

ABRIL 2017

TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

CONTESTACIÓN DE ALEGACIONES JULIO-AGOSTO 2016

TOMO I:

- SOLICITUDES PREVIAS
- ALEGACIONES 1-49



COORDINADORA MUNICIPAL

María Luisa Dunjó Fernández
ARQUITECTA

EQUIPO REDACTOR

REDACCIÓN

Ruth Navarro Delgado
ARQUITECTA

Ana Dolores del Rosario Suárez
ARQUITECTA

Carolina Saavedra García
ARQUITECTA

Elvira Monzón García
ARQUITECTA

Jacobo González Jorge
ARQUITECTO

Juan Carlos Padrón Valido
HISTORIADOR DEL ARTE

Santiago Hernández Torres
GEÓGRAFO

Inmaculada Morales Guerra
TÉCNICO JURÍDICO

EDICIÓN Y TRABAJOS ADMINISTRATIVOS

María del Pino Jansson Mayor
DELINEANTE

Francisco Santana Vega
DELINEANTE

Marcos Santana Falcón
DELINEANTE

María Zoraida López León
ADMINISTRATIVA

SOPORTE INFORMÁTICO

Argelia Esther Martín Martín
INGENIERA INFORMÁTICA

Jorge Cortadellas Izquierdo
TÉCNICO INFORMÁTICO

Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica del Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN VEGUETA-TRIANA
Documento con los cambios aprobados por acuerdo de la junta de Gobierno de la Ciudad en sesión de 8 de junio de 2017.



Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Solicitudes Previas

Nº: 1

Nombre: Gabinete Literario de LPGC

Domicilio: Plaza de Cairasco, 1

C.P. 35002

Nº Reg. Ayto.: 83217

Fecha Reg. Ayto.: 01-06-2016

Nº de Páginas: 15

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Entidades Privadas

Tema: Directrices de intervención

Contestación

Dadas las características de la edificación que ocupa la cubierta del Gabinete Literario, que son ajenas a las del inmueble en que se ubica, tanto por su origen -se construyó en los años 50-60 del pasado siglo-, como por su naturaleza -no cuenta con valor arquitectónico alguno, además de carecer de relación compositiva con este-, a lo que ha de añadirse su importante nivel de deterioro, así como la insalubridad que se deriva del material de su cubrición, se concluye que esta pieza se constituye en un elemento que en realidad le resta valor patrimonial al mismo, dado que este cuenta con un Grado de Protección Integral por su calidad arquitectónica y su significación histórica, por lo que parece oportuno que se autorice su demolición total y la construcción en su lugar de una edificación de nueva planta que resuelva las necesidades programáticas del edificio existente, además de facilitar el uso de la cubierta como privilegiado observatorio urbano.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone ESTIMAR la alegación formulada.
Los cambios a introducir en la ficha VT-197 se recogen en el documento adjunto.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Solicitudes Previas

Nº: 2

Nombre: Adrián Díaz-Saavedra Zerolo

Domicilio: Calle Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, 18

C.P. 35001

Nº Reg. Ayto.: 88984

Fecha Reg. Ayto.: 13-06-2016

Nº de Páginas: 4

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: VEGUETA

Entidad: Particular

Tema: Información

Contestación

A la vista de la información aportada en la alegación en relación con el inmueble sito en la c/ López Botas, 14, esquina Dr. Vernau, 9, argumentando la falta de coincidencia de la Información gráfica de la ficha con la realidad del mismo -en concreto en el caso de una dependencia existente en su planta primera-, se considera oportuna la corrección de la misma incorporándola.

Dicho habitáculo no figura como parte del inmueble colindante en la Información gráfica de la ficha VT-398, por lo que no habrá que corregirla en ese sentido.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone ESTIMAR TOTALMENTE la alegación formulada.

En consecuencia, procede corregir la ficha VT-399 del Catálogo corrigiendo el plano de planta alta en la Información gráfica de la misma.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 1

Nombre: José Luis Vecino Morales y María del Carmen Moral Moreno

Domicilio: C/Torres, 22

C.P. 35002

Nº Reg. Ayto.: 104518

Fecha Reg. Ayto.: 14-07-2016

Nº de Páginas: 3

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Información

Contestación

1. Vista la documentación presentada por el dicente, se considera oportuno completar el apartado de Información de la ficha VT-231 con la especificación de los usos instalados en la actualidad en la planta baja del inmueble al que se refiere la misma, sin que esta circunstancia obedezca mas que a una deseable concordancia de esa información con la realidad del mismo en el momento de la redacción del PEP Vegueta-Triana y sin relación, por tanto, con la regulación de usos aplicable a la parcela en cuestión.

2. La regulación de usos aplicable a esta parcela, lo mismo que a cualquiera que cuente con algún tipo de protección y no esté calificada como dotación, se regirá por lo establecido en el artículo 4.11 de Condiciones de los usos para parcelas catalogadas residenciales de la Norma de Protección (capítulo 4) que, a su vez remite a lo dispuesto en el artículo 3.10 de Parámetros de uso de la Norma VT (capítulo 3) de las presentes Normas. Dicha regulación ya contempla los usos residencial, recreativo-ocio y oficinas consultados.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone:

Respecto al punto 1, ESTIMAR la alegación formulada.

En consecuencia, procede corregir la ficha VT-231 del Catálogo eliminando en el apartado de Información en relación a los Usos en planta baja la referencia "Sin Uso", sustituyéndola por la de "Recreativo-ocio y Oficina".

Respecto al punto 2, considerar IMPROCEDENTE la alegación formulada.

Nombre: María Teresa y María Luisa Rodríguez-Batllori de la Nuez		
Domicilio: C/Torres, 15		C.P. 35002
Nº Reg. Ayto.: 104709	Fecha Reg. Ayto.: 14-07-2016	Nº de Páginas: 17

Sector: VEGUETA - TRIANA	Barrio: TRIANA
Entidad: Particular	
Tema: Grado protección / nivel de intervención	

Contestación

El inmueble tiene en la actualidad un grado de protección "Ambiental", según la ficha del Plan Especial de Protección Vegueta-Triana que se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016.

Durante los trabajos de redacción del documento de dicho Plan Especial, con el fin de determinar los valores a proteger en cada inmueble y las correspondientes directrices de intervención, se enviaron cartas de solicitud de visita a todos los propietarios de los edificios catalogados del ámbito, incluyendo la edificación en Torres, 15. Así pues, la edificación fue visitada en julio de 2013 por un equipo técnico que tomó fotografías del inmueble y recogió información sobre los elementos de interés tanto del exterior como del interior del inmueble.

Con los datos obtenidos se valoró la edificación y se estimó que el PEPRI-2001 había asignado un grado de protección correcto a la edificación, por lo que se mantuvo la protección que la edificación tenía según la ficha 223 del catálogo del Plan Especial de 2001, es decir, "Edificios de Interés Histórico y Tipológico" (equiparable al grado "Ambiental" de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, según se expone en la memoria de ordenación del nuevo Plan Especial).

Con motivo de la alegación presentada por la propiedad solicitando la valoración del grado de protección del inmueble, se consideró la necesidad hacer una nueva visita al inmueble, de forma que quizás una segunda mirada podría modificar la decisión sobre el grado de protección que se tomó durante la redacción del Plan Especial. Por este motivo, hemos vuelto a solicitar a los propietarios la posibilidad de visitar el inmueble, sin embargo, en esta ocasión no se ha recibido respuesta. No obstante, a partir de la información de la que ya disponemos y de los datos aportados en la alegación presentada por las propietarias, se le ha solicitado informe al historiador del arte Juan Carlos Padrón Valido, colaborador del equipo redactor en la elaboración de los distintos catálogos arquitectónicos del Municipio.

En dicho informe se señala que, a partir del ecuador del siglo XIX se incorporan nuevos lenguajes que se desprenden del rigor y la contención del neoclasicismo, manifestando propuestas estéticas más imaginativas y libres como el clasicismo romántico, los historicismos y el eclecticismo, en donde éste último vendrá a solucionar la falta de un estilo en sincronía con la época, pero cuyo resultado dará lugar a propuestas artificiosas.

La figura de Rafael Masanet -junto a otros arquitectos como Fernando Navarro o Laureano Arroyo- fue uno de los arquitectos que desarrolló el eclecticismo en Las Palmas en las primeras décadas del siglo XX, un lenguaje que no es exclusivo del centro histórico sino que podemos ver en otros barrios que se encuentran alejados del centro.

El edificio proyectado por el arquitecto Rafael Masanet y Faus en 1932, se encuentra enclavado en el barrio de Triana formando parte de la trama histórica, aporta a ésta su lenguaje ecléctico y dialoga históricamente con los lenguajes de otros edificios de la calle Torres.

En cuanto al análisis de los valores patrimoniales del inmueble:

1. La fachada.

El inmueble presenta una fachada ecléctica de tres alturas, en la que se utilizan elementos clásicos, neo-mudéjares, de influencia inglesa y vernáculos. La organización simétrica de las plantas superiores se rompe en la planta baja, en la que destaca el alto zócalo abujardado y la puerta de forja en arco de medio punto, el resto de los huecos -de pequeña dimensión- se rematan con dintel de tres lados.

El autor compone el centro de la edificación con elementos clásicos como el frontón triangular y el belvedere con triple arcada de medio punto que soportan las columnillas dóricas. En los laterales, los miradores de influencia inglesa enmarcan la composición junto a los balcones y huecos de planta alta rematados con cornisas. Se corona la edificación con una gruesa cornisa a dos niveles y de acusado vuelo que termina en teja árabe.

A esta composición se le añade una decoración de distintas procedencias, como las ménsulas con decoraciones de zarcillos del frontón y los balaustres de inspiración clásica. Predomina en la fachada los elementos ornamentales neo-mudéjares, como el revestimiento cerámico en distintas zonas de la fachada, la decoración del alfeizar imitando el remate de la teja en las cubiertas mudéjares canarias, o los aleros en teja árabe que coronan la edificación.

Los elementos vernáculos se encuentran en la basa inferior del balcón que presenta el mismo diseño que los balcones de la casa tradicional canaria.

Se debe resaltar la utilización de la cantería tradicional para la realización de distintos elementos arquitectónicos y decorativos, lo que le imprime el sello local. Se contrapone a este material, la utilización del cemento para la construcción y decoración de los miradores y balcones laterales y los aleros de remate de la edificación.

2. La planta.

En cuanto a la planta, no ha sido posible visitar el interior del edificio, por carecer del permiso correspondiente, lo que implica el desconocimiento del estado actual. Aunque en la ficha del catálogo aparecen fotografías que ilustran el interior del inmueble con diversos elementos interesantes, no se puede saber de forma fehaciente si el inmueble presenta valores en el resto de su ámbito.

En cuanto al estado de conservación:

La fachada del inmueble presenta un estado de conservación aceptable. Tanto, los muros de mampostería, las distintas carpinterías, rejerías y la cantería se encuentran saneadas. En cuanto al interior se desconoce su estado, al no haberse podido visitar.

Por otro lado, no se observa la sustitución o desaparición de elementos originales, ni tampoco añadidos que modifiquen su fisonomía histórica-arquitectónica.

En cuanto a la catalogación y valoración del grado de protección:

Catalogación.

La inclusión de este inmueble en el catálogo arquitectónico del Plan Especial Vegueta-Triana viene fundamentada por dos criterios: el estilo y el interés ambiental.

1. Estilo.

En cuanto al estilo, nos encontramos ante una arquitectura ecléctica del siglo XX, presentando en su fachada elementos compositivos y decorativos de diversos lenguajes con una organización simétrica en sus plantas altas tal como se ha descrito en el epígrafe: Análisis de los valores patrimoniales del inmueble.

2. Interés ambiental.

El inmueble se encuentra perfectamente integrado en el conjunto de interés ambiental de la calle Torres, aportando a la trama histórica el lenguaje ecléctico que le define.

3. En cuanto a la ficha del catálogo que se encuentra en estos momentos aprobado inicialmente, se sugiere la siguiente reseña en el apartado de "descripción", en las que se añaden algunas precisiones:

"Alzado ecléctico en el que se mezclan elementos compositivos diversos con otros propios de la tradición de la ciudad. Para las plantas superiores se establece una composición simétrica. Destaca la heterogeneidad en la formalización de los huecos, enmarcados, muchos de ellos, en cantería. En la segunda planta, aparecen dos balcones cerrados a modo de bow window y un balcón abierto de hierro forjado en la zona central. En la planta superior, dos balcones abiertos de cemento y un mirador con triple arco. En el interior destacan el zaguán de acceso, las escaleras de piedra y las estancias en general".

Valoración del grado de protección.

El inmueble, como hemos ido exponiendo a lo largo de este informe, posee en su fachada valores que justifican su inclusión en el Catálogo de Protección del Plan Especial Vegueta-Triana. En la actualidad tiene asignado el grado de protección "Ambiental", que consideramos que debe mantenerse al no disponer de nuevos datos que justifiquen un cambio, pues no se ha podido visitar el interior del inmueble. Se entiende, que en el momento de asignarle este grado, el equipo redactor visitó el interior del inmueble y percibió valores en su tipología de planta que debían ser protegidos.

En conclusión, el inmueble situado en Torres, 15, tiene valores arquitectónicos e históricos que justifican su inclusión en el Catálogo, pero tal como se desprende del informe del historiador del arte Juan Carlos Padrón Valido, el grado de protección adecuado para esta edificación es el "Ambiental" definido en la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, por lo que se desestima la alegación y se mantiene este grado de protección, tal como consta en la ficha VT-223 del nuevo Plan Especial.

No obstante, siguiendo la recomendación del historiador del arte, se modifica el apartado "Descripción" de dicha ficha, sustituyendo el texto actual por el siguiente:

"Alzado ecléctico en el que se mezclan elementos compositivos diversos con otros propios de la tradición de la ciudad. Para las plantas superiores se establece una composición simétrica. Destaca la heterogeneidad en la formalización de los huecos, enmarcados, muchos de ellos, en cantería. En la segunda planta, aparecen dos balcones cerrados a modo de bow window y un balcón abierto de hierro forjado en la zona central. En la planta superior, dos balcones abiertos de cemento y un mirador con triple arco. En el interior destacan el zaguán de acceso, las escaleras de piedra y las estancias en general".

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

No obstante, se modifica de oficio, el apartado "Descripción" de la ficha VT-223 del Catálogo, sustituyendo el texto actual por el siguiente:

"Alzado ecléctico en el que se mezclan elementos compositivos diversos con otros propios de la tradición de la ciudad. Para las plantas superiores se establece una composición simétrica. Destaca la heterogeneidad en la formalización de los huecos, enmarcados, muchos de ellos, en cantería. En la segunda planta, aparecen dos balcones cerrados a modo de bow window y un balcón abierto de hierro forjado en la zona central. En la planta superior, dos balcones abiertos de cemento y un mirador con triple arco. En el interior destacan el zaguán de acceso, las escaleras de piedra y las estancias en general".

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 3

Nombre: GIMENO INGENIEROS, S.L.P.		
Domicilio: C/Domingo J. Navarro, 3		C.P. 35002
Nº Reg. Ayto.: 108242	Fecha Reg. Ayto.: 21-07-2016	Nº de Páginas: 22

Sector: VEGUETA - TRIANA	Barrio: TRIANA
Entidad: Entidades Privadas	
Tema: Directrices de intervención	

Contestación

La determinación relativa a la restitución de los huecos de planta baja del inmueble para adecuarlos a los originales recogida en las Directrices de Intervención de la ficha VT-072, correspondiente al inmueble situado en el número 3 de la c/ Domingo J. Navarro, obedece a una estrategia de actuación que se deriva del interés por preservar los invariantes de las fachadas de los inmuebles protegidos, por entender que constituyen la imagen que identifica el paisaje urbano de ese ámbito protegido que constituyen los barrios de Vegueta y Triana, motivo por el cual se considera primordial establecer criterios concretos para encauzar las intervenciones en las fachadas. Así se explica en la Memoria de ordenación del PEP en trámite, concretamente en el capítulo 7 dedicado a las Ordenanzas estéticas -apartado 7.2.1 sobre Parámetros estéticos y compositivos para las parcelas calificadas como residenciales- donde se expresa lo siguiente:

"... La renovación edificatoria destinada al uso residencial presenta un potencial destacado de riesgos de alteración irreversible de los valores de patrimonio histórico, arquitectónico o paisajístico de los inmuebles. Las actuaciones que se realizan en la envolvente exterior de una edificación son, por tanto, de gran fragilidad y deben tener por objeto integrar el inmueble de forma armónica en el entorno.

En coherencia, se han considerado para la definición de las Ordenanzas Estéticas de las edificaciones residenciales aquellos elementos o variables característicos de su aspecto exterior y de su volumetría que inciden significativamente en el paisaje, estableciendo las determinaciones concretas para cada uno de ellos."

Esos elementos característicos del aspecto exterior de las edificaciones que inciden, por tanto, de forma determinante en el paisaje urbano son: las cubiertas, las medianeras y, sobre todo, las fachadas. Respecto a estas últimas se comenta que representan la principal variable de implicación ambiental directa y que, por tanto, las obras en ellas merecen una especial regulación:

"La formalización paisajística del conjunto edificado viene condicionada, en gran medida, por la interacción física entre los inmuebles y su efecto sobre la cuenca visual y la cualidad expositiva del entorno urbano. En este sentido, el cuidado en la composición y materiales de la fachada resulta de especial interés, pues nos encontramos en un entorno de protección en el que se pretende conservar y exaltar, en la medida de lo posible, los valores de las edificaciones de interés y de los ambientes que éstas componen.

En coherencia, como primera medida, se establece que cualquier intervención en las fachadas deberá tener en cuenta la composición y valores de las construcciones del entorno.

El resto de las medidas referidas a las fachadas se disponen en relación a los principales parámetros que configuran su aspecto: el cromatismo, la composición, los materiales, los elementos antepuestos y los elementos sobrepuestos."

Así, la Ordenanza estética recoge en su artículo 9 las Consideraciones relativas a la composición de fachada, determinando que:

"En edificios catalogados, cualquier intervención en fachadas protegidas deberá respetar la composición original de la misma, así como sus materiales, procurando restituir elementos y huecos que hubieran sido modificados, siempre que las condiciones de habitabilidad del inmueble y las normativas sectoriales lo permitan. En todo caso, habrá que ajustarse a lo establecido en el apartado "Directrices de Intervención" de la correspondiente ficha del Catálogo."

En el artículo 9 se establecen también directrices concretas de composición relativas a la planta baja de los edificios no catalogados, que deberán ajustarse a los criterios siguientes:

"Los huecos en planta baja deberán respetar el ritmo hueco/macizo, coincidiendo con los ejes de huecos en plantas altas, sin sobrepasar en ningún caso los 2,00 m de ancho, excepto los accesos de garaje que, de permitirse, se situarán en un lateral y coincidentes con el plano de fachada, evitando retranqueos que superen el espesor del muro, con un ancho máximo de 2,70 m. El tratamiento de estos accesos procurará la unidad de diseño y materiales con el resto de los elementos y huecos del alzado, en aras de su integración en el mismo."

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 4

Nombre: Luis Fernando López-Trejo Díaz

Domicilio: C/Felipe Massieu Falcón, 9

C.P. 35001

Nº Reg. Ayto.: 109300

Fecha Reg. Ayto.: 22-07-2016

Nº de Páginas: 3

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio:

Entidad: Particular

Tema: Normativa

Contestación

Con respecto a la primera cuestión:

La vivienda vacacional se define en el Reglamento de las viviendas vacacionales de la Comunidad Autónoma de Canarias, Decreto 113/2015, de 22 de mayo, de la siguiente forma:

“a) Viviendas vacacionales: las viviendas, que amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato y reuniendo los requisitos previstos en este Reglamento, son comercializadas o promocionadas en canales de oferta turística, para ser cedidas temporalmente y en su totalidad a terceros, de forma habitual, con fines de alojamiento vacacional y a cambio de un precio”.

De la definición se desprende que la vivienda vacacional cumple una doble condición, son viviendas y son alojamiento turístico. Y esta doble condición se justifica porque las viviendas vacacionales pueden permitirse en edificios donde existen viviendas de uso no turístico y en convivencia con ellas, y también porque una vivienda puede convertirse en vivienda vacacional y viceversa.

O sea, que las viviendas vacacionales son viviendas a las que, además, se les exige unos determinados requisitos para poder ser destinadas al alojamiento turístico.

Por ello, no se pueden diferenciar en sus condiciones edificatorias y deben cumplir los mismos requisitos de habitabilidad y condiciones urbanísticas que las exigidas a las viviendas. Por tanto, las viviendas vacacionales interiores deben cumplir con las dimensiones mínimas de patios establecidas en la normativa municipal para todo tipo de viviendas interiores en el Municipio.

Con respecto a la segunda cuestión:

La cubierta de un edificio se considera en la normativa municipal como una fachada más del mismo, pues forma parte de su envolvente exterior. Además, por sus características de posición, este elemento tiene una incidencia muy importante en el paisaje urbano, especialmente desde una visión a cota alta, y por tanto debe regularse para evitar distorsiones en la percepción de la ciudad.

Con este objetivo, el Plan General a nivel general para todo el municipio, y el Plan Especial de Protección de Vegueta y Triana, a nivel de estos barrios, establecen que no se permitirá subdividir las cubiertas para uso privativo. En coherencia con ello, también establecen que el acceso a las cubiertas sólo se permitirá por la escalera general del edificio excepto en tipologías de viviendas unifamiliares.

En resumen, en edificios colectivos (en régimen de propiedad horizontal) se prohíben las escaleras o ascensores de carácter privado a la cubierta, para salvaguardar la condición de uso colectivo e indivisible de la misma, y evitar la aparición de elementos contruados sobre cubierta más allá de lo estrictamente necesario para el funcionamiento del edificio en su conjunto.

En consecuencia, en relación a las dos solicitudes planteadas debe mantenerse la regulación establecida en la normativa municipal.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 5

Nombre: CAMPYGO, S.L.U.

Domicilio: C/Torres, 9

C.P. 35002

Nº Reg. Ayto.: 110879

Fecha Reg. Ayto.: 26-07-2016

Nº de Páginas: 4

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Varias concretas (incluso CAT)

Contestación

1.- Sobre el inmueble situado en la calle Torres, 9.

El edificio al que se hace referencia en la alegación, calle Torres 9, de 6 plantas, se encuentra actualmente en situación legal de consolidación, conforme a lo dispuesto en el artículo 44.bis del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC). Por tanto, aún cuando en los planos se contemple para el citado inmueble una altura de 3 plantas, lo cierto es que a todos los efectos su altura actual y real se encuentra amparada por disposición legal y, por tanto, esta discordancia no debe ser objeto de indemnización en ningún caso. El propio artículo citado señala aquellas actuaciones que podrán realizarse sobre estos inmuebles, así como las prohibiciones específicas que le afectan. A estos efectos le transcribimos literalmente el citado artículo:

a) Situación legal de consolidación. Se aplicará esta situación a todas las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como a los usos y actividades preexistentes que se hubieren erigido o iniciado con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, en su caso, en el momento de su implantación, y que por motivos de legalidad sobrevinida, entre los que se considerarán la alteración de los parámetros urbanísticos básicos de uso o edificabilidad, resultasen disconformes, aunque no necesariamente incompatibles con las nuevas determinaciones de aplicación. A tales efectos, se entenderá que las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades se han consolidado cuando su establecimiento estuviera legitimado por todos los títulos y las autorizaciones administrativas exigibles para su implantación con anterioridad a la entrada en vigor de las nuevas determinaciones.

En esta situación serán admisibles las siguientes actuaciones:

1. Obras de consolidación, rehabilitación y remodelación necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble.
2. No admite incremento de volumen o edificabilidad.
3. Respecto al uso, admite obras que consistan en la mejora y actualización de las instalaciones para su adaptación a nuevas normas de funcionamiento de la actividad o el logro de una mayor eficiencia y un menor impacto ambiental.

Así, como se ha expuesto, el referido art. 44 bis del TR-LOTENC, otorga a los inmuebles construidos con licencia pero disconformes con el nuevo planeamiento la condición de edificios "en estado de consolidación", es decir, susceptibles de admitir obras de mantenimiento, consolidación e incluso reconstrucción, con la misma edificabilidad del inmueble sustituido, en caso de derrumbe sobrevinido, por ejemplo, por siniestro.

Este último apunte conlleva a aceptar la realidad edificada y traslada a la voluntad del promotor la decisión de renovar la edificación y ajustarse a la nueva edificabilidad. La posibilidad de reconstrucción en caso de siniestro más las obras ya admitidas de consolidación, rehabilitación o remodelación necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble, supone que la edificación en situación de consolidación perviva más allá de la vida útil del Plan que las ordena o incluso de sucesivos planes, entendiendo como filosofía del artículo reseñado evitar la aplicación de afecciones gravosas para el propietario común de la ciudad consolidada.

Por tanto, no se trata de inmuebles sobre los que no se puedan realizar determinadas obras o mejoras acordes a su destino, admitiéndose éstas con carácter general en todo el ámbito, tal y como se hará constar en la Memoria del documento y a cuya situación se hará referencia en normativa, en concordancia a lo dispuesto en el TR-LOTENC.

En cuanto al plano normativo 2.4 del Plan Especial en tramitación, nada impide al planificador establecer nuevas determinaciones en uso del llamado ius variandi, pero siempre en atención a un interés público superior.

En aras a este interés público, se establece la altura normativa como estrategia fundamental para conseguir la homogeneidad y continuidad morfológica de Vegueta y Triana, donde las nuevas edificaciones se inserten en armonía con las protegidas. Por ello, la ordenación propuesta plantea limitar y revertir situaciones heredadas de épocas más desarrollistas que han resultado perjudiciales en la protección de los valores ambientales de estos Conjuntos Históricos.

En conclusión, no se estima el reconocer estas alturas actuales y cambios en lo que respecta al Plano 2.4. de alturas, se respetan las contenidas en éste con carácter normativo, sin perjuicio de las reconocidas por legislación sobrevinida y que se correspondan con las que tengan todas las autorizaciones y licencias exigidas legalmente; por lo que, en su caso, será el propio transcurso del tiempo el que determine su consideración futura.

2.- Sobre el inmueble protegido situado en la c/Torres, 11, esquina Cano, 14 (VT-054):

En el plano de situación de la ficha referenciada, la parcela del inmueble se delimita conforme a la ficha del catastro con

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 5

número de referencia catastral: 93871 01 DS5098N

En la información gráfica se recogen las plantas baja y segunda de la edificación, sin embargo, se añade como suyo el patio correspondiente al inmueble sito en la calle Torres, 9, por lo que no se ajusta a la delimitación real de la finca.

En consecuencia, se propone corregir la información gráfica de la ficha VT-054.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone:

Respecto al punto 1, DESESTIMAR la alegación formulada.

Respecto al punto 2, ESTIMAR la alegación formulada.

En consecuencia, procede corregir la información gráfica (planos de plantas) de la ficha VT-054.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 6

Nombre: GABINETE LITERARIO

Domicilio: Plaza de Cairasco, 1

C.P. 35002

Nº Reg. Ayto.: 111455

Fecha Reg. Ayto.: 27-07-2016

Nº de Páginas: 5

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Entidades Privadas

Tema: Directrices de intervención

Contestación

Dadas las características de la edificación que ocupa la cubierta del Gabinete Literario, que son ajenas a las del inmueble en que se ubica, tanto por su origen -se construyó en los años 50-60 del pasado siglo-, como por su naturaleza -no cuenta con valor arquitectónico alguno, además de carecer de relación compositiva con este-, a lo que ha de añadirse su importante nivel de deterioro, así como la insalubridad que se deriva del material de su cubrición, se concluye que esta pieza se constituye en un elemento que en realidad le resta valor patrimonial al mismo, dado que este cuenta con un Grado de Protección Integral por su calidad arquitectónica y su significación histórica, por lo que parece oportuno que se autorice su demolición total y la construcción en su lugar de una edificación de nueva planta que resuelva las necesidades programáticas del edificio existente, además de facilitar el uso de la cubierta como privilegiado observatorio urbano.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone ESTIMAR la alegación formulada.

Los cambios a introducir en la ficha VT-197 se recogen en el documento adjunto.

TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA PEP-VT/JULIO-AGOSTO 2016

ALEGACIONES

NÚM. ORDEN: 6

NOMBRE: GABINETE LITERARIO.

RESOLUCIÓN:

Por lo expuesto, se propone ESTIMAR la alegación formulada.

En consecuencia, procede corregir la ficha VT-197 del Catálogo del siguiente modo:

- El apartado de *Descripción* se añadirá:
En la planta tercera del edificio, construida en los años 50-60 del pasado siglo, se sitúa una edificación de nulo valor patrimonial y arquitectónico que ocupa la mitad norte de la planta y presenta una incorrecta relación compositiva con el resto del edificio, además de un notable mal estado general y estructural.
- En el apartado de *Protección* se incorporará el *Nivel de Intervención de Remodelación*.
- En el apartado de *Directrices de Intervención* se añadirá:
Se autoriza la demolición total de la edificación añadida en la mitad norte de la planta tercera y las obras de Remodelación consistentes en la construcción en su lugar de una edificación de nueva planta que, resolviendo necesidades programáticas del edificio existente, facilite el uso de la cubierta como privilegiado observatorio urbano. Se aporta esquema de la planta tercera citada indicando el área susceptible de demolición y remodelación.



PLANTA SUJETA A REMODELACIÓN

Deberá atenderse en el nuevo proyecto, a una mejor conectividad, evacuación de incendios y accesibilidad general con el resto del edificio. Asimismo se propondrá una solución de fachada en ese nivel acorde con la importancia del edificio, del tipo de la ganadora en el Concurso para la Remodelación Integral del Gabinete Literario convocado por la entidad en el año 2002.



Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 7

Nombre: Antonio Lorenzo Suárez		
Domicilio: C/Rafael Rafaely, 10 (Tafira Alta)		C.P. 35017
Nº Reg. Ayto.: 111696	Fecha Reg. Ayto.: 27-07-2016	Nº de Páginas: 8

Sector: VEGUETA - TRIANA	Barrio: VEGUETA
Entidad: Particular	
Tema: Grado protección / nivel de intervención	

Contestación

Tras haber estudiado los documentos remitidos por la propiedad, incluyendo los documentos anexos, deben hacerse las siguientes consideraciones en relación a lo solicitado:

El inmueble tiene en la actualidad un grado de protección "Ambiental", según la ficha del Plan Especial de Protección Vegueta-Triana que se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016.

Durante los trabajos de redacción del documento de dicho Plan Especial, con el fin de determinar los valores a proteger en cada inmueble y las correspondientes directrices de intervención, se enviaron cartas de solicitud de visita a todos los propietarios de los edificios catalogados del ámbito, incluyendo las edificaciones en Espíritu Santo, 35 y 37 / Reloj, 1 y 3 / Dr. Chil, 18, que componen la ficha VT-409. Así pues, los propietarios de estas tres edificaciones se pusieron en contacto con nosotros de manera que, en julio de 2013, un equipo técnico pudo visitar su interior tomando fotografías y recogiendo información sobre los elementos de interés.

Con los datos obtenidos se valoró la protección concedida a cada edificación y se estimó que, los edificios situados en Espíritu Santo, 37 / Reloj, 1 y Reloj, 3 / Doctor Chil, 18 habían sufrido muchas modificaciones que habían ocasionado la pérdida de valores de los inmuebles, de manera que en la actualidad sus interiores son prácticamente nuevos, no conservan la tipología al no corresponderse con el trazado original (se han desvirtuado recorridos y patios) y por ello no merecen la conservación, debiendo limitarse la protección a la fachada, único elemento de interés. Para la edificación en Espíritu Santo, 35, se consideró que, además de la fachada, conservaba al menos el trazado original del patio, con las escaleras principales, motivo por el cual se mantuvo la protección a dichos elementos tipológica.

Sin embargo, con motivo de la alegación presentada por la propiedad, y en consideración de la solicitud remitida, hemos hecho un segundo estudio sobre los valores de la casa en Espíritu Santo, 35. Si bien es cierto que en un primer momento nos pareció que al conservar el patio central la casa podía tener interés tipológico, en esta segunda aproximación nos han surgido dudas, pues realmente es un espacio bastante transformado. Es por ello que hemos pedido informe al historiador del arte Juan Carlos Padrón Valido, colaborador en la redacción de los distintos catálogos de Protección que se están abordando en el Municipio.

En dicho informe se hace la siguiente valoración:

"El inmueble se encuentra situado en la calle Espíritu Santo dentro del núcleo fundacional de la ciudad, formando parte del conjunto histórico de Vegueta- Triana. Una calle de gran importancia en el entorno del barrio de Vegueta que contiene inmuebles históricos con fechas comprendidas entre el s. XVI y XIX, su desenlace al oeste nos conduce al espacio neoclásico de la plaza del Espíritu Santo.

Análisis de los valores patrimoniales del inmueble.

Se trata de una arquitectura académica que comparte estilo y alturas con las edificaciones Espíritu Santo 37/ Reloj 1 y Reloj 3. Una edificación que destaca por su gran altura y que se encuentra integrada en la trama histórica de esta zona de la ciudad, aportando un alzado definido por la simetría y el ritmo de la composición.

1. La fachada.

La edificación presenta una fachada de dos alturas y entreplanta con tres huecos por planta dispuestos simétricamente, regularizados y recercados en cantería.

Los huecos estilizados de planta baja son adintelados, a diferencia de los de la entreplanta y planta superior que se rematan en arco rebajado. Singulariza a los pequeños huecos de la entreplanta la decoración con clave de gran tamaño. Para los huecos de la planta superior también estilizados se diseña un pretil calado para cada uno. En contraposición a la composición vertical se proyecta un listel en planta baja y línea de imposta a media altura.

El alzado se enmarca con zócalo de cantería en su base, pilastra en una de sus esquinas y se corona con cornisa y pretil que alterna el tramo ciego con espacios libres.

Se observa que las carpinterías originales de madera han sido sustituidas por unas de aluminio en los huecos de entreplanta y planta superior.

La planta.

En cuanto a la planta, viene definida por una primera crujía, con patio y escalera en segunda crujía que articula las habitaciones que le rodean.

En la primera crujía se establece el zaguán en un lateral y habitaciones a su lado. En planta alta también se dedica esta crujía a habitaciones con suelo de madera y conectadas, como es tradicional en este tipo de edificación.

En la segunda crujía encontramos un patio rectangular con fuente una pequeña en su centro. Destaca en este espacio la escalera encajada con dos tramos, el primero como es tradición se realiza en cantería y el segundo en madera forrado en su cara inferior.

Se trata de un patio con galerías de madera y altos antepechos en las planta superiores, abiertas en todos sus lados a la altura de la entreplanta, y cerrada en uno de sus lados en la planta superior. El patio presenta elementos de soporte

tradicionales como los jabalcones, tirantes de madera o los pies derechos en la galería superior y se encuentra cerrado con un lucernario.

Sistema constructivo.

Respecto al sistema constructivo se utiliza el sistema de tradición mudéjar adintelado, que viene definido por muros portantes de mampostería sobre una cimentación ciclópea (generalmente a piedra seca calzada con piedras más pequeñas) y forjados de vigas de madera y tablazón para el solado. Las tablas del suelo se unen entre sí con una tablilla para evitar el paso del polvo al piso inferior. La tabiquería no portante se realiza con ladrillo y puede ser que tenga entramado de madera como refuerzo estructural, técnica constructiva también utilizada hasta finales del siglo XIX.

El forrado de la escalera se comienza a utilizar a partir de la segunda mitad del siglo XIX como medida higiénica, al igual que los cielos rasos para el forrado de los techos.

Estado de conservación.

La fachada del inmueble presenta un estado de conservación bueno. Tanto, los muros de mampostería, las distintas carpinterías, la rejería de los pretiles y la cantería se encuentran saneadas. En cuanto al interior presenta un buen estado de conservación. Como se ha indicado anteriormente, la estructura de la galería de la entreplanta se ha reforzado con perfil IPN de acero.

En cuanto a la conservación de los elementos originales, debemos decir que se ha sustituido el pavimento original de la planta baja por uno cerámico. También se observa que se han sustituido carpinterías originales en esta planta modificando la altura de los huecos originales.

Además, podemos encontrar otros elementos añadidos que distorsionan el ambiente decimonónico -fecha en la que se enclava esta edificación- como el cierre de pasillos en la galería de la planta superior con rejas de hierro, así como, el zócalo o la cubrición del patio con lucernario de tecnología moderna el perfil de acero para el refuerzo estructural de la galería. Catalogación y valoración del grado de protección.

Catalogación.

La inclusión de este inmueble en el catálogo arquitectónico del Plan Especial Vegueta-Triana viene fundamentada por dos criterios: el estilo y su interés ambiental.

1. Estilo.

En cuanto al estilo, nos encontramos ante una arquitectura de composición académica característica de la segunda mitad del siglo XIX, presentando en su fachada todos los elementos tipificadores de la tipología de dos plantas de la arquitectura doméstica propia de la época que se han descrito en el epígrafe: Análisis de los valores patrimoniales del inmueble.

2. Interés ambiental.

El edificio se encuentra integrado perfectamente en el entorno de la catedral y la calle Espíritu Santo, aportando a la trama histórica su alzado académico de tres plantas que se encuentra en diálogo directo con los inmuebles Espíritu Santo, 37/ y Reloj, 1 y Reloj, 3.

Valoración del grado de protección.

El inmueble, como hemos ido exponiendo a lo largo de este informe, posee en su fachada valores que justifican su inclusión en el Catálogo de Protección del Plan Especial Vegueta-Triana.

En cuanto al interior, se debe señalar que el espacio del patio se encuentra descontextualizado y que podemos percibir en su lectura vertical, pudiéndose establecer las distintas épocas e intervenciones que se encuentran en este espacio. De manera que la planta baja corresponde a la fase más antigua del inmueble por la presencia de los jabalcones, que a partir del ecuador del siglo XIX comienzan a entrar en desuso debido a las mejoras tecnológicas en los sistemas constructivos y a la introducción de materiales como el hierro para soportes estructurales. En esta planta se ha modificado el pavimento, la altura de los huecos y algunas carpinterías.

También podemos ver como la entreplanta le resta esbeltez a los alzados del patio al tener que acortar los pies derechos, rompiendo la proporción que rige estos inmuebles académicos. Se suma a esto las intervenciones posteriores que se aprecia en la mezcla de diseños de las barandas en las plantas superiores, que aunque se inspiran en formulaciones tradicionales el resultado es contradictorio y recargado, quitándole la diafanidad que se consigue en la planta baja. Por otro lado la altura de las barandas se sale de escala, con una proporción con no es propia ni de la segunda mitad del s. XIX ni de las primeras décadas del s. XX. Otra intervención es el cierre de dos de las galerías de la planta superior, esto se debe a que las galerías de los patios comienzan a cerrarse para lograr una mayor higiene y confort habitacional a partir de la segunda mitad del siglo XIX.

El patio en la actualidad se encuentra cerrado en su techo por una estructura con tecnología que no es propia del cambio de siglo utilizando perfiles de acero material que junto a la verja de hierro, son materiales y elementos inadecuados que distorsionan el espacio original.

También se debe indicar, que en los distintos alzados del patio predomina una disposición irregular de los huecos, esto supone un alejamiento de las premisas clásicas de composición basadas en el orden y el ritmo que caracteriza a la arquitectura de la segunda mitad del s. XIX y principios del s. XX.

En resumen, la imagen del patio que vemos en la actualidad es la consecuencia de la superposición de varias intervenciones, pero que en vez de estar integradas, como sucede en otros edificios históricos, se encuentran sin diálogo entre ellas, en el que se han introducido elementos y materiales que distorsionan su fisonomía histórica, cuyo resultado es la imagen de un patio atemporal.

Por lo que se considera que tanto el patio, por lo expresado anteriormente, como el resto de las habitaciones que le circundan al carecer de elementos significativos, se deben desproteger, reduciendo el interés patrimonial del inmueble a la fachada y la primera crujía".

En conclusión, tal como se desprende del informe del historiador del arte Juan Carlos Padrón Valido, el inmueble situado en Espíritu Santo, 35, tiene valores arquitectónicos e históricos que justifican su inclusión en el Catálogo de Protección, pero no con el grado de protección "Ambiental", puesto que sus valores se limitan a la fachada y primera crujía. Por lo tanto, se estima la alegación y se elimina la protección ambiental de este inmueble, pasando a protegerse parcialmente.

Debido a que las tres edificaciones protegidas en la ficha VT-409 ya no contienen en su interior valores a proteger (salvo la primera crujía de la en la edificación en Espíritu Santo, que no se ha podido visitar en ningún momento y por lo tanto no hay justificación para su desprotección), se reduce el grado de protección de "Ambiental" a "Parcial", para lo cual, se introducen las siguientes modificaciones:

En el apartado "Valoración y alcance de la protección" debe sustituirse el texto actual por el siguiente:

"Edificios de interés arquitectónico integrados en un conjunto urbano de interés en el entorno de las calles Doctor Chil, Espíritu Santo y Castillo. Se protege la fachada y la primera crujía de la edificación en Espíritu Santo, 35, y únicamente la fachada de las edificaciones en Espíritu Santo, 37 / Reloj, 1 y Reloj, 3 / Doctor Chil, 18."

En el apartado "Grado de protección" debe sustituirse el grado de Protección "Ambiental" por el grado "Parcial".

En el apartado "Directrices de Intervención" debe sustituirse el texto actual por el siguiente:

"Sólo se permitirá la remodelación en el volumen situado tras los elementos protegidos, según la Norma de Protección y respetando la altura de la edificación original. En el edificio en Reloj, 3 / Doctor Chil, 18 deberá recuperarse el diseño de la fachada original, eliminando la entreplanta."

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone ESTIMAR la alegación formulada.

En consecuencia, procede corregir en la ficha VT-409 lo siguiente:

- En el apartado "Valoración y alcance de la protección" debe sustituirse el texto actual por el siguiente:

"Edificios de interés arquitectónico integrados en un conjunto urbano de interés en el entorno de las calles Doctor Chil, Espíritu Santo y Castillo. Se protege la fachada y la primera crujía de la edificación en Espíritu Santo, 35, y únicamente la fachada de las edificaciones en Espíritu Santo, 37 / Reloj, 1 y Reloj, 3 / Doctor Chil, 18."

- En el apartado "Grado de protección" debe sustituirse el grado de Protección "Ambiental" por el grado "Parcial".

- Y en el apartado "Directrices de Intervención" debe sustituirse el texto actual por el siguiente:

"Sólo se permitirá la remodelación en el volumen situado tras los elementos protegidos, según la Norma de Protección y respetando la altura de la edificación original. En el edificio en Reloj, 3 / Doctor Chil, 18 deberá recuperarse el diseño de la fachada original, eliminando la entreplanta."

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones	Nº: 8
-------------	-------

Nombre:	DEPACA y AA.VV. Triana-San Telmo		
Domicilio:	C/Pedro de Vera, 44 C/Malteses, 14	C.P. 35002	
Nº Reg. Ayto.:	112720	Fecha Reg. Ayto.:	28-07-2016
		Nº de Páginas:	19

Sector:	VEGUETA - TRIANA	Barrio:	
Entidad:	Asociaciones		
Tema:	Varias generales		

Contestación

La contestación se recoge en el documento adjunto.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA PEP-VT/JULIO-AGOSTO 2016

ALEGACIONES

NÚM. ORDEN: 8

NOMBRE: ASOCIACIÓN POR LA DEFENSA DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE CANARIAS (DEPACA), ASOCIACIÓN DE VECINOS "TRIANA-SAN TELMO".

CONTESTACIÓN:

SOBRE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS.

Los bienes integrantes del Patrimonio histórico español se encuentran regulados en la Ley 16/1985, de 25 de junio, en lo que se refiere a las competencias estatales sobre dichos bienes (en adelante LPHE).

Pero también existen Leyes autonómicas dictadas en desarrollo o complemento, de lo establecido en la ley estatal citada. Entre ellas figura la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias (en adelante LPHC). Y es en esta Ley autonómica en la que tenemos que centrarnos para resolver adecuadamente lo referente al contenido y la regulación de los Conjuntos Históricos, así como a la presente alegación presentada al Plan Especial de Protección Vegueta-Triana. Y todo ello además, sin perjuicio de la ordenación urbanística que necesariamente debe superponerse y complementarse con esa legislación.

