplazamiento
Reversibilidad	Reversible a corto plazo	Vulnerabilidad del área	Baja
Carácter acumulativo	No Acumulativo	Signo	Positivo
Valor del impacto	Nada Significativo		
Elementos ambientales vulnerables:	No existentes.		

En cuanto al patrimonio cultural e histórico

El patrimonio cultural en el ámbito del API-01 es prominente respecto al conjunto de las variables medioambientales en tanto, acoge en su superficie los conjuntos históricos de los barrios de Vegueta y de Triana, más de una decena de bienes de interés cultural con la categoría de "monumento" y varios centenares de inmuebles de interés histórico y/o arquitectónico catalogados y con normas de protección.

Junto a ello, se definen varias decenas de enclaves de potencialidad arqueológica de acuerdo al desarrollo urbano e histórico de sendos barrios y valores culturales derivados de los acontecimientos socio-históricos y religiosos consolidados en el centro histórico de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.

Sobre esta amplia base, las zonas específicas que se integran en la Modificación limitan en gran medida dicha representación a varios inmuebles, no incluyendo bien de interés cultural alguno.

De antemano, la exclusión de las Zonas 1 y 2 del ámbito del API-01 constituye una mejora en la coherencia jurídica de la ordenación urbanística aplicable a los planes especiales de protección con el ámbito definidos como bienes de interés cultural de los conjuntos históricos de los barrios de Vegueta y "Triana", excluyéndose así formaciones urbanas con tipologías, características urbanas y paisajes muy distintos de los considerados para la referida condición de BIC.

Respecto a los inmuebles, la Modificación mantiene el mismo efecto normativo en cuanto al potencial de usos e intervenciones, limitándose a variar la inclusión de los mismos en el Catálogo Municipal de Protección o en el Catálogo específico del PEPRI "Vegueta-Triana" y adaptar los diferentes grados de protección en ambos documentos a la coherencia de los valores reflejados en las respectivas fichas con las definiciones de dichos grados en la Ley 4/1999 de Patrimonio histórico de Canarias.

Este último objetivo descarta todo efecto negativo en el supuesto de trasvase de varios inmuebles con grado de protección definidos como "ambiental" en el catálogo del PEPRI, y que teniendo por objeto conservar las fachadas y elementos de exposición del edificio no debe entenderse afín al grado de protección "ambiental" de la Ley 4/1999 con un alcance mayor.

En este sentido, el análisis específico de cada uno de los 5 inmuebles con grado de protección "ambiental" en el catálogo del PEPRI ("392" <C/. Alcalde Fco.Hdez. González, 7 y 9>; "394" <C/. Alcalde Fco.Hdez. González, 14>; "419" <C/. Hernán Pérez, 67 y 69>; "492" <Paseo de San José, 13> o "493" < Paseo de San José, 15 y 17>) concluye que por sus valores, situación actual y características procede adscribirsele el grado de protección "parcial" regulado en el artículo 45 de la citada Ley 4/1999.

Con arreglo a ello, la presente Modificación no integra determinaciones para las que se prevén efectos negativos reseñables, tanto directos como inducidos por los usos autorizables, en la variable ambiental del patrimonio histórico-arquitectónico, así como para los restantes aspectos considerables en el patrimonio cultural; limitándose los mismos a la concreción de la nomenclatura jurídica de aplicación.

NATURALEZA DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL MEDIA DE LAS DETERMINACIONES EN LA VARIABLE DEL PATRIMONIO CULTURAL			
Probabilidad	Impacto no probable	Carácter transfronterizo	Local
Duración	Temporal	Riesgos ambientales	Mínimos
Frecuencia	Discontinua	Magnitud	Emplazamiento
Reversibilidad	Reversible a corto plazo	Vulnerabilidad del área	Baja
Carácter acumulativo	Acumulativo al paisaje	Signo	Positivo
Valor del impacto	Poco Significativo		
Elementos ambientales vulnerables:	Varios Inmuebles catalogados.		

En cuanto al paisaje

El paisaje constituye la otra variable, junto con el patrimonio cultural e histórico, de relevancia definitoria en la configuración medioambiental en los barrios de Vegueta y de Triana.

El destacado desarrollo de la citada variable de patrimonio histórico en sendos ámbitos delimitados como "Conjunto Histórico" formaliza en el entorno urbano consolidado un paisaje cultural de especial interés y relevancia en la compleja constitución de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.

Sin embargo, vuelve a insistirse que la presente Modificación excluye toda superficie recogida en dichos ámbitos, tanto en Vegueta como en Triana; por cuanto no se prevé efecto directo alguno en cuanto a la alteración del paisaje interior de estos entornos.

Las tres zonas incluidas en este procedimiento de ajuste del API-01 integran manzanas colindantes o relativamente cercanas a los límites de dichos conjuntos históricos, en las cuales se determina un aumento de la altura máxima permitida en el planeamiento en vigor; en todos los casos de una o dos plantas más.

Esta determinación persigue un objetivo, precisamente, de mejora de las condiciones paisajísticas, en tanto consiste en solventar el problemas de las importantes e impactantes medianeras resultantes del diferenciado crecimiento edificatorio de las distintas parcelas durante las últimas décadas.

En el caso de las manzanas sitas en el ámbito entre las calles Granadera Canaria, Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, Alcalde Luís Fajardo Ferrer y Reyes Católicos, se aumenta la altura máxima regula de 3 a 4 plantas. No obstante, se incluyen 8 parcelas de apreciable superficie respecto a la media del entorno en las que sólo quedan 2 por edificarse con dicha altura, ya que el resto son unidades dotacionales o con edificación heredada de 4 plantas.