Es unánime el criterio según el cual la LPHE sólo constituye un marco jurídico genérico de referencia para el resto de las legislaciones. Las sucesivas Leyes autonómicas dictadas sobre esta materia así lo prueban y lo confirman, estableciendo sus propias directrices al respecto sobre su patrimonio histórico, su regulación y sus criterios de conservación o rehabilitación, entre otras materias. Es decir, la LPHE constituye un marco legal básico, que puede ser modificado, en algunos aspectos, por la legislación autonómica.

Por tanto, las referencias a la Constitución Española y la LPHE incluidas en las alegaciones al Plan Especial hay que situarlas en un contexto general de lo que significa el patrimonio cultural en el ámbito estatal, pero nunca debe llevarse al extremo de convertirlas en la justificación de unas manifestaciones o alegaciones no fundamentadas y genéricas.

Otra discordancia en este asunto la produce la que se deriva de la incidencia de las Leyes de patrimonio sobre las Leyes del suelo o las propias de la ordenación urbanística de cada municipio. Parece claro en este supuesto la primacía de las normas de Derecho especial sobre las de Derecho general o común. Dicho de otra forma, en materia de patrimonio histórico tienen prevalencia las leyes sobre esta materia, aún cuando la tramitación y la regulación urbanística se solapen con aquellas, lo que supone además un ejercicio de detalle, que hace que se deba complementar la LPHC con el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, además del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales Protegidos de Canarias y el Reglamento de Procedimiento de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.

Por otro lado, en el marco jerárquico español, es obvio que la Constitución Española hace alusión a la preservación del patrimonio histórico, cultural y artístico y los bienes que lo integran, y así lo expone en su artículo 46 como manifestación general.

Artículo 46. Patrimonio histórico, cultural y artístico.

Los poderes públicos garantizarán la conservación y promoverán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad. La ley penal sancionará los atentados contra este patrimonio.

Este principio general debe ser entendido como tal. El Estado se configura como un garante de la no pérdida de nuestros valores históricos, culturales y artísticos pero el concepto concreto de conservación y enriquecimiento no deben ser entendidos desde esa Ley de forma indiscriminada frente a esta Corporación local.

Por otro lado, los artículos de la LPHE más relevantes sobre los Conjuntos Históricos se encuentran en los artículos 20 y 21. Establecen lo siguiente:

Artículo 20. Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración de Bien de Interés Cultural.

1. La declaración de un Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, como Bienes de Interés Cultural, determinará la obligación para el Municipio o Municipios en que se encontraren de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla en todo caso las exigencias en esta Ley establecidas. La aprobación de dicho Plan requerirá el informe favorable de la Administración competente para la protección de los bienes culturales afectados. Se entenderá emitido informe favorable transcurridos tres meses desde la presentación del Plan. La obligatoriedad de dicho Plan no podrá excusarse en la preexistencia de otro planeamiento contradictorio con la protección, ni en la inexistencia previa de planeamiento general.

2. El Plan a que se refiere el apartado anterior establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello. Igualmente contemplará las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas. También deberá contener los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas.

....

Artículo 21. Protección y conservación de Conjuntos Históricos.

1. En los instrumentos de planeamiento relativos a Conjuntos Históricos se realizará la catalogación, según lo dispuesto en la legislación urbanística, de los elementos unitarios que conforman el Conjunto, tanto inmuebles edificados como espacios libres exteriores o interiores, u otras estructuras significativas, así como de los componentes naturales que lo

acompañan, definiendo los tipos de intervención posible. A los elementos singulares se les dispensará una protección integral. Para el resto de los elementos se fijará, en cada caso, un nivel adecuado de protección.

2. Excepcionalmente, el Plan de protección de un Conjunto Histórico podrá permitir remodelaciones urbanas, pero sólo en caso de que impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano o eviten los usos degradantes para el propio Conjunto.

3. La conservación de los Conjuntos Históricos declarados Bienes de Interés Cultural comporta el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente. Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y sólo podrán realizarse en la medida en que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto. En todo caso, se mantendrán las alineaciones urbanas existentes.

De los artículos citados se desprende lo siguiente:

1º) La obligatoriedad de redactar un Plan Especial de Protección, una vez declarado un Conjunto Histórico, acompañado de informe favorable de la Administración competente de su declaración como Bien de interés cultural, cuestión que respeta y recoge la LPHC.

2º) El establecimiento de:

- Un orden prioritario de establecimiento de usos públicos en los edificios e instalaciones aptas para ello, cuestión que ya se encuentra también recogida en la LPHC y regulado de forma específica en la revisión del Plan Especial de Protección tal y como se puede observar en su documento normativo.

- La posibilidad de establecer áreas de rehabilitación integrada. El Plan Especial no ha considerado esta posibilidad.

- Criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas. La Ordenanza estética recoge en su articulado estas materias.

3º) El otorgamiento de licencias o la ejecución de las ya otorgadas, según se encuentre aprobado o no el correspondiente Plan de Protección. Este aspecto se configura como una referencia al principio de cooperación administrativa y de distribución de competencias entre los Cabildos y los Ayuntamientos.

4º) La obligatoriedad de elaborar un catálogo, conforme a la ordenación urbanística, y la definición de los tipos de intervención posibles en cada uno de ellos. El Plan Especial incorpora como parte esencial del mismo ese Catálogo, señalando a cada inmueble y espacio su grado de protección y los tipos de intervención admisibles conforme a la LPHC, y a las características intrínsecas de cada uno de los elementos a proteger.

5º) La posibilidad excepcional de permitir remodelaciones urbanas. No se observan este tipo de actuaciones en el ámbito de Vegueta-Triana.

6º) El mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica del Conjunto Histórico. Este principio se respeta en todo momento como criterio básico y esencial de ambos Conjuntos.

Todos estos criterios aplicables a los Conjuntos Históricos constituyen el marco general en el que posteriormente se desarrollaron las Leyes sobre patrimonio en las Comunidades Autónomas que así lo consideraron, quedando como marco básico y preceptivo en aquellas que no lo aprobaron.

Partiendo de esta premisa, que es relevante porque determina el marco normativo en el que se fijan las normas de protección y conservación y las de planificación aplicables, habrá que concluir que desde el año 2001 tenemos un Plan Especial de Protección aprobado para Vegueta y Triana, y, por tanto, los cimientos del instrumento que ahora se pretende aprobar de revisión, estaban ya determinados y ahora deben ser adaptados a la LPHC, tal y como se recoge en el apartado sobre los objetivos que la revisión del Plan persigue. Es decir, ya teníamos un instrumento que abordaba la protección y catalogación de los inmuebles y espacios que conformaban estos Conjuntos Históricos. Si a eso añadimos la nueva concepción de los barrios históricos, su puesta en valor y el avance en el contexto social y económico de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, estos parámetros han constituido un añadido y un esfuerzo para la revisión del citado instrumento.

Por tanto, como conclusión a lo antedicho se señala lo siguiente:

- La LPHE constituye el marco general y subsidiario en el caso de que haya sido aprobada una Ley propia sobre esta materia. Los Planes de Protección de los Conjuntos Históricos de Canarias se regulan por su Ley autonómica y su contenido se recoge en el artículo 31.
- El instrumento que ahora se tramita es una revisión del PEPRI 2001, documento que se redactó conforme a la LPHE. La revisión comporta en este momento, entre otros objetivos, la adaptación a la LPHC y desde esa perspectiva se aborda lo ya existente. La propia Memoria de Ordenación establece sus objetivos conforme al diagnóstico sobre el ámbito.

Por lo que respecta a la regulación en la LPHC, ya desde el propio preámbulo destaca la voluntad del legislador de reforzar los catálogos arquitectónicos y otorgar a los Ayuntamientos competencias para la protección y tutela de los bienes catalogados. Además, concreta el contenido básico y los criterios que deben incluirse en los Planes Especiales de Protección para la regulación de los Conjuntos Históricos.

Del análisis en concreto de los artículos referentes a esta materia destacar los siguientes:

Artículo 9. Competencias de los Ayuntamientos.

1. Los Ayuntamientos ejercen competencias sobre el patrimonio histórico sito en su término municipal, de conformidad con lo dispuesto por la legislación en materia de régimen local y por la presente Ley.

2. Las entidades municipales colaborarán con las demás Administraciones Públicas en la tutela de los bienes históricos sitios en su demarcación municipal, correspondiéndoles en especial:

....

c) Formular y tramitar los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos, de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística, estableciendo las medidas de fomento necesarias con objeto de conseguir su preservación y revitalización.

Artículo 18. Clasificación.

1.- Los bienes inmuebles declarados de interés cultural lo serán con arreglo a alguna de las categorías que se definen a continuación:

...

b) Conjunto Histórico: agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento de carácter urbano o rural, continua o dispersa, o núcleo individualizado de inmuebles condicionados por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad.

Artículo 29. Protección integral.

Los Conjuntos Históricos de Canarias, como unidades representativas del proceso evolutivo de una determinada comunidad, deberán ser protegidos integralmente y conservados en función de sus valores ambientales y arquitectónicos peculiares, prohibiéndose aquellas intervenciones que introduzcan elementos que devalúen su fisonomía histórica, tanto en lo que se refiere a sus edificaciones como a los espacios libres.

Artículo 30. Planes Especiales de Protección.

1. La ordenación y gestión del área afectada por la declaración de Conjunto Histórico se dispondrá mediante la formulación de un Plan Especial de Protección, elaborado conforme a criterios que garanticen su preservación.

....

Artículo 32. Tramitación.

1. La tramitación del Plan Especial de Protección de un Conjunto Histórico de Canarias se llevará a cabo conforme dispone la normativa urbanística. Se requerirá el informe favorable del Cabildo Insular, que se entenderá favorable, transcurridos tres meses desde la remisión del plan por el Ayuntamiento. Estas normas regirán también para los casos de revisión o modificación de sus determinaciones.

2. La Comunidad Autónoma, a través de las Consejerías competentes en materia de urbanismo y patrimonio histórico, y los Cabildos Insulares cooperarán técnica y económicamente con los Ayuntamientos para la formulación y gestión de los Planes Especiales de Protección.

Pero previamente conviene señalar que los Conjuntos Históricos en nuestra legislación constituyen una categoría de los denominados Bienes de Interés cultural que, a su vez, sólo pueden ser declarados mediante Decreto del Gobierno, previa incoación por parte de Cabildo del expediente declaratorio y emisión de informe por el Consejo Canario del Patrimonio Histórico. Así se recoge en los artículos 17 a 28 de la LPHC citada.

Es decir, por encima de esta legislación sobre la regulación de los Conjuntos Históricos ha existido un expediente declaratorio de los mismos, cuestión que conviene tomar como referencia para entender su motivación y, sobre todo para entender que su delimitación viene impuesta por esa declaración, a la que los Planes Especiales de Protección deberán atenerse, pudiendo éstos ampliar sus límites si lo consideran conveniente, pero no reduciéndolos.

Por tanto, los Cabildos no pueden desligarse de sus competencias en estos ámbitos de ordenación, puesto que sientan las bases y por mandato de la Ley vinculan su protección integral con la ordenación urbanística a desarrollar por la Entidad local. En este sentido, convendría tener presente su responsabilidad sobre estos espacios.

En cuanto a su contenido formal, lo determinante es que los artículos 29 a 35 de la LPHC ya regulan directamente los Conjuntos Históricos, y esta normativa es la que debe ser de aplicación a los mismos. Igualmente, estos artículos deben ser los examinados a efectos de responder a las alegaciones al Plan Especial de Protección Vegueta-Triana que ahora se tramita.

Las características más reseñables de los CH son las siguientes:

- 1º) Son ámbitos de suelo urbano consolidado.
- 2º) El Plan Especial de Protección se erige en la figura de ordenación más acorde con su conservación y salvaguarda, aunque eso no significa que debe realizarse únicamente a través de esta figura urbanística; los Planes Generales pueden incorporar determinaciones sobre los CH pero siempre respetando las disposiciones de la LPHE y la LPHC.
- 3º) Los Ayuntamientos ostentan las competencias principales sobre estos ámbitos, tanto a nivel de ordenación como de gestión, si bien como ya se ha dicho, hay que tener presentes las competencias del Cabildo sobre esta materia.
- 4º) Los Planes Especiales de Protección son documentos que deben abordar contenidos y materias multidisciplinares lo que entraña una mayor implicación de variados segmentos sociales para su efectivo cumplimiento y aplicación.

Otro aspecto y quizás el más relevante a nivel jurídico sea cual debe ser el contenido de los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos, hasta donde llegan sus límites, que puede regular y que no un Plan especial de este tipo.

Artículo 31. Contenido básico.

1.- Los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos de Canarias contendrán, al menos, las determinaciones siguientes:

1. La normativa reguladora de la edificación, así como las obras y usos admitidos.
2. Los criterios de conservación, consolidación, restauración y, en su caso, rehabilitación y remodelación de los inmuebles, con un programa específico de actuaciones para los catalogados.
3. Criterios relativos al ornato de edificios y espacios libres, viales y sus pavimentos, mobiliario urbano, señalizaciones, cromatismo y demás elementos ambientales, programando las inversiones necesarias para adecuar el entorno a las previsiones del plan.
4. Definición del sistema de circulación viaria, transportes, accesos, zonas peatonales, y espacios destinados a aparcamientos.
5. Medidas de fomento que se estimen necesarias en orden a promover la revitalización del Conjunto Histórico.
6. Propuestas de modelos de gestión integrada del Conjunto Histórico.

2.- El Plan deberá incluir un catálogo de edificaciones y espacios libres, u otras estructuras significativas, definiendo los diversos grados de protección y tipos de intervención posibles, según lo dispuesto en los artículos correspondientes de la presente Ley.

Estos contenidos han sido incluidos pero sin olvidar que partimos de un Plan anterior que ahora se revisa.

En este sentido, decir que en el PEPRI 2001 ya habían sido contempladas las disposiciones de la LPHE, pues así se desprende de su ordenación y de su normativa: se realiza una catalogación o se relacionan los inmuebles protegidos y sus espacios libres y componentes naturales, se detallan los elementos singulares y se definen los grados de protección y los tipos de intervención conforme a criterios propios y válidos en aquel momento.

Es decir, no partimos de un vacío legal y completo sobre esta materia y la obligatoriedad de redactar un "nuevo" Plan de Protección, sino que la opción válida es la de revisar el documento anterior, y, entre otros objetivos, adaptar el Plan a la LPHC. Este ejercicio se complica desde el momento que deben adaptarse los grados de protección a la realidad, deben considerarse los cambios sociales e incluso físicos en los barrios, además de otras variables como por ejemplo la movilidad y la posibilidad de peatonalizar.

En resumen, la labor de adaptación a la LPHC y el desarrollo de esos dos barrios en un sentido amplio, aunando planificación urbana y conservación del patrimonio, ha sido el objetivo principal de este documento.

Otro aspecto a considerar es que la delimitación de los Conjuntos Históricos viene determinada de antemano, no es una mera formalización que un Plan Especial de Protección pueda variar a su antojo.

Tal y como se establece en la Memoria de Ordenación, apartado 1.3 Ámbito de ordenación uno de los principales problemas que tenía el PEPRI-2001 era que su delimitación no se ajustaba a los Conjuntos Históricos de Vegueta y de Triana que se pretendían regular, sino que se extendía innecesariamente a áreas cuyo paisaje no era asimilable a estos, al presentar claras diferencias históricas y morfológicas. El PEPRI incluía, además de los Conjuntos Históricos, un área importante fuera de ellos que ocupaba alrededor del 40% del total del ámbito.

Al iniciarse los trabajos de revisión del PEPRI se realizaron estudios sobre las distintas zonas que lo integraban y se reflexionó sobre la posibilidad de introducir en el ámbito dos manzanas situadas al sur de la calle Ramón y Cajal, que formaban parte del P.E.R.I. San Juan-San José, pero que se integraban mejor en el ámbito de Vegueta, tal como sugerían las fichas de los inmuebles catalogados allí ubicados (fichas 217-222 del Catálogo Arquitectónico Municipal de Protección).

Con el objeto de establecer un límite adecuado para el desarrollo de la revisión del Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana, se eliminaron las zonas carentes de valores históricos, arquitectónicos o ambientales en el marco del Plan Especial; y fueron incluidas aquellas otras áreas que, al contrario, se encontraban fuera del ámbito, pero que, por sus especiales valores, característicos de Vegueta o Triana, merecían su estudio y ordenación.

Esto motivó la modificación del Plan General vigente y, así, por Acuerdo del Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 29 de abril de 2015, se aprobó definitivamente la “Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en relación a la delimitación de los ámbitos del API-01 Vegueta-Triana y API-04 San Juan-San José”, que afectó a la delimitación del ámbito del Plan Especial de la siguiente forma:

- Su superficie total se redujo, pasando a ser ahora de 62,02 Ha.
- Fueron excluidas las siguientes áreas, que fueron remitidas a ordenación directa del Plan General:
 - a) Al sur, el área de Vegueta situada fuera del límite del Conjunto Histórico.
 - b) Al Oeste, la zona de El Terrero.

Y fueron incluidas en el ámbito del Plan Especial dos manzanas al sur de la calle Ramón y Cajal, que se encontraban integradas en el API-04 PERI San Juan-San José, entendiéndose

que sí reunían características o una situación afín a la propia del entorno de mayor valoración patrimonial de dicho barrio.

Por tanto, el Plan Especial de Protección no se excede en los límites marcados por las declaraciones como Conjuntos Históricos en su calidad de Bienes de Interés Cultural.

Tal y como se desprende del Plano 2.2. NORMATIVA PROPUESTA se aprecian claramente los límites de los Conjuntos Históricos y los límites del Plan Especial de Protección.

Análisis detallado de la alegación presentada.

DISMINUYE LA SUPERFICIE DE PROTECCIÓN.

Dicha afirmación no es cierta, los límites de ambos Conjuntos Históricos derivan de su declaración como tales, y están expresamente reconocidos, por lo que no pueden ser modificados.

Otra cuestión, colateral pero no opuesta a lo expuesto, es la modificación introducida desde el Plan General en relación a la delimitación de los ámbitos del API-01 Vegueta-Triana y API 0-4 San Juan-San José, que fue aprobada definitivamente el 29 de abril de 2015, que supuso reducir zonas carentes de valores históricos, arquitectónicos o ambientales que justificaran su inclusión dentro del ámbito del Plan Especial, así como, supuso incluir otras que, al contrario, encontrándose fuera del ámbito del Plan, contenían especiales valores, característicos de Vegueta o Triana, y merecían su estudio y ordenación conjunta con estos dos barrios históricos. Todo ello, tal y como se explica adecuadamente en la Memoria de ordenación.

Se reitera, la delimitación de los Conjuntos Históricos no se puede modificar por el Plan Especial y así ha sido, tanto respecto al PEPRI 2001 como por la presente revisión.

Esto se puede apreciar claramente en los planos aportados, en concreto en el Plano 2.2 NORMATIVA PROPUESTA donde se puede observar como el límite del Plan Especial de Protección es mayor y engloba las delimitaciones de los Conjuntos Históricos de Vegueta y Triana.

AUMENTO DEL VOLUMEN CONSTRUIDO EN EDIFICIOS PROTEGIDOS.

En la alegación presentada los demandantes manifiestan su oposición al aumento de volumen en los bienes inmuebles, haciendo referencia en concreto al incremento de altura en edificios catalogados, por considerar que dicho aumento de altura puede devaluar su fisionomía. Pues bien, a este respecto debe señalarse lo siguiente:

El objeto principal del Plan Especial, recogido en el apartado 4.1 de la Memoria de Ordenación, es la ordenación y gestión de los Conjuntos Históricos de Vegueta y de Triana, garantizando la conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y paisajístico de estos barrios. Entendemos que, para conseguir este objetivo de conservación del patrimonio, debe garantizarse, además de la preservación de los valores individuales de cada inmueble, la integración de estas edificaciones en un entorno apropiado que enaltezca sus cualidades

particulares y favorezca el diálogo entre los distintos elementos, tanto protegidos como renovados o susceptibles de renovación.

Con este espíritu, durante los trabajos de campo iniciales del Plan Especial, se hizo un estudio de las fachadas y tramos de vías que conforman el ámbito, confeccionando a partir del mismo una serie de planos de información que han servido para diagnosticar el estado de los distintos entornos y calles. En estos planos se trabajaron diferentes aspectos como la delimitación de unidades ambientales, los tipos de vías existentes, los elementos naturales, el mobiliario urbano, el estado de la edificación y el paisaje de cubiertas.

Así pues, aunque el Plan Especial propone conservar la altura original en la inmensa mayoría de las edificaciones protegidas, en algunos casos muy puntuales, ha permitido el remonte, es decir la posibilidad de añadir más altura sobre la edificación original. Debe aclararse que esta propuesta ya se incorporaba en el PEPRI-2001, que contemplaba la posibilidad de aumentar alturas sobre edificios protegidos en algunos casos concretos (especificados en la ficha de catálogo en el apartado de obras a realizar).

Esta estrategia de actuación, lejos de ser un experimento peligroso, es una operación natural en la historia de las ciudades. En Las Palmas de Gran Canaria, sin ir más lejos, existen buenos ejemplos de ampliaciones en altura sobre edificaciones preexistentes que actualmente forman parte de los catálogos arquitectónicos. Son numerosas las edificaciones residenciales protegidas que están constituidas por una construcción original de una época que se amplió años más tarde con un lenguaje a menudo diferente (como ejemplo, las edificaciones incluidas en el catálogo de protección de Vegueta y Triana en las fichas VT-100; VT-101; VT-103; VT-168; VT-176; VT-253; VT-351; VT-409; VT-415; VT-417; VT-478). Y si estas intervenciones sobre lo existente son habituales en edificaciones residenciales, tanto o más lo son en edificios dotacionales y equipamientos. Caso emblemático es la Catedral, que lleva siglos en continua construcción y cuyos muros y capillas nos hablan de distintos periodos históricos. Otros ejemplos más actuales de intervenciones de este tipo en la ciudad son las llevadas a cabo en el Teatro Pérez Galdós, el C.A.A.M., el edificio comercial en Torres esquina Triana, el Centro de Artes Plásticas del Cabildo o la actuación prevista y aprobada para el Centro de Arte La Regenta.

En la misma línea, muchas urbes europeas representativas por su extenso y bien cuidado patrimonio histórico y arquitectónico permiten e incluso propician en algunas de sus edificaciones protegidas la ejecución de nuevas actuaciones distintas al proyecto original, incluyendo la ampliación en altura. Se podrían citar muchísimos ejemplos característicos, pero nombraremos tan sólo unos pocos para ilustrar el discurso: el edificio del Caixa Forum (Herzog& De Meuron), en Madrid; el mercado neoclásico de Santa Catalina (Enric Miralles y Benedetta Tagliabue) y la Academia Grifols (TwoBo Arquitectura + Luis Twose), en Barcelona; el Teatro Campos Elíseos (Estudio de Arquitectura Santiago Fajardo) en Bilbao; el Colegio Oficial de Arquitectos de Asturias en Gijón (Ruiz-Larrea y Asociados); el estudio de la CoopHimmelb(l)au, en Viena; en Halle, Alemania; el Parlamento alemán (Norman Foster), en Berlín; la Tate Modern (Herzog& De Meuron), en Londres; el Teatro de la Ópera (Jean Nouvel), en Lyon; o las intervenciones en varios edificios históricos, residenciales y de otros usos, a lo largo de la Plaza de Wenceslao, en Praga. Estas actuaciones son referentes actuales de intervención en edificios con valores, donde la contemporaneidad convive con lo protegido sin desvirtuarlo, aportando un nuevo valor.

La posibilidad de aumentar alturas en edificaciones protegidas, por tanto, no es solamente una propuesta de este Plan Especial, sino que sigue una filosofía de actuación sobre el patrimonio histórico extendida y aceptada, de la que incluso empieza a hacerse eco hasta la legislación en la materia. El anteproyecto de la Ley de Modificación de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, en el artículo 46, en el que se exponen los tipos de intervención permitidos, en el apartado h), ya establece la remonta como una de las obras posibles a realizar en edificios catalogados, siempre que el aumento de altura no introduzca efectos negativos en el ambiente en el que se insertan. Es decir, que hasta la legislación en materia de Patrimonio se hace consciente de la necesidad de permitir la remonta en determinados casos, reconociendo así la posibilidad de utilizar este mecanismo para tratar adecuadamente la relación entre lo viejo y lo nuevo.

Esta concepción del modo de intervenir sobre la arquitectura histórica también es bien acogida en los círculos intelectuales relacionados con el urbanismo y patrimonio. Una muestra reciente de este enfoque la encontramos en la XIII Bienal Española de Arquitectura y Urbanismo celebrada este año 2016, con el objetivo de “reconocer y premiar un conjunto de obras de alta calidad que puedan representar el mejor y diverso panorama de la arquitectura y el urbanismo español de los años que comprende la convocatoria”. Entre los tres aspectos que se consideraron en la selección de los proyectos ganadores, el primero hacía referencia a “patrimonio y transformación”, y estaba orientado a la valoración de intervenciones de diferente tipo y escala sobre las preexistencias y sobre lo construido. Pues bien, todas las intervenciones premiadas en esta categoría proponen soluciones arquitectónicas y urbanísticas en las que conviven la arquitectura histórica con los nuevos modos de construir, introduciendo, muchas de ellas, cambios en la volumetría original sin que ello suponga la devaluación de los valores de la construcción original. Citaremos entre las premiadas la rehabilitación de cuatro edificios para Sede de los Registros de la Propiedad (Irisarri y Piñera), en Vigo; la Escuela Técnica Superior de Arquitectura en el Antiguo Hospital Militar (López Cotelo), en Granada; y la Casa Luz (Arquitectura G), en Cáceres. Según expuso el jurado que evaluó los proyectos, compuesto por representantes de la cultura y la arquitectura de reconocimiento nacional e internacional, “todos ellos constituyen aportaciones que mejoran los entornos urbanos y paisajísticos en los que se emplazan, con propuestas acordes a las problemáticas y a los recursos disponibles, con capacidad para convertirse en referentes de un contexto y testimonios de su tiempo”.

Y es que las ciudades van creciendo no sólo en extensión sino también en altura, y las actuaciones de remonta en las edificaciones también hablan de las distintas etapas de la ciudad. Cualquier arquitectura hecha en el lenguaje de su tiempo resulta novedosa y se aparta de alguna manera de los cánones anteriores. El neoclasicismo fue en cierta forma una trasgresión a la arquitectura canaria del siglo XVIII, como más tarde el racionalismo lo fue al academicismo anterior. Si en los momentos históricos en que aparecieron estos estilos se hubiera obligado a los arquitectos a construir con los estándares de las arquitecturas precedentes, nuestra ciudad sería otra, en muchos sentidos más pobre, y su lectura se habría congelado en el siglo XVIII. Las arquitecturas que ahora consideramos tan nuestras, las neoclásicas, las eclécticas, las racionalistas, las regionalistas, por citar algunos estilos, fueron en su momento un novedoso “quebrantamiento” a la norma. Cada época nos ha aportado su lenguaje, y de la misma manera, nuestra época debe dejar huella de su existencia diferenciándose de las anteriores, enriqueciendo la ciudad. Es por ello que las ampliaciones que se permiten siempre se exigen en un lenguaje actual, contemporáneo.

Ello no implica, y de hecho se exige igualmente, que el resultado formal no deba estar en total armonía con la edificación original, garantizando una gran calidad de proyecto.

Por supuesto, es tristemente reconocible que en ocasiones se han ejecutado ampliaciones de mala calidad arquitectónica que desvirtúan la obra original, pero éste es otro problema que también tiene solución. Existen mecanismos para procurar que la arquitectura nueva que se realiza en un Conjunto Histórico, ya sea de remonta o de colindancia, sea adecuada al entorno de gran sensibilidad en que se ubica. En concreto, en el PEP Vegueta-Triana aprobado inicialmente se exige, desde la normativa propuesta, que toda nueva intervención sea respetuosa y se integre adecuadamente con las edificaciones históricas, y se aporta, además, un documento de Ordenanzas estéticas en el que se dan unas pautas de actuación orientadas a la correcta ejecución de las nuevas actuaciones para que éstas dialoguen y pongan en valor a las edificaciones primigenias.

Evidentemente, la elevación de alturas sobre inmuebles preexistentes debe ser siempre una intervención muy respetuosa que anteponga a cualquier otro parámetro la puesta en valor de la edificación original, pero entendemos que en casos concretos este tipo de actuaciones son necesarias y pueden contribuir a mejorar los entornos de protección. Consideramos que, estableciendo en la norma y en la ordenanza estética los requisitos adecuados para la formalización de los remotes, de tal manera que la nueva arquitectura exalte los valores protegidos y se integre con lo existente desde un lenguaje contemporáneo, se puede aumentar puntualmente la altura de ciertas edificaciones históricas.

No obstante, para favorecer la integración de “lo nuevo” se ha considerado establecer esta diferenciación ya desde el plano de fachada, entendiendo que el retranqueo a fachada es la opción más conveniente para los remotes, por ello, en esta fase de valoración de alegaciones se elimina la generalidad de alinear a fachada en este tipo de intervenciones, limitando esta posibilidad al estudio y autorización a través del correspondiente proyecto, que será el que deberá valorar finalmente esa posibilidad para cada caso concreto. Por lo expuesto, se considera el retranqueo a fachada la opción más conveniente en aquellos supuestos en que se admita el remonte, a no ser que la propia Ficha, Directrices de intervención, contenga disposición en contrario con carácter expreso.

EN RELACIÓN A LAS EDIFICACIONES CONCRETAS EN LAS QUE, SEGÚN SE EXPONE EN LA TERCERA ALEGACIÓN, SE AUMENTA “ILEGALMENTE SU ALTURA”.

Conviene aclarar que, aunque se

VT-041. Cano, 7 / Dr. Rafael González, 6 y 8.

Grado de Protección: AMBIENTAL.

Descripción: el alzado hacia Cano tiene una composición neoclásica simétrica con disposición regular de huecos verticales recercados en cantería. Ornamentación sencilla concentrada en los balcones de hierro forjado, el pretil de coronación y la carpintería de la puerta central. Cornisa, pilastras laterales y zócalo en piedra. En planta baja se han introducido nuevos huecos desacordes con la composición y se han sustituido algunas carpinterías. La tipología sigue un esquema con doble patio: el principal junto a la medianera en la segunda crujía, hacia el que se desarrollan la mayoría de las estancias, y vinculado a éste a una escalera circular; el segundo patio, con vegetación, al fondo. La fachada trasera no presenta valores.

Valoración y alcance de la protección: edificio de gran valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Cano. Se protege todo excepto la parte trasera de la edificación, es decir, la fachada hacia la calle Rafael González, la crujía anexa a ésta y el pasillo que la conecta con el resto de la edificación.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación, según lo dispuesto en la Norma VT para el tramo de manzana correspondiente, de la parte no protegida, con una altura máxima de 3 plantas. Deberá adaptarse la planta baja de la fachada hacia la calle Cano al proyecto original.

Justificación del aumento de altura: tal como se recoge en el cuadro Justificación de los cambios en el grado de protección incluido en el apartado 6.5 Modificaciones en el grado de protección de la Memoria de ordenación, la edificación tiene valores ambientales, excepto la parte trasera “es decir, la fachada hacia la calle Rafael González, la crujía anexa a ésta y el pasillo que la conecta con el resto de la edificación, que no tienen relación con el edificio original, está en mal estado y no tienen valores que justifiquen la protección”. El alzado trasero es una fachada residual de una planta y sin un lenguaje representativo de un estilo o una época, ni una arquitectura de calidad que justifique su protección. Con este criterio se descatalogó esta parte de la edificación y como correspondía, se le asignó una normativa concreta, que en consideración de las alturas existentes y permitidas en la calle Rafael González, permite para esta parte de la parcela las tres plantas de altura.

VT-064. Constantino, 7

Grado de Protección: AMBIENTAL.

Descripción: alzado de una planta representativo de la arquitectura tradicional canaria. Destaca la presencia de dos huecos enmarcados en anchos cercos de cantería y las dos gárgolas de cañón.

Valoración y alcance de la protección: edificación de valor arquitectónico característica de la arquitectura anterior a 1800.

Directrices de intervención: se podrá construir una planta más sobre la cubierta con las condiciones especificadas en la Norma de Protección.

Justificación del aumento de altura: en este caso no ha habido incremento en la altura permitida. Ya en la ficha del PEPRI de 2001 se incluía en el apartado Obras a realizar la posibilidad de aumentar una planta la altura original.

VT-193. Pérez Galdós, 30

Grado de Protección: AMBIENTAL.

Descripción: edificio de una planta representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la disposición regular de huecos de proporción vertical, recercados en cantería. Una pilastra de cantería divide en dos la fachada separando uno de los accesos. La composición queda enmarcada entre dos pilastras en los extremos de la edificación, el zócalo y la cornisa, de cantería. Interesante patio.

Valoración y alcance de la protección: edificio integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Pérez Galdós.

Directrices de intervención: sólo se permite la remodelación para construir una planta más de altura sobre la cubierta siguiendo la Norma de Protección, para adaptarse a los edificios colindantes.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación de una planta de altura ubicada entre dos edificaciones de dos plantas en una calle consolidada con esta altura. Con el fin de homogeneizar la altura de este tramo de la calle, el PEPRI-2001 permitía edificar una planta más sobre la existente. En el documento en tramitación, se le asignan igualmente dos plantas de altura máxima, permitiéndole subir una sobre la cubierta, recogiendo lo que ya estaba aprobado en el documento anterior. Por tanto, no se ha incrementado la altura normativa que ya estaba aprobada en el PEPRI vigente.

VT-250. Triana, 49

Grado de Protección: PARCIAL.

Descripción: alzado representativo de la arquitectura académica. Relevancia de los huecos de proporción vertical recercados en cantería con dinteles en arcos rebajados. Presencia de un balcón corrido de hierro forjado. La composición queda enmarcada entre dos pilastras en los extremos de la edificación, la cornisa y el zócalo, de cantería. El interior está muy modificado.

Valoración y alcance de la protección: edificio de valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Mayor de Triana. Se protege la fachada y la primera crujía.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación, según la Norma de Protección, del volumen situado tras la primera crujía. Se podrá construir una planta más sobre la edificación existente, según los parámetros indicados en dicha norma.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación protegida de dos plantas de altura situada entre dos edificaciones más altas: una edificación no protegida de siete plantas más ático y una edificación protegida de tres plantas. La calle Triana es un entorno muy sensible, en general de gran altura, por lo que para homogeneizar las alturas respecto a los inmuebles catalogados y que no surgieran recortes en la fachada del tramo de manzana, que generaran un impacto visual, se ha permitido aumentar una planta sobre la edificación original, permitiendo alcanzar las tres plantas que ya tiene la protegida colindante.

VT-304. Triana, 98 / Francisco Gourié, 95

La alegación hace referencia a la ficha VT-303, pero la dirección corresponde a la VT-304, que es la que propone un incremento de altura.

Grado de Protección: AMBIENTAL.

Descripción: hacia la calle Triana se aprecia un alzado de composición simétrica representativo de la arquitectura modernista, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical enmarcados en cemento y rítmicamente dispuestos. Destaca la profusa ornamentación con motivos florales de los dinteles, así como los detalles decorativos bajo la línea de cornisa y los balcones abombados de hierro forjado. Zócalo en cantería. Hacia la calle Francisco Gourié, la fachada, característica de la arquitectura neoclásica, es más

austera, también con huecos verticales recercados en cemento, acompañados por un balcón de madera.

Valoración y alcance de la protección: edificio de gran valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Mayor de Triana.

Directrices de intervención: hacia la calle Francisco Gourié se permite la remodelación para ampliar una planta más sobre las dos existentes y según lo indicado en la Norma de Protección, con el fin de homogeneizar alturas.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación de tres plantas de altura hacia la calle Triana y dos plantas de altura más ático retranqueado hacia Francisco Gourié. Se reconoce la altura existente y se le permite consolidar las 3 plantas que ya tiene ocupando gran parte de la parcela, con el fin de homogeneizar alturas y reducir, al menos en parte, el terrible impacto que genera el encuentro de estas edificaciones protegidas con las edificaciones de siete plantas que completan la manzana. Se trataría, por tanto, de permitir edificar la terraza del ático existente en la tercera planta.

VT-305. Triana, 100 / Francisco Gourié, 97

Grado de Protección: PARCIAL.

Descripción: hacia la calle Triana se aprecia un alzado de composición simétrica representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la disposición regular de huecos de proporción vertical enmarcados en cantería con detalles ornamentales en los dinteles. Destacan los balcones de hierro forjado. Cornisa, pretil de coronación y pilastras laterales en cantería. La planta baja de la fachada ha sido muy modificada, desentonando con el resto de la composición. Hacia la calle Francisco Gourié, la fachada es más austera, también con huecos verticales recercados en cantería. Cornisa y zócalo de este mismo material.

Valoración y alcance de la protección: edificio de gran valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Mayor de Triana. Se protegen las fachadas y la primera crujía anexa.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación, según la Norma de Protección, del volumen situado tras la primera crujía, respetando la altura de la edificación original. Hacia la calle Francisco Gourié se permite ampliar una planta más sobre las dos existentes, según lo indicado en la Norma de Protección, con el fin de homogeneizar alturas. Deberá adaptarse la planta baja de la fachada hacia Triana al proyecto original.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación de 3 plantas de altura hacia la calle Triana y 2 plantas de altura más ático retranqueado hacia Francisco Gourié. Se reconoce la altura existente y se le permite consolidar las 3 plantas que ya tiene ocupando parte de la parcela, con el fin de homogeneizar alturas y reducir, al menos en parte, el terrible impacto que genera el encuentro de estas edificaciones protegidas con las edificaciones de siete plantas que completan la manzana. Se trataría, por tanto, de permitir edificar la terraza del ático existente en la tercera planta. La protección en este caso además es parcial, y no afecta a la volumetría.

VT-386. Dr. Chil, 22 / Espíritu Santo, 43

Grado de Protección: AMBIENTAL

Descripción: hacia la calle Dr. Chil, se presenta una fachada regionalista compuesta por un primer cuerpo de tres plantas de altura caracterizado por el uso de cantería, muy trabajada, unificando huecos; y un segundo cuerpo de dos plantas, en el que destaca la presencia del balcón corrido de madera. Debe señalarse también el zócalo y los marcos de cantería de las puertas y la utilización de la teja. Interesante tipología con patio y escaleras de cantería adosadas a éste. El alzado hacia la calle Espíritu Santo no tiene valores de interés.

Valoración y alcance de la protección: edificio integrado en un conjunto urbano de interés en el entorno de las calles Doctor Chil, Espíritu Santo y Castillo. Se protege todo excepto la fachada hacia Espíritu Santo y las dos crujías inmediatas a ésta.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación, según lo dispuesto en la Norma VT para el tramo de manzana correspondiente, de la parte no protegida, con una altura máxima de 3 plantas.

Justificación del aumento de altura: tal como se recoge en el cuadro Justificación de los cambios en el grado de protección incluido en el apartado 6.5 Modificaciones en el grado de protección de la Memoria de ordenación, se ha elevado el grado de protección de esta edificación, antes parcial y ahora ambiental, pues tras la visita realizada a la misma se ha considerado que tenía también valor tipológico y que el interés no se limitaba tan solo a la fachada y a la primera crujía. Como se comenta en dicho cuadro “El interior tiene valores de interés: característica tipología con patio y escaleras de cantería adosadas a éste”. Sin embargo, también se hace referencia en dicho cuadro a la ausencia de valores de la fachada trasera, hacia la calle Espíritu Santo, de una arquitectura mucho más pobre que no se integra en el tramo de la calle en que se ubica. Con este criterio se eliminó la protección de esta parte de la edificación y como correspondía, se le asignó una normativa concreta de tres plantas de altura, en coherencia con las tres plantas que tiene el edificio colindante protegido. Debe señalarse que esta parte no protegida de la edificación tiene, actualmente, 3 plantas, por lo que en ningún caso se ha incrementado la altura existente.

VT-432. Herrería, 1 y 3 / San Marcial, s/n

Grado de Protección: PARCIAL

Descripción: como elemento de interés destaca el alzado hacia la calle Herrería, propio de la arquitectura tradicional canaria, caracterizado por la disposición irregular de los huecos, algunos de ellos enmarcados en cantería. Debe señalarse también la presencia de dos balcones de madera. Una hilera de gárgolas de cañón en cantería rematan la composición en la línea de cornisa. El alzado hacia la calle San Marcial carece de valores de interés.

Valoración y alcance de la protección: alzado característico de la arquitectura anterior a 1800, integrado en un conjunto urbano de interés en el entorno del núcleo fundacional de la ciudad. Se protege la fachada hacia la calle Herrería y la primera crujía.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación, según lo dispuesto en la Norma VT para el tramo de manzana correspondiente, del volumen situado tras la primera crujía hacia Herrería, con una altura máxima de 3 plantas.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación de 2 plantas de altura hacia la calle Herrería, donde tiene la fachada de interés, tal como se expone en la propia descripción de la ficha. En la actualidad, la parte no protegida de la parcela ya cuenta con una nueva edificación ejecutada al amparo de una licencia municipal, por lo que se recoge la realidad construida.

VT-440. Juan de Quesada, 3

Grado de Protección: PARCIAL.

Descripción: alzado académico caracterizado por el revestimiento con azulejos biselados y la presencia de huecos verticales enmarcados en cantería. Debe señalarse también el balcón de hierro forjado que agrupa dos de los huecos de la planta superior.

Valoración y alcance de la protección: edificio integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Juan de Quesada. Se protege la fachada y la primera crujía.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación, según la Norma de Protección, del volumen situado tras la primera crujía. Se podrá construir una planta más de altura sobre la existente, con los parámetros de la dicha norma.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación de 2 plantas de altura con una protección parcial que afecta solamente a la fachada y a la primera crujía, por lo que había que asignar una normativa a la parte que se permite remodelar. La edificación está ubicada entre otras dos edificaciones de 3 plantas muy altas, por lo que el PEPR-2001 ya permitía edificar una planta más sobre las dos existentes, pudiendo alcanzar las 3 plantas de altura que se le asignan también en el documento actual. No se ha propuesto por tanto ningún incremento de altura con respecto a la que ya estaba aprobada en el PEPR-2001 vigente.

VT-443. Juan de Quesada, 6 / Frías, 6

Grado de Protección: PARCIAL

Descripción: edificio en esquina de una planta, representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la disposición rítmica de huecos de proporción vertical enmarcados en cantería, material que también aparece en el zócalo, en la cornisa y en la pilastra que señala la esquina.

Valoración y alcance de la protección: edificio integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Juan de Quesada. Se protege la fachada y la primera crujía.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación, según la Norma de Protección, del volumen situado tras la primera crujía. Se podrá construir una planta más de altura sobre la existente, con los parámetros indicados en dicha norma.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación de una planta de altura con una protección parcial que afecta solamente a la fachada y a la primera crujía, por lo que había que asignar una normativa a la parte que se permite remodelar. La edificación está ubicada en un tramo de manzana con una altura media de tres plantas, como el edificio colindante, produciendo un salto en la homogeneidad de alturas que desvirtúa el entorno protegido. Por este motivo, el PEPR-2001 permitía edificar dos plantas más sobre la existente, pudiendo alcanzar las tres plantas de altura. En el documento en tramitación, se

le asignan dos plantas de altura máxima, permitiéndole subir sólo una sobre la existente, puesto que esta edificación tiene que conciliar su altura con la definida en la calle Frías al conformar la esquina. Con sólo una planta más, consideramos que no se crean saltos de altura importantes tanto en la calle Frías como en la calle Juan de Quesada. Por tanto, no se ha incrementado sino reducido una planta, la altura normativa que ya estaba aprobada en el PEPRI vigente.

VT-496. Pedro Díaz, 21 / Sor Brígida Castelló, 20

Grado de Protección: PARCIAL

Descripción: el alzado hacia la calle Pedro Díaz es de composición sencilla, caracterizado por la disposición asimétrica de los huecos. Destacan el balcón de madera y la puerta de entrada, recercada en cantería. El zócalo, terminado en tirolesa, desentona con el resto de la composición. El alzado hacia la calle Sor Brígida Castelló no tiene valores de interés.

Valoración y alcance de la protección: edificio integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de las calles Pedro Díaz-García Tello. Se protege la fachada hacia la calle Pedro Díaz y la primera crujía anexa.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación, según lo dispuesto en la Norma VT para el tramo de manzana correspondiente, del volumen situado tras la primera crujía hacia Pedro Díaz, con una altura máxima de 3 plantas. Deberá sustituirse el zócalo de tirolesa por un acabado más adecuado al resto de la composición.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación de dos plantas de altura con una protección parcial que afectaba solamente a la fachada y la primera crujía hacia Pedro Díaz. Sin embargo, se ha observado que la fachada a la calle Sor Brígida Castelló es una fachada residual que no tiene valores reseñables y desvirtúa el ambiente del resto de la calle, de mayor valor arquitectónico. Con este criterio se descatalogó esta parte de la edificación y como correspondía, se le asignó una normativa concreta de tres plantas de altura, en consideración a las alturas existentes y permitidas en la calle Sor Brígida Castelló.

VT-514. Pelota, 18 / Calvo Sotelo, 11

Grado de Protección: PARCIAL

Descripción: el alzado hacia la calle Pelota es de composición sencilla, caracterizado por la repetición de huecos verticales enmarcados en madera. La ornamentación se concentra en el pretil de coronación. Destacan el balcón de hierro forjado que centra la simetría y la cornisa de cantería. El alzado hacia la calle Calvo Sotelo carece de valores de interés.

Valoración y alcance de la protección: edificio integrado en un conjunto urbano de interés en el entorno del núcleo fundacional de la ciudad. Se protege la fachada hacia la calle Pelota y la primera crujía anexa.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación, según lo dispuesto en la Norma VT para el tramo de manzana correspondiente, del volumen situado tras la primera crujía hacia la calle Pelota, con una altura máxima de 3 plantas.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación de dos plantas de altura hacia la calle Pelota con una protección parcial que afectaba solamente a la fachada y a la

primera crujía. Sin embargo, se ha observado que la fachada a la calle Calvo Sotelo es una fachada residual que no tiene valores reseñables lo que desvirtúa el ambiente del resto de la calle, muy visible desde varios puntos de vista, al dar fachada hacia el barranco Guiniguada. Con este criterio se descatalogó esta parte de la edificación y como correspondía, se le asignó una normativa concreta de tres plantas de altura.

VT-589. Triana, 2 / Lentini, 6

Grado de Protección: AMBIENTAL

Descripción: edificio en esquina, de dos plantas, con una composición propia de las construcciones domésticas residenciales del siglo XVIII. Relevancia de los huecos de disposición irregular. Destaca la presencia del arco gótico conopial en ventana de esquina. Una hilera de gárgolas remata la composición en la línea de cornisa. En el interior de la planta baja se puede contemplar un arco de piedra arenisca.

Valoración y alcance de la protección: ejemplo de arquitectura urbana e histórica anterior a 1800. Solución en esquina de apreciable singularidad paisajística. Una de las piezas singulares de mayor antigüedad que se integra en el conjunto urbano de interés a lo largo de la Calle Mayor de Triana.

Directrices de intervención: se permitirá la construcción de un volumen sobre cubierta, vinculado al uso cultural del inmueble, que minimice el impacto producido por las medianeras permanentes colindantes. Este volumen tendrá una altura máxima de 7,5 metros sobre la cubierta existente y deberá estar retranqueado un mínimo de 3 metros con respecto a la alineación oficial de las calles Triana y Lentini. Los materiales y volumetría de este elemento añadido no distorsionarán la percepción del inmueble protegido ni la conservación tipológica del mismo.

Justificación del aumento de altura: el aumento de altura que se recoge en el documento de Plan Especial aprobado inicialmente estaba ya aprobado desde el año 2012, en la ficha API-01 del Plan General actualmente vigente, donde se expone textualmente: "se modifica el uso de la parcela situada en Triana 2, esquina Lentini, calificándola como Cultural (CU). Asimismo, se modifica el nivel de intervención del edificio ubicado en dicha parcela y catalogado como "Edificio de Interés Histórico y Tipológico", permitiendo un volumen sobre cubierta, vinculado al uso cultural del inmueble, que minimice el impacto producido por las medianeras permanentes colindantes. Este volumen tendrá una altura máxima de 7,5 metros sobre la cubierta existente y deberá estar retranqueado un mínimo de 3 metros con respecto a la alineación oficial de las calles Triana y Lentini. Los materiales y volumetría de este elemento añadido no distorsionarán la percepción del inmueble protegido ni la conservación tipológica del mismo." Como se desprende del texto anterior, el Plan General permite construir dos plantas (7,5 metros) sobre la cubierta actual. En este Plan Especial, por tanto, no se ha propuesto ningún cambio de altura nuevo para esta edificación sino que asume lo determinado en el Plan General.

VT-602. Ramón y Cajal, 25 / Carretera del Centro

Grado de Protección: AMBIENTAL

Descripción: edificación de dos alturas que deja un patio en medianería. La fachada hacia la calle Ramón y Cajal es 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 gárgolas de piedra bajo un pretil de teja coronan este alzado. La fachada hacia la Carretera del Centro no tiene valores de interés.

Valoración y alcance de la protección: ejemplo de la arquitectura doméstica de la época. Forma unidad con las casas protegidas de la misma calle. Se protege todo excepto la fachada hacia la calle Ladera Baja de San Juan (carretera del centro) y la crujía anexa a la misma.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación en la parte no protegida, según lo dispuesto en la Norma VT para el tramo de manzana correspondiente, con una altura máxima de 2 plantas.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación de dos plantas de altura hacia la calle Ramón y Cajal y una planta de altura hacia la carretera del Centro. La fachada con valores a proteger es la que da frente a la calle Ramón y Cajal, siendo la fachada trasera una fachada residual sin ningún interés que, junto con otras fachadas de la zona en las mismas condiciones dan un aspecto deteriorado y pobre a este tramo de la vía. Considerando esto, se ha eliminado la protección de esta parte de la edificación, asignándole una normativa a la parte que se permite remodelar. Teniendo en cuenta que los tramos de esta vía que se han consolidado y tienen valores ambientales están constituidos en su mayoría por edificaciones de dos plantas, se ha regulado la parcela con esta altura.

VT-616. Plaza de San Bernardo, 10 y 12

Es una edificación que no estaba catalogada en el PEPRI-2001 y se ha introducido ahora en el Catálogo.

Grado de Protección: PARCIAL

Descripción: alzado de composición simétrica representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical rítmicamente dispuestos y recercados en cantería, con acompañamiento decorativo en los dinteles de los huecos centrales. Destacan los balcones de hierro forjado. La composición queda enmarcada entre dos pilastras en los extremos de la edificación, la cornisa y el zócalo, de cantería.

Valoración y alcance de la protección: alzado representativo de la arquitectura doméstica de la época. Se protege la fachada y la primera crujía.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación del volumen situado tras la primera crujía y con el fin de tapar medianeras, se podrá construir una planta más sobre la cubierta, todo ello según los parámetros de la Norma de Protección.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación de dos plantas de altura en colindancia con edificios más altos. La edificación no estaba protegida en el PEPRI-2001, pero teniendo en cuenta sus valores, se ha incluido ahora en el Catálogo. El PEPRI-2001 permitía 4 plantas más ático en esta parcela. Al introducirla en el Catálogo, se ha considerado más adecuado permitir aumentar sólo una planta sobre las dos existentes, pues éstas son muy altas. Esta nueva planta contribuirá a homogeneizar alturas con el edificio protegido colindante en San Bernardo, 14, que cuenta con cuatro plantas de altura. No

obstante, tal como se ha señalado, no se ha aumentado la altura prevista por el planeamiento para esta parcela.

VT-607. Malteses, 24 / General Bravo, 4 y 6

Es una edificación que no estaba catalogada en el PEPRI-2001 y se ha introducido ahora en el Catálogo.

Grado de Protección: PARCIAL

Descripción: edificio en esquina representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical enmarcados en cantería y rítmicamente dispuestos. La composición queda enmarcada entre pilastras verticales, el zócalo y la cornisa, de cantería. El interior está en ruinas.

Valoración y alcance de la protección: solución en esquina de valor arquitectónico integrada en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Malteses. Se protege únicamente la fachada.

Directrices de intervención: se permitirá la remodelación, según la Norma de Protección, del volumen situado tras la fachada. Se podrá construir una planta más retranqueada hacia la calle General Bravo, con una longitud máxima de fachada desde la medianera colindante hasta la pilastra que divide la composición de la fachada existente.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación de dos plantas de altura cuyo interior está totalmente en ruinas, pero que tiene una fachada de interés que dialoga en estilo y época con otras fachadas de la zona. Por este motivo, aunque la edificación no estaba protegida en el PEPRI-2001, se ha incluido ahora en el Catálogo. El PEPRI-2001 permitía en esta parcela cuando no estaba catalogada, dos plantas hacia General Bravo y tres hacia Malteses. Al introducirla en el Catálogo, se ha considerado más adecuado permitir aumentar una planta sobre la cubierta sólo en el tramo de colindancia con la edificación en General Bravo, 8, para homogeneizar alturas respecto a este tramo de manzana de mayor altura que el tramo hacia la calle Malteses. Por lo tanto, la parcela sigue teniendo previstas dos y tres plantas de altura, tal como se proponía en el PEPRI-2001, pero ahora manteniendo la fachada que se ha protegido en este documento.

VT-621. Agustín Millares, 1, 3 y 5 / Montesdeoca, 3

Son tres edificaciones que no estaban catalogadas en el PEPRI-2001 y se han introducido ahora en el Catálogo.

Grado de Protección: PARCIAL.

Descripción: en los nº 3 y 5 de la calle Agustín Millares aparecen dos edificios de arquitectura académica, caracterizados por la presencia de huecos de proporción vertical recercados en cantería o cemento y rítmicamente dispuestos. Ambas composiciones quedan enmarcadas entre pilastras en los extremos, la cornisa y el zócalo. En la esquina de Agustín Millares con Montesdeoca, se halla un edificio más antiguo, de una planta, representativo de la arquitectura tradicional, caracterizado por la presencia de huecos de distintas proporciones distribuidos de forma irregular. El zócalo de cantería y algunos huecos son añadidos posteriores, pero sigue conservando elementos originales.

Valoración y alcance de la protección: conjunto de edificaciones representativas de la arquitectura doméstica de su época, posicionadas con una alineación específica que da carácter al paisaje, resaltando los orígenes de la zona fundacional en la que se ubican. Se protegen las fachadas y las primeras crujías anexas a éstas.

Directrices de intervención: en Agustín Millares, 3 y 5, se permitirá la remodelación tras la primera crujía, respetando la altura original. En A. Millares, 1 / Montesdeoca, 3, se podrá construir 1 planta más con la siguiente alineación: hacia Agustín Millares se trazará desde la esquina sur del edificio (donde se encuentra con el colindante en el nº3) una paralela a la alineación de los inmuebles con nº3 y 5; hacia Montesdeoca, se continuará con la alineación del edificio con el nº1 de esta calle. Deberá eliminarse la masa de mortero existente entre Agustín Millares, 1 y 3.

Justificación del aumento de altura: se trata de tres edificaciones, dos de ellas de dos plantas de altura y una, la de la esquina, de una planta de altura. Se ha considerado que las tres edificaciones tienen valores que justifican su protección, motivo por el cual, aunque no estaban protegidas en el PEPRI-2001, se han incluido ahora en el Catálogo. El PEPRI-2001 permitía para estas parcelas, cuando no estaban catalogadas, dos plantas, ya que esta es la altura consolidada en este tramo. Al introducir estas edificaciones en el Catálogo, se ha observado que efectivamente dos plantas es la altura adecuada, pues como hemos dicho, es la consolidada en la manzana. Por lo tanto, la parcela sigue teniendo la altura aprobada en el Plan Especial anterior, pero ahora deberán mantenerse las fachadas que se han protegido en este documento.

VT-564. Santa Bárbara, 5

Grado de Protección: AMBIENTAL

Descripción: edificio de una planta, de composición sencilla, con huecos enmarcados en cantería y carpinterías en madera. La construcción sobre la cubierta desentona con el resto de la composición.

Valoración y alcance de la protección: ejemplo de la arquitectura doméstica residencial de la época. Perteneció a D. José Luján Pérez.

Directrices de intervención: se podrá construir una planta más sobre la cubierta, siguiendo los parámetros indicados en la Norma de Protección. Deberá eliminarse la construcción sobre la cubierta.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación protegida de una planta de altura situada entre dos edificaciones más altas: una edificación no protegida de dos plantas y una edificación protegida de tres plantas. La normativa permite en esta zona una altura máxima de dos plantas, altura consolidada por la mayoría de las edificaciones. Con el fin de homogeneizar las alturas del tramo de manzana, se ha permitido elevar una planta sobre la cubierta evitando el salto que produce y desvirtúa la percepción de este entorno.

VT-650. Reyes Católicos, 12, 14, 16 y 18 / Dr. Chil, 11

Son cuatro edificaciones que no estaban catalogadas en el PEPRI-2001 y se han introducido ahora en el Catálogo.

Grado de Protección: PARCIAL

Descripción: conjunto de edificios de varias alturas con alzados planos caracterizados por la disposición de huecos sencillos, en su mayoría recercados en madera. En el edificio situado en el número 14, representativo de la arquitectura tradicional, destacan una ventana con repisa labrada y otra ventana con arco conopial en el dintel. En el número 16, de alzado neoclásico canario, destacan los cuatro huecos alineados aunque no centrados con carpinterías de guillotina. En el número 18, también característico de la arquitectura tradicional, destaca la variedad de huecos, de diferentes proporciones y formas, algunos de ellos recercados en cantería y un gran hueco con un balcón volado de madera.

Valoración y alcance de la protección: edificios de valor arquitectónico integrados en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Reyes Católicos. Se protege únicamente la fachada.

Directrices de intervención: se permitirá la remodelación, según la Norma de Protección, del volumen situado tras la fachada, respetando la altura de la edificación original, excepto en la esquina con Dr. Chil, donde se podrá subir una planta más sobre la existente.

Justificación del aumento de altura: se trata de cuatro edificaciones, una de tres plantas (pero poco más alta que las de dos alturas), dos de dos plantas y una, la de la esquina, de una planta de altura. Se ha considerado que las cuatro edificaciones tienen valores que justifican su protección, motivo por el cual, aunque no estaban protegidas en el PEPRI-2001, se han incluido ahora en el Catálogo. El PEPRI-2001 permitía para estas parcelas, cuando no estaban catalogadas, tres plantas. No se ha incrementado la altura permitida para estas parcelas en el PEPRI-2001, se ha reducido en todo caso.

Al introducir estas edificaciones en el Catálogo, se ha considerado que tanto la edificación de tres plantas como las de dos plantas se integran bien en el entorno en lo que se refiere a alturas, por lo que para la edificación de la esquina parece adecuado permitir aumentar la altura en una planta. Aspecto, por otro lado, que permitirá la renovación conjunta de todas estas parcelas.

OTROS EDIFICIOS EN LOS QUE, SEGÚN SE EXPONE EN LA TERCERA ALEGACIÓN, “SE PRETENDE AUMENTAR EL VOLUMEN DE FORMA ILEGAL”:

1. TRIANA, 70 Y 72

VT-290. Triana, 70 / Francisco Gourié, 69

El Plan Especial de Protección Vegueta-Triana, que se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016, recogía entre sus determinaciones la modificación de aplicación directa introducida por el Plan General 2012, actualmente en vigor, a través de su ficha API-01 “Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana”, en ésta y otras parcelas colindantes. Dicha modificación establecía la ordenación conjunta de las parcelas catalogadas en calle Triana 70 y 72 con la parcela municipal de Ordenanza de Renovación entre las calles Munguía y Fco. Gourié (esquina sur), que anteriormente estaba calificada como espacio libre-aparcamiento (EL/AP). Por lo que, ordenaba modificar las fichas del catálogo números 290 y 291 en este sentido.

En la actual fase de redacción del Plan Especial en tramitación se ha considerado revertir esta situación y calificar la parcela municipal situada entre las calles Munguía y Fco. Gourié,

antes referida, como espacio libre (EL), acorde con el uso actual de la misma, entendiendo que no perjudica la rehabilitación de los inmuebles catalogados referidos sino todo lo contrario al dotarlos de fachada hacia la calle Fco. Gourié.

En consecuencia, se elimina de las fichas VT-209 Y VT-291 cualquier referencia a esta modificación, y se fija, como altura de los inmuebles catalogados, la altura del edificio original.

Grado de Protección: PARCIAL

Descripción: hacia la calle Triana se levanta un alzado simétrico representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la disposición regular de huecos de proporción vertical recercados en cantería, con motivos ornamentales en los dinteles. Destaca la presencia de balcones de hierro forjado que centran la simetría. La composición queda enmarcada entre dos pilastras en los extremos de la edificación, el zócalo y la cornisa, de cantería.

Valoración y alcance de la protección: edificio de valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Mayor de Triana. Se protege la fachada hacia la calle Triana y la primera crujía.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación, según lo dispuesto en la Norma VT para el tramo de manzana correspondiente, del volumen situado tras la primera crujía hacia Triana. La altura de la edificación será la altura del edificio original.

VT-291. Triana, 72 / Francisco Gourié, 71

Grado de Protección: PARCIAL

Descripción: hacia la calle Triana se presenta un alzado simétrico representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la disposición regular de huecos de proporción vertical recercados en cantería. Destaca la presencia del balcón corrido de hierro forjado y la solución de coronación. La composición queda enmarcada entre dos pilastras en los extremos de la edificación, el zócalo y la cornisa, de cantería.

Valoración y alcance de la protección: Edificio de valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Mayor de Triana. Se protege la fachada hacia la calle Triana y la primera crujía.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación, según la Norma de Protección, del volumen situado tras la primera crujía hacia Triana, respetando la altura de la edificación original.

2. TRIANA, 2 / ESQUINA LENTINI (VT-589)

Grado de Protección: AMBIENTAL

Descripción: edificio en esquina, de dos plantas, con una composición propia de las construcciones domésticas residenciales del siglo XVIII. Relevancia de los huecos de disposición irregular. Destaca la presencia del arco gótico conopial en ventana de esquina. Una hilera de gárgolas remata la composición en la línea de cornisa. En el interior de la planta baja se puede contemplar un arco de piedra arenisca.

Valoración y alcance de la protección: ejemplo de arquitectura urbana e histórica anterior a 1800. Solución en esquina de apreciable singularidad paisajística. Una de las piezas singulares de mayor antigüedad que se integra en el conjunto urbano de interés a lo largo de la Calle Mayor de Triana.

Directrices de intervención: se permitirá la construcción de un volumen sobre cubierta, vinculado al uso cultural del inmueble, que regularice las alturas de este tramo de manzana. Este volumen tendrá una altura máxima de 7,5 metros sobre la cubierta existente y deberá estar retranqueado un mínimo de 3 metros con respecto a la alineación oficial de las calles Triana y Lentini. Los materiales y volumetría de este elemento añadido no distorsionarán la percepción del inmueble protegido ni la conservación tipológica del mismo.

Justificación del aumento de altura:Respecto a los planes especiales de protección, el Plan General de 2012, actualmente en vigor, dispone en el artículo 5.1.2 de las Normas de Ordenación Estructural, apartado 4, que las determinaciones que éstos deben cumplir “son las establecidas en las fichas correspondientes, expuestas en el título 7 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, con los epígrafes API-01, API-09 y APR-18.”

En relación a esta parcela, la ficha API-01 del Plan General 2012, en el apartado “Modificaciones de aplicación directa” recoge lo siguiente:

“se modifica el uso de la parcela situada en Triana 2, esquina Lentini, calificándola como Cultural (CU). Asimismo, se modifica el nivel de intervención del edificio ubicado en dicha parcela y catalogado como "Edificio de Interés Histórico y Tipológico", permitiendo un volumen sobre cubierta, vinculado al uso cultural del inmueble, que minimice el impacto producido por las medianeras permanentes colindantes. Este volumen tendrá una altura máxima de 7,5 metros sobre la cubierta existente y deberá estar retranqueado un mínimo de 3 metros con respecto a la alineación oficial de las calles Triana y Lentini. Los materiales y volumetría de este elemento añadido no distorsionarán la percepción del inmueble protegido ni la conservación tipológica del mismo.”

Así pues, el aumento de altura que se recoge en el documento de Plan Especial aprobado inicialmente estaba ya aprobado desde el año 2012, en la ficha API-01 del Plan General actualmente vigente. El Plan General permite en esa ficha construir dos plantas (7,5 metros) sobre la cubierta actual de la edificación en Triana, 2/ Lentini, 6. En este Plan Especial, por tanto, no se ha propuesto ningún cambio de altura nuevo para esta edificación, limitándose el documento a incorporar las determinaciones del Plan General.

AUMENTO DE VOLUMEN EN ALTURA DE OTROS BIENES INMUEBLES:

Se citan en este apartado una serie de inmuebles en los que según la alegación se aumenta el volumen en altura.

De los inmuebles que se señalan, debe decirse que hay un grupo cuya regulación de alturas se ha tomado de las determinaciones contenidas en la ficha API-01 del Plan General. Estas son: Dr. Chil, 25 y 27 / Dr. Verneau, 2 (VT-380); Dr. Chil, 25 y 27 / Dr. Verneau, 2 (VT-381); Triana, 89 (VT-265) y San Bernardo, 2 / Viera y Clavijo (VT-596).

Pues bien, tanto 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, como el Plan General de Ordenación vigente, establecen una jerarquización en el

planeamiento que obliga a los planes especiales a sujetarse a las determinaciones contenidas en el Plan General en relación al ámbito que ordenan, remitiendo al Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana a lo dispuesto en la ficha API-01. Así pues, las disposiciones en relación a la altura que se recogen en las fichas VT-380, VT-381, VT-265 y VT-596 del Catálogo de protección del Plan Especial aprobado inicialmente estaban ya aprobadas desde el año 2012, en la ficha API-01 del Plan General actualmente vigente. El Plan especial de Protección simplemente se ha limitado a recoger, en cumplimiento de la ley y del propio Plan General, las determinaciones allí contenidas.

En referencia a la edificación en Cano, 14 / Torres, 11 (VT-054), tal como se recogía también en la ficha API-01, se redujo el grado de protección, limitándolo finalmente, eso sí, a la fachada, puesto que el interior está totalmente en ruinas. Teniendo en cuenta que este edificio se protege con grado de protección Parcial, y que conforma la esquina de dos tramos de manzana con una altura media mayor, se decidió permitir una planta más sobre la altura original, retranqueada respecto a la fachada, que contribuya a conciliar el encuentro de estos tramos mejorando el ambiente urbano.

En cuanto a la edificación en Domingo J. Navarro, 41, entendemos que se quiere hacer referencia al Edificio de Correos, en Avda. Primero de Mayo, 62 / Domingo J. Navarro, 39 y 41 / Dr. Juan de Padilla, 43 (VT-007). En este caso, debe señalarse que no se proponen modificaciones en relación a la altura original de la edificación sólo se le asigna un uso.

El resto de las edificaciones citadas: Buenos Aires, 53; Domingo J. Navarro, 15 y 21; Perdomo, 36; Torres, 7 y 9; y Pelota, 14 /Armas, 9, no están protegidas y entendemos que han debido introducirse en este apartado por error.

CONSECUENCIAS DE LA ALTERACIÓN DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS:

4.1 FICHAS DEL CATÁLOGO Nº 290 Y Nº 291

Tal como se ha expuesto con anterioridad, en la actual fase de redacción del Plan Especial en tramitación se ha considerado revertir esta situación y calificar la parcela municipal situada entre las calles Munguía y Fco. Gourié como espacio libre (EL), acorde con el uso actual de la misma, entendiendo que no perjudica la rehabilitación de los inmuebles catalogados referidos sino todo lo contrario, al dotarlos de fachada hacia la calle Fco. Gourié.

4.2 FICHA DEL CATÁLOGO Nº 546

Grado de Protección: PARCIAL

Descripción: alzados representativos de la arquitectura académica que originalmente conformaban un único edificio que ha desaparecido en parte. Debe destacarse la presencia de huecos de proporción vertical recercados en cantería, con acompañamiento decorativo en los dinteles. Zócalo y otras líneas ornamentales también en cantería.

Valoración y alcance de la protección: edificios integrados en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Reyes Católicos. En los edificios situados en Reyes Católicos 25, 27 y 29, se protege únicamente la fachada. En el edificio situado en Reyes Católicos, 35, se protege la planta baja de la fachada y la primera crujía en planta baja.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación en la parte no protegida, según lo dispuesto en la Norma VT para el tramo de manzana correspondiente, con una

altura máxima de dos plantas. Así, en los edificios situados en Reyes Católicos, 25, 27 y 29, se permitirá construir una planta más sobre la existente.

Justificación del aumento de altura: Se pregunta en la alegación a qué inmueble hace referencia la “alteración de volumen” de la que se habla en la ficha. La respuesta es que se permite edificar una planta sobre la cubierta existente en las edificaciones situadas en Reyes Católicos, 25, 27 y 29.

Debe señalarse que este conjunto era en origen una única edificación que abarcaba las parcelas en Reyes Católicos 25 a 37. Sin embargo, la parte de la edificación que ocupaba los números 31 y 33 desapareció y ahora en su lugar se elevan dos edificaciones absolutamente nuevas construidas con licencia (antes de la catalogación del inmueble, durante la tramitación del Catálogo), por lo que se les ha eliminado la protección. Sólo quedan en pie y protegidas los tramos del edificio original situados en los números 25, 27, 29 y 35, constituyendo actualmente esta última (nº 35) una edificación de dos plantas separada de las otras.

El PEPRI-2001 disponía en la ficha 546 correspondiente a estas parcelas, en el apartado “Obras a realizar”, que se podía levantar una planta más sobre la cubierta, pero retranqueada a fachada. El Plan General, en la ficha API-01, determina respecto de esta parcela que se elimine tal retranqueo y que cualquier construcción se realice alineada a fachada. El Plan Especial que se acaba de aprobar inicialmente, recoge esta determinación del Plan General. En definitiva, pese a que en la ficha VT-546 se recoge la posibilidad de aumentar una planta la altura de la edificación original, esta determinación no es nueva, ya venía recogida en el PEPRI aprobado en 2001 y reseñada también en la ficha API-01 del Plan General.

DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS. EDIFICIO LAGUNETAS, 8.

El espacio libre calificado en el interior de la manzana T18, designado en el PEP en trámite como EL-02, y conocido como Lagunetas, es una determinación que ya contemplaba el PEPRI-2001 como parte de la actuación designada como A.2 en el Estudio Económico Financiero del mismo, cuya finalidad es la ejecución de paseos y terrazas entre las calles Arena y Perdomo -afectando a las manzanas T23 y T26, además de la T18 citada-, "generando recorridos complementarios en el área comercial tradicional de la ciudad, aprovechando los espacios interiores de manzana para incluir actividades diversas que contribuyan a dinamizar la zona", determinándose en este tanto los costes de su ejecución, como de la expropiación requerida para la obtención del suelo necesario para su materialización.

El nuevo planeamiento asume este espacio libre EL-02 que forma parte de la citada actuación A.2 del PEPRI-2001 -concretamente la que estaba prevista en la manzana T18-, porque, aunque ya no forme parte del recorrido peatonal que determinaba el PEPRI-2001 -puesto que se han eliminado las calificaciones de las manzanas T23 y 26-, se trata de un ámbito que tiene entidad en sí mismo como zona de encuentro y esparcimiento, que actualmente está en uso, y cuenta además con suficiente interés espacial.

Por su parte, el nuevo Estudio Económico Financiero del PEP en trámite recoge el gasto correspondiente a la ejecución de la citada actuación -que identifica como C.3- porque está pendiente de ejecución la parte por expropiar, además de que hayan de abordarse otra serie de obras para el tratamiento conjunto del espacio, pero no refleja la expropiación que se

deriva de la misma porque es producto de una determinación del PEPRI vigente y, como consecuencia, de ella hay un expediente administrativo en marcha para su obtención.

EXCLUSIÓN DE 11 BIENES INMUEBLES DEL CATÁLOGO.

En el apartado 6.4 de la Memoria de Ordenación se justifican las exclusiones del Catálogo motivando dicha exclusión al ser inmuebles, por un lado, de nueva construcción y, por otro, al no reunir los mismos valores que el resto de inmuebles de su entorno. El resto de descatalogaciones sólo son parciales.

La competencia otorgada a los Ayuntamientos en la LPHC para que procedan a otorgar a las construcciones e inmuebles el grado de protección que consideren acorde con su estado y fisonomía, y los tipos de intervención sobre los mismos figura regulado en el artículo 31.2 y resulta indiscutible. Al contrario, sobre la competencia municipal para descatalogar inmuebles que ya no justifican su protección se ha pronunciado numerosa jurisprudencia, requiriendo, al igual que para catalogar, la prueba acreditativa de esa pérdida de valores, por lo que es admitida esta posibilidad sin discusión jurídica al respecto, al igual que para el caso que se probara igualmente el aumento o disminución del grado de protección, reiterando que lo necesario es que conste debidamente justificada tal decisión.

En este sentido, se reitera que en la Memoria de Ordenación se justifican debidamente dichas exclusiones y desprotecciones parciales.

REDUCCIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN.

Conforme a lo expuesto en el apartado anterior, señalar que en el epígrafe 6.5 de la Memoria de Ordenación se desarrollan las modificaciones en el grado de protección justificando uno por uno todos los inmuebles catalogados en los que se actúa.

NUEVA CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS.

La Ley 4/1999, de 15 de marzo, del Patrimonio Histórico de Canarias, asigna a los Ayuntamientos, entre otras funciones, la redacción y tramitación de los planes especiales de los Conjuntos Históricos incluidos en sus términos municipales, así como la formulación y actualización de sus correspondientes catálogos, señalando, en su artículo 43, la obligatoriedad de vincular a cada inmueble inventariado un determinado grado de protección.

En esta misma línea, en el artículo 45 de la citada ley se abordan los grados de protección atribuibles a cualquier inmueble objeto de catalogación, estableciendo tres niveles posibles, bajo las denominaciones de “Integral”, “Ambiental” y “Parcial”, que se definen tal como se indica a continuación:

- “a. Integral: Protege la totalidad de cada uno de los inmuebles en él incluidos.
- b. Ambiental: Protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles.
- c. Parcial: Protege elementos específicos.”

El vigente Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana aprobado en 2001 (PEPRI-2001), establece tres grados de protección para los edificios: “Monumentos Histórico-Artísticos” (tipos I y II), “Edificios de Interés Histórico y Tipológico” y “Edificios de Interés Ambiental”,

por lo que no está adaptado a la legislación vigente que sólo establece los tres ya mencionados; integral, ambiental y parcial.

Por ello, tal y como se desarrolla en la Memoria de Ordenación del Plan Especial en tramitación, y siguiendo la determinación legal de actualizar el Catálogo a la legislación vigente, se adecúan los grados de protección del PEPRI a la Ley canaria de Patrimonio Histórico, haciendo la siguiente equiparación:

- El grupo "Monumentos Histórico-Artísticos" del PEPRI se corresponde con el grado "Integral" regulado en la Ley 4/1999.
- El grupo de "Edificios de Interés Histórico y Tipológico" se corresponde con el grado "Ambiental" regulado en la Ley 4/1999.
- El grupo de "Edificios de Interés Ambiental" se corresponde con el grado "Parcial" regulado en la Ley 4/1999.

Por lo expuesto, no se ha establecido una "nueva clasificación de los edificios" sino que se han adecuado los grados de protección del PEPRI a los contenidos de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

AGRUPACIÓN DE PARCELAS.

El objeto de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, es regular el régimen jurídico de los bienes, actividades y demás manifestaciones culturales que integran el patrimonio histórico de Canarias. Tal regulación pretende en primer término la preservación de los valores de dicho patrimonio, pero la ley asume, tal como se refleja en su preámbulo, la necesidad de compatibilizar dicha preservación del patrimonio histórico con su disfrute como objeto cultural y su aprovechamiento como recurso económico. Este espíritu también se recoge en los objetivos del Plan Especial de Protección Vegueta-Triana, cuyo objeto principal, expuesto en el apartado 4.1 de la Memoria de Ordenación, es "la ordenación y gestión de los Conjuntos Históricos de Vegueta y de Triana, garantizando la conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y paisajístico de estos barrios y promoviendo a su vez su dinamización, por medio de la actualización de las determinaciones previstas por el PEPRI- 2001, en vigor hasta la aprobación del presente documento".

Con el propósito de cumplir este objetivo, el Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana propone una regulación que trata de garantizar la correcta conservación del patrimonio contenido en su ámbito, pero al mismo tiempo introduce mecanismos que promueven el desarrollo de actividades que garanticen el progreso económico y social de los dos barrios, entendiendo que ambos propósitos están inevitablemente vinculados, pues difícilmente se podrá conservar adecuadamente el patrimonio si éste se ubica en un entorno abandonado y sin actividad.

En lo que se refiere a la posibilidad de dividir y agrupar parcelas, en el Plan Especial, tal como se recoge en la Memoria de Ordenación, se ha considerado que la estructura parcelaria es un elemento fundamental en la definición de la morfología de los Conjuntos Históricos y por tanto debe mantenerse y protegerse, en virtud de lo cual, como norma general, se han prohibido las agrupaciones o segregaciones de parcelas en el ámbito regulado por el Plan Especial. No obstante, mantener la estructura parcelaria no implica que no se puedan introducir pequeños ajustes en la misma que no desvirtúen su constitución

original y que resulten necesarios para viabilizar la renovación de ciertas parcelas no catalogadas. Este es el caso de las agregaciones que se han permitido en el Plan Especial:

- Se permite la agrupación de parcelas de superficie igual o inferior a 100 m². Se considera que la agrupación de parcelas de dimensiones inferiores a 100 m² no va a suponer un cambio significativo en la estructura parcelaria de los barrios históricos por dos motivos fundamentales: por una parte, estas parcelas representan tan sólo el 3,4% de la superficie del barrio de Triana y el 5,3% de la superficie de Vegueta; y por otra parte, la superficie media de parcela en estos ámbitos es significativamente superior a 100 m². Suponiendo que se produjera una agrupación del 100% de estas parcelas, cosa poco probable, esto supondría una variación menor al 5% en la estructura del parcelario del conjunto de estos barrios, lo que es, a todas luces, una variación poco significativa respecto a los beneficios que esta posibilidad de agrupación puede generar: va a favorecer la renovación de estas parcelas, evitando su deterioro y abandono, ya que por sus reducidas dimensiones de superficie es muy difícil ejecutar en ellas una edificación en condiciones razonables de habitabilidad.

- La parcela situada en la calle Arena, 11B, deberá agruparse con alguna de las colindantes para poder edificar. Esta parcela estaba calificada en el PEPRI-2001 como Espacio Libre. Por razones que se exponen en la Memoria de Ordenación del documento y que no vienen al caso, este Plan Especial consideró adecuado cambiar su calificación a residencial. Sin embargo, debido a la estrecha dimensión de su fachada, de tan solo dos metros, no reúne las condiciones necesarias para la edificación, según éstas se definen en el Plan General vigente, por lo que se exige su agrupación con alguna de las colindantes para poder edificar y evitar de esta forma que continúe avanzando el deterioro y abandono actual de la parcela.

- En las manzanas V-18 y V-26, que tienen frente a la Avenida Alcalde Díaz Saavedra Navarro, se permite la agrupación de parcelas, independientemente de su superficie. Tal como se expone en la Memoria de Ordenación, en las manzanas de este frente de Vegueta, la parcelación no debe ser un parámetro a mantener, por dos razones: por una parte, no se mantiene la parcelación original. A lo largo de los años ésta ha sido modificada presentando en la actualidad una composición heterogénea, de manera que junto a grandes parcelas quedan algunas muy pequeñas en las que la dimensión de fachada es tan mínima que hace muy complicada su renovación sin la agregación con el colindante. Entendemos que debe observarse y reconocerse en este caso la transformación de la trama urbana como una realidad que hay que afrontar; y por otra parte, deben considerarse las especiales características de estas manzanas, diferentes de otras del entorno, al constituir la fachada marítima de la ciudad al mar en este tramo. El frente de Vegueta hacia la Avenida Marítima no puede ser entendido simplemente como límite oriental del barrio, con el mismo tratamiento normativo que el resto de parcelas, sino que se debe poner en valor su condición de fachada hacia mar. La agrupación de parcelas propuesta contribuirá a facilitar la renovación de estas parcelas sin suponer una variación significativa en la estructura parcelaria, que como hemos dicho, ya está muy modificada en estas manzanas.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

Tal como se ha expuesto a lo largo del Plan Especial, éste tiene por objeto la conservación del patrimonio de Vegueta y Triana, incluyendo todos aquellos aspectos que definan su configuración como Conjuntos Históricos, lo que incluye, entre otras cuestiones, la trama viaria existente, su morfología y definición. Esto no implica, como se comentó en el apartado anterior en referencia a la estructura parcelaria, que esta conservación de la trama viaria no

permita la realización de ciertos ajustes que mejoren ambientalmente el entorno o que resuelvan problemas del propio funcionamiento de dicha trama, siempre y cuando se garantice de forma general la conservación de su trazado. Así pues, con el fin de mantener dicha trama viaria, el Plan especial elimina en el ámbito ordenado la obligatoriedad existente en otras zonas de la ciudad de ejecutar chaflanes en las esquinas, manteniendo sólo dicha obligación en aquellos casos en que esto contribuya a mejorar la resolución de una esquina concreta, de forma puntual.

En lo que se refiere a las modificaciones en las alineaciones, debe señalarse que este Plan Especial que se ha aprobado inicialmente parte, para el estudio de alineaciones y rasantes, de las determinaciones del Plan Especial anterior. En este sentido, el nuevo Plan Especial mantiene algunos cambios de alineación propuestos en el documento de 2001, sin que se hayan producido por tanto cambios en la regulación de estas parcelas con respecto a lo anteriormente establecido. Este es el caso de los cambios de alineación propuestos en Lagunetas, 8; Triana, 3; Domingo Déniz, 15/ San Francisco, 1; Audiencia, 8; García Tello, 7, 9 y 23; Reyes Católicos, 63, 67 y 69; Fernando Galván, 20; y Sor Jesús, 7 y 9.

Además, el nuevo Plan Especial, elimina muchos de los cambios de alineación que proponía el PEPRI-2001, bien por estar ya ejecutados (Triana, 14 / Francisco Gourié, 13; Juan de Padilla, 2A; Maninidra, 8; San Francisco, 3; San Nicolás, 3, 5, 7 y 9; Agustín Millares, 9; Clemente Jordán, 1 / Verdi, 1; Juan de Quesada, 9 / Doramas, 3; Mendizábal, 9, 11, 15 y 17; y Reyes Católicos, 59, 61 y 65); bien porque se han considerado innecesarios y se prefiere preservar en esos puntos el trazado original (Interior de la manzana T-26 (afectaba a 11 parcelas); Viera y Clavijo, 1; Ramón y Cajal, 2 a 22; Abreu y Galindo; Reyes Católicos, 49 a 57; y Agustín Millares, 1).

El nuevo Plan Especial sólo introduce nuevos cambios de alineación que el PEPRI-2001 no recogía (que afectan a 26 edificaciones), en todas aquellas fachadas no protegidas en las que se ha observado una alineación discontinua con respecto a las edificaciones colindantes y cuya corrección supondrá una mejora del entorno, con la homogeneización del tramo y la ampliación de aceras. Estos nuevos cambios de alineación propuestos se encuentran en las siguientes calles: Maninidra, 4; Dr. Domingo Déniz, 15; Pedro Díaz, 22; López Botas, 49 y 61; Sor Brígida Castelló, 12 y 20; Santa Bárbara, 23 y 31; Mendizábal, 19; Francisco Déniz / Botas; Alcalde Díaz Saavedra Navarro, 32; Francisco Gourié, 61 y 63 (se descatalogaron las fachadas traseras); Guzmán El Bueno, una parcela s/n (parcela proveniente del PERI San Juan - San José); Carretera del Centro, 4, 6, 10, 14, 16 y 18 (parcelas provenientes del PERI San Juan - San José); Ramón y Cajal, 27, 31 y 33 (parcelas provenientes del PERI San Juan - San José); y Real de San Roque, dos parcelas s/n (parcelas provenientes del PERI San Juan- San José).

Como se ha comentado, las nuevas modificaciones de alineaciones incluidas en el PEP Vegueta-Triana se realizan sobre edificaciones no protegidas y en todo caso las actuaciones sobre estas 26 parcelas se consideran una intervención muy puntual dentro de estos dos conjuntos, pues sólo representan un 2% del total de parcelas que ordena el Plan Especial.

USO TERCIARIO RECREATIVO.

Tal y como se recoge en el apartado 3.3.1 de la Memoria de Información, Volumen III "Análisis del Espacio Urbano", del documento Informativo del Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana (PEP-VT), los usos indicados en el PEPRI-2001 no están adaptados a los establecidos en el Plan General vigente.

En este sentido, desde la aprobación definitiva del Plan General de 2000 dentro del uso terciario se distinguen las clases de hospedaje, comercial, oficinas y terciario recreativo.

Sin embargo, el PGOU'89, documento vigente en el momento de la redacción del PEPRI-2001, establecía en su Normativa, art. 493 de la Sección 4ª del Título XIII, el uso terciario como aquel “que presta variedad de servicios, lucrativos o no, de tipo administrativo, burocrático, comercial o de residencia y expansión temporal de personas” clasificándose en oficinas, comercial y hostelería-turismo.

En la comparativa de las clasificaciones hechas por ambos planes generales vemos que, en el PGOU'89, el uso terciario recreativo no se contemplaba como una clase dentro del uso terciario sino que se entendía asumida dentro de la clase de comercial, y ello es así porque si no durante la vigencia de este plan no se hubiera podido desarrollar el uso terciario recreativo en el municipio.

Por ello, ya en la aprobación definitiva del PEPRI-2001, y una vez aprobado definitivamente el PGO-2000 (aprobación definitiva según orden departamental de 26 de diciembre de 2000), se introduce en la Ordenanza de renovación una mención expresa al terciario recreativo diferenciada del uso comercial, al igual que, se especifican las categorías del uso comercial acordes con las del nuevo PGO-2000 de “pequeño comercio y local comercial Tipo I”, ya que el PGOU'89 no contemplaba estas mismas categorías.

Esta adaptación del PEPRI-2001 al plan general en vigor PGO-2000, se recoge en el punto 2 y 6 del artículo 41 relativo a los usos de la Ordenanza de Renovación para el Centro Histórico, donde se asume que el uso terciario recreativo incluye las categorías de establecimiento para consumo de comidas y bebidas, salas de reunión Tipo I y salas de espectáculos Tipo I.

Igualmente, la Comisión de Interpretación del Plan General, en sesión celebrada el 24 de junio de 2004 se pronunció con el siguiente tenor:

“1. El uso terciario-recreativo en la Ordenanza de Protección 1.1 en el PEPRI Vegueta Triana”.

“El P.E.P.R.I. “Vegueta – Triana” en sus Ordenanzas de Protección 1.2 y 1.3 referidas a edificios protegidos por su Interés Histórico y Tipológico o por su Interés Ambiental, respectivamente, remite la regulación de los usos posibles al artículo 41 de la Ordenanza de Renovación. Éste, en su apartado 2, hace mención expresa del uso terciario recreativo del Plan General, con una consideración diferenciada con respecto del uso comercial. Se trata de una corrección introducida en el documento de Aprobación Definitiva del Plan Especial con la finalidad de hacer compatible la regulación de usos de los planeamientos general y especial, puesto que en las versiones anteriores del P.E.P.R.I. el uso terciario se contemplaba como una variedad del comercial, en consonancia con su consideración en el P.G.O.U. de 1989, que no separaba ambas categorías.

Esa inclusión del terciario recreativo en la regulación de usos del Plan Especial no está presente sólo en el caso de la Ordenanza de Renovación y de las Ordenanzas de Protección 1.2 y 1.3, sino que también existe en las Ordenanzas de Edificación para “Primero de Mayo” y “Nueva Vegueta”, dado que asumen la ordenación establecida al respecto por las Ordenanzas M y B del P.G.M.O., en cada caso.

De este modo, la única ordenanza que no contempla expresamente el uso terciario recreativo es la Ordenanza de Protección 1.1 que, en cambio, sí considera el uso comercial entre los posibles en los edificios que regula, a pesar de su elevado nivel de protección, por lo que entendemos que no se trata de una prohibición expresa, sino de una referencia a ese comercial genérico primitivo que incluía el terciario recreativo actual.