No se prevé, por tanto, un efecto reseñable respecto al paisaje cultural del Conjunto Histórico del Barrio de Vegueta respecto a lo ya ordenado en el PEPRI en vigor.

En el caso de las manzanas existentes en el frente marítimo y tal como se expuso en el apartado 9 de este documento, La modificación propuesta afecta a 23 parcelas de las cuales 13 constituyen la fachada de la ciudad hacia el mar en este tramo. Para estas parcelas, el P.E.P.R.I. vigente establece una regulación de cuatro plantas de altura, tal como se observa en el plano de "Alturas propuestas" incluido a continuación. Sin embargo, en la actualidad sobrepasan esta altura 7 de las 13 edificaciones, cuyas longitudes de fachada suponen un 63% de la longitud de fachada edificada en el tramo estudiado, generando una imagen heterogénea y desordenada hacia la autovía.

Teniendo en cuenta la relevancia de este tramo como fachada de la ciudad hacia el mar, y con el objetivo de homogeneizar al máximo posible el frente marítimo, se considera oportuno proponer

una altura de cinco plantas, es decir, aumentar una altura lo previsto en el P.E.P.R.I. vigente, coincidiendo con la altura de gran parte de las edificaciones y disminuyendo el impacto de las medianeras en el caso de las edificaciones de más altura.

Por otra parte, si bien la idea es aumentar la altura propuesta en las parcelas que dan frente a la Autovía, también se asignará cinco plantas a algunas parcelas colindantes con las situadas en primera línea hacia el mar, para evitar medianeras vistas y homogeneizar volumetrías, como en el caso de las parcelas traseras al edificio de Juzgados de la calle Granadera Canaria, que actualmente tiene 6 plantas de altura.

Con el fin de evitar que en la transición entre zonas de normativa de 3 plantas (Bt) y zona de normativa de 5 plantas se produzcan medianeras vistas, se establece en la normativa correspondiente a las parcelas de Norma Zonal M5, que deberán resolver ese encuentro retranqueándose en sus dos últimas plantas dos metros en relación a la parcela colindante de 3 plantas, debiendo tratar el paramento retranqueado como fachada.

En el Terrero, no sólo no se aumentan alturas, sino que se reduce la edificabilidad en las plantas altas de los edificios, de modo que se propicie un diseño más integrable en el entorno paisajístico. En cualquier caso, las manzanas implicadas se encuentran en un emplazamiento interior y sin contacto paisajístico con el conjunto histórico del Barrio de Triana cercano, al estar separadas del mismo por otras manzanas no afectadas por esta Modificación.

En el caso de la Zona 3 en la calle Ramón y Cajal, se añaden inmuebles de valor arquitectónico, de modo que se completa la formalización paisajística de interés histórico y cultural del borde del API-01 en ese tramo de acuerdo a los valores existentes.

Por tanto, en estos ajustes normativos de las alturas edificatorias no se prevén efectos significativos de signo negativo sobre el paisaje urbano general, ni se difieren efectos negativos reseñables sobre el paisaje cultural de sendos conjuntos históricos; no previéndose cambios en otros parámetros urbanísticos de aprovechamiento de las parcelas susceptibles de relacionarse con efectos sobre el entorno.

NATURALEZA DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL MEDIA DE LAS DETERMINACIONES EN LA VARIABLE DEL PAISAJE			
Probabilidad	Impacto cierto	Carácter transfronterizo	Local
Duración	permanente	Riesgos ambientales	Mínimos
Frecuencia	Discontinua	Magnitud	Emplazamiento
Reversibilidad	Reversible a medio plazo	Vulnerabilidad del área	moderada
Carácter acumulativo	Acumulativo al patrimonio cultural	Signo	Positivo
Valor del impacto	Poco Significativo		
Elementos ambientales vulnerables:	Paisaje cultural anexo de los Conjuntos Históricos de los barrios de Vegueta y de Triana.		

12. Disposiciones transitorias

Disposición Transitoria relativa al ámbito del PEPRI “Vegueta-Triana”:

Hasta tanto entre en vigor el nuevo Plan Especial de Protección de “Vegueta-Triana” con su nueva delimitación, se mantiene la aplicación de la ordenación y la normativa del vigente sobre el nuevo ámbito delimitado, produciéndose, entonces, su expresa y automática derogación.

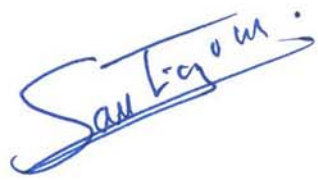
Disposición transitoria relativa al ámbito del PERI “San Juan-San José”:

1. Las dos manzanas situadas entre las calles Ramón y Cajal, Ladera Baja de San Juan y Guzmán el Bueno mantendrán la ordenación del Plan Especial de Reforma Interior “San Juan-San José” hasta la aprobación del nuevo Plan Especial de Protección “Vegueta-Triana”, al que se incorporarán.
2. Asimismo, y hasta tanto entre en vigor el nuevo Plan Especial de Reforma Interior “San Juan-San José” con su nueva delimitación, se mantiene la aplicación de la ordenación y la normativa del vigente sobre el nuevo ámbito delimitado, produciéndose, entonces, su expresa y automática derogación.

En Las Palmas de Gran Canaria, a 10 de febrero de 2015


Santiago Hernández Torres

Geógrafo

A handwritten signature in blue ink, reading "Santiago H. Torres", enclosed in a rectangular box.

Ana Dolores del Rosario Suárez

Arquitecta

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a surname, enclosed in a rectangular box.

Elvira Monzón García

Arquitecta

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a surname, enclosed in a rectangular box.