La Comisión entiende que para evitar dudas a la hora de informar los correspondientes expedientes, sería conveniente introducir en el Título VI, "Ordenanza de Edificación", concretamente en su apartado 6.2.1 de "Condiciones de Uso", una aclaración a este respecto en los siguientes términos:

"Las menciones al uso comercial que se efectúan en cada una de las ordenanzas de aplicación en el ámbito del Plan Especial se hacen en el sentido más amplio del término, de modo que el uso terciario recreativo se contempla como una variedad del mismo."

ESPACIO LIBRE EL-03 PLAZA SAN BERNARDO.

Un estudio del Conjunto Histórico no se limita a un recorrido histórico sobre los hechos más relevantes que acontecieron, sino que debe analizar su evolución, como ámbito edificado, reconociendo las tramas urbanas y su conformación en el tiempo, singularidades, caracterizaciones y la razón de ser de cada dilatación del espacio público.

La configuración del espacio conocido popularmente como plaza de San Bernardo tiene su génesis en el s.XVI, tal como queda reflejado en el levantamiento que el ingeniero Leonardo Torriani realiza en 1588 por orden del rey Felipe II, con el objetivo de tener una idea real de las ciudades de Ultramar en las Islas Canarias.

En este plano podemos ver que la plaza se encuentra lindando con el convento de San Bernardo derrumbado en 1868, en el límite norte de la ciudad construida. A partir de aquí hasta la muralla se encontraban los terrenos agrícolas denominados las "Huertas de San Telmo".

Este espacio también aparece reflejado y reseñado en los planos de la ciudad que Agustín del Castillo realiza en 1686 y en el que posteriormente Luis Marqueli dibuja en 1792, así como en el dibujado por López Echegarreta en 1883, este último mejor definido. En estos planos podemos verificar que se trata de un espacio muy antiguo de la ciudad cuyo perímetro inicial se mantuvo hasta los inicios del siglo XX, momento en el que su fachada al naciente se derrumba para realizar la vía de conexión con la actual avenida Primero de Mayo, por tanto se trata de un espacio histórico de gran relevancia.

En áreas con una estructura urbana consolidada es bastante complicado encontrar nuevos espacios libres, sin embargo, las dimensiones del espacio de la calle San Bernardo nos ofrece la oportunidad de delimitar una actuación de gran significación para la ciudad, ya que por un lado reflexiona sobre la memoria histórica de la ciudad rescatando el uso original de este espacio, y por otro lado reflexiona sobre los valores de futuro de este ámbito ya que es poseedor de calidad paisajística y arquitectónica; una peculiaridad que le confiere la capacidad de generar ciudad y ciudadanía al funcionar como ámbito de centralización (peatonalización) fortaleciendo el valor social y la calidad de vida de nuestros habitantes.

En este sentido, el Plan Especial, con el objetivo de valorar los elementos que han llegado a nuestros días, califica como Espacio Libre (EL-03) el tramo de la calle San Bernardo

comprendido entre Pérez Galdós-General Bravo y Cano-Viera y Clavijo, por los motivos históricos ya argumentados, por las dimensiones de dicho espacio, propias de una plaza urbana, y por la singularidad del conjunto edificado en varios puntos, el acompañamiento de arbolado voluminoso y la singular perspectiva visual con el Risco de San Nicolás.

Como ya se ha expuesto la calificación de este espacio como Espacio Libre puede causar un apreciable efecto positivo sobre la cualificación del entorno y la protección del patrimonio histórico y/o arquitectónico, a la vez que potencia la movilidad peatonal del centro histórico. Se subraya el uso originario de dicha calle como plaza y zona arbolada densa hasta su reurbanización a mediados del siglo XX.

En cuanto al tráfico, la afección es muy local limitándose a ser una cuestión de gestión del viario. La movilidad hay que verla desde un contexto mucho más amplio, ya que la previsión, en el Plan General vigente, de conexión de la Ciudad Alta con el Pambaso transformará la estructura viaria, ya que, al eliminar gran parte del tráfico de la calle Buenos Aires, ésta se podrá reconvertir en la salida de la Avenida Primero de Mayo hacia la costa, sustituyendo la función que a día de hoy hace la calle San Bernardo.

A corto plazo, dado que el flujo viario de San Bernardo-Viera y Clavijo persigue alcanzar, por un lado, Bravo Murillo y, por otro, la costa a través de Buenos Aires, y que prácticamente es de un sólo carril en su último tramo de conexión con Viera y Clavijo, existen otras calles que podrían suplir perfectamente esta función como son Perdomo y Domingo J. Navarro, aún más, si tenemos en cuenta que el tramo de manzana de Viera y Clavijo entre San Bernardo y Perdomo no cuenta con garajes.

Por otro lado, la condición de Espacio Libre no impide el paso puntual de vehículos de carga y descarga para los comercios y/o residentes de la zona.

Por lo expuesto, la ejecución del citado espacio libre no impide el normal desarrollo del tráfico viario en la zona y, sin embargo, ayuda a conservar un espacio con historia.

ORDENANZAS ESTÉTICAS.

El artículo 31 de la LPHC, al establecer el contenido mínimo de los Planes Especiales de Protección, detalla que deberá abordar lo siguiente:

b) Los criterios de conservación, consolidación, restauración y, en su caso, rehabilitación y remodelación de los inmuebles, con un programa específico de actuaciones para los catalogados.

El artículo 9 de la Ordenanza estética al que remite la alegación señala que:

“Artículo 9 Consideraciones relativas a la composición de fachada.

1. Consideraciones generales:

a) En edificios catalogados, cualquier intervención en fachadas protegidas deberá respetar la composición original de la misma, así como sus materiales, procurando restituir elementos y huecos que hubieran sido modificados, siempre que las condiciones de habitabilidad del inmueble y las normativas sectoriales lo permitan. En todo caso, habrá que ajustarse a lo establecido en el apartado "Directrices de Intervención" de la correspondiente ficha del Catálogo.

De igual manera, las obras de ampliación en altura o en longitud de fachada de edificios catalogados deberán adecuarse a la fachada protegida preexistente, resaltando los valores que motivaron su protección pero con un diseño contemporáneo que no reproduzca estilos anteriores. Es decir, la composición deberá adaptarse a la cadencia general, pero sin imitar estilos ni composiciones de otras épocas.

...”

El objeto de este artículo es guiar en las posibles nuevas intervenciones sobre inmuebles catalogados, de forma que “lo nuevo”, no se confunda con lo protegido. Con esa intención se ha establecido este criterio de no imitar estilos ni composiciones de otras épocas.

La Ordenanza estética está incidiendo en criterios de remodelación de los inmuebles en relación con su fachada. Lejos de suponer genéricamente un “pisoteo al estilo tradicional canario”, tal y como se señala en la alegación, la ampliación de longitud de fachada es necesaria regularla precisamente para no producir ese efecto indeseado, negando que estemos ante la modificación de un edificio catalogado, y debiendo ser en todo caso el proyecto concreto que lo aborde el que sea acorde y se integre con las características tipológicas y arquitectónicas del que se pretende remodelar, sin que tenga que ser necesariamente igual o parecido.

Tal y como se expone uno de los casos más reconocibles por su buen hacer en este sentido es el relativo a la ampliación de la Casa Museo Pérez Galdós, que es un ejemplo de la pretensión del Plan Especial en todo el ámbito.

Esto no quiere decir que en un determinado caso, el proyecto que se presente se adecúe más a lo existente que en otros, por lo que será en última instancia el informe técnico correspondiente más el que deba emitir el Consejo de Patrimonio, los que dictaminen sobre su conveniencia y oportunidad.

ANEXO DE PROPUESTAS.

En relación al apartado en que se expone una propuesta de ajuste del grado de protección en varias decenas de inmuebles incluidos en el Catálogo, se coincide en su totalidad con un aumento de dicho grado, lo que lleva aparejado una mayor restricción en las intervenciones que puedan acoger.

Con carácter preliminar y tras un análisis del documento, se constatan 5 errores en la propuesta formulada en la alegación, referidos a las unidades VT-123, VT-384, VT-385, VT-499, VT-602. Se solicita el ajuste a un grado de protección más restrictiva que realmente es el que se regula en la correspondiente ficha del Catálogo expuesto a información pública. Se entiende, pues, que no procede modificación alguna de lo ordenado.

Conviene recordar que las Normas del P.E.P. de “Vegueta-Triana” regulan en su artículo 4.3 el concepto y alcance de cada grado de protección, de modo que se determina lo siguiente:

“a) Integral: protege la totalidad de cada uno de los inmuebles en él incluidos.

Se incluyen en este grupo los inmuebles que por su carácter excepcional con importantes valores artísticos, edificatorios, etnográficos y/o ambientales, así lo aconsejan.

También estarán protegidos con este grado de protección los siguientes elementos de patrimonio escultórico:

...

Se protege el inmueble o elemento en su totalidad, incluida la parcela, salvo que se indique lo contrario en el apartado "Valoración y Alcance de la Protección" de la ficha de protección.

b) Ambiental: protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles.

Se incluyen en este grupo aquellos edificios con ciertos valores edificatorios y/o ambientales que mantienen, en buena parte, la tipología original, de tal forma que ilustran y sirven de referencia para comprender su época, lenguaje formal, temática funcional, tecnología constructiva u operación urbanística.

Excepto en aquellos casos en los que se indique otra cosa en la ficha del Catálogo, se protege el volumen, el aspecto exterior (tipo de cubierta, composición y materiales de fachada) y la organización interior (tipología, estructura portante, posición de escaleras y patios y espacios no edificados), así como aquellos acabados o elementos característicos de su época que se hayan conservado y que resulten de interés (pavimentos, zócalos, molduras, etc.).

c) Parcial: protege elementos específicos.

Se incluyen en este grupo aquellos elementos que destaquen por sus valores en un edificio o entorno, y aquellos otros edificios que por su tratamiento peculiar y situación en el entorno tienen una fachada de interés histórico, arquitectónico o ambiental, pero cuyo interior no conserva o nunca ha tenido valores que merezcan protección.

Los elementos a proteger son generalmente la fachada y la primera crujía. No obstante, se concretará para cada inmueble, en su ficha correspondiente del Catálogo, qué elementos se protegen".

Teniendo en cuenta lo anterior, en el conjunto de inmuebles para los que se propone el cambio del grado de protección "ambiental" al de protección "integral" no se observa en ninguna de las unidades el acompañamiento de unas condiciones o características dotadas de la excepcionalidad con importantes valores artísticos, edificatorios, etnográficos y/o ambientales a la que se refiere el texto normativo.

Esta excepcionalidad es una cualidad que debe entenderse en el contexto del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural de la ciudad, o cuanto menos del ámbito urbano en su globalidad que conforman los respectivos Conjuntos Históricos del "Barrio de Vegueta" y del "Barrio de Triana".

Analizados de modo individual un apreciable porcentaje de los inmuebles propuestos en la alegación, sus características constructivas, tipologías y elementos histórico-artísticos que conforman el edificio respectivo son comunes en la modalidad de la arquitectura histórica anterior a 1800 o en aquellas diversas que se desarrollaron en la ciudad del siglo XIX y principios del XX. Esta circunstancia no debe entenderse como argumento para la exclusión del valor de patrimonio histórico. Y en esos términos se pronuncia la inclusión en el Catálogo con el grado de protección ambiental y el alcance normativo antes expuesto. Sin embargo,

no procede en ningún caso la exclusividad o singularidad máxima que se le supone al rasgo o representatividad excepcional.

Por su parte, en el conjunto de inmuebles para los que se propone el cambio del grado de protección “parcial” al de protección “ambiental”, son todos ellos ejemplos de edificios cuyo interior se encuentra en ruina o han perdido irreversiblemente las singularidades constructivas, de motivación artística y forma, de materiales y de tipología que se le supone hipotéticamente a la construcción en su momento originario o en períodos históricos precedentes a la etapa contemporánea (desde mediados del siglo XX).

Estas unidades sí conservan elementos concretos, que comúnmente se representa en la crujía de fachada, contienen valores de representatividad tipológica de la arquitectura o el patrimonio cultural histórico (formalización general, disposición de huecos, materiales, etc.). Por dicha cualidad, se incluye en el Catálogo y su régimen de protección como ejemplo ilustrativo del proceso de construcción urbana en determinados períodos.

En ninguno de los casos mencionados se reúnen condiciones ni se aportan argumentos específicos en la alegación que conlleven la extensión de la protección al conjunto del inmueble de acuerdo al alcance regulado para el grado de protección “ambiental”.

PROPUESTA DE NUEVOS EDIFICIOS PARA SU INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO.

El equipo redactor ha realizado un trabajo de campo bastante exhaustivo donde ya se han revisado las catalogaciones existentes y las posibles a añadir. Derivado de este trabajo se detalla en la Memoria de Ordenación los inmuebles que son excluidos y los que modifican su grado de protección, a la vez que se argumentan los valores detectados en los que se han incluido como nuevos catalogados. Constan todos estos supuestos debidamente justificados en la Memoria de ordenación, con una amplia descripción de sus características actualizadas y los motivos de su modificación.

Estas distintas posibilidades son potestad de la Corporación local y así se ha hecho constar en la primera parte de esta alegación sobre la regulación y tramitación de los Conjuntos Históricos, y es numerosa jurisprudencia la que avala estas decisiones.

En lo que respecta a las nuevas inclusiones de inmuebles protegidos en el Catálogo de este Plan Especial, hay que decir que esta potestad deriva, por un lado, de las competencias que ostenta el Ayuntamiento sobre esta materia, que le obliga necesariamente a reconocer aquellos espacios y propiedades de interés dignos de conservación, y, por otro lado, tratándose de una revisión del PEPRI 2001, analizar aquellos supuestos que serían de nueva incorporación conforme a los criterios de protección establecidos en la Memoria, y que, en coherencia con ello, no fueron incluidos anteriormente.

Resolución:

En consecuencia, la alegación presentada es DESESTIMAR.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 9

Nombre: Josefa Sánchez Doreste

Domicilio: C/Malteses, 14

C.P. 35002

Nº Reg. Ayto.: 112758

Fecha Reg. Ayto.: 28-07-2016

Nº de Páginas: 3

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Protección o no

Contestación

Para la elaboración del Catálogo se ha realizado previamente una labor de observación rigurosa y toma de datos inventariando toda la arquitectura que presenta significación en este ámbito.

Los criterios de catalogación son las herramientas que nos va a permitir sustentar de forma conceptual y objetiva la elección de los edificios susceptibles de catalogar.

Así, los criterios seguidos, que dan valor a este inmueble, son; el estilo y el interés ambiental.

1. Estilo.

El alzado es representativo de la arquitectura racionalista, y así se define en la descripción que se hace de el en la ficha del inmueble. Estos elementos racionalistas son la sencillez de la línea compositiva, la agrupación horizontal de los huecos y los balcones curvos en las esquinas.

Cada época se expresa de manera distinta, que va en función del pensamiento estético de cada momento. El valor de la imagen de los inmuebles, en su condición de pertenecer a un estilo u otro es muy importante por su capacidad para generar ambiente o paisaje urbano, ya que el simple hecho de pasear por la ciudad y contemplarla nos permite viajar en el tiempo. Asimismo, es imprescindible la presencia de todos los estilos, de manera que en el patrimonio no se produzcan saltos o vacíos en el tiempo, de esta forma se podrá comprender la evolución de nuestra arquitectura y realizar así una lectura adecuada de la misma.

En el caso que nos ocupa, poder conservar todos los estilos adquiere una mayor relevancia al estar integrados en un Conjunto Histórico (Triana es declarada Bien de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto Histórico, el 19 de noviembre de 1990, por Acuerdo del Gobierno de Canarias), donde se representa la evolución de la historia a través de los mismos. Los distintos ejemplos arquitectónicos no solo transmiten sensaciones, sino que además nos acercan a las distintas fases históricas de la ciudad. En este sentido, no sólo los elementos estéticos varían, también lo hacen los materiales a medida que se producen avances tecnológicos. Y por tanto, tienen la capacidad de situarnos en una época u otra, al comportarse como parte esencial del diseño y del resultado estético de los inmuebles, es decir, el estilo.

2. Interés ambiental.

El inmueble se encuentra perfectamente integrado en el conjunto de interés ambiental a lo largo de la calle Malteses, donde están representados diversos estilos arquitectónicos; arquitectura tradicional canaria, neoclásica, académica, ecléctica y racionalista.

Si bien la protección recae sobre el aspecto exterior de la edificación, se considera que para la preservación de los valores a proteger no sólo debe atenderse a la conservación de la fachada, sino que la protección debe ampliarse a la primera crujía, entendiendo que el paramento exterior y su espacio habitable inmediato constituyen una unidad indivisible.

En consecuencia, la inclusión del inmueble en el catálogo arquitectónico del Plan Especial de Protección Vegueta-Triana está justificada, considerando que el grado de protección Parcial asignado es el correcto, debiéndose proteger la fachada y la primera crujía.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 10

Nombre: María Josefa Jorge Pamies

Domicilio: C/Doctor Rafael González, 18 y 20

C.P. 35002

Nº Reg. Ayto.: 112798

Fecha Reg. Ayto.: 28-07-2016

Nº de Páginas: 7

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Directrices de intervención

Contestación

1. Consultada ficha del Catastro se comprueba que la referencia catastral del inmueble es 9286420DS5098N0001WZ, referencia que no se corresponde con la que figura en la ficha VT-225 del Catálogo, por lo que procede su corrección. Tanto en la ficha catastral, como en la alegación presentada, y en la visita exterior realizada al inmueble se verifica la existencia de los usos de despacho profesional (pediatra) y garaje en la calle Rafael González.

Dado que el despacho profesional es una subcategoría del uso oficina, será esta la que figure finalmente.

En consecuencia procede la corrección de los usos que figuran en la parte de información de la ficha VT-225, con la redacción siguiente:

Usos planta baja: Oficina, residencial y garaje-aparcamiento.

Usos otras plantas: Residencial

Igualmente, procede la corrección del plano de localización al no corresponderse con la parcela real del inmueble.

2. Se mejora la descripción del edificio, ya que el estilo que figuraba en la ficha no era el correcto, siendo la nueva descripción la siguiente:

“Edificio en esquina representativo de la arquitectura ecléctica con elementos modernistas y decó, caracterizado por las formas curvas de los balcones y el mirador tipo bow-window. Profusión decorativa con ornamentación con motivos florales. Interesante solución de remate en la línea de coronación. La esquina queda señalada por un cuerpo a modo de torre”.

Asimismo, en la valoración se remarca que es una “solución de esquina de gran valor arquitectónico integrada en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Torres”.

3. El inmueble tiene en la actualidad un grado de protección “Ambiental”, según la ficha del Plan Especial de Protección Vegueta-Triana, que se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016.

En este caso, se ha mantenido la protección que la edificación tenía en la ficha del Plan Especial de 2001, es decir, “Edificios de interés histórico y tipológico” (equiparable al grado Ambiental de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, según se expone en la memoria de ordenación del nuevo Plan Especial). En la ficha del PEPRI vigente se refleja la organización interior del inmueble característica de vivienda con patio central y apéndice de servicios trasero.

Los criterios de catalogación son las herramientas que nos va a permitir sustentar de forma conceptual y objetiva la elección de los edificios susceptibles de catalogar.

Así, los criterios seguidos, que dan valor a este inmueble, son; el estilo, la singularidad y el interés ambiental.

- Estilo.

El edificio es representativo de la arquitectura ecléctica con elementos modernistas y decó.

Cada época se expresa de manera distinta, que va en función del pensamiento estético de cada momento. El valor de la imagen de los inmuebles, en su condición de pertenecer a un estilo u otro es muy importante por su capacidad para generar ambiente o paisaje urbano, ya que el simple hecho de pasear por la ciudad y contemplarla nos permite viajar en el tiempo. Asimismo, es imprescindible la presencia de todos los estilos, de manera que en el patrimonio no se produzcan saltos o vacíos en el tiempo, de esta forma se podrá comprender la evolución de nuestra arquitectura y realizar así una lectura adecuada de la misma.

En el caso que nos ocupa, poder conservar todos los estilos adquiere una mayor relevancia al estar integrados en un Conjunto Histórico (Triana es declarada Bien de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto Histórico, el 19 de noviembre de 1990, por Acuerdo del Gobierno de Canarias), donde se representa la evolución de la historia a través de los mismos.

Los distintos ejemplos arquitectónicos no solo transmiten sensaciones, sino que además nos acercan a las distintas fases históricas de la ciudad. En este sentido, no sólo los elementos estéticos varían, también lo hacen los materiales a medida que se producen avances tecnológicos. Y por tanto, tienen la capacidad de situarnos en una época u otra, al comportarse como parte esencial del diseño y del resultado estético de los inmuebles, es decir, el estilo.

- Singularidad.

La calidad artística es un valor, que no solo se estima en el resultado de una morfología, sino que incluye también la calidad proyectual, es decir, la excelencia de su concepción teórica. Un valor que singulariza el inmueble dotándole de un resultado peculiar y diferenciado.

En este sentido, se considera de gran valor arquitectónico la solución en esquina del edificio.

- Interés ambiental.

El inmueble se encuentra perfectamente integrado en el conjunto de interés ambiental a lo largo de la calle Torres, aportando a la trama histórica el lenguaje ecléctico que la define. En esta calle están representados diversos estilos arquitectónicos; arquitectura tradicional canaria, neoclásica, académica, ecléctica y regionalista.

Con respecto a la calle Rafael González, el alzado del inmueble correspondiente a la ficha VT-132 también es ecléctico,

desarrollado en líneas más rectas. En esta calle se conservan edificios representativos de los estilos siguientes; arquitectura académica, neoclásica, ecléctica y regionalista.

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

La tipología clasifica los tipos arquitectónicos basados en similitudes estructurales siendo indiferente al estilo de los mismos.

Así, podríamos definir la tipología de patio central, de corredor, ... Siguiendo este criterio, encontramos fichas donde en el grado de protección ambiental se especifican los elementos a proteger para conservar su morfología, su forma, esos elementos que caracterizan el tipo arquitectónico, así se podría hablar de conservar ese "patio" o "su estructura portante".

Sin embargo, por regla general, las fichas con grado de protección ambiental no especifican estos elementos sino que se sobreentiende que por tipología quedan protegidos todos los elementos que definan ese tipo arquitectónico.

En este caso, si bien la descripción se limita a la fachada es notable la distribución en planta del inmueble, el tipo arquitectónico de patio central y apéndice de servicios trasero.

Junto con la alegación presentada se aportan fotos del interior de estos patios, central y trasero, en buen estado de conservación.

En consecuencia, la inclusión del inmueble en el catálogo arquitectónico del Plan Especial de Protección Vegueta-Triana está justificada, considerando que el grado de protección Ambiental asignado es el correcto.

4. Los niveles de intervención adscritos al grado de protección Ambiental son: conservación, restauración, consolidación y rehabilitación.

Solo se ha considerado permitir obras de remodelación en los casos evidentes de ruina o de partes del inmueble sin valores y que no responden al tipo arquitectónico.

En el inmueble que nos ocupa no se observan ninguno de estos supuestos

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone:

Respecto al punto 1, ESTIMAR la alegación formulada.

En consecuencia, procede la corrección de los usos que figuran en la parte de información de la ficha VT-225, con la redacción siguiente:

Usos planta baja: Oficina, residencial y garaje-aparcamiento.

Usos otras plantas: Residencial

Igualmente, procede la corrección del plano de localización al no corresponderse con la parcela real del inmueble.

Respecto al punto 2, ESTIMAR la alegación formulada.

En consecuencia, procede corregirse en la ficha, el apartado "Descripción", sustituyendo el texto por el siguiente: "Edificio en esquina representativo de la arquitectura ecléctica con elementos modernistas y decó, caracterizado por las formas curvas de los balcones y el mirador tipo bow-window. Profusión decorativa con ornamentación con motivos florales. Interesante solución de remate en la línea de coronación. La esquina queda señalada por un cuerpo a modo de torre".

-Respecto al punto 3, DESESTIMAR la alegación formulada.

-Respecto al punto 4, DESESTIMAR la alegación formulada.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 11

Nombre: PUENTE VERDUGO, S.L.

Domicilio: C/Domingo J. Navarro, 1, 4ª planta

C.P. 35002

Nº Reg. Ayto.: 112833

Fecha Reg. Ayto.: 28-07-2016

Nº de Páginas: 4

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Varias concretas

Contestación

1. Por resolución 5978/2007, de 20 de marzo, del Coordinador General de Planeamiento, Gestión Urbanística y Patrimonio, se concedió a la entidad Puente Azuaje, S.L., licencia de obra mayor en la Avda. Primero de Mayo, 2, autorizando el cambio de uso y rehabilitación de las plantas semisótano, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª y ático del edificio sito en el emplazamiento citado, conforme al proyecto básico presentado, que pretende habilitar en el mismo 25 viviendas y 25 trasteros.

Dada la existencia de una licencia de obra mayor previa que legitima un uso y ciertas condiciones respecto a este, así como una ocupación y una altura determinadas, se entiende adecuada la eliminación de la calificación de la parcela como Servicios Sociales para que pase a estar regulada por la Norma VT y se establezcan para el inmueble unas condiciones de ocupación y altura acordes a dicha licencia de edificación.

2. Dadas las servidumbres existentes de paso y vistas respecto de las parcelas adyacentes, se considera adecuada la calificación como Comercial (CO) de la parcela de la gasolinera colindante a la del dicente con la determinación de unas condiciones concretas de ocupación, altura y edificabilidad, de modo que queden a salvo las citadas servidumbres, al tiempo que se respetan los derechos adquiridos de la propiedad de la misma.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone:

Respecto al punto 1, ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación formulada.

En consecuencia, se retira la calificación de la parcela como Servicios Sociales (SS) del plano 2.3 de Dotaciones, equipamientos y espacios libres y se elimina la ficha SS-01 correspondiente en el Anexo de Fichas de parcelas calificadas como dotaciones, equipamientos y espacios libres, de modo que le sea de aplicación la regulación de usos de la Norma VT en el plano 2.2 de Normativa propuesta y las condiciones de ocupación y altura actuales que se reflejarán en el plano 2.4 de Altura máxima de la Norma VT.

Respecto al punto 2, ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación formulada.

En consecuencia, se califica como Comercial (CO) la parcela de la gasolinera colindante a la del dicente en el plano 2.3 de Dotaciones, equipamientos y espacios libres y se incorpora una nueva ficha CO-01 en el Anexo de Fichas de parcelas calificadas como dotaciones, equipamientos y espacios libres, estableciéndose en la misma las condiciones concretas de ocupación, altura y edificabilidad de la misma, salvaguardando las servidumbres existentes respecto de las parcelas adyacentes.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 12

Nombre: Colegio Oficial de Arquitectos de Gran Canaria		
Domicilio: C/Luis Doreste Silva, 3		C.P. 35004
Nº Reg. Ayto.: 114328	Fecha Reg. Ayto.: 01-08-2016	Nº de Páginas: 11

Sector: VEGUETA - TRIANA	Barrio:
Entidad: Entidades Privadas	
Tema: Varias concretas (incluso CAT)	

Contestación

1. Consideraciones sobre la Memoria de Ordenación del Plan Especial en tramitación:

- Modelo propuesto por el Plan.

El documento de Plan Especial que se tramita constituye la Revisión del Plan Especial de Protección y Reforma Interior "Vegueta-Triana" (PEPRI 2001), cuya aprobación definitiva fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 104, de 29 de agosto de 2001.

El término revisión no debe entenderse únicamente como el concepto de Revisión urbanística para la alteración de un instrumento de ordenación, en el sentido de introducir cambios importantes en un documento que se va a seguir manteniendo, sino que se trata –en concordancia con la definición de este término– de realizar un reestudio o nuevo examen de una situación para introducir cambios o mejoras respecto de la misma, yendo por lo tanto, más allá de la definición urbanística.

En este sentido, el modelo de ordenación que asume la Revisión que se tramita es el vigente, con los objetivos expuestos en la Memoria de Ordenación, siendo el objetivo principal, la ordenación y gestión de los Conjuntos Históricos de Vegueta y de Triana, garantizando la conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y paisajístico de estos barrios y promoviendo a su vez su dinamización, por medio de la actualización de las determinaciones previstas en el PEPRI-2001.

En cuanto a los objetivos, generales y específicos, de la Revisión están desarrollados en el apartado 4 de la Memoria de Ordenación del Plan Especial en tramitación.

- La medida de las cosas. La relación de alturas.

Como ya se ha expuesto, el Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana (PEP-VT) se redacta con el carácter de Revisión del PEPRI-2001 dentro de la posibilidad, que otorgan los artículos 45 y 46 del TR-LOTENC, de proceder a la alteración del contenido de los instrumentos de ordenación, tomando como fundamento de aplicación general el artículo 54 del Reglamento de Procedimiento de instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias (Reglamento de Procedimiento), que sobre dicha alteración señala:

“Con objeto de adecuar las previsiones de los distintos instrumentos de ordenación a la evolución de los factores económicos, sociales y culturales, o, en su caso, en cumplimiento del deber jurídico de adaptación a un nuevo marco normativo, las Administraciones públicas competentes para su formulación promoverán la alteración de su contenido mediante su revisión o modificación”.

En aras a adecuar el Plan Especial a esa “evolución” se reconsideran algunos parámetros de ordenación y la asignación de usos, sin embargo, no se plantea un cambio de modelo, entendiéndose que las alturas fijadas en el PEPRI-2001 forman parte de ese modelo de ordenación conservacionista que controla el aspecto urbano de los edificios.

En este sentido la Norma VT es heredera de la Ordenanza de Renovación del PEPRI-2001, pues la mayoría de los edificios y parcelas que se regulan por ella estaban anteriormente remitidos a esta norma.

- Estudios de incidencia ambiental (EIA).

Los Estudios de Incidencia Ambiental se regulan en el artículo 5.2.5 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural del Plan General vigente, estableciendo su contenido y alcance. Así, en su apartado 5 se establece lo siguiente:

“Los usos autorizables sólo se admitirán previo sometimiento a Estudio de Incidencia Ambiental, que tomará en consideración las condiciones del entorno, la repercusión en el tráfico y las condiciones de seguridad, analizando su evolución en el tiempo, los efectos sinérgicos e inducidos y sus repercusiones ambientales”.

Se definen, también en el Plan General en el artículo 2.2.5 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, los usos autorizables como:

“Tienen este carácter aquellos que por aspectos cuantitativos o cualitativos pueden, si no se controlan adecuadamente, distorsionar al uso cualificado previsto para una determinada área. En consecuencia, sólo son admitidos por el Plan General en situaciones y condiciones específicas reguladas desde el mismo, en la posición de partida y en su evolución posterior”.

Los Estudios de Incidencia Ambiental están establecidos desde el Plan General aprobado en el año 2000 y se han mantenido en las sucesivas Revisiones del Planeamiento General.

Por tanto, los Estudios de Incidencia Ambiental no se regulan específicamente en el Plan Especial de Protección Vegetativa-Triana, porque es una figura establecida por el Plan General para todas las áreas urbanas, como documento necesario para valorar la repercusión en el entorno de la implantación de los usos considerados como autorizables en cada ámbito.

- Grado de protección Parcial limitado a la fachada sin primera crujía.

Tal y como se establece en la Memoria de Ordenación del Plan Especial en tramitación, dentro de las “Reflexiones sobre los grados de protección”, y con respecto a los edificios con grado de protección Parcial, debe hacerse una observación especial en relación al elemento que se protege.

La definición contenida en el documento normativo incluye en este grupo “aquellos otros edificios que por su tratamiento peculiar y situación en el entorno tienen una fachada de interés histórico, arquitectónico o ambiental, pero cuyo interior no conserva o nunca ha tenido valores que merezcan protección”, dando pie a interpretar que se pretende proteger únicamente la fachada. Sin embargo, consideramos -y con este criterio han venido actuando en los últimos años los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento- que debe hacerse una lectura más profunda del propio concepto, estimando que para la preservación de los valores del aspecto exterior no sólo debe atenderse a la conservación de la fachada, sino que la protección debe ampliarse al menos a la primera crujía, en el caso de que ésta conserve sus características originales, entendiendo que, el paramento exterior y su espacio habitable inmediato constituyen una unidad indivisible desde el proyecto. Por tanto, como norma general, se protegerá la primera crujía conjuntamente con la fachada, siendo únicas excepciones aquellas edificaciones en que dicha crujía se encuentre totalmente transformada o en ruina, en cuyo caso se indicará en la ficha correspondiente que la protección se limita únicamente a la fachada.

- Edificios protegidos objeto de intervenciones arquitectónicas y que han visto rebajado su grado de protección frente a otros en los que no se ha reconsiderado la protección.

Durante los trabajos de redacción del documento de Plan Especial, se hizo una minuciosa labor de estudio y análisis de las edificaciones que integran los barrios de Vegueta y Triana, recopilando información sobre todo el conjunto edificado. En un primer acercamiento, se tomaron datos y fotografías del exterior de cada uno de los inmuebles, anotando información detallada de ellos. Sin embargo, entendimos que la información recopilada de las fachadas resultaba incompleta, pues no permitía valorar si el grado de protección asignado a cada inmueble era el adecuado, al carecer de información de su interior.

Así pues, con el fin de hacer una visita de reconocimiento de los valores y la determinación del grado y las obras a realizar en cada edificación, se enviaron cartas a todos los propietarios de los edificios catalogados del ámbito. Sin embargo, pese a que se realizaron varios intentos de contacto, sólo hubo respuesta por parte de aproximadamente un tercio de los propietarios.

En los casos en los que no tuvimos acceso al interior, ante la falta de información que justificara un cambio en el grado de protección, se mantuvo para las edificaciones el grado que les otorgaba el PEPRI-2001, entendiendo que el equipo redactor anterior adjudicaba los grados de protección con base al análisis de las edificaciones y en consideración de que, al fin y al cabo, se trata de un documento aprobado, que ha pasado todos los trámites legales incluyendo la exposición al público y el periodo de alegaciones.

Eso sí, se mantuvo el grado otorgado por el Plan Especial de 2001, pero adaptándolo a la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, con los criterios expuestos en la Memoria de Ordenación del Plan Especial, esto es, equiparando los grados del PEPRI directamente con los de dicha Ley: el grado “Integral” de la Ley con los “Monumentos Histórico-Artísticos” definidos por el PEPRI, puesto que el objeto de ambas categorías es la protección íntegra de los inmuebles; el grado “Ambiental” de la Ley con los denominados “Edificios de Interés Histórico y Tipológico” del Plan Especial, puesto que ambas categorías pretenden la conservación de la tipología de los inmuebles, considerando, a su vez, los valores presentes en la fachada; y el grado “Parcial” de la Ley, con el “Ambiental” del PEPRI-2001, que tiene por finalidad la protección del aspecto exterior de los inmuebles.

En los casos en los que pudimos acceder al interior, se valoró, de forma particular, el interés de la edificación, centrando la mirada en descubrir si existen aspectos tipológicos o morfológicos que ilustren el modo de construir o la forma de vida de una época concreta de la historia de nuestra ciudad y que justifiquen un grado de protección mayor al “Parcial” de la fachada. Con esos datos se le concedió a cada edificación un grado de protección determinado, así como el correspondiente nivel de intervención; y a su vez, se elaboraron los apartados de “Descripción” y “Valoración y Alcance de la Protección” de las fichas del Catálogo, donde se determina cuáles son los valores que fundamentan la protección de cada inmueble.

Es decir, en la valoración se concretan de forma sucinta los criterios de catalogación, que se resumen una serie de nociones que, en combinación con la descripción, nos van a permitir sustentar de forma conceptual y objetiva la protección de los inmuebles. Así, se muestran en este apartado valoraciones relativas a la antigüedad de la edificación, a su representatividad como elemento de un estilo arquitectónico determinado o de una tipología concreta, la singularidad de su composición y su

integración como parte fundamental de un conjunto de inmuebles que generan un ambiente característico de la historia y arquitectura de la ciudad.

Es preciso puntualizar, que el criterio que se utiliza para catalogar un inmueble no necesariamente tiene que ser adecuado o definitivo para otro. La catalogación se fundamenta en la idea de aplicar los criterios de forma singular y específica, un criterio de catalogación puede ser esencial en un inmueble, pero en otro puede tener poco fundamento o carecer de él. Igualmente, un inmueble puede ser catalogado por un solo criterio o necesitar cumplir varios. Entendemos que esta forma de catalogar atiende mejor a la realidad, que al fin y al cabo es diversa y no siempre se puede estandarizar.

Por otra parte, complementado la información relativa a los criterios de valoración, se señala en el apartado “Valoración y alcance de la protección” qué elementos concretos se protegen.

En definitiva, la asignación de grados en el nuevo Plan especial sigue un proceso completamente reglado, pudiendo estar en cada caso justificado por dos posibles motivos: uno, porque han heredado su grado del PEPRI-2001 y al no haber podido visitar su interior con motivo de esta Revisión, no se justifica ningún cambio de grado; dos, porque, con los datos obtenidos de la visita interior al inmueble, se ha estimado que tienen valores que justifican la protección de la tipología y de ciertos aspectos morfológicos interiores, además de la fachada.

En relación al grado de protección “Ambiental”, el Plan Especial aprobado inicialmente no ha incorporado la protección tipológica, sino que ésta ya estaba contemplada en el artículo 45 de la citada Ley, en vigor desde hace casi 18 años.

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

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

Sin embargo, por regla general, las fichas con grado de protección ambiental no especifican estos elementos sino que se sobreentiende que por tipología quedan protegidos todos los elementos que definan ese tipo arquitectónico.

Los niveles de intervención adscritos al grado de protección Ambiental son: conservación, restauración, consolidación y rehabilitación.

Solo se ha considerado permitir obras de remodelación en los casos evidentes de ruina o de partes del inmueble sin valores y que no responden al tipo arquitectónico.

En cuanto a la posibilidad de dotar a los edificios con las prestaciones necesarias para cumplir con los requisitos de habitabilidad, salubridad, accesibilidad y seguridad, así como, los de eficiencia energética, la Norma del Plan Especial en tramitación, en su artículo 1.6, asume que será de aplicación el artículo 10.5 de la Ley 8/2013.

Si bien esta ley ha sido derogada, aspecto que se corregirá en el documento en posterior fase de tramitación, la ley que viene a recoger lo que ésta disponía es la vigente Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que en su artículo 24.6 dispone que: “cuando las actuaciones referidas en los apartados anteriores afecten a inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, se buscarán soluciones innovadoras que permitan realizar las adaptaciones que sean precisas para mejorar la eficiencia energética y garantizar la accesibilidad, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección. En cualquier caso, deberán ser informadas favorablemente, o autorizadas, en su caso, por el órgano competente para la gestión del régimen de protección aplicable, de acuerdo con su propia normativa”.

Por lo expuesto, si bien no se recoge expresamente estas mejoras sí que se asume la aplicación de la legislación vigente.

- Confusión en la adopción del término Ambiental.

La adopción de los grados de protección no es caprichosa siendo consecuencia directa de la adaptación de los grados de protección que establece el PEPRI a la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias (LPHC).

Como ya se ha comentado, se equipara los grados del PEPRI directamente con los de dicha LPHC: el grado “Integral” de la LPHC con los “Monumentos Histórico-Artísticos” definidos por el PEPRI, puesto que el objeto de ambas categorías es la protección íntegra de los inmuebles; el grado “Ambiental” de la LPHC con los denominados “Edificios de Interés Histórico y Tipológico” del Plan Especial, puesto que ambas categorías pretenden la conservación de la tipología de los inmuebles, considerando, a su vez, los valores presentes en la fachada; y el grado “Parcial” de la LPHC, con el “Ambiental” del PEPRI-2001, que tiene por finalidad la protección del aspecto exterior de los inmuebles.

- En cuanto a los remotes.

El objeto principal del Plan Especial, recogido en el apartado 4.1 de la Memoria de Ordenación, es la ordenación y gestión

de los Conjuntos Históricos de Vegueta y de Triana, garantizando la conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y paisajístico de estos barrios. Entendemos que, para conseguir este objetivo de conservación del patrimonio, debe garantizarse, además de la preservación de los valores individuales de cada inmueble, la integración de estas edificaciones en un entorno apropiado que enaltezca sus cualidades particulares y favorezca el diálogo entre los distintos elementos, tanto protegidos como renovados o susceptibles de renovación.

Con este espíritu, durante los trabajos de campo iniciales del Plan Especial, se hizo un estudio de las fachadas y tramos de vías que conforman el ámbito, confeccionando a partir del mismo una serie de planos de información que han servido para diagnosticar el estado de los distintos entornos y calles. En estos planos se trabajaron diferentes aspectos como la delimitación de unidades ambientales, los tipos de vías existentes, los elementos naturales, el mobiliario urbano, el estado de la edificación y el paisaje de cubiertas.

Así pues, aunque el Plan Especial propone conservar la altura original en la inmensa mayoría de las edificaciones protegidas, en algunos casos muy puntuales, ha permitido el remonte, es decir la posibilidad de añadir más altura sobre la edificación original. Debe aclararse que esta propuesta ya se incorporaba en el PEPRI-2001, que contemplaba la posibilidad de aumentar alturas sobre edificios protegidos en algunos casos concretos (especificados en la ficha de catálogo en el apartado de obras a realizar).

Y ello, porque en relación a la modificación de la altura original de los edificios protegidos, la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, es bastante estricta, tal como se recoge en su artículo 34, apartado 8, donde limita la posibilidad de incrementar altura en las edificaciones protegidas en conjuntos históricos:

“Las obras de nueva planta a realizar en edificios vaciados que, por razón de la normativa urbanística aplicable, hayan de mantener la fachada deberán, en todo caso, respetar la edificabilidad, la altura de los forjados y la disposición de los huecos preexistentes.”

Así pues, la elevación de alturas sobre inmuebles protegidos preexistentes debe ser siempre una intervención excepcional que entendemos únicamente debe permitirse en aquellos casos concretos en los que predomine el interés general, bien porque se contribuya a mejorar los entornos de protección o bien para homogeneizar alturas, y por supuesto, la actuación debe quedar supeditada a la puesta en valor de la edificación original sobre cualquier otro parámetro.

Conscientes de esta excepcionalidad, en la Memoria de Ordenación se justifica, dentro del apartado 5.7.3, el remonte, desglosando los inmuebles catalogados a los que se les ha permitido elevar puntualmente la altura.

Estos inmuebles y su justificación son los siguientes:

VT-064. Constantino, 7. En este caso no ha habido incremento en la altura permitida. Ya en la ficha del PEPRI de 2001 se incluía en el apartado Obras a realizar la posibilidad de aumentar una planta la altura original.

VT-193. Pérez Galdós, 30. Se trata de una edificación de una planta de altura ubicada entre dos edificaciones de dos plantas en una calle consolidada con esta altura. Con el fin de homogeneizar la altura de este tramo de la calle, el PEPRI-2001 permitía edificar una planta más sobre la existente. En el documento en tramitación, se le asignan igualmente dos plantas de altura máxima, permitiéndole subir una sobre la cubierta, recogiendo lo que ya estaba aprobado en el documento anterior. Por tanto, no se ha incrementado la altura normativa que ya estaba aprobada en el PEPRI vigente.

VT-221. Torres, 1 y 3 / Triana, 39. En este caso no ha habido incremento en la altura permitida. Ya en la ficha del PEPRI de 2001 se incluía en el apartado Obras a realizar la posibilidad de aumentar una planta la altura original.

VT-250. Triana, 49. Se trata de una edificación protegida de dos plantas de altura situada entre dos edificaciones más altas: una edificación no protegida de siete plantas más ático y una edificación protegida de tres plantas. La calle Triana es un entorno muy sensible, en general de gran altura, por lo que para homogeneizar las alturas respecto a los inmuebles catalogados y que no surgieran recortes en la fachada del tramo de manzana, que generaran un impacto visual, se ha permitido aumentar una planta sobre la edificación original, permitiendo alcanzar las tres plantas que ya tiene la protegida colindante.

VT-304. Triana, 98 / Francisco Gourié, 95. Se trata de una edificación de tres plantas de altura hacia la calle Triana y dos plantas de altura más ático retranqueado hacia Francisco Gourié. Se reconoce la altura existente y se le permite consolidar las 3 plantas, que ya tiene, ocupando gran parte de la parcela, con el fin de homogeneizar alturas y reducir, al menos en parte, el terrible impacto que genera el encuentro de estas edificaciones protegidas con las edificaciones de siete plantas que completan la manzana. Se trataría, por tanto, de permitir edificar la terraza del ático existente en la tercera planta.

VT-305. Triana, 100 / Francisco Gourié, 97. Se trata de una edificación de 3 plantas de altura hacia la calle Triana y 2 plantas de altura más ático retranqueado hacia Francisco Gourié. Se reconoce la altura existente y se le permite consolidar las 3 plantas que ya tiene ocupando parte de la parcela, con el fin de homogeneizar alturas y reducir, al menos en parte, el terrible impacto que genera el encuentro de estas edificaciones protegidas con las edificaciones de siete plantas que completan la manzana. Se trataría, por tanto, de permitir edificar la terraza del ático existente en la tercera planta. La protección en este caso además es parcial, y no afecta a la volumetría.

VT-440. Juan de Quesada, 3. Se trata de una edificación de 2 plantas de altura con una protección parcial que afecta solamente a la fachada y a la primera crujía, por lo que había que asignar una normativa a la parte que se permite remodelar. La edificación está ubicada entre otras dos edificaciones de 3 plantas muy altas, por lo que el PEPRI-2001 ya permitía edificar una planta más sobre las dos existentes, pudiendo alcanzar las 3 plantas de altura que se le asignan también en el documento actual. No se ha propuesto por tanto ningún incremento de altura con respecto a la que ya estaba aprobada en el PEPRI vigente.

VT-443. Juan de Quesada, 6 / Frías, 6. Se trata de una edificación de una planta de altura con una protección parcial que afecta solamente a la fachada y a la primera crujía, por lo que había que asignar una normativa a la parte que se permite remodelar. La edificación está ubicada en un tramo de manzana con una altura media de tres plantas, como el edificio colindante, produciendo un salto en la homogeneidad de alturas que desvirtúa el entorno protegido. Por este motivo, el PEPRI-2001 permitía edificar dos plantas más sobre la existente, pudiendo alcanzar las tres plantas de altura. En el documento en tramitación, se le asignan dos plantas de altura máxima, permitiéndole subir sólo una sobre la existente, puesto que esta edificación tiene que conciliar su altura con la definida en la calle Frías al conformar la esquina. Con sólo una planta más, consideramos que no se crean saltos de altura importantes tanto en la calle Frías como en la calle Juan de Quesada. Por tanto, no se ha incrementado sino reducido una planta, la altura normativa que ya estaba aprobada en el PEPRI vigente.

VT-546. Reyes Católicos, 25, 27 y 29. Se permite edificar una planta sobre la cubierta existente en las edificaciones situadas en Reyes Católicos, 25, 27 y 29.

Debe señalarse que este conjunto era en origen una única edificación que abarcaba las parcelas en Reyes Católicos 25 a 37. Sin embargo, la parte de la edificación que ocupaba los números 31 y 33 desapareció y ahora en su lugar se elevan dos edificaciones absolutamente nuevas construidas con licencia (antes de la catalogación del inmueble, durante la tramitación del Catálogo), por lo que se les ha eliminado la protección. Sólo quedan en pie y protegidas los tramos del edificio original situados en los números 25, 27, 29 y 35, constituyendo actualmente esta última (nº 35) una edificación de dos plantas separada de las otras.

El PEPRI-2001 disponía en la ficha 546 correspondiente a estas parcelas, en el apartado "Obras a realizar", que se podía levantar una planta más sobre la cubierta, pero retranqueada a fachada. El Plan General, en la ficha API-01, determina respecto de esta parcela que se elimine tal retranqueo y que cualquier construcción se realice alineada a fachada. El Plan Especial que se acaba de aprobar inicialmente, recoge esta determinación del Plan General. En definitiva, pese a que en la ficha VT-546 se recoge la posibilidad de aumentar una planta la altura de la edificación original, esta determinación no es nueva, ya venía recogida en el PEPRI aprobado en 2001 y reseñada también en la ficha API-01 del Plan General.

VT-564. Santa Bárbara, 5. Se trata de una edificación protegida de una planta de altura situada entre dos edificaciones más altas: una edificación no protegida de dos plantas y una edificación protegida de tres plantas. La normativa permite en esta zona una altura máxima de dos plantas, altura consolidada por la mayoría de las edificaciones. Con el fin de homogeneizar las alturas del tramo de manzana, se ha permitido elevar una planta sobre la cubierta evitando el salto que produce y desvirtúa la percepción de este entorno.

VT-580. García Tello, 5. Se trata de una edificación con grado de protección Parcial con una planta de altura situada entre dos edificaciones más altas. La normativa permite en esta zona una altura máxima de tres plantas, altura consolidada por la mayoría de las edificaciones. Con el fin de homogeneizar las alturas del tramo de manzana, se ha permitido elevar dos plantas sobre la cubierta evitando el salto que produce y desvirtúa la percepción de este entorno.

VT-607. Malteses, 24 / General Bravo, 4 y 6. Se trata de una edificación de dos plantas de altura cuyo interior está totalmente en ruinas, pero que tiene una fachada de interés que dialoga en estilo y época con otras fachadas de la zona. Por este motivo, aunque la edificación no estaba protegida en el PEPRI-2001, se ha incluido ahora en el Catálogo. El PEPRI-2001 permitía en esta parcela cuando no estaba catalogada, dos plantas hacia General Bravo y tres hacia Malteses. Al introducirla en el Catálogo, se ha considerado más adecuado permitir aumentar una planta sobre la cubierta sólo en el tramo de colindancia con la edificación en General Bravo, 8, para homogeneizar alturas respecto a este tramo de manzana de mayor altura que el tramo hacia la calle Malteses. Por lo tanto, la parcela sigue teniendo previstas dos y tres plantas de altura, tal como se proponía en el PEPRI-2001, pero ahora manteniendo la fachada que se ha protegido en este documento.

VT-616. Plaza de San Bernardo, 10 y 12. Se trata de una edificación de dos plantas de altura en colindancia con edificios más altos. La edificación no estaba protegida en el PEPRI-2001, pero teniendo en cuenta sus valores, se ha incluido ahora en el Catálogo. El PEPRI-2001 permitía 4 plantas más ático en esta parcela. Al introducirla en el Catálogo, se ha considerado más adecuado permitir aumentar sólo una planta sobre las dos existentes, pues éstas son muy altas. Esta nueva planta contribuirá a homogeneizar alturas con el edificio protegido colindante en San Bernardo, 14, que cuenta con cuatro plantas de altura. No obstante, tal como se ha señalado, no se ha aumentado la altura prevista por el planeamiento para esta parcela.

VT-621. Agustín Millares, 1, 3 y 5 / Montesdeoca, 3. Se trata de tres edificaciones, dos de ellas de dos plantas de altura y una, la de la esquina, de una planta de altura. Se ha considerado que las tres edificaciones tienen valores que justifican su protección, motivo por el cual, aunque no estaban protegidas en el PEPRI-2001, se han incluido ahora en el Catálogo. El PEPRI-2001 permitía para estas parcelas, cuando no estaban catalogadas, dos plantas, ya que esta es la altura consolidada en este tramo. Al introducir estas edificaciones en el Catálogo, se ha observado que efectivamente dos plantas es la altura adecuada, pues como hemos dicho, es la consolidada en la manzana. Por lo tanto, la parcela sigue teniendo la altura

aprobada en el Plan Especial anterior, pero ahora deberán mantenerse las fachadas que se han protegido en este documento.

VT-650. Reyes Católicos, 12, 14, 16 y 18 / Dr. Chil, 11. Se trata de cuatro edificaciones, una de tres plantas (pero poco más alta que las de dos alturas), dos de dos plantas y una, la de la esquina, de una planta de altura. Se ha considerado que las cuatro edificaciones tienen valores que justifican su protección, motivo por el cual, aunque no estaban protegidas en el PEPRI-2001, se han incluido ahora en el Catálogo. El PEPRI-2001 permitía para estas parcelas, cuando no estaban catalogadas, tres plantas. No se ha incrementado la altura permitida para estas parcelas en el PEPRI-2001, se ha reducido en todo caso.

Al introducir estas edificaciones en el Catálogo, se ha considerado que tanto la edificación de tres plantas como las de dos plantas se integran bien en el entorno en lo que se refiere a alturas, por lo que para la edificación de la esquina parece adecuado permitir aumentar la altura en una planta. Aspecto, por otro lado, que permitirá la renovación conjunta de todas estas parcelas.

Otros incrementos de altura no considerados remotes, y que por ello no se desglosan en el cuadro de la Memoria referido, se producen en las zonas no protegidas de ciertos inmuebles catalogados, por lo que el número de plantas permitido es el establecido en ese ámbito. Por otro lado, también se asumen los incrementos de volumen fijados en la ficha API-01 del PGO. Estos casos y su justificación son los siguientes:

VT-041. Cano, 7 / Dr. Rafael González, 6 y 8. Tal como se recoge en el cuadro Justificación de los cambios en el grado de protección incluido en el apartado 6.5 Modificaciones en el grado de protección de la Memoria de ordenación, la edificación tiene valores ambientales, excepto la parte trasera "es decir, la fachada hacia la calle Rafael González, la crujía anexa a ésta y el pasillo que la conecta con el resto de la edificación, que no tienen relación con el edificio original, está en mal estado y no tienen valores que justifiquen la protección". El alzado trasero es una fachada residual de una planta y sin un lenguaje representativo de un estilo o una época, ni una arquitectura de calidad que justifique su protección. Con este criterio se descatalogó esta parte de la edificación y como correspondía, se le asignó una normativa concreta, que en consideración de las alturas existentes y permitidas en la calle Rafael González, permite para esta parte de la parcela las tres plantas de altura.

VT-386. Dr. Chil, 22 / Espíritu Santo, 43. Tal como se recoge en el cuadro Justificación de los cambios en el grado de protección incluido en el apartado 6.5 Modificaciones en el grado de protección de la Memoria de ordenación, se ha elevado el grado de protección de esta edificación, antes parcial y ahora ambiental, pues tras la visita realizada a la misma se ha considerado que tenía también valor tipológico y que el interés no se limitaba tan solo a la fachada y a la primera crujía. Como se comenta en dicho cuadro "El interior tiene valores de interés: característica tipología con patio y escaleras de cantería adosadas a éste". Sin embargo, también se hace referencia en dicho cuadro a la ausencia de valores de la fachada trasera, hacia la calle Espíritu Santo, de una arquitectura mucho más pobre que no se integra en el tramo de la calle en que se ubica. Con este criterio se eliminó la protección de esta parte de la edificación y como correspondía, se le asignó una normativa concreta de tres plantas de altura, en coherencia con las tres plantas que tiene el edificio colindante protegido. Debe señalarse que esta parte no protegida de la edificación tiene, actualmente, 3 plantas, por lo que en ningún caso se ha incrementado la altura existente.

VT-432. Herrería, 1 y 3 / San Marcial, s/n. Se trata de una edificación de 2 plantas de altura hacia la calle Herrería, donde tiene la fachada de interés, tal como se expone en la propia descripción de la ficha. En la actualidad, la parte no protegida de la parcela ya cuenta con una nueva edificación ejecutada al amparo de una licencia municipal, por lo que se recoge la realidad construida.

VT-496. Pedro Díaz, 21 / Sor Brígida Castelló, 20. Se trata de una edificación de dos plantas de altura con una protección parcial que afectaba solamente a la fachada y la primera crujía hacia Pedro Díaz. Sin embargo, se ha observado que la fachada a la calle Sor Brígida Castelló es una fachada residual que no tiene valores reseñables y desvirtúa el ambiente del resto de la calle, de mayor valor arquitectónico. Con este criterio se descatalogó esta parte de la edificación y como correspondía, se le asignó una normativa concreta de tres plantas de altura, en consideración a las alturas existentes y permitidas en la calle Sor Brígida Castelló.

VT-514. Pelota, 18 / Calvo Sotelo, 11. Se trata de una edificación de dos plantas de altura hacia la calle Pelota con una protección parcial que afectaba solamente a la fachada y a la primera crujía. Sin embargo, se ha observado que la fachada a la calle Calvo Sotelo es una fachada residual que no tiene valores reseñables lo que desvirtúa el ambiente del resto de la calle, muy visible desde varios puntos de vista, al dar fachada hacia el barranco Guinguada. Con este criterio se descatalogó esta parte de la edificación y como correspondía, se le asignó una normativa concreta de tres plantas de altura.

VT-589. Triana, 2 / Lentini, 6. El aumento de altura que se recoge en el documento de Plan Especial aprobado inicialmente estaba ya aprobado desde el año 2012, en la ficha API-01 del Plan General actualmente vigente, donde se expone textualmente: "se modifica el uso de la parcela situada en Triana 2, esquina Lentini, calificándola como Cultural (CU). Asimismo, se modifica el nivel de intervención del edificio ubicado en dicha parcela y catalogado como "Edificio de Interés Histórico y Tipológico", permitiendo un volumen sobre cubierta, vinculado al uso cultural del inmueble, que minimice el impacto producido por las medianeras permanentes colindantes. Este volumen tendrá una altura máxima de 7,5 metros sobre la cubierta existente y deberá estar retranqueado un mínimo de 3 metros con respecto a la alineación oficial de las calles Triana y Lentini. Los materiales y volumetría de este elemento añadido no distorsionarán la percepción del inmueble protegido ni la conservación tipológica del mismo." Como se desprende del texto anterior, el Plan General permite construir

dos plantas (7,5 metros) sobre la cubierta actual. En este Plan Especial, por tanto, no se ha propuesto ningún cambio de altura nuevo para esta edificación sino que asume lo determinado en el Plan General.

VT-602. Ramón y Cajal, 25 / Carretera del Centro. Se trata de una edificación de dos plantas de altura hacia la calle Ramón y Cajal y una planta de altura hacia la carretera del Centro. La fachada con valores a proteger es la que da frente a la calle Ramón y Cajal, siendo la fachada trasera una fachada residual sin ningún interés que, junto con otras fachadas de la zona en las mismas condiciones dan un aspecto deteriorado y pobre a este tramo de la vía. Considerando esto, se ha eliminado la protección de esta parte de la edificación, asignándole una normativa a la parte que se permite remodelar. Teniendo en cuenta que los tramos de esta vía que se han consolidado y tienen valores ambientales están constituidos en su mayoría por edificaciones de dos plantas, se ha regulado la parcela con esta altura.

- Protección de los árboles monumentales.

En el Anexo I de la Normativa del Plan Especial se desglosan las fichas de parcelas calificadas como dotaciones, equipamientos y espacios libres.

Dentro de los espacios libres figuran; Parque San Telmo, Lagunetas (interior manzana T-18), Plaza San Bernardo, Plaza de San Francisco y Alameda de Colón, Plaza de Cairasco, Plaza Hurtado de Mendoza, Plaza de Stagno y alrededores del Teatro Pérez Galdós, Plaza de Santa Ana, Plazoleta del Espíritu Santo, Plazas y plazoletas del núcleo fundacional, Plaza de Santo Domingo, Plaza de la R.S.E. Amigos del País y Plaza de San Agustín.

El Parque de San Telmo es un sistema general, SG-29, y zona de interés medioambiental (ZIM-86), por lo que su arboleda está protegida en ese sentido.

En las directrices de ejecución de todas estas fichas se recogen determinaciones sobre el arbolado, señalando su ubicación en la respectiva plaza y obligando a mantener tanto su disposición como a no introducir más árboles de porte que desvirtúen lo existente.

Por lo expuesto, se considera que los árboles que pudieran considerarse monumentales dentro de todo el ámbito se encuentran recogidos en el documento en el sentido expuesto.

En cuanto a los árboles del Guinguada, éstos están delimitados dentro del sistema general de espacios libres (SG-51 Barranco Guinguada), por lo que su ordenación - protección queda remitida al Plan Especial que lo ordene.

2. Sobre la ordenación planimétrica.

- Delimitación de un ámbito en torno al Casco Histórico.

El Plan Especial de Protección se redacta como obligación determinada por el artículo 20 de la Ley de Patrimonio Histórico Español (LPHE) para el Municipio del Conjunto Histórico declarado, siendo el área ordenada la afectada por dicha declaración. Además deberá contemplar todos los criterios establecidos en el artículo 21 de la referida Ley.

Partiendo de esta premisa, que es relevante porque determina el marco normativo en el que se fijan las normas de protección y conservación y las de planificación aplicables, habrá que concluir que desde el año 2001 tenemos un Plan Especial de Protección aprobado para Vegueta y Triana, y, por tanto, los cimientos del instrumento que ahora se pretende aprobar de revisión, estaban ya determinados y ahora deben ser adaptados a la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias (LPHC), tal y como se recoge en el apartado sobre los objetivos que la revisión del Plan persigue. Es decir, ya teníamos un instrumento que abordaba la protección y catalogación de los inmuebles y espacios que conformaban estos Conjuntos Históricos.

Tal y como se establece en la Memoria de Ordenación, apartado 1.3 Ámbito de ordenación uno de los principales problemas que tenía el PEPRI-2001 era que su delimitación no se ajustaba a los Conjuntos Históricos de Vegueta y de Triana que se pretendían regular, sino que se extendía innecesariamente a áreas cuyo paisaje no era asimilable a estos, al presentar claras diferencias históricas y morfológicas. El PEPRI incluía, además de los Conjuntos Históricos, un área importante fuera de ellos que ocupaba alrededor del 40% del total del ámbito.

Al iniciarse los trabajos de revisión del PEPRI se realizaron estudios sobre las distintas zonas que lo integraban y se reflexionó sobre la posibilidad de introducir en el ámbito dos manzanas situadas al sur de la calle Ramón y Cajal, que formaban parte del P.E.R.I. San Juan-San José, pero que se integraban mejor en el ámbito de Vegueta, tal como sugerían las fichas de los inmuebles catalogados allí ubicados (fichas 217-222 del Catálogo Arquitectónico Municipal de Protección).

Con el objeto de establecer un límite adecuado para el desarrollo de la revisión del Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana, se eliminaron las zonas carentes de valores históricos, arquitectónicos o ambientales en el marco del Plan Especial; y fueron incluidas aquellas otras áreas que, al contrario, se encontraban fuera del ámbito, pero que, por sus especiales valores, característicos de Vegueta o Triana, merecían su estudio y ordenación.

Esto motivó la modificación del Plan General vigente y, así, por Acuerdo del Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 29 de abril de 2015, se aprobó definitivamente la "Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en relación a la delimitación de los ámbitos del API-01 Vegueta-Triana y API-04 San Juan-San José", que afectó a la

delimitación del ámbito del Plan Especial de la siguiente forma:

- Su superficie total se redujo, pasando a ser ahora de 62,02 Ha.
- Fueron excluidas las siguientes áreas, que fueron remitidas a ordenación directa del Plan General:

- a) Al sur, el área de Vegueta situada fuera del límite del Conjunto Histórico.
- b) Al Oeste, la zona de El Terrero.

Y fueron incluidas en el ámbito del Plan Especial dos manzanas al sur de la calle Ramón y Cajal, que se encontraban integradas en el API-04 PERI San Juan-San José, entendiéndose que sí reunían características o una situación afín a la propia del entorno de mayor valoración patrimonial de dicho barrio.

Por tanto, el Plan Especial de Protección no se excede en los límites marcados por las declaraciones como Conjuntos Históricos en su calidad de Bienes de Interés Cultural.

Tal y como se desprende del Plano 2.2. NORMATIVA PROPUESTA se aprecian claramente los límites de los Conjuntos Históricos y los límites del Plan Especial de Protección.

Por lo expuesto, el Plan Especial ordena los Conjuntos Históricos declarados y el área de influencia o entorno que ha considerado necesario incluir por los valores históricos, arquitectónicos y ambientales que ostentan.

En cuanto a los riesgos históricos, el PGO prevé la ordenación de los mismos remitiéndolos al desarrollo de los correspondientes Planes Especiales de Ordenación, y así lo recoge en las fichas de áreas diferenciadas API-03 San Nicolás, API-04 San Juan-San José y API-05 San Roque.

- Colegio San Ignacio de Loyola.

En lo que respecta a la propuesta como dotacional o educativo de la parcela que incluye las viviendas situadas al sur de la Avda. Alcalde Díaz Saavedra, junto al Colegio San Ignacio de Loyola, hay que decir lo siguiente:

Se trata de viviendas de titularidad privada, por lo que el Colegio de Arquitectos parte de un error evidente, y es que no es propiedad del Colegio San Ignacio de Loyola.

Eso significa por un lado que, acorde al estatuto de la propiedad privada en nuestro derecho civil, y en tanto no se acredite la existencia de un interés legítimo y general que legitime cualquier otra actuación o uso, deberá respetarse esa propiedad con su uso actual. Y aunque es cierto que el planificador tiene potestad para otorgar otra calificación a una parcela determinada, en este caso no está justificada la proposición del Colegio de Arquitectos porque atiende más a criterios estéticos, y de linde con el frente marítimo e impacto visual a la entrada de la ciudad que, con una verdadera "necesidad de otorgarle otra calificación".

Es criterio generalizado de los Tribunales que, en materia de ordenación urbanística, las decisiones adoptadas deben estar justificadas, siendo éstas recurribles cuando se incurra en error, desviación de poder o de los intereses generales que deben presidir la planificación.

En este caso, no se justifica una expropiación para uso dotacional y tampoco otorgarle un uso educativo a una propiedad que sólo se caracteriza por ser colindante con el Colegio San Ignacio de Loyola.

En cuanto a la regulación normativa, las parcelas al sur de la manzana calificada como ED-03 "Colegio San Ignacio de Loyola" cuentan con 4 y 5 plantas, según el plano 2.4 de altura máxima de la Norma VT, y están reguladas bajo la Norma VT.

En esta fase de valoración de alegaciones tras la Aprobación Inicial del Plan Especial de Protección, se ha reconsiderado la zonificación de usos propuesta inicialmente, y la zona B (área localizada en torno a las principales vías de tráfico rodado y de bordes) se elimina como zona normativa de usos específica. Se refunden la zona B y C en una nueva zona B donde se pretende que el uso residencial domine sobre el resto de usos, pero sin por ello condicionar el dinamismo y el desarrollo del área.

En cuanto al uso educativo, en estas parcelas, de titularidad privada, tanto en la nueva zona B asignada como en la anterior zona C del documento aprobado inicialmente, se contempla como usos autorizables los servicios comunitarios, y entre ellos el educativo.

- Gabinete Literario.

Dadas las características de la edificación que ocupa la cubierta del Gabinete Literario, que son ajenas a las del inmueble en que se ubica, tanto por su origen -se construyó en los años 50-60 del pasado siglo-, como por su naturaleza -no cuenta con valor arquitectónico alguno, además de carecer de relación compositiva con este-, a lo que ha de añadirse su importante nivel de deterioro, así como la insalubridad que se deriva del material de su cubrición, cubierta de fibrocemento, se concluye que esta pieza se constituye en un elemento que en realidad le resta valor patrimonial al mismo, dado que este cuenta con un Grado de Protección Integral por su calidad arquitectónica y su significación histórica, por lo que parece oportuno que se

autorice su demolición total y la construcción en su lugar de una edificación de nueva planta que resuelva las necesidades programáticas del edificio existente, además de facilitar el uso de la cubierta como privilegiado observatorio urbano.

3. Sobre el Catálogo.

- En cuanto a la información recogida en las fichas del Catálogo.

En el Plan Especial en tramitación se ha sustituido el modelo de ficha utilizado por el PEPRI por un modelo de ficha más completo, que contiene información más detallada sobre la ubicación, el estado actual, los valores a proteger y las obras a realizar.

En cuanto a la información, ésta se recoge en la primera columna, encabezada por una fotografía de la fachada principal del inmueble.

Se detallan los usos actuales, el estado de conservación y el régimen de propiedad y titularidad, que para determinarlos, un equipo técnico recorrió las calles de los barrios de Vegueta-Triana y recopiló la información con un barrido exterior. No obstante, se consideró que el análisis de las fachadas resultaba insuficiente, así que durante el verano de 2013 se enviaron cartas a todos los propietarios de inmuebles protegidos, con el fin de hacer una visita a cada inmueble, visita que se aprovecharía, entre otras cosas, para aclarar los usos a los que se destinaba y corregir posibles errores de la toma de datos. Igualmente se consultó el Catastro como apoyo en la determinación de la titularidad.

Por otro lado, en la obtención de datos sobre la fecha, autores y documentación, no hay que olvidar que el Plan Especial es una Revisión del PEPRI y que, por tanto, muchos de los datos incluidos se han extraído, previa verificación, del documento vigente. Además, se ha consultado el Archivo Histórico Provincial de Las Palmas, así como, a una extensa bibliografía.

4. Sobre las Ordenanzas Estéticas.

El artículo 31 de la LPHC, al establecer el contenido mínimo de los Planes Especiales de Protección, detalla que deberá abordar lo siguiente:

b) Los criterios de conservación, consolidación, restauración y, en su caso, rehabilitación y remodelación de los inmuebles, con un programa específico de actuaciones para los catalogados.

El artículo 9 de la Ordenanza estética señala que:

“Artículo 9 Consideraciones relativas a la composición de fachada.

1. Consideraciones generales:

a) En edificios catalogados, cualquier intervención en fachadas protegidas deberá respetar la composición original de la misma, así como sus materiales, procurando restituir elementos y huecos que hubieran sido modificados, siempre que las condiciones de habitabilidad del inmueble y las normativas sectoriales lo permitan. En todo caso, habrá que ajustarse a lo establecido en el apartado "Directrices de Intervención" de la correspondiente ficha del Catálogo.

De igual manera, las obras de ampliación en altura o en longitud de fachada de edificios catalogados deberán adecuarse a la fachada protegida preexistente, resaltando los valores que motivaron su protección pero con un diseño contemporáneo que no reproduzca estilos anteriores. Es decir, la composición deberá adaptarse a la cadencia general, pero sin imitar estilos ni composiciones de otras épocas.

...”.

El objeto de este artículo es guiar en las posibles nuevas intervenciones sobre inmuebles catalogados, de forma que “lo nuevo”, no se confunda con lo protegido. Con esa intención se ha establecido este criterio de no imitar estilos ni composiciones de otras épocas.

La Ordenanza estética está incidiendo en criterios de remodelación de los inmuebles en relación con su fachada. La ampliación de longitud de fachada es necesaria regularla precisamente para no producir ese efecto indeseado, negando que estemos ante la modificación de un edificio catalogado, y debiendo ser en todo caso el proyecto concreto que lo aborde el que sea acorde y se integre con las características tipológicas y arquitectónicas del que se pretende remodelar, sin que tenga que ser necesariamente igual o parecido.

Uno de los casos más reconocibles por su buen hacer en este sentido es el relativo a la ampliación de la Casa Museo Pérez Galdós, que es un ejemplo de la pretensión del Plan Especial en todo el ámbito.

Esto no quiere decir que en un determinado caso, el proyecto que se presente se adecúe más a lo existente que en otros, por lo que será en última instancia el informe técnico correspondiente, más en su caso, el que deba emitir el Consejo de Patrimonio, los que dictaminen sobre su conveniencia y oportunidad.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone:

Respecto al punto 1, DESESTIMAR la alegación formulada.

Respecto al punto 2, ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación formulada, en lo relativo a la cubierta del Gabinete Literario.

Respecto al punto 3, DESESTIMAR la alegación formulada.

Respecto al punto 4, DESESTIMAR la alegación formulada.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 13

Nombre: Albertine Orleáns García Perdomo		
Domicilio: C/Mayor de Triana, 12		C.P. 35002
Nº Reg. Ayto.: 114342	Fecha Reg. Ayto.: 01-08-2016	Nº de Páginas: 6

Sector: VEGUETA - TRIANA	Barrio:
Entidad: Particular	
Tema: Varias concretas (incluso CAT)	

Contestación

Tras haber estudiado la alegación remitida, deben hacerse las siguientes consideraciones:

1. En relación a las sugerencias que en la alegación se hacen respecto de los grados de protección, debe hacerse mención directa a la ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias. Esta ley, en su artículo 45, aborda los grados de protección atribuibles a cualquier inmueble objeto de catalogación, estableciendo tres niveles posibles, bajo las denominaciones de "Integral", "Ambiental" y "Parcial", que se definen tal como se indica a continuación:

- a. Integral: Protege la totalidad de cada uno de los inmuebles en él incluidos.
- b. Ambiental: Protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles.
- c. Parcial: Protege elementos específicos."

Como vemos, la propia ley de Patrimonio establece tres grados de protección, distinguiendo entre aquellos edificios que deben ser protegidos en su totalidad, aquellos edificios que deben ser protegidos por crear ambiente y tener una tipología de interés, y aquellos edificios que tan solo constan de elementos específicos que precisen protección. No es el nuevo Plan Especial, ni el vigente, ni siquiera el Plan General de Ordenación quienes hacen esta distinción, sino que la propia Ley de Patrimonio fija una única jerarquía posible para inventariar los inmuebles susceptibles de ser protegidos, eliminando cualquier otra alternativa.

En este sentido, en relación al grado de protección "Ambiental", el Plan Especial aprobado inicialmente no ha incorporado la protección tipológica, sino que esta ya estaba contemplada en el artículo 45 de la citada Ley, en vigor desde hace casi 18 años. Este grado sitúa a los inmuebles en un escalón intermedio entre los otros dos, y se refiere simultáneamente al ambiente urbano y a la tipología edificatoria.

Tal como se recoge en la Memoria de Ordenación, en el apartado 5.7.1 relativo a Reflexiones sobre los grados de protección, una aproximación acertada, al objeto del concretar el alcance del grado "Ambiental" es la señalada por Manuel Martín Hernández, arquitecto catedrático de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria y autor del Catálogo Municipal actualmente en vigor, quien apunta que podría considerarse que "tendrían valor ambiental aquellos edificios con ciertas cualidades edificatorias y/o urbanas que ilustran y sirven de referencia para comprender su época, lenguaje formal, temática funcional, tecnología constructiva u operación urbanística y cuya "tipología" al menos debe conservarse por medio de la conservación y protección de determinadas piezas de su morfología; así se podría hablar de conservar "ese" patio o "su" estructura portante".

Por otra parte, no debemos olvidar que el Plan Especial en tramitación, parte de un Catálogo heredado, y la inmensa mayoría de las edificaciones que se protegen en el nuevo catálogo ya estaban incluidas en el Catálogo del Plan Especial de 2001, con un determinado grado de protección, que además no se adaptaba a los de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, pues el PEPRI-2001, a pesar de ser posterior a la Ley 4/1999, no se encuentra adaptado a la misma. En el Plan especial de Protección de Vegueta-Triana que se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016, se han revisado pormenorizadamente los grados de protección concedidos a cada edificación por el PEPRI-2001, procediendo de la siguiente manera:

a) Durante los trabajos de redacción del documento de Plan Especial, se hizo una minuciosa labor de estudio y análisis de las edificaciones que integran los barrios de Vegueta y Triana, recopilando información sobre todo el conjunto edificado. En un primer acercamiento, se tomaron datos y fotografías del exterior de cada uno de los inmuebles, anotando información detallada de ellos. Sin embargo, entendimos que la información recopilada de las fachadas resultaba incompleta, pues no permitía valorar si el grado de protección asignado a cada inmueble era el adecuado, al carecer de información de su interior.

Así pues, con el fin de hacer una visita de reconocimiento de los valores y la determinación del grado y las obras a realizar en cada edificación, se enviaron cartas a todos los propietarios de los edificios catalogados del ámbito. Sin embargo, pese a que se realizaron varios intentos de contacto, sólo hubo respuesta por parte de aproximadamente un tercio de los propietarios.

b) En los casos en los que no tuvimos acceso al interior, ante la falta de información que justificara un cambio en el grado de protección, se mantuvo para las edificaciones el grado que les otorgaba el PEPRI-2001, entendiendo que el equipo redactor anterior adjudicaba los grados de protección con base al análisis de las edificaciones y en consideración de que, al fin y al cabo, se trata de un documento aprobado, que ha pasado todos los trámites legales incluyendo la exposición al público y el periodo de alegaciones.

Eso sí, se mantuvo el grado otorgado por el Plan Especial de 2001, pero adaptándolo a la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, con los criterios expuestos en la Memoria de Ordenación del Plan Especial, esto es, equiparando los grados del PEPRI directamente con los de dicha Ley: el grado "Integral" de la Ley con los "Monumentos Histórico-Artísticos" definidos por el PEPRI, puesto que el objeto de ambas categorías es la protección íntegra de los inmuebles; el grado "Ambiental" de la Ley con los denominados "Edificios de Interés Histórico y Tipológico" del Plan Especial, puesto que ambas categorías pretenden la conservación de la tipología de los inmuebles, considerando, a su vez, los valores presentes en la fachada; y el

grado "Parcial" de la Ley, con el "Ambiental" del PEPRI-2001, que tiene por finalidad la protección del aspecto exterior de los inmuebles.

c) En los casos en los que pudimos acceder al interior, se valoró, de forma particular, el interés de la edificación, centrando la mirada en descubrir si existían aspectos tipológicos o morfológicos que ilustraran el modo de construir o la forma de vida de una época concreta de la historia de nuestra ciudad y que justificaran un grado de protección mayor al "Parcial" de la fachada. Con esos datos se le concedió a cada edificación un grado de protección determinado así como el correspondiente nivel de intervención (parcela a parcela, como novedad frente al PEPRI-2001 que no lo establecía en la ficha de forma individual sino a través de una norma general) y a su vez, se elaboraron los apartados de "Descripción" y "Valoración y Alcance de la Protección" de las fichas del Catálogo, donde se determina cuáles son los valores que fundamentan la protección de cada inmueble.

Es decir, en la valoración se concretan de forma sucinta los criterios de catalogación, que se resumen una serie de conceptos que, en combinación con la descripción, nos van a permitir sustentar de forma conceptual y objetiva la protección de los inmuebles. Así, se muestran en este apartado valoraciones relativas a la antigüedad de la edificación, a su representatividad como elemento de un estilo arquitectónico determinado o de una tipología concreta, la singularidad de su composición y su integración como parte fundamental de un conjunto de inmuebles que generan un ambiente característico de la historia y arquitectura de la ciudad.

Es preciso puntualizar, que el criterio que se utiliza para catalogar un inmueble no necesariamente tiene que ser adecuado o definitivo para otro. La catalogación se fundamenta en la idea de aplicar los criterios de forma singular y específica, un criterio de catalogación puede ser esencial en un inmueble, pero en otro puede tener poco fundamento o carecer de él. Igualmente, un inmueble puede ser catalogado por un solo criterio o necesitar cumplir varios. Entendemos que esta forma de catalogar atiende mejor a la realidad, que al fin y al cabo es diversa y no siempre se puede estandarizar.

Por otra parte, complementado la información relativa a los criterios de valoración, se señala en el apartado "Valoración y alcance de la protección" qué elementos concretos se protegen.

En definitiva, los edificios que tienen el grado de Protección "Ambiental" en el Plan Especial en tramitación, pueden tenerlo por dos motivos: uno, porque lo han heredado del PEPRI-2001 y al no haber podido visitar su interior con motivo de esta Revisión, no se justifica ningún cambio de grado; dos, porque, con los datos obtenidos de la visita interior al inmueble, se ha estimado que tienen valores que justifican la protección de la tipología y de ciertos aspectos morfológicos interiores, además de la fachada.

En ambos casos, consideramos que el grado "Ambiental" -grado que está promovido por la Ley de Patrimonio de Canarias- es el adecuado dadas las circunstancias expuestas. Por lo tanto, así, de forma general, no se puede equiparar este grado de protección con el "Parcial", tal como se solicita en la alegación.

2. En relación a la edificación situada en Santa Ana, 3, debemos decir que, puesto que se encuentra entre los edificios cuyo interior no se pudo visitar durante la fase de estudio del Plan especial en tramitación, se le ha asignado el grado de protección "Ambiental", en herencia del grado de protección "Edificios de interés Histórico y Tipológico" que le adjudicaba la ficha 527 del Catálogo del Plan Especial de 2001, hasta el momento en vigor.

En su momento, tal como se ha comentado anteriormente, con el fin de hacer una visita de reconocimiento de los valores y la determinación del grado y las obras a realizar en cada edificación, se enviaron cartas a todos los propietarios de los edificios catalogados del ámbito, incluyendo la edificación en Santa Ana, 3. Sin embargo, por razones desconocidas, no hubo respuesta por parte de los propietarios de este inmueble, y que no se pudo ver el interior de la edificación, por lo que se mantuvo el grado de protección que les otorgaba el PEPRI-2001, adaptándolos a la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, es decir, el grado "Ambiental".

Con motivo de la alegación presentada, tras estudiar lo que en ella se expone, se consideró que, puesto que se solicita la revisión del grado de protección, esta era una oportunidad de visitar el inmueble y comprobar los valores que posee, de manera que, con los datos obtenidos, pudiéramos asignarle un grado de protección adecuado, si es que el actual no se ajusta al mismo. En consecuencia, se envió nuevamente una carta solicitando la posibilidad de ver el interior del inmueble y resolver la cuestión. Sin embargo, en esta ocasión tampoco se ha obtenido el permiso necesario para ver el interior de la edificación.

No obstante, aún sin tener más información de la edificación que la obtenida de un reconocimiento exterior, se ha solicitado informe al historiador del arte que colabora con el equipo redactor en la elaboración de los distintos catálogos arquitectónicos del Municipio, Juan Carlos Padrón Valido.

En dicho informe, se hace la siguiente consideración.

"El inmueble se encuentra enclavado en la plaza de Santa Ana dentro del núcleo fundacional de la ciudad de Las Palmas, formando parte del conjunto histórico de Vegueta-Triana. La plaza y su entorno responden a un ordenamiento espacial culto trazado a cordel, a diferencia del epicentro de la formación de la ciudad en el entorno de San Antonio Abad con calles sinuosas propio del urbanismo medieval. Hay que señalar que se trata de una plaza abierta a diferencia de las castellanas, con portadas de acceso y soportales, un nuevo diseño que es posible debido al clima cálido y las pocas lluvias que hay en la ciudad.

Un espacio que se diseñó para albergar los distintos poderes: político, judicial, religioso y el económico representado por la aristocracia del momento. También fue el lugar comercial y festivo de la ciudad, en el que se celebraban mercadillos para la venta de productos agrícolas y artesanales hasta la llegada de la ilustración. Un nuevo pensamiento que provocó que la relevancia de este espacio fuese compartida a partir de la segunda mitad del siglo XIX con el nuevo centro lúdico, romántico y burgués en la actual zona de la Alameda, plaza Cairasco y plaza de Hurtado de Mendoza.

Análisis de los valores patrimoniales del inmueble.

Se trata de una arquitectura doméstica de estilo neoclásico construida en la primera del siglo XIX y que se encuentra en diálogo con el edificio nº4 (VT-528). Aporta al espacio monumental su lenguaje histórico con una fachada ritmada y sobria en su decoración.

1. La fachada.

La edificación presenta una fachada de tres alturas con dos huecos por planta dispuestos simétricamente, regularizados y recercados en cantería. La altura de los huecos disminuye a medida que ascendemos en las plantas. Destaca en planta primera el balcón corrido con antepecho de hierro forjado y ménsulas decorativas. Los huecos de las plantas superiores se decoran con una línea de gotas y se le sobrepone una cornisa de diseño tradicional.

El alzado se enmarca con zócalo de cantería en su base y se corona con cornisa y pretil. Éste último se proyecta alternando tramo macizo decorado con cuatro glifos y tramo abalaustrado. Resaltar de los balaustres que son planos y no torneados al igual que el resto de los edificios de la plaza a excepción de las Casas Consistoriales.

Es preciso señalar, que la fachada presenta elementos añadidos que se localizan en el balcón, en las ménsulas decorativas, en las decoraciones de los huecos superiores y en el pretil de coronación. Todas las decoraciones (ménsulas, cornisas, glifos) están realizadas con cemento portland un material que entra en la escena constructiva de Las palmas a partir de la década de los 70 del siglo XIX. Lo mismo sucede con el balcón corrido con basa de cemento portland y rejería, lo común en la primera mitad del siglo es que estuviese realizado todo en madera. Además la estrechez de la fachada no se presta a introducir un balcón en el diseño de la composición, ni tampoco en estos momentos los balcones se realizan corridos.

Sin embargo a pesar de estos añadidos, el sustrato de la simetría, cadencia y sobriedad que caracteriza al neoclasicismo no se encuentra desvirtuado, por lo que la fisonomía histórica del alzado aún permanece.

2. La planta.

En cuanto a la planta, no ha sido posible visitar el interior del edificio, debido a no obtener el permiso correspondiente, por lo que se desconoce la situación de su estado actual.

Sistema constructivo.

Respecto al sistema constructivo no se puede saber de forma fehaciente cual es el que presenta en la actualidad, aunque todas las edificaciones hasta prácticamente finales del siglo XIX utilizan el sistema de tradición mudéjar adintelado, que viene definido por muros portantes de mampostería sobre una cimentación ciclópea (generalmente a piedra seca calzada con piedras más pequeñas) y forjados de vigas de madera y tablazón para el solado. Las tablas del suelo se unen entre sí con una tablilla para evitar el paso del polvo al piso inferior. La tabiquería no portante se realiza con ladrillo y puede ser que tenga entramado de madera como refuerzo estructural, técnica constructiva también utilizada hasta finales del siglo XIX. Estado de conservación.

La fachada del inmueble presenta un estado de conservación bueno. Tanto, los muros de mampostería, las distintas carpinterías, la rejería del balcón y la cantería se encuentran saneadas. En cuanto al interior se desconoce su estado, al no haberse podido visitar.

Catalogación y valoración del grado de protección.

Catalogación.

La inclusión de este inmueble en el catálogo arquitectónico del Plan Especial Vegueta-Triana viene fundamentada por dos criterios: el estilo y su interés ambiental.

1. Estilo.

En cuanto al estilo, nos encontramos con un ejemplo de la arquitectura domestica con fachada neoclásica de la primera mitad del siglo XIX. Aunque presenta añadidos, como se ha citado anteriormente, conserva la esencia del lenguaje clásico con el que fue proyectado.

2. Interés ambiental.

El edificio se encuentra integrado perfectamente en el entorno de la plaza de Santa Ana. Además, el inmueble se encuentra en diálogo directo con el edificio nº4 de la plaza (VT-528). Aporta al espacio monumental de la plaza su fachada neoclásica y dialoga con los lenguajes históricos del resto de las edificaciones del entorno.

Valoración del grado de protección.

El inmueble, como hemos ido exponiendo a lo largo de este informe, posee en su fachada valores que justifican su inclusión en el Catálogo de Protección del Plan Especial Vegueta-Triana. En la actualidad tiene asignado el grado de protección "Ambiental", que consideramos que debe mantenerse al no disponer de nuevos datos que justifiquen un cambio, pues no se ha podido visitar el interior del inmueble. Se entiende que, en el momento de asignarle este grado, el equipo redactor anterior visitó el interior del inmueble y percibió valores en su tipología de planta que debían ser protegidos."

En conclusión, el inmueble situado en la Plaza de Santa Ana, 3, tal como se desprende del informe del historiador del Arte Juan Carlos Padrón Valido, tiene valores arquitectónicos e históricos que justifican su inclusión en el Catálogo de Protección. Puesto que el inmueble en cuestión no se ha podido visitar, debe mantenerse el grado de protección que "Ambiental" que consta en la ficha VT-527 del nuevo Plan Especial, que se corresponde con el que tenía según el PEPRI-2001, "Edificio de Interés Histórico y Tipológico".

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 14

Nombre: Familia Sanchiz Medina (Rpte. Luis Sanchiz Medina)

Domicilio: Plaza Eguilaz, 3 (Barcelona)

C.P. 08017

Nº Reg. Ayto.: 114347

Fecha Reg. Ayto.: 01-08-2016

Nº de Páginas: 7

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Varias concretas (incluso CAT)

Contestación

Tras haber estudiado la alegación remitida, incluyendo los documentos anexos, deben hacerse las siguientes consideraciones:

1. En relación a las sugerencias que en la alegación se hacen respecto de los grados de protección, debe hacerse mención directa a la ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias. Esta ley, en su artículo 45, aborda los grados de protección atribuibles a cualquier inmueble objeto de catalogación, estableciendo tres niveles posibles, bajo las denominaciones de "Integral", "Ambiental" y "Parcial", que se definen tal como se indica a continuación:

"a. Integral: Protege la totalidad de cada uno de los inmuebles en él incluidos.

b. Ambiental: Protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles.

c. Parcial: Protege elementos específicos."

Como vemos, la propia ley de Patrimonio establece tres grados de protección, distinguiendo entre aquellos edificios que deben ser protegidos en su totalidad, aquellos edificios que deben ser protegidos por crear ambiente y tener una tipología de interés, y aquellos edificios que tan solo constan de elementos específicos que precisen protección. No es el nuevo Plan Especial, ni el vigente, ni siquiera el Plan General de Ordenación quienes hacen esta distinción, sino que la propia Ley de Patrimonio fija una única jerarquía posible para inventariar los inmuebles susceptibles de ser protegidos, eliminando cualquier otra alternativa.

En este sentido, en relación al grado de protección "Ambiental", el Plan Especial aprobado inicialmente no ha incorporado la protección tipológica, sino que esta ya estaba contemplada en el artículo 45 de la citada Ley, en vigor desde hace casi 18 años. Este grado sitúa a los inmuebles en un escalón intermedio entre los otros dos, y se refiere simultáneamente al ambiente urbano y a la tipología edificatoria.

Tal como se recoge en la Memoria de Ordenación, en el apartado 5.7.1 relativo a Reflexiones sobre los grados de protección, una aproximación acertada, al objeto del concretar el alcance del grado "Ambiental" es la señalada por Manuel Martín Hernández, arquitecto catedrático de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria y autor del Catálogo Municipal actualmente en vigor, quien apunta que podría considerarse que "tendrían valor ambiental aquellos edificios con ciertas cualidades edificatorias y/o urbanas que ilustran y sirven de referencia para comprender su época, lenguaje formal, temática funcional, tecnología constructiva u operación urbanística y cuya "tipología" al menos debe conservarse por medio de la conservación y protección de determinadas piezas de su morfología; así se podría hablar de conservar "ese" patio o "su" estructura portante".

Por otra parte, no debemos olvidar que el Plan Especial en tramitación, parte de un Catálogo heredado, y la inmensa mayoría de las edificaciones que se protegen en el nuevo catálogo ya estaban incluidas en el Catálogo del Plan Especial de 2001, con un determinado grado de protección, que además no se adaptaba a los de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, pues el PEPRI-2001, a pesar de ser posterior a la Ley 4/1999, no se encuentra adaptado a la misma. En el Plan especial de Protección de Vegueta-Triana que se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016, se han revisado pormenorizadamente los grados de protección concedidos a cada edificación por el PEPRI-2001, procediendo de la siguiente manera:

a) Durante los trabajos de redacción del documento de Plan Especial, se hizo una minuciosa labor de estudio y análisis de las edificaciones que integran los barrios de Vegueta y Triana, recopilando información sobre todo el conjunto edificado. En un primer acercamiento, se tomaron datos y fotografías del exterior de cada uno de los inmuebles, anotando información detallada de ellos. Sin embargo, entendimos que la información recopilada de las fachadas resultaba incompleta, pues no permitía valorar si el grado de protección asignado a cada inmueble era el adecuado, al carecer de información de su interior.

Así pues, con el fin de hacer una visita de reconocimiento de los valores y la determinación del grado y las obras a realizar en cada edificación, se enviaron cartas a todos los propietarios de los edificios catalogados del ámbito. Sin embargo, pese a que se realizaron varios intentos de contacto, sólo hubo respuesta por parte de aproximadamente un tercio de los propietarios.

b) En los casos en los que no tuvimos acceso al interior, ante la falta de información que justificara un cambio en el grado de protección, se mantuvo para las edificaciones el grado que les otorgaba el PEPRI-2001, entendiendo que el equipo redactor anterior adjudicaba los grados de protección con base al análisis de las edificaciones y en consideración de que, al fin y al cabo, se trata de un documento aprobado, que ha pasado todos los trámites legales incluyendo la exposición al público y el periodo de alegaciones.

Eso sí, se mantuvo el grado otorgado por el Plan Especial de 2001, pero adaptándolo a la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, con los criterios expuestos en la Memoria de Ordenación del Plan Especial, esto es, equiparando los grados del PEPRI directamente con los de dicha Ley: el grado "Integral" de la Ley con los "Monumentos Histórico-Artísticos" definidos por el PEPRI, puesto que el objeto de ambas categorías es la protección íntegra de los inmuebles; el grado "Ambiental" de la Ley con los denominados "Edificios de Interés Histórico y Tipológico" del Plan Especial, puesto que ambas categorías

pretenden la conservación de la tipología de los inmuebles, considerando, a su vez, los valores presentes en la fachada; y el grado "Parcial" de la Ley, con el "Ambiental" del PEPRI-2001, que tiene por finalidad la protección del aspecto exterior de los inmuebles.

c) En los casos en los que pudimos acceder al interior, se valoró, de forma particular, el interés de la edificación, centrando la mirada en descubrir si existían aspectos tipológicos o morfológicos que ilustraran el modo de construir o la forma de vida de una época concreta de la historia de nuestra ciudad y que justificaran un grado de protección mayor al "Parcial" de la fachada. Con esos datos se le concedió a cada edificación un grado de protección determinado así como el correspondiente nivel de intervención (parcela a parcela, como novedad frente al PEPRI-2001 que no lo establecía en la ficha de forma individual sino a través de una norma general) y a su vez, se elaboraron los apartados de "Descripción" y "Valoración y Alcance de la Protección" de las fichas del Catálogo, donde se determina cuáles son los valores que fundamentan la protección de cada inmueble.

Es decir, en la valoración se concretan de forma sucinta los criterios de catalogación, que se resumen una serie de conceptos que, en combinación con la descripción, nos van a permitir sustentar de forma conceptual y objetiva la protección de los inmuebles. Así, se muestran en este apartado valoraciones relativas a la antigüedad de la edificación, a su representatividad como elemento de un estilo arquitectónico determinado o de una tipología concreta, la singularidad de su composición y su integración como parte fundamental de un conjunto de inmuebles que generan un ambiente característico de la historia y arquitectura de la ciudad.

Es preciso puntualizar, que el criterio que se utiliza para catalogar un inmueble no necesariamente tiene que ser adecuado o definitivo para otro. La catalogación se fundamenta en la idea de aplicar los criterios de forma singular y específica, un criterio de catalogación puede ser esencial en un inmueble, pero en otro puede tener poco fundamento o carecer de él. Igualmente, un inmueble puede ser catalogado por un solo criterio o necesitar cumplir varios. Entendemos que esta forma de catalogar atiende mejor a la realidad, que al fin y al cabo es diversa y no siempre se puede estandarizar.

Por otra parte, complementado la información relativa a los criterios de valoración, se señala en el apartado "Valoración y alcance de la protección" qué elementos concretos se protegen.

En definitiva, los edificios que tienen el grado de Protección "Ambiental" en el Plan Especial en tramitación, pueden tenerlo por dos motivos: uno, porque lo han heredado del PEPRI-2001 y al no haber podido visitar su interior con motivo de esta Revisión, no se justifica ningún cambio de grado; dos, porque, con los datos obtenidos de la visita interior al inmueble, se ha estimado que tienen valores que justifican la protección de la tipología y de ciertos aspectos morfológicos interiores, además de la fachada.

En ambos casos, consideramos que el grado "Ambiental" -grado que está promovido por la Ley de Patrimonio de Canarias- es el adecuado dadas las circunstancias expuestas. Por lo tanto, así, de forma general, no se puede equiparar este grado de protección con el "Parcial", tal como se solicita en la alegación.

2. En relación al inmueble situado en Viera y Clavijo, 29, debemos decir que se encuentra entre aquellas edificaciones cuyo interior se pudo visitar durante la fase de estudio del Plan especial en tramitación.

Con los datos obtenidos de la visita, se valoró la protección concedida a la edificación y se estimó que, dado que además de la fachada, se conserva la tipología original con el patio central alrededor del cual se desarrollan las principales estancias de la casa, debía mantenerse el grado de protección "Ambiental", que tenía el inmueble, en herencia del grado de protección "Edificios de interés Histórico y Tipológico" que le adjudicaba la ficha 315 del Catálogo del Plan Especial de 2001, hasta el momento en vigor.

Así pues, el Plan Especial de Protección Vegueta-Triana que se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016, le otorgó el grado de Protección "Ambiental".

Sin embargo, con motivo de la alegación presentada por la propiedad, y en consideración de la solicitud remitida, hemos estimado oportuno hacer una segunda valoración, por lo que se ha pedido informe al historiador del arte Juan Carlos Padrón Valido, colaborador en la redacción de los distintos catálogos de Protección que se están abordando en el Municipio.

En dicho informe, se hace la siguiente valoración:

"La primera propuesta para urbanizar esta zona de la ciudad, antes conocida como las "huertas de Triana" surge de la persona de Manuel Macías Pérez, aunque su propuesta de ensanche fracasó en 1875 después de numerosos avatares administrativos. No será hasta 1890 con la propuesta del arquitecto municipal Laureano Arroyo cuando se lleve a cabo este ensanche, que sólo consistió en la apertura de calles pero sin la visión urbanística de conjunto que había tenido la primera propuesta. Será a principios del siglo XX cuando la urbanización de las calles, Viera y Clavijo (1895), Buenos Aires, callejón de la Vica, Domingo J. Navarro, Perdomo, Bravo Murillo esté consolidada, tal como se refleja en el plano de la ciudad realizado por Fernando Navarro en 1914.

El inmueble proyectado por el arquitecto Laureano Arroyo en 1898 se encuentra enclavado en el barrio de Triana formando parte de la trama histórica, aporta a ésta una arquitectura académica con decoración ecléctica y dialoga históricamente con los lenguajes de otros edificios de la calle Viera y Clavijo.

Análisis de los valores patrimoniales del inmueble.

1. La fachada.

El inmueble presenta una fachada de tres plantas de altura y responde a una arquitectura de composición académica. Esta arquitectura tiene como premisas el ideario clásico: ritmo, simetría, proporción, en busca de la armonía como expresión de la belleza. Este sustrato viene acompañado por la profusa decoración ecléctica que se reparte por toda su fachada rayando casi el horror vacui.

La composición viene definida por cuatro estilizados huecos en cada una de las plantas, que se encuentran regularizados y rítmicamente dispuestos, todos recercados y rematados en arco de medio punto, en donde todo está concebido bajo una organización simétrica en busca del equilibrio compositivo.

Destaca en planta baja el zócalo de cantería con basa resaltada, cartela ciega y listel en los entrepaños. Diferencia a las

plantas superiores el remate de los huecos con frontón triangular para la primera planta y cornisa para la segunda. Ambas presentan pretilos calados en hierro forjado y carpinterías acristaladas con montantes de vidrios de color y despiece radial. El edificio se corona con cornisa y pretil con tramos ciegos en los extremos y calado en el centro. Sobre el pretil se proyectan dos frontones triangulares con cenefa inferior realizada en cerámica.

En cuanto a la decoración se puede apreciar que es profusa y se encuentra en toda la superficie del alzado. Hay una abundante presencia del llagueado que se proyecta en planta baja y segunda, al que se contraponen los listeles resaltados de la planta primera, esta ornamentación horizontal se remarca con las líneas de impostas. El juego rehundido- resalte viene apoyado con los espacios para las molduras en saliente de la planta primera y los espacios vacíos de menor tamaño de la planta superior.

El trabajo ornamental más refinado se localiza en las enjutas de los arcos, tímpanos de frontones, sobre las repisas y en el pretil calado. El repertorio decorativo de las enjutas se organiza de forma simétrica con flor de lis en las esquinas y elementos fitomórficos en el centro. Los motivos para los tímpanos y repisas son iguales, se organizan con una concha central entre volutas con hoja de acanto en su interior y elementos fitomórficos en el desarrollo de los laterales. Se sobrepone a esta decoración una cenefa con roseta insertada en círculos. Como elemento singular de este programa ornamental, señalar el entrelazado geométrico que presenta el pretil de coronación.

Las influencias estilísticas de estas decoraciones son de diversa índole, de manera que la hoja de acanto es un recurso propio del mundo clásico, la flor de lis es de influencia medieval al igual que roseta neo-gótica. Más cercano a nuestro tiempo es la cenefa cerámica neo-mudéjar de influencia morisca.

Se debe decir, que estos trabajos decorativos se encuentran ahora al alcance de la naciente burguesía comercial debido a la utilización del cemento portland y su cualidad plástica. Un material que entra en la escena de la construcción en el último tercio del siglo XIX y que por su capacidad expresiva, fácil ejecución y abaratamiento en el coste supone una revolución. Su utilización en la ejecución de los programas decorativos de las fachadas termina compitiendo con la cantería.

2. La planta.

Como primer punto a resaltar, se han consultado los planos que acompañan a la ficha en los que se aprecia un tipo de parcela estrecha y profunda característica de los ensanches, a diferencia del tipo de parcela más ancha y profunda propia de la ciudad del antiguo régimen (s. XVI-XVIII).

Se trata de un inmueble que responde a la tipología de la casa burguesa de finales del s. XIX y principios del s. XX muy utilizada en esta zona de la ciudad. El inmueble presenta la superposición de funciones, comercial para la planta baja y residencial para el resto de las plantas.

La planta baja se distribuye en una zona destinada a comercio y otra de acceso a las viviendas. Destaca en esta planta, el zaguán con pavimento y zócalo de loseta hidráulica en disposición ajedrezada, que conduce a la escalera de granito de tres tramos con barandal de forja. Hay que decir, que todavía en estos momentos, la escalera es el elemento escenográfico de mayor relevancia en el ritual que se establece en el tránsito desde el espacio público al privado. También se debe señalar en este espacio las carpinterías con vidrio serigrafiado y montante con despiece radial. En una segunda crujía se encuentra el patio que comunica a través de un pasillo con el patio de servicio. Obsérvese el zócalo de loseta hidráulica, o la cubrición del inferior de los volados tapando la estructura de madera, a favor de una mayor higiene constructiva.

Si la escalera tiene un carácter escenográfico, el patio es el espacio de mayor significación y funcionalidad de la casa. Éste actúa como elemento tipificador y morfológico de la arquitectura doméstica, que organiza, ilumina y ventila todo el espacio que le circunda; y vertebrada la primera crujía con el resto de la casa, una costumbre que se mantiene hasta principios del siglo XX, independiente del estilo de su fachada. Si analizamos su morfología vemos un cambio importante, ya no hay galerías abiertas, la edificación se cierra para un mejor confort y resguardarse de las inclemencias del tiempo. Al mismo tiempo, los pies derechos con basa y zapata que caracteriza la construcción de los patios tradicionales han desaparecido. Todas estas mejoras: diafanidad para una mejor circulación, confort habitacional, son propias de una serie de medidas posibilitadas por la tecnología y la industrialización de los materiales, que abogan por una sociedad en busca de mejoras de vida, que se expresan en el patio.

Además, este patio presenta sus cerramientos basados en una composición de huecos organizados en las distintas plantas, respetando la cadencia entre macizo y hueco, o centrado en el paramento. Es decir, se trata de un espacio interior pero con un tratamiento cuidado, de grandes ventanas alineadas cuya iluminación penetra en la ancha galería cerrada (eje comunicación horizontal). El interés del espacio se subraya con la ventana tipo bay-window que se proyecta para la iluminación de la escalera.

En el resto de las plantas se distribuyen las habitaciones con el corredor central que comunica la zona noble con la zona de servicio situada al fondo de la parcela, en la que se sitúan un segundo patio y la escalera de servicio.

Al margen del patio, sobresalen como elementos destacables en estas plantas, el trabajo de ebanistería de la escalera de madera de trazado curvo con barandal de forja, el bay window acristalado del rellano y las habitaciones de la primera crujía con trabajos de carpintería ornamental en los recercados de los vanos, molduras en rodapié, a la altura del alfeizar y en el techo. El resto de los espacios se dedican a habitaciones con carpinterías con montantes acristalados y despiece radial, y zócalo en los pasillos de loseta hidráulica al igual que el pavimento, todos elementos novedosos y muy común en las últimas décadas del s. XIX.

El patio de servicio al fondo, se estructura como un espacio que difiere del resto de la casa al proyectarse distintas entreplantas con modificaciones en las alturas de huecos, que no corresponden con el resto del inmueble. También se proyecta una escalera de madera que comunica las plantas por esta zona de la casa.

Sistema constructivo.

La edificación responde al sistema constructivo tradicional mudéjar con forjados de madera y muros portantes sobre una cimentación ciclópea, un sistema que comienza a utilizarse en el siglo XVI, pero que a comienzos del siglo XX entra en desuso paulatinamente. Para la tabiquería interior a partir de 1890 se comienza a emplear el ladrillo sílico-calcáreo de mayor resistencia y menor espesor (por lo que se consigue más espacio útil) que hace la función de pared de carga. Este ladrillo en un primer momento se exportaba desde Alemania, hasta que se abren fábricas en Las Palmas. Aunque no se ha podido ver el interior de la tabiquería, es muy probable por la fecha en la que estamos que se utilice este sistema, ya que

Laureano Arroyo en estas fechas lo utiliza en forjados de otras edificaciones. La tabiquería con entramado de madera empieza también a caer en desuso.

En esta época ya es costumbre que los forjados de madera se cubran con cielos rasos, esto se debe a una mejora de las condiciones higiénicas de la vivienda, recogidas en las Ordenanzas Municipales de 1875 después de la epidemia de cólera morbo que devastó la ciudad en 1851. También se aplican otras medidas como el empapelado de las habitaciones que también es costumbre en esta época avanzada. El cielo raso se construye con cañizo o tablillas de madera, a la que se le superpone una capa de yeso realizado in situ. En la última planta se observa un volado con losa de hormigón armado, este nuevo sistema constructivo se empezó a utilizar a comienzos del s. XX.

Estado de conservación.

Es preciso aclarar, que en relación al estado de conservación se deben tener en consideración dos aspectos: el primero referido a la conservación de su estado físico, y el segundo relacionado con la conservación de los elementos arquitectónicos, sistemas constructivos y materiales originales que mantiene el inmueble.

1. Conservación del estado físico del inmueble.

La fachada del inmueble presenta un estado de deterioro que comienza a ser avanzado, en la actualidad le cubre una pátina de polución concentrada sobre todo en los motivos ornamentales que se desdibujan por el negro de su superficie. Salvo la cantería y la mampostería, el resto de elementos como el revestimiento de fachada, las carpinterías y rejerías se encuentran en mal estado.

En cuanto al interior el estado en general es de abandono pero no de ruina, sobre todo en la zona de servicio y del patio trasero, con desprendimiento puntual del forjado en esta zona de la casa. La conservación mejora en la zona noble: primera crujía, escalera y patio.

No obstante, al margen de estas apreciaciones respecto al estado de conservación del inmueble, hay que decir que los deberes sobre el mantenimiento y conservación atañen a la propiedad del mismo, éstos se encuentran estipulados en los apartados 1 y 2 del artículo 52 y en los apartados 2, 4 y 5 del artículo 58, de la Ley 4/1999, 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, que se exponen textualmente a continuación:

Apartados 1 y 2 del artículo 52:

1. "Los bienes integrantes del patrimonio histórico de Canarias deberán ser conservados, mantenidos, restaurados y custodiados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o simples poseedores de manera que quede garantizada, en todo caso, la conservación y protección de sus valores".

2. "Se entiende por conservación de los bienes muebles el conjunto de medidas que se limitan a prevenir y retardar el deterioro de los mismos, con la finalidad de asegurar la mayor duración posible de la configuración material del objeto considerado".

Apartados 2, 4 y 5 del Artículo 58:

3. "Sin previa declaración firme de ruina y autorización expresa del Cabildo Insular, para la que se requerirá informe favorable del Consejo Canario del Patrimonio Histórico, los Ayuntamientos no podrán autorizar la demolición de inmuebles declarados de interés cultural, o catalogados. Dicho informe habrá de estimar, como mínimo, los valores históricos de los inmuebles y la constatación de la imposibilidad de intervención técnica que pueda garantizar la estabilidad física de los inmuebles o el elevado coste de las obras de intervención".

4. "Cuando la situación física de bienes inmuebles, de interés cultural o incluidos en catálogos arquitectónicos municipales, declarados en estado ruinoso, sea consecuencia del incumplimiento por parte del propietario de sus deberes establecidos en la presente Ley, no se extinguirá su deber de conservación y, en su caso, se le exigirá la ejecución de obras que permitan el mantenimiento aunque excedan del límite de su deber de conservación".

5. "Se presumirá que la situación física de los bienes inmuebles de interés cultural o incluidos en catálogos arquitectónicos municipales, declarados en estado ruinoso, es imputable al propietario en todos aquellos casos en que se hayan desatendido las órdenes de ejecución derivadas de las obligaciones previstas en el artículo 52".

En este sentido, la ley especifica bien claro que la responsabilidad del mantenimiento y conservación del inmueble es deber de la propiedad.

2. Conservación de los elementos arquitectónicos, materiales y sistemas constructivos originales.

El edificio en la actualidad conserva espacios y elementos originales sobre todo en la primera y segunda crujía, como son los pavimentos y zócalos de loseta hidráulica, carpinterías, escalera, galería y patio noble, todos elementos de interés que dotan a la casa de valores patrimoniales susceptibles de proteger. Además se suma a todo lo anterior, la conservación de los sistemas constructivos y materiales originales con los que fue construido el edificio.

Al margen de estas consideraciones, se observa que hay un cartel publicitario en la fachada del inmueble colocada de forma inadecuada, por su tamaño y disposición, y poco respetuosa con la imagen del edificio.

Catalogación y valoración del grado de protección.

Catalogación.

La inclusión de este inmueble en el catálogo arquitectónico del Plan Especial Vegueta-Triana viene fundamentada por dos criterios: el estilo y el interés ambiental.

1. Estilo.

En cuanto al estilo, nos encontramos ante un ejemplo representativo de la arquitectura académica con decoración ecléctica de finales del siglo XIX, presentando en su fachada una composición simétrica y rítmica con elementos decorativos de diversos lenguajes tal como se ha descrito en el epígrafe: Análisis de los valores patrimoniales del inmueble.

2. Interés ambiental.

El inmueble se encuentra perfectamente integrado en el conjunto de interés ambiental de la calle Viera y Clavijo, aportando a la trama histórica una arquitectura de composición académica con ornamentación ecléctica y en diálogo con los lenguajes históricos de esta zona de la ciudad.

3. En cuanto a la ficha del catálogo que se encuentra en estos momentos aprobado inicialmente, se sugiere la siguiente reseña en los epígrafes de "descripción" y "valoración y alcance de la protección" en las que se añaden algunas precisiones.

También se observa que los planos no se adaptan con exactitud a la realidad existente, ya que no coincide el desarrollo de los tramos de las dos escaleras de la zona noble.

3.1 Epígrafe de descripción:

“Alzado simétrico representativo de la arquitectura académica con ornamentación ecléctica, caracterizado por la disposición regular de huecos de proporción vertical recercados en cantería en planta baja y en cemento en las plantas superiores. Profusa ornamentación concentrada sobre todo en los dinteles, las pilastras laterales que cierran la composición y en el pretil de coronación. Cornisa y resto de líneas ornamentales resaltadas en cemento y zócalo de cantería. Acabado decorativo en llagueado”.

3.2 Epígrafe de valoración y alcance de la protección:

Respecto a este epígrafe, en la alegación se manifiesta que no es una tipología de vivienda plurifamiliar, que sería lo lógico, pero tampoco se sabe si es unifamiliar. Para el momento en que nos encontramos la tipología de un inmueble no viene definido por el número de familias que lo habitan, sino que ésta viene definida por factores como la distribución, sistemas constructivos, materiales y las funciones a las que se destina el inmueble, en este sentido se considera más adecuada la siguiente valoración:

“Edificio de valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Viera y Clavijo. Ejemplo de los primeros edificios de tres plantas con función comercial y residencial de finales del siglo XIX”.

Valoración del grado de protección.

El inmueble, como hemos ido exponiendo a lo largo de este informe, posee en su fachada valores que justifican su inclusión en el Catálogo de Protección del Plan Especial Vegueta-Triana. En cuanto al interior, se debe decir que aunque cumple con la tipología de la casa burguesa de finales del s.XIX, el énfasis espacial y material del inmueble se encuentra en el ámbito que ve desde la primera crujía hasta la fachada al naciente del patio. Son espacios que se deben proteger y que se justifican con los valores arquitectónicos que aporta el acceso y la escalera en todo su desarrollo hasta la última planta, también el bay-window del rellano, así como las habitaciones de la primera crujía con los trabajos de carpintería ornamental. También se debe incluir en este ámbito de protección el corredor y las habitaciones que se encuentran en lado sur del patio. Ya que no se puede entender el patio sin la existencia de estas habitaciones y del corredor de distribución, espacios esenciales en la tipología de planta de la casa burguesa de esta época. Además esta zona de la casa se encuentra en mejor estado de conservación y mantiene todos los elementos originales.

El resto de la edificación, que abarca desde la fachada naciente del patio noble hasta el fondo de la parcela, son espacios que carecen de interés por su calidad espacial y la ausencia de elementos arquitectónicos de interés. En este sentido, el patio trasero presenta edificaciones de entreplanta que no es muy propio de la época y que no dialogan con la altura de forjados y huecos del resto del inmueble. Este desfase de cotas de nivel genera un sistema de comunicación complejo y rebajan la calidad espacial de esta zona de la casa. Además esta zona presenta un alto deterioro físico y ruina parcial con zona de desprendimiento del forjado del patio. Se considera que este espacio del inmueble se debe desproteger al no presentar valores patrimoniales que sean susceptibles de protección”.

Así pues, el inmueble situado en Viera y Clavijo, 29, tal como se desprende del informe del historiador del Arte, tiene valores arquitectónicos e históricos que justifican su inclusión en el Catálogo de Protección, pero estos valores se concentran en el espacio comprendido entre la fachada a la calle Viera y Clavijo y la fachada naciente del patio principal. El resto de la parcela se descataloga, por carecer de valores.

En cuanto a la no correspondencia de los planos con la realidad, debe decirse que estos documentos -muchos de ellos copias del proyecto que guarda el Archivo Histórico Provincial- solo se incluyen en la ficha a modo informativo, y únicamente representan un esquema tipológico, sin que en ningún caso quieran ser fiel representación de la realidad. No obstante, puesto que en la alegación se han aportado planos de las plantas tal como están en la actualidad, se procederá a redibujar dichos esquemas y corregir las imprecisiones en la ficha.

Respecto de la apreciación sobre el error existente al considerar que se trata de una vivienda plurifamiliar, tal como se recoge en el informe del historiador, al no haberse encontrado datos que certifiquen esta cualidad, se eliminará este dato de la ficha.

En conclusión, se desestima la alegación presentada, en relación a la solicitud de revisión del grado de protección “Ambiental” y su equiparación con el grado “Parcial”; y se estima parcialmente la alegación en relación a la solicitud de reducción del grado de protección de la edificación en Viera y Clavijo, 29, que si bien mantendrá el grado de protección “Ambiental”, se desprotegerá en el tramo comprendido entre la fachada naciente del patio noble y el fondo de la parcela.

En consecuencia, de todo lo expuesto, se modifica la ficha VT-315 como se indica a continuación:

-En el apartado “Descripción”, tal como sugiere el historiador del arte Juan Carlos Padrón Valido, se sustituye el texto actual por el siguiente:

“Alzado simétrico representativo de la arquitectura académica con ornamentación ecléctica, caracterizado por la disposición regular de huecos de proporción vertical recercados en cantería en planta baja y en cemento en las plantas superiores. Profusa ornamentación concentrada sobre todo en los dinteles, las pilastras laterales que cierran la composición y en el pretil de coronación. Cornisa y resto de líneas ornamentales resaltadas en cemento y zócalo de cantería. Acabado decorativo en llagueado”.

-En el apartado “Valoración y alcance de la protección”, se sustituye el texto actual por el siguiente:

“Edificio de valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Viera y Clavijo. Ejemplo de los primeros edificios de tres plantas con función comercial y residencial de finales del siglo XIX.

Se protege todo excepto la parte de la edificación comprendida entre la fachada naciente del patio noble y el fondo de la parcela.”

-En el apartado “Protección”, se activa el nivel de intervención “Remodelación”.

-En el apartado “Directrices de intervención”, se incluyen las siguientes determinaciones:

“Sólo se permitirá la remodelación en la parte no protegida, siguiendo los parámetros indicados en la Norma de Protección y

respetando la altura de la edificación original.”

-En el apartado “Información gráfica” se sustituyen los esquemas de planta por nuevos esquemas adaptados a la realidad.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone:

Respecto al punto 1, DESESTIMAR la alegación formulada.

Respecto al punto 2, ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación formulada.

En consecuencia, procede corregir en la ficha VT-315 del Catálogo lo siguiente:

a) En el apartado “Descripción”, se sustituye el texto actual por el siguiente:

“Alzado simétrico representativo de la arquitectura académica con ornamentación ecléctica, caracterizado por la disposición regular de huecos de proporción vertical recercados en cantería en planta baja y en cemento en las plantas superiores.

Profusa ornamentación concentrada sobre todo en los dinteles, las pilastras laterales que cierran la composición y en el pretil de coronación. Cornisa y resto de líneas ornamentales resaltadas en cemento y zócalo de cantería. Acabado decorativo en llagueado”.

b) En el apartado “Valoración y alcance de la protección”, se sustituye el texto actual por el siguiente:

“Edificio de valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Viera y Clavijo. Ejemplo de los primeros edificios de tres plantas con función comercial y residencial de finales del siglo XIX.

Se protege todo excepto la parte de la edificación comprendida entre la fachada naciente del patio noble y el fondo de la parcela.”

c) En el apartado “Protección”, se añade el nivel de intervención “Remodelación”.

d) En el apartado “Directrices de intervención”, se incluyen las siguientes determinaciones:

“Sólo se permitirá la remodelación en la parte no protegida, siguiendo los parámetros indicados en la Norma de Protección y respetando la altura de la edificación original.”

e) En el apartado “Información gráfica” se sustituyen los esquemas de planta por nuevos esquemas adaptados a la realidad.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 15

Nombre: ISABEL EUGENIA VEGAS NAVAS

Domicilio: C/Doctor Domingo Déniz, 11-13 portal 1 bajo

C.P. 35002

Nº Reg. Ayto.: 113690

Fecha Reg. Ayto.: 29-07-2016

Nº de Páginas: 10

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Directrices de intervención

Contestación

1. Durante los trabajos de redacción del documento de Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana que se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016, con el fin de hacer una visita de reconocimiento de los valores y la determinación de las obras a realizar en cada edificación, se enviaron cartas a todos los propietarios de los edificios catalogados del ámbito, incluyendo la edificaciones en la calle Terrero, entre las que se encuentra la que nos ocupa.

Tras este intento de acercamiento, sólo tres de los propietarios de los inmuebles situados en la calle Terrero se pusieron en contacto con nosotros, por lo que finalmente únicamente pudimos acceder a tres de las edificaciones que integran la ficha VT-220. De las visitas realizadas, se concluyó que:

a) La edificación situada en el número 3 de la calle Terrero sólo tenía interés en la fachada y la primera crujía, pues en el interior ha sufrido muchas modificaciones: el patio, que en las tipologías propias de la arquitectura de finales del siglo XIX y principios del siglo XX es el elemento central, a partir del cual se distribuyen las distintas estancias, se ha minimizado hasta casi desaparecer, por lo que no se conserva la tipología original.

b) La edificación en Terrero, 5, no tiene interés actualmente que justifique su inclusión en el Catálogo. Tal como se recoge en el apartado 2 del punto 6.4 de la Memoria de Ordenación, se trata de una edificación de arquitectura más pobre que el resto de los inmuebles de su entorno, representativos de una arquitectura academicista más prolija en ornamentación. Además, el interior de la vivienda está en muy mal estado de conservación.

c) La edificación en Terrero, 11, además de la fachada y la primera crujía, conserva el trazado original del patio, con las escaleras principales, razón por la cual se extendió la protección a dichos elementos (la escalera trasera no se protegió, aunque el uso del término "escaleras" en plural haya llevado a confusión).

Sin embargo, con motivo de la alegación presentada por la propiedad, y en consideración de la solicitud remitida, hemos hecho un segundo estudio sobre los valores de la casa en Terrero, 11. Si bien es cierto que en un primer momento nos pareció que al conservar el patio central la casa podía tener interés tipológico, en esta segunda aproximación nos han surgido dudas, pues realmente es un espacio bastante transformado. Es por ello que hemos pedido informe de valoración al historiador del arte Juan Carlos Padrón Valido, colaborador en la redacción de los distintos catálogos de Protección que se están abordando en el Municipio.

En dicho informe se valoró lo siguiente:

"El edificio forma parte de un conjunto de interés ambiental en el entorno de la Alameda de Colón-Plaza Cairasco y las calles Terrero, Muro y Remedios, definido por inmuebles históricos con fechas comprendidas entre el s.XVIII y principios del s. XX, reflejando diversos estilos históricos con el predominio de los lenguajes clasistas. Dentro de la calle Terrero se encuentra en diálogo con el resto de inmuebles académicos.

Análisis de los valores patrimoniales del inmueble.

1. La fachada.

El inmueble presenta una fachada de dos plantas de altura y responde a una arquitectura de composición académica. Esta arquitectura tiene como premisas el ideario clásico: ritmo, simetría y proporción en busca de la armonía como expresión de la belleza.

La composición del alzado viene definida por tres huecos en cada una de las plantas, que se encuentran regularizados y rítmicamente dispuestos, todos recercados en cantería y organizados a partir de un eje de simetría.

En planta baja los huecos aparecen adintelados con carpintería donde predomina el cuarterón. En planta alta destaca el balcón central con basa de cantería y antepecho de forja. Los huecos en esta planta se rematan con arcos rebajados y se cierran con persianas de lamas o librillo de dos y cuatro hojas la del centro, la carpintería interior con el mismo ritmo de hojas se acaban con montante.

La sencilla composición se remata con listel y cornisa en cantería y pretil ciego de coronación, que queda enmarcada por el zócalo y las pilastras de borde también en cantería. Hay que destacar el revestimiento de azulejo biselado como influencia de las propuestas modernistas.

2. La planta.

La planta del inmueble responde a la tipología de la casa burguesa de dos plantas del cambio de siglo, definida por escalera y patio de iluminación en segunda crujía, y corredor central de distribución que comunica la zona noble con un segundo patio y escalera de servicio al fondo de la parcela.

En planta baja podemos destacar el zaguán con el zócalo de cerámica vidriada, decoraciones con yeserías en los muros y puerta acristalada de acceso al patio. Todos estos elementos son característicos del cambio de siglo. Este protagonismo decorativo en el espacio de entrada a la casa adquiere relevancia en estos momentos, debido a que se utilizan materiales industrializados más económicos por lo que se encuentran al alcance de un mayor número de familias. En las habitaciones

de la primera crujía hay que destacar los trabajos ornamentales en carpintería de influencia clasicista (pilastra estriada, casetones, ménsulas, cornisa).

En una segunda crujía nos encontramos con un patio de pequeñas dimensiones con la escalera encajada en él y adosada a la medianera. Destaca la escalera de rellano curvo realizada en madera y barandal de forja. También este espacio se decora con un zócalo de cerámica y se encuentra cubierto con un lucernario.

En planta alta se debe destacar las habitaciones de la primera crujía que presentan trabajos decorativos en madera como el recercado interior de los huecos, zócalo o el umbral de comunicación entre ambas estancias con jambas decoradas a modo de pilastras con fuste estriado y capitel sobre el que descansa un arco carpanel.

Estas habitaciones se comunican por una estrecha galería con la minúscula escalera de servicio que se encuentra al fondo de la casa en un patinillo.

Esta descripción nos pone en conocimiento de que se trata de una parcela muy estrecha que va disminuyendo a medida que profundizamos en ella, lo que da lugar a espacios muy pequeños que se agudizan en el fondo de la misma.

Estado de conservación.

La fachada del inmueble presenta un estado de conservación bueno. Tanto los muros de mampostería, las distintas carpinterías, rejerías y la cantería se encuentran saneadas. En cuanto al interior se observa que también presenta un buen estado de conservación.

Habría que indicar, que en la zona del patio se observa la presencia de elementos no originales como canalizaciones de gran sección para distintas instalaciones o la cubrición del lucernario con tecnología contemporánea. En planta baja se conserva el solado de loseta hidráulica en algunas zonas. En planta alta se conserva el suelo original de madera en la primera crujía y en el corredor.

Catalogación y valoración del grado de protección.

Catalogación.

La inclusión de este inmueble en el catálogo arquitectónico del Plan Especial Vegueta-Triana viene fundamentada por dos criterios: el estilo y el interés ambiental.

1. Estilo.

En cuanto al estilo, nos encontramos ante una arquitectura de composición académica característica de principios del siglo XX, presentando en su fachada todos los elementos tipificadores de la tipología de dos plantas de la arquitectura doméstica propia de la época que se han descrito en el epígrafe: Análisis de los valores patrimoniales del inmueble.

2. Interés ambiental.

El inmueble se encuentra perfectamente integrado en el conjunto de interés ambiental formado por la Alameda de Colón-Plaza Cairasco, y las calles Terrero, Muro y Remedios, definido por inmuebles históricos con fechas comprendidas entre el s.XVIII y principios del s. XX reflejando diversos estilos históricos con el predominio de los lenguajes clasistas. Dentro de la calle Terrero se encuentra en diálogo con el resto de inmuebles académicos que predominan en la misma.

Valoración del grado de protección.

El inmueble en la actualidad tiene asignado el grado de protección Parcial que incluye: la fachada, primera crujía, patio y escalera en segunda crujía y patio de servicio. Si bien, como se ha expuesto en el desarrollo del informe, la escalera ubicada en la zona de servicio no presenta valores susceptibles de protección ya que es un espacio sin significación alguna y presenta elementos añadidos y nuevos materiales.

Por otro lado, el patio delantero y la escalera incluida en él presentan diversos añadidos, como la introducción de conducciones de gran sección para distintas instalaciones y la cubrición con lucernario con tecnología contemporánea. Esto ha influido en la calidad espacial del patio desvirtuando la fisonomía del mismo, que se suma al reducido espacio original que ya de por sí le resta interés. Por tanto, los únicos elementos a destacar son el zócalo y la escalera, pero debido a la descontextualización que presenta este espacio en la actualidad de por sí solos no son capaces de generar el ambiente original.

También se debe decir que, aunque el inmueble reproduce la tipología de la casa burguesa de cambio de siglo, carece de suficiente calidad espacial y material para proteger su tipología, al tratarse de una parcela muy estrecha y de poca significación respecto a otros ejemplos.

Es cierto, que en un primer momento se consideró que el inmueble tenía una serie de valores que se debían proteger tal como se indica en el epígrafe Alcance y valoración de la Protección de la ficha VT-220 del catálogo arquitectónico del plan Especial de Vegueta-Triana, aprobado inicialmente el 9 de junio de 2016. Pero a raíz de esta alegación, se ha considerado oportuno realizar un estudio más profundo de los valores patrimoniales del inmueble, y se ha llegado a la conclusión de que la reducida dimensión del patinillo de servicio y su escalera carecen de interés arquitectónico por lo que se estima su desprotección. De la misma manera, la introducción de nuevos elementos, materiales y sistemas constructivos en las reducidas dimensiones del espacio del patio y escalera de la segunda crujía, han disminuido la calidad espacial del mismo, provocando la descontextualización y pérdida del carácter original con el que fue creado como espacio significativo de la casa, por lo que también se estima su desprotección, al no considerarse un ejemplo representativo que sea susceptible de transmitir como valor patrimonial.

Conclusiones.

La inclusión del inmueble en el catálogo arquitectónico del Plan Especial Vegueta-Triana está absolutamente justificada, por los valores históricos y artísticos-arquitectónicos que presenta el inmueble en la fachada y primera crujía.

En relación a la solicitud de la desprotección del patio y escalera de la primera crujía, así como la de la escalera de servicio, se considera adecuada, por lo que debe mantenerse el grado de protección Parcial sólo para la fachada y la primera crujía."

2. En referencia a la posibilidad de subir una planta sobre la cubierta, esto implica la modificación del volumen exterior. La cuestión es que la alteración del volumen en las edificaciones protegidas está regulada en la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, que, en su artículo 34 apartado 8, limita este tipo de actuaciones en conjuntos históricos:

"Las obras de nueva planta a realizar en edificios vaciados que, por razón de la normativa urbanística aplicable, hayan de

mantener la fachada deberán, en todo caso, respetar la edificabilidad, la altura de los forjados y la disposición de los huecos preexistentes.”

Así pues, con esta limitación legal, entendemos que la elevación de alturas sobre inmuebles protegidos preexistentes debe ser siempre una intervención excepcional que únicamente debe permitirse en aquellos casos concretos en los que este tipo de actuaciones contribuyen a mejorar los entornos de protección siempre desde la perspectiva del interés general, y por supuesto, la actuación queda supeditada a la puesta en valor de la edificación original sobre cualquier otro parámetro. Consideramos que no es este el caso de la edificación en Terrero, 11, pues esta tiene una altura de dos plantas altísimas que se corresponden en metros casi con las tres plantas del edificio no protegido situado en Terrero, 9 (al que el Plan Especial le permite tres plantas de altura). Y con respecto al edificio en Terrero 13, protegido en la misma ficha VT-220, tampoco hay una diferencia de altura que genere distorsiones en el ambiente circundante (téngase en cuenta que entre las dos edificaciones sólo hay media planta de altura de diferencia, debido a que las plantas de la vivienda en Terrero 11 son más altas que las plantas de Terrero, 13). La edificación está adecuadamente integrada en el entorno en relación a su altura, por lo que no se justifica permitir un aumento.

En conclusión, el inmueble situado Terrero, 11, tiene valores que justifican su inclusión en el catálogo del Plan Especial de Protección Vegueta-Triana, pero sus valores se ciñen a la fachada y a la primera crujía, por lo que se acepta la alegación en lo referente a la modificación del alcance de la protección. Sin embargo, se desestima la alegación en relación al incremento de altura.

Se propone, por tanto, volver a limitar la protección de esta edificación a la fachada y la primera crujía, dejándola en las mismas condiciones que el resto de inmuebles que integran la ficha VT-220, para lo cual se introducen los siguientes cambios en el documento técnico:

En el apartado “Valoración y alcance de la protección” deberá sustituirse el texto actual por el siguiente:

“Conjunto de edificios con alzados representativos integrados en un conjunto urbano de interés en el entorno de la Alameda de Colón-Cairasco-Hurtado de Mendoza.

Se protege la fachada y la primera crujía de todos los inmuebles.”

En el apartado “Directrices de intervención” deberá sustituirse el texto actual por el siguiente:

“Sólo se permitirá la remodelación del volumen situado tras la primera crujía, siguiendo los parámetros indicados en la Norma de Protección y respetando la altura de la edificación original.”

Se desestima la alegación en relación a la solicitud de incremento de altura en la parcela, por entenderse que ésta ya está correctamente integrada en su entorno.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone:

Respecto al punto 1, ESTIMAR la alegación formulada.

En consecuencia, procede corregirse en la ficha VT-220 el apartado "Valoración y Alcance de la Protección", sustituyendo el texto: "Se protege la fachada y la primera crujía de los edificios en la calle Terrero, 1,3,7 y 13; y la fachada, la primera crujía, el patio y las escaleras del edificio en la calle Terrero,11.", por el siguiente: " Se protege la fachada y la primera crujía de todos los edificios incluidos en esta ficha."

Respecto al punto 2, DESESTIMAR la alegación formulada.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 16

Nombre: ISABEL EUGENIA VEGAS NAVAS

Domicilio: C/Doctor Domingo Déniz, 11-13 portal 1 bajo

C.P. 35002

Nº Reg. Ayto.: 113677

Fecha Reg. Ayto.: 29-07-2016

Nº de Páginas: 10

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Directrices de intervención

Contestación

1. Durante los trabajos de redacción del documento de Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana que se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016, con el fin de hacer una visita de reconocimiento de los valores y la determinación de las obras a realizar en cada edificación, se enviaron cartas a todos los propietarios de los edificios catalogados del ámbito, incluyendo la edificaciones en la calle Terrero, entre las que se encuentra la que nos ocupa.

Tras este intento de acercamiento, sólo tres de los propietarios de los inmuebles situados en la calle Terrero se pusieron en contacto con nosotros, por lo que finalmente únicamente pudimos acceder a tres de las edificaciones que integran la ficha VT-220. De las visitas realizadas, se concluyó que:

a) La edificación situada en el número 3 de la calle Terrero sólo tenía interés en la fachada y la primera crujía, pues en el interior ha sufrido muchas modificaciones: el patio, que en las tipologías propias de la arquitectura de finales del siglo XIX y principios del siglo XX es el elemento central, a partir del cual se distribuyen las distintas estancias, se ha minimizado hasta casi desaparecer, por lo que no se conserva la tipología original.

b) La edificación en Terrero, 5, no tiene interés actualmente que justifique su inclusión en el Catálogo. Tal como se recoge en el apartado 2 del punto 6.4 de la Memoria de Ordenación, se trata de una edificación de arquitectura más pobre que el resto de los inmuebles de su entorno, representativos de una arquitectura academicista más prolija en ornamentación. Además, el interior de la vivienda está en muy mal estado de conservación.

c) La edificación en Terrero, 11, además de la fachada y la primera crujía, conserva el trazado original del patio, con las escaleras principales, razón por la cual se extendió la protección a dichos elementos (la escalera trasera no se protegió, aunque el uso del término "escaleras" en plural haya llevado a confusión).

Sin embargo, con motivo de la alegación presentada por la propiedad, y en consideración de la solicitud remitida, hemos hecho un segundo estudio sobre los valores de la casa en Terrero, 11. Si bien es cierto que en un primer momento nos pareció que al conservar el patio central la casa podía tener interés tipológico, en esta segunda aproximación nos han surgido dudas, pues realmente es un espacio bastante transformado. Es por ello que hemos pedido informe de valoración al historiador del arte Juan Carlos Padrón Valido, colaborador en la redacción de los distintos catálogos de Protección que se están abordando en el Municipio.

En dicho informe se valoró lo siguiente:

"El edificio forma parte de un conjunto de interés ambiental en el entorno de la Alameda de Colón-Plaza Cairasco y las calles Terrero, Muro y Remedios, definido por inmuebles históricos con fechas comprendidas entre el s.XVIII y principios del s. XX, reflejando diversos estilos históricos con el predominio de los lenguajes clasistas. Dentro de la calle Terrero se encuentra en diálogo con el resto de inmuebles académicos.

Análisis de los valores patrimoniales del inmueble.

1. La fachada.

El inmueble presenta una fachada de dos plantas de altura y responde a una arquitectura de composición académica. Esta arquitectura tiene como premisas el ideario clásico: ritmo, simetría y proporción en busca de la armonía como expresión de la belleza.

La composición del alzado viene definida por tres huecos en cada una de las plantas, que se encuentran regularizados y rítmicamente dispuestos, todos recercados en cantería y organizados a partir de un eje de simetría.

En planta baja los huecos aparecen adintelados con carpintería donde predomina el cuarterón. En planta alta destaca el balcón central con basa de cantería y antepecho de forja. Los huecos en esta planta se rematan con arcos rebajados y se cierran con persianas de lamas o librillo de dos y cuatro hojas la del centro, la carpintería interior con el mismo ritmo de hojas se acaban con montante.

La sencilla composición se remata con listel y cornisa en cantería y pretil ciego de coronación, que queda enmarcada por el zócalo y las pilastras de borde también en cantería. Hay que destacar el revestimiento de azulejo biselado como influencia de las propuestas modernistas.

2. La planta.

La planta del inmueble responde a la tipología de la casa burguesa de dos plantas del cambio de siglo, definida por escalera y patio de iluminación en segunda crujía, y corredor central de distribución que comunica la zona noble con un segundo patio y escalera de servicio al fondo de la parcela.

En planta baja podemos destacar el zaguán con el zócalo de cerámica vidriada, decoraciones con yeserías en los muros y puerta acristalada de acceso al patio. Todos estos elementos son característicos del cambio de siglo. Este protagonismo decorativo en el espacio de entrada a la casa adquiere relevancia en estos momentos, debido a que se utilizan materiales industrializados más económicos por lo que se encuentran al alcance de un mayor número de familias. En las habitaciones

de la primera crujía hay que destacar los trabajos ornamentales en carpintería de influencia clasicista (pilastra estriada, casetones, ménsulas, cornisa).

En una segunda crujía nos encontramos con un patio de pequeñas dimensiones con la escalera encajada en él y adosada a la medianera. Destaca la escalera de rellano curvo realizada en madera y barandal de forja. También este espacio se decora con un zócalo de cerámica y se encuentra cubierto con un lucernario.

En planta alta se debe destacar las habitaciones de la primera crujía que presentan trabajos decorativos en madera como el recercado interior de los huecos, zócalo o el umbral de comunicación entre ambas estancias con jambas decoradas a modo de pilastras con fuste estriado y capitel sobre el que descansa un arco carpanel.

Estas habitaciones se comunican por una estrecha galería con la minúscula escalera de servicio que se encuentra al fondo de la casa en un patinillo.

Esta descripción nos pone en conocimiento de que se trata de una parcela muy estrecha que va disminuyendo a medida que profundizamos en ella, lo que da lugar a espacios muy pequeños que se agudizan en el fondo de la misma.

Estado de conservación.

La fachada del inmueble presenta un estado de conservación bueno. Tanto los muros de mampostería, las distintas carpinterías, rejerías y la cantería se encuentran saneadas. En cuanto al interior se observa que también presenta un buen estado de conservación.

Habría que indicar, que en la zona del patio se observa la presencia de elementos no originales como canalizaciones de gran sección para distintas instalaciones o la cubrición del lucernario con tecnología contemporánea. En planta baja se conserva el solado de loseta hidráulica en algunas zonas. En planta alta se conserva el suelo original de madera en la primera crujía y en el corredor.

Catalogación y valoración del grado de protección.

Catalogación.

La inclusión de este inmueble en el catálogo arquitectónico del Plan Especial Vegueta-Triana viene fundamentada por dos criterios: el estilo y el interés ambiental.

1. Estilo.

En cuanto al estilo, nos encontramos ante una arquitectura de composición académica característica de principios del siglo XX, presentando en su fachada todos los elementos tipificadores de la tipología de dos plantas de la arquitectura doméstica propia de la época que se han descrito en el epígrafe: Análisis de los valores patrimoniales del inmueble.

2. Interés ambiental.

El inmueble se encuentra perfectamente integrado en el conjunto de interés ambiental formado por la Alameda de Colón-Plaza Cairasco, y las calles Terrero, Muro y Remedios, definido por inmuebles históricos con fechas comprendidas entre el s.XVIII y principios del s. XX reflejando diversos estilos históricos con el predominio de los lenguajes clasistas. Dentro de la calle Terrero se encuentra en diálogo con el resto de inmuebles académicos que predominan en la misma.

Valoración del grado de protección.

El inmueble en la actualidad tiene asignado el grado de protección Parcial que incluye: la fachada, primera crujía, patio y escalera en segunda crujía y patio de servicio. Si bien, como se ha expuesto en el desarrollo del informe, la escalera ubicada en la zona de servicio no presenta valores susceptibles de protección ya que es un espacio sin significación alguna y presenta elementos añadidos y nuevos materiales.

Por otro lado, el patio delantero y la escalera incluida en él presentan diversos añadidos, como la introducción de conducciones de gran sección para distintas instalaciones y la cubrición con lucernario con tecnología contemporánea. Esto ha influido en la calidad espacial del patio desvirtuando la fisonomía del mismo, que se suma al reducido espacio original que ya de por sí le resta interés. Por tanto, los únicos elementos a destacar son el zócalo y la escalera, pero debido a la descontextualización que presenta este espacio en la actualidad de por sí solos no son capaces de generar el ambiente original.

También se debe decir que, aunque el inmueble reproduce la tipología de la casa burguesa de cambio de siglo, carece de suficiente calidad espacial y material para proteger su tipología, al tratarse de una parcela muy estrecha y de poca significación respecto a otros ejemplos.

Es cierto, que en un primer momento se consideró que el inmueble tenía una serie de valores que se debían proteger tal como se indica en el epígrafe Alcance y valoración de la Protección de la ficha VT-220 del catálogo arquitectónico del plan Espacial de Vegueta-Triana, aprobado inicialmente el 9 de junio de 2016. Pero a raíz de esta alegación, se ha considerado oportuno realizar un estudio más profundo de los valores patrimoniales del inmueble, y se ha llegado a la conclusión de que la reducida dimensión del patinillo de servicio y su escalera carecen de interés arquitectónico por lo que se estima su desprotección. De la misma manera, la introducción de nuevos elementos, materiales y sistemas constructivos en las reducidas dimensiones del espacio del patio y escalera de la segunda crujía, han disminuido la calidad espacial del mismo, provocando la descontextualización y pérdida del carácter original con el que fue creado como espacio significativo de la casa, por lo que también se estima su desprotección, al no considerarse un ejemplo representativo que sea susceptible de transmitir como valor patrimonial.

Conclusiones.

La inclusión del inmueble en el catálogo arquitectónico del Plan Especial Vegueta-Triana está absolutamente justificada, por los valores históricos y artísticos-arquitectónicos que presenta el inmueble en la fachada y primera crujía.

En relación a la solicitud de la desprotección del patio y escalera de la primera crujía, así como la de la escalera de servicio, se considera adecuada, por lo que debe mantenerse el grado de protección Parcial sólo para la fachada y la primera crujía."

2. En referencia a la posibilidad de subir una planta sobre la cubierta, esto implica la modificación del volumen exterior. La cuestión es que la alteración del volumen en las edificaciones protegidas está regulada en la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, que, en su artículo 34 apartado 8, limita este tipo de actuaciones en conjuntos históricos:

"Las obras de nueva planta a realizar en edificios vaciados que, por razón de la normativa urbanística aplicable, hayan de

mantener la fachada deberán, en todo caso, respetar la edificabilidad, la altura de los forjados y la disposición de los huecos preexistentes.”

Así pues, con esta limitación legal, entendemos que la elevación de alturas sobre inmuebles protegidos preexistentes debe ser siempre una intervención excepcional que únicamente debe permitirse en aquellos casos concretos en los que este tipo de actuaciones contribuyen a mejorar los entornos de protección, siempre desde la perspectiva del interés general, y por supuesto, la actuación queda supeditada a la puesta en valor de la edificación original sobre cualquier otro parámetro. Consideramos que no es este el caso de la edificación en Terrero, 11, pues esta tiene una altura de dos plantas altísimas que se corresponden en metros casi con las tres plantas del edificio no protegido situado en Terrero, 9 (al que el Plan Especial le permite tres plantas de altura). Y con respecto al edificio en Terrero 13, protegido en la misma ficha VT-220, tampoco hay una diferencia de altura que genere distorsiones en el ambiente circundante (téngase en cuenta que entre las dos edificaciones sólo hay media planta de altura de diferencia, debido a que las plantas de la vivienda en Terrero 11 son más altas que las plantas de Terrero, 13). La edificación está adecuadamente integrada en el entorno en relación a su altura, por lo que no se justifica permitir un aumento.

En conclusión, el inmueble situado Terrero, 11, tiene valores que justifican su inclusión en el catálogo del Plan Especial de Protección Vegueta-Triana, pero sus valores se ciñen a la fachada y a la primera crujía, por lo que se acepta la alegación en lo referente a la modificación del alcance de la protección. Sin embargo, se desestima la alegación en relación al incremento de altura.

Se propone, por tanto, volver a limitar la protección de esta edificación a la fachada y la primera crujía, dejándola en las mismas condiciones que el resto de inmuebles que integran la ficha VT-220, para lo cual se introducen los siguientes cambios en el documento técnico:

En el apartado “Valoración y alcance de la protección” deberá sustituirse el texto actual por el siguiente:

“Conjunto de edificios con alzados representativos integrados en un conjunto urbano de interés en el entorno de la Alameda de Colón-Cairasco-Hurtado de Mendoza.

Se protege la fachada y la primera crujía de todos los inmuebles.”

En el apartado “Directrices de intervención” deberá sustituirse el texto actual por el siguiente:

“Sólo se permitirá la remodelación del volumen situado tras la primera crujía, siguiendo los parámetros indicados en la Norma de Protección y respetando la altura de la edificación original.”

Se desestima la alegación en relación a la solicitud de incremento de altura en la parcela, por entenderse que ésta ya está correctamente integrada en su entorno.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone:

Respecto al punto 1, ESTIMAR la alegación formulada.

En consecuencia, procede corregirse en la ficha VT-220 el apartado "Valoración y Alcance de la Protección", sustituyendo el texto: "Se protege la fachada y la primera crujía de los edificios en la calle Terrero, 1,3,7 y 13; y la fachada, la primera crujía, el patio y las escaleras del edificio en la calle Terrero, 11.", por el siguiente: " Se protege la fachada y la primera crujía de todos los edificios incluidos en esta ficha."

Respecto al punto 2, DESESTIMAR la alegación formulada.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 17

Nombre: COMPAÑÍA DE JESÚS (Colegio San Ignacio de Loyola)

Domicilio: C/Juan E. Doreste, 1

C.P. 35001

Nº Reg. Ayto.: 114696

Fecha Reg. Ayto.: 02-08-2016

Nº de Páginas: 3

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: VEGUETA

Entidad: Entidades Privadas

Tema: Parcelas calificadas

Contestación

1.El grafismo que representa la delimitación de los BIC de Vegueta y Triana en los planos de ordenación del PEP en trámite no es una determinación propia de este planeamiento, sino que es fiel transcripción de la establecida en su momento para los mismos:

-El barrio de Vegueta fue declarado Conjunto Histórico Artístico de carácter nacional el 5 de abril de 1973 por Decreto del Ministerio de Educación y Ciencia, quedando delimitado el ámbito de acción del mismo.

-El barrio de Triana fue declarado Bien de Interés Cultural, en la categoría de conjunto histórico, el 19 de noviembre de 1990 por Acuerdo del Gobierno de Canarias, quedando delimitado el ámbito de acción del mismo.

No es competencia municipal tales delimitaciones y, por tanto, el PEP no puede establecer modificación alguna en éstas.

2.La regulación de usos establecida en la ficha del ED-03 se corresponde con la que se determinó para la parcela en la Modificación del PEPRI-2001 aprobada el 6 de octubre de 2003 y que se incorporó como artículo 46 bis al PEPRI-2001 vigente. Respecto a los usos solicitados, hay que comentar que en ella se establecen como usos complementarios los de administrativo y sanitario (Servicio Público en la categoría de Administración Pública y Servicio Comunitario en su categoría de sanitario, respectivamente, según la ficha) y el de oficinas (en concreto, Oficinas en su categoría de Local de Oficinas), mientras que el comercial (que englobaría las consultas médicas), no se contempla.

3.Siguiendo idéntico criterio, conforme a la Modificación que dio lugar a la ordenación vigente de la parcela, no resulta oportuno incorporar una corrección relativa a la posición de la edificación en la misma, contemplando un retranqueo de la edificación en caso de su sustitución, por lo que se entiende adecuada la eliminación en la ficha ED-03 del texto "en el caso de nueva edificación, ésta deberá retranquearse, posicionándose en una línea paralela a 3 metros del bordillo, para la ampliación de las aceras" que se solicita.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone:

Respecto al punto 1, se considera IMPROCEDENTE la alegación formulada.

Respecto al punto 2, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

Respecto al punto 3, se propone ESTIMAR la alegación formulada.

En consecuencia, procede eliminar en la ficha ED-03 del Anexo de Fichas de parcelas calificadas como dotaciones, equipamientos y espacios libres, el texto: "en el caso de nueva edificación, ésta deberá retranquearse, posicionándose en una línea paralela a 3 metros del bordillo, para la ampliación de las aceras".

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 18

Nombre: JUAN ANTONIO DEL RÍO Y BRAVO DE LAGUNA

Domicilio: C/Castillo, 20

C.P. 35001

Nº Reg. Ayto.: 114701

Fecha Reg. Ayto.: 02-08-2016

Nº de Páginas: 3

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: VEGUETA

Entidad: Particular

Tema: Directrices de intervención

Contestación

A pesar de que el PEP Vegueta-Triana es un instrumento independiente respecto al Plan General vigente, según se determina en el Título 8 de Normas para las áreas diferenciadas de este último, en relación con el alcance de la catalogación le es de aplicación el Título 5 de Normas de protección y medidas ambientales de carácter estructural de las Normas de Ordenación Estructural del Plan General, tal como reza el apartado 6 del artículo 8.1.2 de Régimen urbanístico de dichas áreas:

"6. Las Ordenanzas Especiales previstas en las Normas de Ordenación Estructural serán de obligado cumplimiento para todas las Áreas Diferenciadas, sustituyéndolas en todos aquellos aspectos propios de la materia que regulan."

En consecuencia, en relación con el inmueble situado en el número 20 de la c/ Castillo (VT-370), se estará a lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 5.1.5 sobre Alcance de la catalogación del citado Título 5 de las Normas de Ordenación Estructural, que determina que "la catalogación de un inmueble alcanza a la parcela, sin que se permitan en ella más obras que las acordes con el grado de protección del edificio". Por ello, el Nivel de intervención establecido en la ficha del Catálogo correspondiente hace referencia tanto al inmueble como a la parcela en la que se ubica, por lo que será el proyecto de intervención en la misma el que defina las obras a realizar en el mismo y en la parcela en que se ubica.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

Nombre: MIGUEL ESCUDERO DEL CASTILLO y GRUPO INMOBILIARIO TINOJAI, S.L.		
Domicilio: C/Doctor Chil, 5		C.P. 35001
Nº Reg. Ayto.: 114708	Fecha Reg. Ayto.: 02-08-2016	Nº de Páginas: 12
Sector: VEGUETA - TRIANA	Barrio: VEGUETA	
Entidad: Particular		
Tema: Grado protección / nivel de intervención		

Contestación

1. En relación a la división de la ficha VT-375:

Los inmuebles en Doctor Chil, 5 y Juan E. Doreste, 8, están protegidos en la ficha VT-375 del Catálogo del Plan Especial de Protección Vegueta-Triana aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016. Tal como se recoge en el apartado 6.2 de la Memoria de Ordenación de dicho Plan Especial "el catálogo se desarrolla por medio de fichas en las que se detalla la información concerniente a los inmuebles y a su protección, bien de manera individual, o agrupándolos en conjuntos de características homogéneas". Es decir, varios inmuebles se pueden agrupar en una misma ficha siempre que tengan características homogéneas, esto es, formen un conjunto ambiental, pertenezcan inicialmente a un mismo proyecto o simplemente estén en proximidad y contengan características de protección similares.

El hecho de que dos o más edificaciones pertenezcan a propietarios diferentes no es un criterio que impida su agrupación, de manera que en cada una de las fichas del nuevo catálogo incluso se muestran todas las referencias catastrales de los inmuebles que se protegen y se grafían separados por una línea roja en el plano de situación.

No obstante, que una edificación tenga una ficha particular o que comparta ficha con otros inmuebles no implica -o al menos no debe implicar- que no se tenga que hacer una valoración individual de cada uno de los inmuebles que se protege, debiendo incluir una descripción que se corresponda con cada uno de ellos y señalando las diferencias en caso de que éstas sean significativas.

En el caso de las edificaciones en Doctor Chil, 5 y Juan E. Doreste, 8, la agrupación de las mismas venía ya determinada por el catálogo del Plan Especial aprobado en 2001, del que el nuevo documento es tan solo una revisión. Se entiende que, en su momento, el equipo redactor anterior consideró que ambas edificaciones formaban un conjunto y por ello se protegieron en la misma ficha. Sin embargo, es cierto que la ficha del Plan Especial de 2001 no incluía una descripción de los inmuebles, y al aparecer tan solo la fotografía de la edificación con fachada a Doctor Chil (téngase en cuenta que en dicho catálogo en la mayoría de las fichas sólo se incluía una foto a modo de ejemplo), podría pensarse que la edificación con fachada a Domingo E. Doreste no estaba bien recogida en la ficha. Por este motivo, en la ficha nueva, se ha incluido la descripción de ambas edificaciones, mostrando también la imagen de las dos.

En consecuencia, puesto que en el nuevo Plan Especial a cada inmueble se le está dando la importancia que le corresponde, se entiende que de esta manera no es necesario separar la ficha actual en dos.

Otro tema, que abordaremos en el siguiente apartado, es si la edificación con fachada a Juan E. Doreste, 8, cuyo grado de protección se pone en cuestión en la alegación remitida, tiene valores o no para mantener la protección "Ambiental" que le otorga el Plan Especial en trámite.

2. Durante los trabajos de redacción del documento de Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana, se hizo una minuciosa labor de estudio y análisis de las edificaciones que integran los barrios de Vegueta y Triana, recopilando información sobre todo el conjunto edificado.

En un primer acercamiento, se tomaron datos y fotografías del exterior de cada uno de los inmuebles, anotando información detallada de ellos. Sin embargo, entendimos que la información recopilada de las fachadas resultaba incompleta, pues no permitía valorar si el grado de protección asignado a cada inmueble era el adecuado, al carecer de información de su interior.

Así pues, con el fin de hacer una visita de reconocimiento de los valores y la determinación del grado y las obras a realizar en cada edificación, se enviaron cartas a todos los propietarios de los edificios catalogados del ámbito, incluyendo las edificaciones en Doctor Chil, 5 y Juan E. Doreste, 8. Sin embargo, por motivos desconocidos, no hubo respuesta por parte de los propietarios de estos inmuebles, por lo que no se pudo ver el interior de las edificaciones. En los casos como estos, en los que no teníamos acceso al interior, se mantuvo para los inmuebles el grado de protección que les otorgaba el PEPRI-2001, adaptándolos a la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

En esta línea, ante la falta de información sobre el interior de los inmuebles objeto de esta alegación, se mantuvo el grado de protección que tenían según el PEPRI-2001, "Edificio de Interés Histórico y Tipológico" equiparable al "Ambiental" de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

Con motivo de la alegación presentada durante el periodo de información pública, tras estudiar lo que en ella se exponía, se consideró que, puesto que la propiedad ponía en cuestión el grado de protección de la edificación con fachada a Juan E. Doreste, 8, esta era una oportunidad de visitar el inmueble y comprobar los valores que posee, de manera que, con los datos obtenidos, pudiéramos asignar un grado de protección adecuado al inmueble, si es que el actual no se ajusta al mismo. En consecuencia, se envió una nueva carta solicitando la posibilidad de ver el interior del inmueble y resolver la cuestión. Sin embargo, tampoco en esta ocasión ha habido respuesta a la solicitud de visita.

No obstante, aún sin tener más información de la edificación que la obtenida de un reconocimiento exterior, se ha solicitado

informe al historiador del arte que colabora con el equipo redactor en la elaboración de los distintos catálogos arquitectónicos del Municipio, Juan Carlos Padrón Valido.

En dicho informe, en cuanto al inmueble sito en la calle Juan E. Doreste, 8, se valoró lo siguiente:

“Es preciso aclarar, que la ficha contiene dos edificaciones distintas, una con fachada a la calle Doctor Chil nº5 y otra que es el inmueble que nos ocupa a la calle J. Eduardo Doreste nº8.

El edificio forma parte de un conjunto de interés ambiental a lo largo de la calle López Botas y J. Eduardo Doreste, definido por una serie de inmuebles que datan desde del siglo XVI hasta el siglo XIX. El inmueble refleja una arquitectura de composición académica dominante de la época desarrollada por arquitectos como Fernando Navarro, Laureano Arroyo y Rafael Massanet principalmente.

Análisis de los valores patrimoniales del inmueble.

1. La fachada.

El inmueble presenta una fachada de dos plantas de altura y responde a una arquitectura de composición académica. Esta arquitectura tiene como premisas el ideario clásico: ritmo, simetría y proporción en busca de la armonía como expresión de la belleza.

La composición del alzado viene definida por cinco estilizados huecos en cada una de las plantas, que se encuentran regularizados y rítmicamente dispuestos, todos recercados y rematados en arco rebajado. Destaca en la composición el hueco de mayor tamaño entre pilastras, necesario para la entrada de carruajes en planta baja.

Se debe resaltar en esta planta el trabajo en cantería de los recercados y decoración de los vanos con listeles y sencilla cornisa. La carpintería se diseña con ventanas de librillo y hoja de guillotina en la parte superior. El hueco de mayor tamaño presenta dos hojas y montante abatible.

La imagen de la planta alta es más rica, destaca en ella la presencia de balcones de forja y basa de cantería en alternancia con los pretilos calados. La carpintería también presenta un diseño más rico con persianas de librillo (muy común en esta arquitectura) a dos y cuatro hojas. Los huecos también se recercan y se decoran con ménsulas, listel y cornisa. Destaca en el hueco de mayor tamaño el parteluz realizado con pilastra decorativa.

También es de destacar en la decoración de la planta alta la composición con líneas horizontales como la cenefa de imposta y el listel en el paño superior. Para la coronación del inmueble se proyecta una cornisa y un antepecho de composición simétrica que alterna tramos calados y ciegos. Los tramos calados, se construyen con un doble roleo que encintan una cenefa romboidal con tetrafolio. Los tramos ciegos se flanquean con basa, siempre en concordancia con los entrepaños para no desvirtuar el ritmo generado en las plantas. El zócalo y las pilastras en cantería terminan por enmarcar la fachada.

Es importante comentar que el despiece del repertorio ornamental de los huecos es un modelo que se repite en otros muchos inmuebles de la zona, que podemos ver en inmuebles de la calle Cano, Travieso, Triana, entre otras.

Es preciso indicar, que las concomitancias con el inmueble de la calle Buenos Aires 23 (ficha VT-020) son numerosas: alturas, composición, diseño y número de huecos, programa ornamental. Además el diseño que presenta el calado del pretil es exactamente igual que el que presenta el inmueble de la ficha VT-020, lo que nos inclina a pensar que esta edificación también fue proyectada por el arquitecto Fernando Navarro y presumiblemente a principios del siglo XX.

Hay que decir que el Academicismo de principios del s. XX, es la última expresión de las distintas revisiones del lenguaje clásico que tiene sus comienzos en el renacimiento italiano. Aunque es cierto que aparece una nueva propuesta desde el posmodernismo en la segunda mitad del siglo, pero esta vez, tanto las premisas como las intenciones son bien distintas.

2. La planta.

En cuanto a la planta, no ha sido posible visitar el interior del edificio, debido a no obtener el permiso correspondiente, por lo que se desconoce la situación de su estado actual.

Estado de conservación.

La fachada del inmueble presenta un estado de conservación bueno. Tanto, los muros de mampostería, las distintas carpinterías, rejerías y la cantería se encuentran saneadas. No presenta añadidos ni la eliminación de elementos originales.

En cuanto al interior se desconoce su estado, al no haberse podido visitar.

Catalogación y valoración del grado de protección.

Catalogación.

La inclusión de este inmueble en el catálogo arquitectónico del Plan Especial Vegueta-Triana viene fundamentada por dos criterios: el estilo y el interés ambiental.

1. Estilo.

En cuanto al estilo, nos encontramos ante una arquitectura de composición académica característica de principios del siglo XX, presentando en su fachada todos los elementos tipificadores de la tipología de dos plantas de la arquitectura doméstica propia de la época que se han descrito en el epígrafe: Análisis de los valores patrimoniales del inmueble.

2. Interés ambiental.

El inmueble se encuentra perfectamente integrado en el conjunto de interés ambiental de las calles J. Eduardo Doreste, Reyes Católicos, Doctor Chil, definido por una serie de inmuebles con lenguajes históricos.

3. En relación a la ficha del catálogo, la alegación propone reflejar de forma clara la distinción entre los dos inmuebles utilizando nomenclatura distinta aunque se encuentren en la misma ficha.

Si bien, en el epígrafe de descripción se hace la distinción entre las dos fachadas, pero en el epígrafe de Valoración y Alcance de la protección se trata como un único edificio, por ello se propone la siguiente reseña:

“Edificios de valor arquitectónico integrados en un conjunto urbano de interés en el entorno de las calles Doctor Chil, Espíritu Santo y Castillo”.

Valoración del grado de protección.

El inmueble, como hemos ido exponiendo a lo largo de este informe, posee en su fachada valores que justifican su inclusión en el Catálogo de Protección del Plan Especial Vegueta-Triana. En la actualidad tiene asignado el grado de protección “Ambiental”, que consideramos que debe mantenerse al no disponer de nuevos datos que justifiquen un cambio, pues no se ha podido visitar el interior del inmueble. Se entiende, que en el momento de asignarle este grado, el equipo redactor visitó

el interior del inmueble y percibió valores en su tipología de planta que debían ser protegidos”.

En conclusión, en relación a la solicitud de dividir la ficha en dos documentos, debe desestimarse la alegación, puesto que ya se han tomado medidas para diferenciar los dos inmuebles que se protegen en la ficha VT-375 sin necesidad de hacer dos fichas independientes. Esto es, se han incluido descripciones y fotografías de ambos inmuebles, así como la referencia catastral y la distinción de ambos en el plano de situación. No obstante, siguiendo la recomendación del historiador del arte Juan Carlos Padrón Valido, se corrige el apartado “Valoración y alcance de la protección” de dicha ficha, sustituyendo el texto actual por el siguiente:

“Edificios de valor arquitectónico integrados en un conjunto urbano de interés en el entorno de las calles Doctor Chil, Espíritu Santo y Castillo”.

En relación a la solicitud de reducción a “Parcial” del grado de protección del inmueble con fachada a Juan E. Doreste, 8, también debe desestimarse la alegación, pues, tal como se desprende del informe del historiador del arte, al no haber podido acceder al interior del inmueble, no tenemos datos que justifiquen la modificación de dicho grado, por lo que la edificación continuará manteniendo el grado de protección “Ambiental”, tal como consta en la ficha VT-375 del nuevo Plan Especial.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone:

Respecto al punto 1, DESESTIMAR la alegación formulada.

Respecto al punto 2, DESESTIMAR la alegación formulada.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 20

Nombre:	MANUEL ARENCIBIA TOLEDO, CONSUELO ARENCIBIA TOLEDO, YOLANDA ARENCIBIA SANTANA Y PED		
Domicilio:	C/Doctor Juan de Padilla, 5, 3º y 4º Avda. 1º de Mayo, 20, 5º y 2º dcha.	C.P. 35002	
Nº Reg. Ayto.:	115357	Fecha Reg. Ayto.:	03-08-2016
		Nº de Páginas:	46

Sector:	VEGUETA - TRIANA	Barrio:	TRIANA
Entidad:	Particular		
Tema:	Directrices de intervención		

Contestación

Durante los trabajos de redacción del documento de Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana que se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016, con el fin de hacer una visita de reconocimiento de los valores y la determinación de las obras a realizar en cada edificación, se enviaron cartas a todos los propietarios de los edificios catalogados del ámbito, incluyendo la edificación en Triana, 59. Sin embargo, por motivos desconocidos, no hubo respuesta por parte de los propietarios de este inmueble, por lo que no se pudo ver el interior de la edificación.

En este caso, la decisión del nuevo Plan Especial de Protección Vegueta-Triana de eliminar el Espacio Libre interior de la manzana entre las calles Arena, Triana, Cano y Travieso (manzana T-26 según el PEP Vegueta-Triana), implicó la calificación de la parcela en cuestión como Residencial. Al estar esta parte de la parcela vinculada catastralmente a la edificación en Triana, 59 (con referencia catastral 92888 12 DS5098N) y puesto que como ya se ha comentado, no se pudo visitar el inmueble, se propuso para ambas la misma normativa, esto es, la Norma de Protección y lo establecido en la ficha VT-254 del Catálogo, que protege la edificación con el grado de protección "Integral" de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

Con motivo de la alegación presentada por la propiedad, se consideró que, para tomar decisiones en relación a la posible desprotección de la parte trasera de la parcela sobre la que se alega, debíamos obtener información sobre el espacio interior de la manzana y su relación con la edificación protegida, por lo que era imprescindible realizar una visita al inmueble. Así, pues, tras concertar una cita con los interesados, el 10 de enero de 2017 se procedió a visitarlo. En la visita, se hizo un reportaje fotográfico y se tomó nota de los límites de la edificación catalogada, las alturas de las edificaciones existentes, el estado de conservación del conjunto y las características de ese espacio interior de la manzana T-26.

Con los datos recogidos en la visita se hace la siguiente valoración sobre las cuestiones solicitadas en la alegación en relación a la parcela con referencia catastral 92888 12 DS5098N, y sobre todo, en relación a la parte trasera, de la que se solicita la descatalogación:

1. La edificación protegida con fachada hacia Triana, 59, mantiene los valores que se describen en la ficha VT-254 del Catálogo del Plan Especial de Protección en tramitación, por los cuales se le otorgó en su momento la protección "Integral":
- Aunque actualmente la fachada está bastante deteriorada -pues se han introducido elementos como la marquesina y los escaparates de la planta baja que no son acordes con el proyecto original- el alzado mantiene las principales características de la arquitectura neoclásica del que es representativo. Se observa una composición sencilla, con ausencia de ornamentación, enmarcada por la resaltada cornisa de cantería y una pilastra de este mismo material en uno de sus extremos. Destaca la rítmica distribución de amplios huecos de proporción vertical (con ventanas de guillotina en la planta superior) recercados en cantería, que se mantiene intacta en la planta superior y que conserva dos de los huecos y el remate de los otros dos -apenas visible sobre la marquesina- en planta baja.

- En relación al interior de la edificación, el estado de conservación tampoco es bueno. A pesar de que parte del inmueble ha estado ocupado por un comercio hasta hace tan solo unos meses, se advierte el abandono y la falta de mantenimiento que ha sufrido la edificación y que han traído como consecuencia la aparición de humedades, el deterioro de techos y pavimentos y la necesidad de apuntalamiento del corredor que se desarrolla en torno al patio principal, entre otros problemas.

No obstante, nuevamente se aprecian características que hacen a la edificación merecedora de la protección "Integral". Sigue una tipología de casa-patio alrededor de la cual se van articulando las distintas estancias: en planta baja se alternan ventanas -algunas de guillotina- con amplias puertas, entre las que destaca una rematada en arco rebajado, recercada en cantería, que da acceso a la escalera principal de comunicación; la planta superior, se organiza alrededor de un corredor de madera cubierto, que ocupa todo el perímetro y se cierra en uno de sus extremos. Todo el corredor está soportado sobre jabalcones, excepto en el lado en que se cierra, donde se eleva un pie derecho de madera con basa de cantería. El patio queda cerrado por un lucernario del que aún se mantiene la estructura.

En cuanto a las estancias, estas conservan los pavimentos originales de madera y loseta hidráulica, así como las carpinterías de puertas y ventanas.

2. En la parte trasera de la edificación se desarrolla un pequeño traspatio con cobertizo posiblemente vinculado en su origen a tareas de servicio. Este patio conecta, a través de una puerta lateral con un espacio cerrado entre paredes ciegas que debió dedicarse antiguamente a huerto o jardín y que está abandonado en la actualidad.

Estos dos espacios, el patio trasero y el huerto, constituyen los límites de la propiedad original. Si bien sus elementos no tienen valores, se incluyen en la catalogación por formar parte de la parcela original, tal y como se muestra en los planos del archivo histórico recogidos en la propia ficha VT-254.

Pero la parcela catastral con referencia 92888 12 DS5098N incluye, además de la edificación original que se ha descrito - que como hemos dicho, llega hasta el patio trasero y el huerto-, parte de un solar abandonado que el PEPRI-2001 calificó

como Espacio Libre, de forma que ya se ha iniciado el expediente de justiprecio, que en este momento se encuentra pendiente de valoración por parte de la Comisión de Valoraciones de Canarias.

A este trozo de terreno no se puede acceder a través de la edificación en Triana, 59, sino que el acceso se produce a través de una servidumbre de paso desde una puerta en la calle Arena, 11, lo que confirma que este solar no está relacionado con la vivienda que se protege. De hecho, originalmente formaba parte de unos espacios residuales interiores que tenían algunas manzanas de la zona y que se destinaban, según hemos podido averiguar, a la construcción de portones y cuarterías para gente menos adinerada.

Actualmente no se aprecia nada de interés en este espacio. Es un solar vacío, lleno de escombros e invadido por la naturaleza "salvaje" que lo ha colonizado, en el que tan solo se conservan un par de muros en ruinas. Ni siquiera urbanísticamente tiene cualidades que merezcan su conservación, pues las edificaciones que lo circundan no tienen alzados de interés que le den fachada, siendo en la mayoría de los casos medianeras ciegas las que lo encierran. Por lo que se entiende que no reúne cualidades para estar protegido y que, por tanto, debe así señalarse en la ficha VT-254 del Catálogo de protección.

En cuanto al uso al que se debe dedicar dicho espacio, la ausencia de valores ambientales y arquitectónicos, y las reducidas dimensiones del acceso a este espacio -dos metros de ancho que se estrechan llegando a ser inferior en algún punto del recorrido- motivaron en el documento de Plan Especial aprobado inicialmente que se suprimiera su calificación como Espacio Libre. Se entiende que el uso adecuado es el residencial.

3. Los parámetros urbanísticos que deberán aplicársele a la nueva edificación que se construya en este espacio, deben ser los regulados por la norma residencial de la zona, la Norma VT, que señala las condiciones de parcela y volumen y los usos permitidos.

En relación a la altura permitida, se considera que 3 plantas es la adecuada. En el plano 2.4 Altura máxima de la Norma VT incluido en el documento normativo del Plan Especial aprobado inicialmente se establece, para la manzana, una altura máxima de 3 plantas hacia Cano y Travieso, consolidando las 4 plantas hacia la calle Arena, en una franja cuya ocupación queda establecida por la profundidad de las parcelas que dan frente a esa calle. En las propias volumetrías que se adjuntan en la alegación se observa que elevar una cuarta planta sobre el espacio interior que estamos estudiando daría como resultado una altura superior en esta pieza que en el resto de parcelas colindantes, excepto la que tiene frente a Arena. La medianera que quedará con esta edificación -a la que se le permiten 4 plantas- es de una planta y sólo se podrá ver desde el interior de la manzana, por lo que no se cree que vaya a afectar negativamente al ambiente del barrio.

Debe indicarse que, puesto que finalmente sólo se permitirá edificar 3 plantas, esto es, elevar como máximo una planta más sobre las dos edificaciones protegidas con fachada a la calle Travieso, no es necesario retranquearse del lindero con dichas parcelas, pues, tal como se establece en el apartado 2 del artículo 3.7 del documento normativo del Plan Especial en trámite, el retranqueo sólo se exige cuando la obra de nueva edificación pueda producir una medianera permanente de 2 o más plantas de altura sobre la parcela colindante, quedando en este caso esta decisión a criterio del proyectista.

Puesto que en origen este espacio no pertenecía a la parcela de la edificación con fachada a Triana, 59, y considerando que el patio trasero y el huerto no tienen valores más allá de lo tipológico, se podrá conectar con la parcela catalogada a través de los mismos.

Por otro lado, teniendo en cuenta la complicada solución de los espacios interiores de esta manzana, que han quedado vacíos y aislados, se permitirá segregar esta parte de la parcela, pudiendo agruparse con el resto del solar sin edificar con acceso desde la calle Arena, 11B, siempre y cuando también se agrupe con alguna de las parcelas colindantes que garantice una actuación con un desarrollo adecuado de fachada (el acceso actual por Arena, 11 B no es suficiente como fachada mínima).

En conclusión, el inmueble situado en la parcela con referencia catastral 92888 12 DS5098N tiene valores que justifican el grado de protección integral que en la actualidad le asigna el Catálogo en la ficha VT-254, pero estos valores se concentran en la edificación y parcela originales. Los espacios situados tras el patio trasero, no tienen valores a proteger, pues se trata de solares en estado de abandono y ruina que deben ser intervenidos en pro de mejorar las condiciones de salubridad de las parcelas con las que colinda.

Se propone, por tanto, la desprotección de esa parte de la parcela y la asignación de la Norma VT con 3 plantas de altura máxima permitida, para lo cual se introducen los siguientes cambios en el documento técnico:

a) En la ficha del Catálogo de Protección VT-254:

- En el apartado "Descripción" deberá sustituirse el texto actual por el siguiente:

"Alzado representativo de la arquitectura neoclásica, caracterizado por la presencia de amplios huecos de proporción vertical rítmicamente dispuestos y enmarcados en cantería, con ventanas de guillotina de la planta superior. La planta baja de la fachada ha sido muy modificada y algunos huecos desentonan con el resto de la composición; En el interior destaca el patio central alrededor del que se desarrollan las estancias. La finca cuenta también con un traspatio y un huerto tras los cuales hay un espacio residual, sin comunicación con el resto de la parcela, que no tiene valores para su protección".

- En el apartado "Valoración y Alcance de la Protección" debe ampliarse el texto actual incluyendo lo siguiente:

"Se protege todo excepto la parte trasera de la parcela, que actualmente no tiene comunicación con ésta y que originalmente no pertenecía a la misma".

- En el apartado "Protección", se incorporará, en los "niveles de intervención" la Rehabilitación y la Remodelación.

- En el apartado "Directrices de intervención" debe ampliarse el texto actual incluyendo lo siguiente:

"Sólo se permitirá la remodelación de la parte trasera de la parcela, que originalmente no pertenecía a la misma, según la Norma VT y con una altura máxima de 3 plantas. Asimismo, se permitirá conectar esta parte con la parcela protegida a través del patio trasero y el huerto.

Igualmente, se permitirá segregar esta parte de la parcela, pudiendo agruparse con el resto del solar sin edificar con acceso

desde la calle Arena, 11B, siempre y cuando también se agrupen con alguna de las parcelas colindantes garantizando una actuación conjunta con un desarrollo adecuado de fachada.”

b) En la Norma VT del documento normativo, en el apartado 3 del artículo 3.4 Condiciones de parcela, deberá sustituirse el texto actual por el siguiente:

“La parcela situada en la calle Arena 11B (calificada como EL en el PEPRI 2001), teniendo en cuenta las reducidas dimensiones de la fachada hacia la calle, deberá agruparse con alguna de las colindantes para poder edificar. Asimismo, también podrá agruparse con el resto sin edificar interior a la manzana, siempre y cuando también se agrupe con alguna de las parcelas colindantes, garantizando una actuación conjunta con un desarrollo adecuado de fachada.”

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación formulada.
En consecuencia, procede introducir los siguientes cambios en el documento técnico:

a) En la ficha del Catálogo de Protección VT-254:

- En el apartado “Descripción” deberá sustituirse el texto actual por el siguiente:

“Alzado representativo de la arquitectura neoclásica, caracterizado por la presencia de amplios huecos de proporción vertical rítmicamente dispuestos y enmarcados en cantería, con ventanas de guillotina de la planta superior. La planta baja de la fachada ha sido muy modificada y algunos huecos desentonan con el resto de la composición; En el interior destaca el patio central alrededor del que se desarrollan las estancias. La finca cuenta también con un traspatio y un huerto tras los cuales hay un espacio residual, sin comunicación con el resto de la parcela, que no tiene valores para su protección”.

- En el apartado “Valoración y Alcance de la Protección” debe ampliarse el texto actual incluyendo lo siguiente:

“Se protege todo excepto la parte trasera de la parcela, que actualmente no tiene comunicación con ésta y que originalmente no pertenecía a la misma”.

- En el apartado “Protección”, se incorporará, en los “niveles de intervención” la Rehabilitación y la Remodelación.

- En el apartado “Directrices de intervención” debe ampliarse el texto actual incluyendo lo siguiente:

“Sólo se permitirá la remodelación de la parte trasera de la parcela, que originalmente no pertenecía a la misma, según la Norma VT y con una altura máxima de 3 plantas. Asimismo, se permitirá conectar esta parte con la parcela protegida a través del patio trasero y el huerto.

Igualmente, se permitirá segregar esta parte de la parcela, pudiendo agruparse con el resto del solar sin edificar con acceso desde la calle Arena, 11B, siempre y cuando también se agrupen con alguna de las parcelas colindantes garantizando una actuación conjunta con un desarrollo adecuado de fachada.”

b) En la Norma VT del documento normativo, en el apartado 3 del artículo 3.4 Condiciones de parcela, deberá sustituirse el texto actual por el siguiente:

“La parcela situada en la calle Arena 11B (calificada como EL en el PEPRI 2001), teniendo en cuenta las reducidas dimensiones de la fachada hacia la calle, deberá agruparse con alguna de las colindantes para poder edificar. Asimismo, también podrá agruparse con el resto sin edificar interior a la manzana, siempre y cuando también se agrupe con alguna de las parcelas colindantes, garantizando una actuación conjunta con un desarrollo adecuado de fachada.”

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 21

Nombre: JM SANTANA ASESORES, S.L.P.

Domicilio: C/Castillo, 12, 2º dcha.

C.P. 35001

Nº Reg. Ayto.: 115466

Fecha Reg. Ayto.: 03-08-2016

Nº de Páginas: 15

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: VEGUETA

Entidad: Particular

Tema: Directrices de intervención

Contestación

Durante los trabajos de redacción del documento de Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana que se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016, con el fin de hacer una visita de reconocimiento de los valores y la determinación de las obras a realizar en cada edificación, se enviaron cartas a todos los propietarios de los edificios catalogados del ámbito, incluyendo la edificación en Castillo, 12. En la visita que se llevó a cabo en mayo de 2013 se hizo un reportaje fotográfico y se tomó nota de los elementos con valores a proteger de la edificación referida.

Se valoró, de forma particular, el interés de la edificación, centrando la mirada en descubrir si existían aspectos tipológicos o morfológicos que ilustraran el modo de construir o la forma de vida de una época concreta de la historia de nuestra ciudad. Con esos datos se le otorgó a la edificación el grado de protección "Ambiental", así como, el correspondiente nivel de intervención y a su vez, se elaboraron los apartados de "Descripción" y "Valoración y Alcance de la Protección" de las fichas del Catálogo, donde se determina cuáles son los valores que fundamentan la protección del inmueble.

En definitiva, con los datos obtenidos de la visita interior al inmueble, se ha estimado que tienen valores que justifican la protección de la tipología y de ciertos aspectos morfológicos interiores, además de la fachada, por lo que el grado de protección "Ambiental" asignado es el correcto.

En referencia a la posibilidad de ampliar la tercera planta hasta su fachada trasera, esto implica la modificación del volumen exterior. La cuestión es que la alteración del volumen en las edificaciones protegidas está regulada en la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, que, en su artículo 34 apartado 8, limita este tipo de actuaciones en conjuntos históricos:

"Las obras de nueva planta a realizar en edificios vaciados que, por razón de la normativa urbanística aplicable, hayan de mantener la fachada deberán, en todo caso, respetar la edificabilidad, la altura de los forjados y la disposición de los huecos preexistentes."

Así pues, con esta limitación legal, entendemos que la elevación de alturas sobre inmuebles protegidos preexistentes debe ser siempre una intervención excepcional que únicamente debe permitirse en aquellos casos concretos en los que este tipo de actuaciones contribuyen a mejorar los entornos de protección, siempre desde la perspectiva del interés general.

Consideramos que la edificación está adecuadamente integrada en el entorno en relación a su altura, por lo que no se justifica permitir un aumento de volumen.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 22

Nombre: ROSARIO HERNÁNDEZ DEL TORO

Domicilio: C/Lope de Vega, 6, 1º izq.

C.P. 35005

Nº Reg. Ayto.: 115700

Fecha Reg. Ayto.: 03-08-2016

Nº de Páginas: 4

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Parcelas calificadas

Contestación

El espacio libre calificado en el interior de la manzana T18, designado en el PEP en trámite como EL-02, y conocido como Lagunetas, es una determinación que ya contemplaba el PEPRI-2001 como parte de la actuación designada como A.2 en el Estudio Económico Financiero del mismo, cuya finalidad es la ejecución de paseos y terrazas entre las calles Arena y Perdomo -afectando a las manzanas T23 y T26, además de la T18 citada-, "generando recorridos complementarios en el área comercial tradicional de la ciudad, aprovechando los espacios interiores de manzana para incluir actividades diversas que contribuyan a dinamizar la zona", determinándose en este tanto los costes de su ejecución, como de la expropiación requerida para la obtención del suelo necesario para su materialización.

Dicha determinación dio lugar al inicio de un expediente administrativo (04041GEN) para la expropiación de la propiedad de la dicente, que se encuentra actualmente en curso, y que culminará con el consecuente pago en el momento en que el procedimiento lo determine, en cumpliendo con los requisitos legalmente establecidos.

El nuevo planeamiento asume este espacio libre EL-02 que forma parte de la citada actuación A.2 del PEPRI-2001 -concretamente la que estaba prevista en la manzana T18-, porque aunque ya no forme parte del recorrido peatonal que determinaba el PEPRI-2001 -puesto que se han eliminado las calificaciones de las manzanas T23 y 26-, se trata de un ámbito que tiene entidad en sí mismo como zona de encuentro y esparcimiento, que actualmente está en uso, y cuenta además con suficiente interés espacial.

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

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone considerar IMPROCEDENTE la alegación formulada.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 23

Nombre: JOSEFINA SOCORRO MORALES

Domicilio: C/Buenos Aires, 1, 4º B

C.P. 35002

Nº Reg. Ayto.: 115730

Fecha Reg. Ayto.: 03-08-2016

Nº de Páginas: 3

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: VEGUETA

Entidad: Particular

Tema: Información

Contestación

1. En cuanto a la relación entre las tres edificaciones protegidas en la ficha VT-409:

Tal como se recoge en el epígrafe 6.2 de la Memoria de Ordenación del Plan Especial, "el catálogo se desarrolla por medio de fichas en las que se detalla la información concerniente a los inmuebles y a su protección, bien de manera individual, o agrupándolos en conjuntos de características homogéneas". Es decir, varios inmuebles se pueden agrupar en una misma ficha siempre que tengan características homogéneas, esto es, formen un conjunto ambiental, pertenezcan inicialmente a un mismo proyecto o simplemente estén en proximidad y contengan características similares.

El hecho de que dos o más edificaciones pertenezcan a propietarios diferentes no es un criterio que impida su agrupación, de manera que en cada una de las fichas del nuevo catálogo incluso se muestran todas las referencias catastrales de los inmuebles que se protegen y se grafían separados por una línea roja en el plano de situación, aclarando que las determinaciones de la ficha se refieren a varias edificaciones.

En el caso de las edificaciones en Espíritu Santo, 35 y 37 / Reloj, 1 y 3 / Dr. Chil, 18, la ficha VT-409 del Catálogo del Plan especial de Protección Vegueta-Triana aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016 protege a los tres inmuebles, haciendo referencia a estos como un "Conjunto de tres edificaciones de fachadas academicistas", según se expone en el apartado "Descripción" de la referida ficha. La agrupación de las mismas venía determinada por el catálogo del Plan Especial aprobado en 2001, del que el nuevo documento es tan solo una revisión. De hecho, esta consideración de las tres edificaciones como un conjunto, ya se contemplaba en el catálogo de 1986, en el que se citaba al respecto que "Se considera elemento unitario, a causa de su diseño como tal, aun cuando a los efectos de propiedad, parcelación y uso, contiene tres partes diferenciadas. No se considera serie, sino conjunto".

El diseño de las tres edificaciones forma una unidad compositiva que se puede observar en detalles como la continuidad de las cornisas, el lenguaje de los huecos o el remate de coronación hacia la calle Reloj. Por lo tanto, aunque el estudio de cada edificación se ha realizado de forma individual, por sus características en común se considera adecuado mantenerlos en la misma ficha.

2. En lo que se refiere a las fotografías y planos que acompañan a la información contenida en la ficha VT-409, estos se corresponden con la edificación en Espíritu Santo, 35, puesto que esta es la única para la que se mantuvo la protección "Ambiental", según se manifiesta en el apartado "Valoración y alcance de la protección" de la referida ficha.

Los interiores de las edificaciones en Espíritu Santo, 37 / Reloj, 1 y Reloj, 3 / Doctor Chil, 18, no tienen valores que merezcan la protección, por lo que no es necesario introducir fotografías de estos espacios en la ficha de protección. No obstante, podría ser interesante introducir fotografías de todos los alzados exteriores, pues, puede facilitar la comprensión de la valoración de las fachadas de los inmuebles.

3. Por último, en relación a la apreciación sobre la consolidación de la edificación, debe aclararse que ninguna de las actuaciones previstas en el nuevo Plan Especial afecta a la edificación en este sentido. La limitación de la protección a la fachada se debe a que en el interior del inmueble está muy modificado respecto al original, por lo que ya no tiene sentido mantener la protección. Esto no significa en ningún caso que la propiedad tenga la obligación de rehacer el interior -en realidad puede permanecer tal como está en la actualidad sin problema-. Simplemente, ante la ausencia de valores en el interior, se da la posibilidad de hacer obras de remodelación, cuando la propiedad así lo estime conveniente.

En conclusión, el inmueble situado en Espíritu Santo, 37/ Reloj, 1, tiene valores arquitectónicos e históricos que justifican su inclusión en el Catálogo de Protección, tanto individualmente, como en conjunto con las edificaciones en Espíritu Santo, 35 y Reloj, 3 / Doctor Chil, 18, pues comparten un diseño unitario que ha de estudiarse en un único documento, esto es, la ficha VT-409. Por otra parte, debido a que los valores de esta edificación se concentran en su fachada, no resulta necesario introducir fotografías ni planos de su interior en la referida ficha.

Por lo tanto, se desestima la alegación y se mantiene una única ficha para las tres edificaciones, en la que no se incorporarán fotografías ni planos del interior de la edificación situada en Espíritu Santo, 37/ Reloj, 1. No obstante, tal como se ha comentado anteriormente, se introducirán algunas imágenes de las fachadas de las otras dos edificaciones, puesto que en la fotografía exterior que se muestra actualmente tan solo aparecen en primer plano las fachadas del inmueble en Espíritu Santo, 37/ Reloj, 1.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

No obstante, se introducen imágenes de las fachadas de todas las edificaciones.



Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 24

Nombre: ROTAR TURISMO, S.L.

Domicilio: C/Castillo, 12, 2º izq.

C.P. 35001

Nº Reg. Ayto.: 115737

Fecha Reg. Ayto.: 03-08-2016

Nº de Páginas: 38

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: VEGUETA

Entidad: Particular

Tema: Directrices de intervención

Contestación

Durante los trabajos de redacción del documento de Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana que se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016, con el fin de hacer una visita de reconocimiento de los valores y la determinación de las obras a realizar en cada edificación, se enviaron cartas a todos los propietarios de los edificios catalogados del ámbito, incluyendo la edificación en Castillo, 12. En la visita que se llevó a cabo en mayo de 2013 se hizo un reportaje fotográfico y se tomó nota de los elementos con valores a proteger de la edificación referida.

Se valoró, de forma particular, el interés de la edificación, centrando la mirada en descubrir si existían aspectos tipológicos o morfológicos que ilustraran el modo de construir o la forma de vida de una época concreta de la historia de nuestra ciudad. Con esos datos se le otorgó a la edificación el grado de protección "Ambiental", así como, el correspondiente nivel de intervención y a su vez, se elaboraron los apartados de "Descripción" y "Valoración y Alcance de la Protección" de las fichas del Catálogo, donde se determina cuáles son los valores que fundamentan la protección del inmueble.

En definitiva, con los datos obtenidos de la visita interior al inmueble, se ha estimado que tienen valores que justifican la protección de la tipología y de ciertos aspectos morfológicos interiores, además de la fachada, por lo que el grado de protección "Ambiental" asignado es el correcto.

En referencia a la posibilidad de ampliar la tercera planta hasta su fachada trasera, esto implica la modificación del volumen exterior. La cuestión es que la alteración del volumen en las edificaciones protegidas está regulada en la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, que, en su artículo 34 apartado 8, limita este tipo de actuaciones en conjuntos históricos:

"Las obras de nueva planta a realizar en edificios vaciados que, por razón de la normativa urbanística aplicable, hayan de mantener la fachada deberán, en todo caso, respetar la edificabilidad, la altura de los forjados y la disposición de los huecos preexistentes."

Así pues, con esta limitación legal, entendemos que la elevación de alturas sobre inmuebles protegidos preexistentes debe ser siempre una intervención excepcional que únicamente debe permitirse en aquellos casos concretos en los que este tipo de actuaciones contribuyen a mejorar los entornos de protección, siempre desde la perspectiva del interés general.

Consideramos que la edificación está adecuadamente integrada en el entorno en relación a su altura, por lo que no se justifica permitir un aumento de volumen.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 25

Nombre:	H.A.G-7, S.L. - ARTWIT, S.L.U - TRADEPROFEXER, S.L. - MARÍA FERNANDA ARTILES MONZÓN - MARÍA		
Domicilio:	C/Viera y Clavijo, 30, 5º	C.P. 35002	
Nº Reg. Ayto.:	115837	Fecha Reg. Ayto.:	03-08-2016
		Nº de Páginas:	25

Sector:	VEGUETA - TRIANA	Barrio:	TRIANA
Entidad:	Particular		
Tema:	Directrices de intervención		

Contestación

1. Durante los trabajos de redacción del documento de Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana que se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016, se hizo una minuciosa labor de estudio y análisis de las edificaciones que integran los barrios de Vegueta y Triana, recopilando información sobre todo el conjunto edificado.
- En un primer acercamiento, se tomaron datos y fotografías del exterior de cada uno de los inmuebles, anotando información detallada de ellos. Sin embargo, entendimos que la información recopilada de las fachadas resultaba incompleta, pues no permitía valorar si el grado de protección asignado a cada inmueble era el adecuado, al carecer de información de su interior.
- Así pues, con el fin de hacer una visita de reconocimiento de los valores y la determinación del grado y las obras a realizar en cada edificación, se enviaron cartas a todos los propietarios de los edificios catalogados del ámbito, incluyendo el edificio sito en la calle Buenos Aires, 5.
- En la visita que se llevó a cabo en junio de 2013 se hizo un reportaje fotográfico y se tomó nota de los elementos con valores a proteger de la edificación referida.
- Se valoró, de forma particular, el interés de la edificación, centrandolo en descubrir si existían aspectos tipológicos o morfológicos que ilustraran el modo de construir o la forma de vida de una época concreta de la historia de nuestra ciudad. Con esos datos se le otorgó a la edificación el grado de protección "Ambiental", así como, el correspondiente nivel de intervención y a su vez, se elaboraron los apartados de "Descripción" y "Valoración y Alcance de la Protección" de las fichas del Catálogo, donde se determina cuáles son los valores que fundamentan la protección del inmueble.
- En definitiva, con los datos obtenidos de la visita interior al inmueble, se ha estimado que tienen valores que justifican la protección de la tipología y de ciertos aspectos morfológicos interiores, además de la fachada, por lo que el grado de protección "Ambiental" asignado es el correcto.
2. En referencia a la posibilidad de ampliar el volumen edificado con tres plantas más retranqueadas, esto implica la modificación del volumen exterior. La cuestión es que la alteración del volumen en las edificaciones protegidas está regulada en la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, que, en su artículo 34 apartado 8, limita este tipo de actuaciones en conjuntos históricos:
- "Las obras de nueva planta a realizar en edificios vaciados que, por razón de la normativa urbanística aplicable, hayan de mantener la fachada deberán, en todo caso, respetar la edificabilidad, la altura de los forjados y la disposición de los huecos preexistentes."
- Así pues, con esta limitación legal, entendemos que la elevación de alturas sobre inmuebles protegidos preexistentes debe ser siempre una intervención excepcional que únicamente debe permitirse en aquellos casos concretos en los que este tipo de actuaciones contribuyen a mejorar los entornos de protección, siempre desde la perspectiva del interés general. Además, en este caso, el incremento de volumen acentuaría la medianera existente hacia el inmueble catalogado colindante, sito en la calle Buenos Aires, 3 (VT-014), incrementándola considerablemente.
- Consideramos que la edificación actual está adecuadamente integrada en el entorno en relación a su altura, por lo que no se justifica permitir un aumento de volumen.
3. En cuanto al uso hotelero, el vaciado y posterior ejecución de un Hotel supondría un incremento considerable del número de camas. En este sentido, se recuerda la limitación que viene fijada desde el Plan General de Ordenación (PGO-2012), recogida en la ficha del ámbito API-01 "Plan Especial de Protección Vegueta-Triana", donde se establece, en las modificaciones de aplicación directa, lo siguiente:
- "Se permitirá el Hotel como uso autorizable en edificios catalogados de todo el ámbito Vegueta-Triana (excepto los calificados como dotaciones o equipamientos), siempre y cuando las obras necesarias para la adaptación a dicho uso se encuentren incluidas en el nivel de intervención permitido en el inmueble, y en tanto en cuanto no se supere la capacidad de carga de alojamiento turístico establecida por el Plan General para este ámbito en 400 camas".

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 26

Nombre: PLARTOBA, S.L.

Domicilio: C/Francisco Gourié, 107, 5ª planta

C.P. 35002

Nº Reg. Ayto.: 115877

Fecha Reg. Ayto.: 03-08-2016

Nº de Páginas: 4

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Corrección de errores

Contestación

La solicitud que plantea la alegación se deriva de la consulta del plano 5.1 de Inventario de edificios protegidos, perteneciente al Documento Informativo y de Diagnóstico, en el que se señalan los inmuebles que cuentan con protección en el PEPRI-2001 -vigente- y no del plano 3.1 de Inventario de edificios protegidos, perteneciente al Documento de Ordenación, por lo que se concluye de forma errónea que el inmueble situado en la c/ Torres, 6, está protegido.

El PEPRI-2001 determinó en el plano de Ordenanzas API01ord/18-S la sujeción de los inmuebles situados en la c/ Torres, 6 y 8, a la Norma de Protección para Edificios de interés Histórico y Tipológico. Por su parte, el inventario de inmuebles protegidos sólo cita con número 227 el inmueble situado en la c/ Torres, 6, mientras que la ficha del Catálogo recoge la foto de la fachada correspondiente al que se ubica en el número 8 y el plano de situación señala los dos. Se constata, además, que el edificio que se sitúa en el número 6 de la c/ Torres no cuenta con valores arquitectónicos y/o históricos que justifiquen su protección.

Una vez detectado el error, durante el trámite de Adaptación Plena del Plan General al TR-LOTCEC y a las Directrices Generales de Ordenación, la ficha correspondiente al API-01, "Plan Especial de Protección y de Reforma Interior de Vegueta-Triana incorporó una Modificación de aplicación directa mediante la cual se subsanaba la anomalía, en los siguientes términos:

Se corrige un error relativo a los inmuebles situados en calle Torres, 6 y 8. El inmueble que alberga valores de protección es el localizado en Torres 8; en consecuencia procede eliminar de la ficha nº 227 del Catálogo toda referencia al primer inmueble (Torres nº 6), manteniendo en ella al segundo mencionado. Asimismo procede corregirse el error en los planos de Ordenanza, eliminando la Ordenanza de "Edificios de Interés Histórico y Tipológico" y sustituyéndola por la Ordenanza de Renovación para el inmueble ubicado en Torres nº 6.

El nuevo PEP -ahora en trámite- se hace eco de tal corrección, incorporando la misma a sus documentos, de modo que el plano de ordenación 2.2 de Normativa propuesta contempla el inmueble sito en la c/ Torres, 6, sujeto a la Norma VT y al inmueble sito, en la c/ Torres, 8, regulado a la Norma de Protección y, en consecuencia, el plano de ordenación 3.1 de Inventario de edificios protegidos "adjudica" la ficha 227 del Catálogo en este último.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone considerar IMPROCEDENTE la alegación formulada.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 27

Nombre: ANNAPURNA PROPERTIES, S.L.U.

Domicilio: C/Francisco Gourié, 107, 5ª planta

C.P. 35002

Nº Reg. Ayto.: 115897

Fecha Reg. Ayto.: 03-08-2016

Nº de Páginas: 4

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Varias concretas

Contestación

1.La solicitud que plantea la alegación se deriva de la consulta del plano 5.1 de Inventario de edificios protegidos, perteneciente al Documento Informativo y de Diagnóstico, en el que se señalan los inmuebles que cuentan con protección en el PEPRI-2001 -vigente- en lugar del plano 3.1 de Inventario de edificios protegidos, perteneciente al Documento de Ordenación, por lo que se concluye de forma errónea que el inmueble situado en la c/ Constantino, 8, está protegido. El PEPRI-2001 determinó en el plano de Ordenanzas API01ord/18-S la sujeción del inmueble situado en la c/ Constantino, 8, a la Norma de Protección para Edificios de interés Histórico y Tipológico. Por su parte, el inventario de inmuebles protegidos lo identifica con el número 67, junto con los inmuebles situados en los números 10 y 16, mientras que la ficha del Catálogo cita el inmueble situado en el número 14, lo mismo que el plano de situación de la misma, incorporando en cambio la foto de la fachada correspondiente al que se ubica en el número 16. Se constata, además, que el edificio que se sitúa en el número 8 de la c/ Constantino no cuenta con valores arquitectónicos y/o históricos que justifiquen su protección. El nuevo PEP -ahora en trámite- se hace eco de tal anomalía y, una vez determinada la falta de interés del inmueble a los efectos de su protección, corrige a sus documentos, de modo que el plano de ordenación 2.2 de Normativa propuesta contempla el inmueble sito en la c/ Constantino, 8, sujeto a la Norma VT y al inmueble sito en la c/ Constantino, 16, regulado a la Norma de Protección y, en consecuencia, el plano de ordenación 3.1 de Inventario de edificios protegidos "adjudica" la ficha 67 del Catálogo a este último.

2.La solicitud que plantea la alegación se deriva de la consulta de los planos 3.10 de Usos PEPRI vigente. Planta Baja y 3.11 de Usos PEPRI vigente. Otras Plantas, perteneciente al Documento Informativo y de Diagnóstico, en el que se indican los usos determinados por el PEPRI-2001 -vigente- para las distintas parcelas, en lugar del plano 2.5 de Usos de la Norma VT. Zonas, perteneciente al Documento de Ordenación, de aplicación junto a la regulación de usos de la Norma VT a los inmuebles protegidos que no estén calificados, según el artículo 4.11 de la Norma de Protección, por lo que se concluye de forma errónea que el inmueble situado en la c/ Constantino, 15, no cuenta con una regulación concreta de usos.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone:

Respecto al punto 1, considerar IMPROCEDENTE la alegación formulada.

Respecto al punto 2, considerar IMPROCEDENTE la alegación formulada.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 28

Nombre: HEREDEROS DE D. NICOLÁS MARTINÓN BENÍTEZ

Domicilio: C/Joaquín Blume, 1, 5º A

C.P. 35011

Nº Reg. Ayto.: 115907

Fecha Reg. Ayto.: 03-08-2016

Nº de Páginas: 5

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: VEGUETA

Entidad: Particular

Tema: Normativa

Contestación

La parcela que motiva la alegación cuenta con una superficie de 735m² y se ubica en la manzana identificada como VT-71, de nueva incorporación al PEP de Vegueta-Triana desde el PERI de San Juan-San José, debido a los ajustes efectuados en la delimitación de ambos tras la Modificación tramitada al efecto, que obtuvo Aprobación Definitiva el 29 de abril de 2015.

Por tanto, dicha manzana está sujeta ahora -como el resto de manzanas del ámbito del PEP de Vegueta-Triana, con las excepciones contempladas- a la regulación establecida en el artículo 3.4 sobre Condiciones de las parcelas que impide tanto la división, como la agrupación de parcelas, con el objetivo de salvaguardar la estructura parcelaria por considerarse que constituye un elemento definitorio de la trama urbana que da soporte a la edificación de ese entorno urbano, motivo por el cual se obliga a las nuevas edificaciones a ajustarse a las parcelas existentes.

Se da la circunstancia de que en el caso de esta parcela, puesto que la superficie de la misma excede con creces la superficie media de parcela en el ámbito -entre 100-300m²- y tampoco su estructura parcelaria concuerda con las de otras parcelas de la manzana en que se sitúa -ni por superficie, ni por longitud de fachada, ni tampoco por la relación existente entre su frente y su fondo-, una edificación surgida de la aplicación de tal normativa daría lugar a una construcción que contaría con unas características tipológicas ajenas a las de la manzana en que se enclava, en particular, y a las de su entorno, en general.

Por tanto, parece oportuno que dada las peculiares características de esta parcela y para una mejor integración de la construcción que pudiera albergar la misma en el futuro, se contemplara la posibilidad de que esta se pudiera segregarse en parcelas con una superficie mínima de 250m², como una excepción a contemplar para dicha parcela en el citado artículo 3.4 de la Norma VT.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone ESTIMAR la alegación formulada.

En consecuencia, se propone incorporar una nueva excepción -como apartado 5- en el artículo 3.4 sobre Condiciones de las parcelas de la Norma VT:

"5. La parcela situada en los números 24, 26 y 28 de la C/ Ladera Baja de San Juan, en la manzana V-71, podrá segregarse en parcelas que cuenten con una superficie mínima de 250m², para favorecer la integración de su edificación respecto a las de las parcelas colindantes, que cuentan con menor dimensión."

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 29

Nombre: ANNAPURNA PROPERTIES, S.L.U.

Domicilio: C/Francisco Gourié, 107, 5ª planta

C.P. 35002

Nº Reg. Ayto.: 115921

Fecha Reg. Ayto.: 03-08-2016

Nº de Páginas: 5

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Ordenación

Contestación

Tras la Modificación del PEPRI-2001 aprobada el 28 de diciembre de 2010, se incorporó en la ficha correspondiente al API-01 en el trámite de Adaptación Plena del Plan General al TR-LOTCEC y a las Directrices de Ordenación la ordenación establecida en la misma para las parcelas situadas en los números 2 y 4 de la c/ San Bernardo, como Modificaciones de aplicación directa, para su aplicación inmediata sobre las parcelas de referencia, tratándose por tanto de la regulación vigente para las mismas, que este PEP en trámite pretende conservar. Dicha ordenación es la siguiente:

"Se modifican, en las parcelas San Bernardo 4 y San Bernardo 2 esquina Viera y Clavijo, los siguientes parámetros normativos:

- Se permitirá la agregación de estas dos parcelas.

- El inmueble situado en San Bernardo 2 esquina Viera y Clavijo se cataloga con grado de protección Parcial (conforme a lo definido para ello en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias), donde el elemento a proteger es exclusivamente la fachada. En consecuencia, se elimina el cambio de alineación establecido en el PEPRI. En planta baja, en el tramo hacia Viera y Clavijo se establece un soportal para servidumbre pública de paso, cuya superficie será la comprendida entre la alineación del edificio existente y la prolongación de la alineación del inmueble colindante (Viera y Clavijo 3).

- La altura establecida para estas parcelas será igual a la altura de cornisa del edificio colindante en Viera y Clavijo, debiendo respetarse en las tres primeras plantas las cotas de los forjados existentes en el inmueble catalogado.

- La edificación se posicionará hacia la calle San Bernardo sobre la alineación oficial. Hacia Viera y Clavijo, las tres primeras plantas en la posición existente del edificio catalogado, y el resto de la edificación por encima de esta altura hasta la cornisa, se retranqueará hasta la alineación establecida para la edificación colindante en el mismo tramo de calle, siendo la última planta un ático retranqueado 3 metros de dicha alineación.

- La nueva edificación se resolverá con una mayor calidad en los materiales y el diseño arquitectónico, y no distorsionará la percepción y los valores de la fachada protegida.

- En cuanto a usos, serán de aplicación los establecidos en la Ordenanza de Renovación del PEPRI, y se permitirán como tolerados el de Oficina y Administración Pública en las tres primeras plantas por encima de la Baja."

Así pues, en relación a las solicitudes efectuadas en la alegación que nos ocupa, hay que comentar lo siguiente:

1. A la vista de la descripción volumétrica expresada, se entiende oportuno atender la solicitud que se plantea sobre el inmueble situado en la c/ San Bernardo, 4, estableciendo para el mismo la altura de seis plantas más ático requerida, por lo que habrá de corregirse el plano 2.4 de Altura máxima de la Norma VT en ese sentido.

2. En el caso de la solicitud que se plantea en relación con el inmueble situado en la c/ San Bernardo, 2, se entiende necesario solventar la ausencia de regulación normativa respecto a la altura de la edificación tras la fachada que motiva la protección parcial del inmueble, incorporando las determinaciones de la ficha del API-01 transcritas anteriormente en la ficha VT-596 correspondiente al mismo.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone:

Respecto al punto 1, ESTIMAR la alegación formulada.

En consecuencia, procede corregir el plano 2.4 de Altura máxima de la Norma VT determinando para el inmueble situado en la c/ San Bernardo, 4, una altura de seis plantas más ático, con la particularidad que quedará reflejada en el artículo 3.8 de Condiciones de altura de la Norma VT de que "en las tres primeras plantas deberán respetarse las cotas de los forjados existentes en el inmueble catalogado". También se hará mención en la norma citada de "la necesidad de la resolución de su fachada con una mayor calidad en los materiales y el diseño arquitectónico, que no distorsione la percepción y los valores de la fachada protegida".

Respecto al punto 2, ESTIMAR la alegación formulada.

En consecuencia, procede incorporar en las Directrices de Intervención de la ficha VT-596 las siguientes determinaciones en relación con el inmueble situado en la c/ San Bernardo, 2, esquina con la c/ Viera y Clavijo, 1:

"- Se permitirá la agregación de esta parcela con la situada en el número 4 de la c/ San Bernardo.

- En planta baja, en el tramo hacia Viera y Clavijo se establece un soportal para servidumbre pública de paso, cuya superficie será la comprendida entre la alineación del edificio existente y la prolongación de la alineación del inmueble colindante (Viera y Clavijo 3).

- La edificación se posicionará hacia la calle San Bernardo sobre la alineación oficial. Hacia Viera y Clavijo, las tres primeras plantas en la posición existente del edificio catalogado, y el resto de la edificación por encima de esta altura hasta la cornisa, se retranqueará hasta la alineación establecida para la edificación colindante en el mismo tramo de calle, siendo

la última planta un ático retranqueado 3 metros de dicha alineación.

- La altura establecida para la parcela será igual a la altura de cornisa del edificio colindante en Viera y Clavijo, debiendo respetarse en las tres primeras plantas las cotas de los forjados existentes en el inmueble catalogado.
- La nueva edificación se resolverá con una mayor calidad en los materiales y el diseño arquitectónico, y no distorsionará la percepción y los valores de la fachada protegida."

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 30

Nombre: MADERAS TEODORO TORRES, S.L.

Domicilio: C/Isla de Montaña Clara, 42 (Tafira Alta)

C.P. 35017

Nº Reg. Ayto.: 115954

Fecha Reg. Ayto.: 03-08-2016

Nº de Páginas: 4

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: VEGUETA

Entidad: Particular

Tema: Grado protección / nivel de intervención

Contestación

1. Durante los trabajos de redacción del documento de Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana que se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016, se hizo una minuciosa labor de estudio y análisis de las edificaciones que integran los barrios de Vegueta y Triana, recopilando información sobre todo el conjunto edificado.

En un primer acercamiento, se tomaron datos y fotografías del exterior de cada uno de los inmuebles, anotando información detallada de ellos. Sin embargo, entendimos que la información recopilada de las fachadas resultaba incompleta, pues no permitía valorar si el grado de protección asignado a cada inmueble era el adecuado, al carecer de información de su interior.

Así pues, con el fin de hacer una visita de reconocimiento de los valores y la determinación del grado y las obras a realizar en cada edificación, se enviaron cartas a todos los propietarios de los edificios catalogados del ámbito, incluyendo el edificio sito en la calle Hernán Pérez de Grado, 14.

En la visita que se llevó a cabo en mayo de 2013 se hizo un reportaje fotográfico y se tomó nota de los elementos con valores a proteger de la edificación referida.

Si bien, el estado de conservación del interior de la edificación era malo, la primera crujía conservaba sus características originales, no observándose en ella deterioro alguno en paredes de piedra, que estaban vistas en ese momento, y en el primer forjado, presentando únicamente un desconchado en el último forjado. Al respecto, la Ley de Patrimonio (Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias), en su artículo 52, obliga a conservar los bienes integrantes del patrimonio histórico, debiéndose mantener y restaurar en el caso que sufran algún deterioro.

2. Tal y como se establece en la Memoria de Ordenación del Plan Especial en tramitación, dentro de las "Reflexiones sobre los grados de protección", y con respecto a los edificios con grado de protección Parcial, debe hacerse una observación especial en relación al elemento que se protege.

La definición contenida en el documento normativo incluye en este grupo "aquellos otros edificios que por su tratamiento peculiar y situación en el entorno tienen una fachada de interés histórico, arquitectónico o ambiental, pero cuyo interior no conserva o nunca ha tenido valores que merezcan protección", dando pie a interpretar que se pretende proteger únicamente la fachada. Sin embargo, consideramos -y con este criterio han venido actuando en los últimos años los Servicios Técnicos de este Ayuntamiento- que debe hacerse una lectura más profunda del propio concepto, estimando que para la preservación de los valores del aspecto exterior no sólo debe atenderse a la conservación de la fachada, sino que la protección debe ampliarse al menos a la primera crujía, en el caso de que ésta conserve sus características originales, entendiendo que, el paramento exterior y su espacio habitable inmediato constituyen una unidad indivisible desde el proyecto. Por tanto, como norma general, se protegerá la primera crujía conjuntamente con la fachada, siendo únicas excepciones aquellas edificaciones en que dicha crujía se encuentre totalmente transformada, en cuyo caso se indicará en la ficha correspondiente que la protección se limita únicamente a la fachada.

3. En conclusión, y considerando que el informe de declaración de ruina referido en la alegación no se aporta y que no consta en el archivo municipal, se deberá mantener el grado de protección Parcial del inmueble, protegiéndose la fachada y la primera crujía.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 31

Nombre: ACTUACIONES PRIVADAS DE LA CUMBRE, S.L.

Domicilio: C/Juan de Quesada, 27, 1º B

C.P. 35001

Nº Reg. Ayto.: 115991

Fecha Reg. Ayto.: 03-08-2016

Nº de Páginas: 28

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: VEGUETA

Entidad: Particular

Tema: Ordenación

Contestación

La revisión del PEP propone una regulación de altura que pretende adaptarse a las circunstancias concretas de cada manzana, tomando como referencia la de las edificaciones existentes y protegidas que la conforman, de modo que se ha determinado la altura normativa parcela a parcela en el plano 2.4 de Altura máxima de la Norma VT.

En el caso de la parcela situada en el número 27 de la c/ Juan de Quesada se consideró adecuado establecer una altura de dos plantas dada su colindancia con dos inmuebles protegidos cuya altura se asemeja a ésta. Veamos: uno de ellos cuenta con una planta, pero con una altura métrica equivalente a dos plantas actuales, mientras que el otro tiene dos plantas, pero con una solución volumétrica que sólo ajusta a la alineación oficial el tramo central de la misma, encontrándose el resto de la planta baja y la planta segunda retranqueada respecto a ella. Además esa segunda planta no mantiene una alineación única sino que se formaliza en distintos cuerpos, varios de los cuales se rematan con cubiertas inclinadas, materializándose así una fachada que se desarrolla en distintos planos hasta alcanzar las dos plantas y media, pero que en la alineación de la calle sólo se eleva planta y media.

No obstante, dados los antecedentes aportados, relativos a la licencia de construcción de la misma -expte. 675/99-, resulta oportuno corregir la altura ordenada de dos plantas y fijarla en tres, conforme a la misma.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone ESTIMAR la alegación formulada.

En consecuencia, procede corregir el plano 2.4 de Altura máxima de la Norma VT estableciendo 3 plantas de altura para la parcela sita en la c/ Juan de Quesada, 27.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 32

Nombre: BOLARS INMOB, S.L.U.

Domicilio: C/Mayor de Triana, 36, 1º A

C.P. 35002

Nº Reg. Ayto.: 116014

Fecha Reg. Ayto.: 03-08-2016

Nº de Páginas: 30

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: VEGUETA

Entidad: Particular

Tema: Directrices de intervención

Contestación

1. Se solicita la desprotección de la fachada correspondiente a los números 25, 27 y 29 de la c/ Reyes Católicos argumentando que el valor patrimonial de la misma se encontraba en el hecho de formar parte de un conjunto edificado, en el que se consideraba de interés el frente urbano que se desarrollaba entre los números 23 -ficha VT-462, en este caso- y 35 de la citada calle, y que como consecuencia de haberse desprotegido los inmuebles situados en los números 31 y 33, ha visto mermada su identidad como conjunto y, por tanto, su trascendencia.

Hay que decir al respecto que, a pesar de la circunstancia expuesta, la fachada que se protege tiene interés en sí misma, al margen de que ya no forme parte de un conjunto reconocible como unidad, dado que la conservación de las fachadas que cuentan con valores dignos de protección -ya sean históricos o arquitectónicos- incide directamente también en la preservación del paisaje urbano de los barrios de Vegueta y Triana, por constituir estas la imagen que los identifica.

2. Se considera adecuada la altura de dos (2) plantas establecida para la edificación a erigir en los números 25, 27 y 29 de la c/ Reyes Católicos, aunque ello suponga la aparición de una medianera vista en el inmueble situado en el número 31 de la c/ Reyes Católicos, que se correspondería como máximo con una altura de una planta -dado que este inmueble cuenta con tres (3) plantas y no con cuatro (4), tal como se afirma-, de igual modo que ocurriría si se levantara una fachada de tres (3) plantas -tal como se solicita- respecto al inmueble situado en el número 23 de esta calle.

Respecto a que se pueda adoptar la altura de tres (3) plantas para la remodelación del inmueble y que respecto al número 23 de la calle se produzca un retranqueo del volumen para que este se adapte a las dos (2) plantas de altura del mismo, no se considera adecuado tal recurso formal dado que vendría a introducir un elemento discordante más al ejercicio compositivo de la fachada, que tiene que hacer compatible en un único plano la fachada preexistente con la nueva, conjugándolas de manera coherente, con las dificultades que ello comporta.

3. A la vista de las circunstancias de colindancia expresadas en el apartado anterior, se entiende adecuado que la altura de coronación de la edificación que se construya en los números 25, 27 y 29 de la c/ Reyes Católicos tenga en consideración la altura de coronación de la edificación situada en el 23 de la calle, para su mejor integración con el resto de fachadas que constituyen dicho frente urbano, evitándose así en lo posible la aparición de medianeras vistas, motivo por el cual se considera adecuado que en las Directrices de Intervención de la ficha VT-546 se recoja una determinación relativa a que la segunda planta a construir alineada con la existente, deberá ajustar su altura de coronación a la del edificio colindante, situado en el número 23 de la calle.

4. El artículo 4.7 sobre Condiciones de las parcelas de la Norma de Protección determina que, de forma genérica, se mantenga la parcelación existente en el caso de las parcelas protegidas, exceptuando los casos en que la correspondiente ficha del Catálogo permita agregaciones o agrupaciones. Teniendo en cuenta que las parcelas que se sitúan en los números 25, 27 y 29 de la c/ Reyes Católicos cuentan con una única fachada, que es el motivo de la protección parcial de las mismas, y que en las Directrices de Intervención de la ficha VT-546 se determina la construcción de una planta más alineada a fachada, de lo cual se deduce la remodelación total de los inmuebles situados en las mismas, con excepción de la fachada protegida que comparten, resulta oportuno e incluso deseable que dicha operación se produzca de forma conjunta, por lo que se considera adecuada la incorporación en las Directrices de Intervención de la referida ficha la mención a la posibilidad de agregación de las comentadas parcelas.

5. El artículo 4.11 sobre Condiciones de los usos para parcelas catalogadas residenciales de la Norma de Protección determina que "no se permitirá el uso Transporte y Comunicaciones en su categoría Garaje-Aparcamiento, en ningún edificio protegido, salvo que esté instalado previamente a la aprobación de esta norma o que la entrada al garaje pueda localizarse en una fachada no protegida siempre que esta esté localizada en las zonas B y C definidas en el plano 2.5 Usos de la Norma VT. Zonas."

Se da la circunstancia de que el inmueble se encuentra situado en una zona identificada como B en el plano 2.5 de referencia y que, aunque no cuenta con una fachada no protegida por la que poder acceder al aparcamiento, sí existe en la fachada protegida del mismo una gran puerta que podría funcionar como tal, dado que en su origen debió constituir una entrada de carros u otros vehículos en la parcela, por lo que se entiende oportuno el uso de esta como acceso a garaje. Además, la protección parcial de la parcela posibilitaría la excavación de la misma para la construcción de un sótano destinado a tal fin, aunque esta no sería la única posibilidad para instalar dicho uso, puesto que el apartado 3 del artículo 3.10 sobre Compatibilidad y localización de los usos -de aplicación también en las parcelas protegidas residenciales, según el propio artículo 4.11-, permite la instalación en planta baja del uso de aparcamiento, según las condiciones establecidas en este.

Por tanto, parece adecuado que la redacción del artículo 4.11 mencione también como excepción a la prohibición genérica del uso de Garaje-aparcamiento en inmuebles protegidos, el caso de que en la fachada protegida ya exista un hueco que forme parte de su composición original que permita el paso de vehículos.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone:

Respecto al punto 1, DESESTIMAR la alegación formulada.

Respecto al punto 2, DESESTIMAR la alegación formulada.

Respecto al punto 3, ESTIMAR la alegación formulada.

En consecuencia, procede modificar el texto de las Directrices de Intervención de la ficha VT-546 dejándolo como sigue:

"Sólo se permitirá la remodelación en la parte no protegida, con una altura máxima de dos plantas:

En los edificios situados en Reyes Católicos 25, 27 y 29, se permitirá construir una planta más sobre la existente, alineada a fachada y con una altura de coronación coincidente con la del edificio situado en el número 23 de la citada calle.

En el edificio situado en Reyes Católicos 35, se respetará la altura de la edificación original."

Respecto al punto 4, ESTIMAR la alegación formulada.

En consecuencia, procede incorporar en las Directrices de Intervención de la ficha VT-546 el siguiente texto:

"Se permitirá la agregación de las parcelas 25, 27 y 29."

Respecto al punto 5, ESTIMAR la alegación formulada.

En consecuencia, procede corregir el texto del subapartado b, del apartado 1, del artículo 4.11, de modo que se redacción quede del siguiente modo:

b) "No se permitirá el uso Transporte y Comunicaciones en su categoría Garaje- Aparcamiento, en ningún edificio protegido, salvo que esté instalado previamente a la aprobación de esta norma, que la entrada al garaje pueda localizarse en una fachada no protegida o que la fachada protegida cuente con un hueco que forme parte de su composición original que permita el paso de vehículos, siempre que ésta esté localizada en las zonas B y C definidas en el plano 2.5 Usos de la Norma VT. Zonas y que sea compatible con la protección del inmueble y el artículo 3.10 de la Norma VT."

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 33

Nombre: MANUEL VALIDO MARTÍNEZ

Domicilio: C/Luis Doreste Silva, 52, 4º

C.P. 35004

Nº Reg. Ayto.: 116093

Fecha Reg. Ayto.: 03-08-2016

Nº de Páginas: 88

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Directrices de intervención

Contestación

1. En relación a la solicitud de modificar la delimitación de la parcela, según hemos podido entender por lo expuesto en los distintos informes remitidos en la alegación, debiendo citar en concreto el informe de resolución sobre el expediente de expropiación forzosa emitido, el 1 de agosto de 2013, por el entonces jefe de servicio de Patrimonio del Cabildo de Gran Canaria, Germán Grimón Domínguez, una parte de las antiguas corralas situadas en la trasera de la edificación en Viera y Clavijo, 13, se ha expropiado para la ejecución de las obras de ampliación de las instalaciones del Teatro Cuyás; pero otra parte, en colindancia la edificación en Viera y Clavijo, 13 -en concreto las denominadas fincas 24 y 25- no se consideraron necesarias para tal ampliación, por lo que no fueron expropiadas y continúan siendo propiedad de Don Manuel Valido Martínez.

Así pues, se entiende que debe corregirse el desajuste, por lo que se procederá a representar la parcela, correctamente, según los datos aportados, en los planos de ordenación y en el plano de situación de la ficha VT-311 del Plan Especial en trámite.

No obstante, debe señalarse que el grafismo utilizado en la cartografía es una aproximación a la realidad, no un fiel reflejo de esta, por la imposibilidad que tiene la Administración de conocer y ajustarse con precisión a las divisiones de propiedad reales, que en muchos casos ni si quiera Catastro refleja correctamente en su cartografía. Este es el caso de la parcela en Viera y Clavijo, 13, cuya delimitación en los planos del Plan Especial aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016, coincidía con la representación que, de la misma, tiene la Dirección General de Catastro, obviamente, según los datos aportados en la alegación, no actualizada.

En cualquier caso, la representación gráfica de las parcelas del Plan Especial es sólo orientativa.

2. En cuanto a solicitud de corrección del apartado "Valoración y alcance de la protección" de la ficha, esta debe estimarse, pues se entiende que en efecto ha habido un error en la determinación de los elementos a proteger.

En la ficha del Plan Especial que se aprobó inicialmente se determina que "se protege todo el edificio excepto las dos crujías traseras después de la escalera principal", sin embargo, la escalera principal está ubicada en la segunda crujía y las dos crujías tras ella -que quedarían sin protección- forman parte del proyecto original de Laureano Arroyo y tienen valores que deben preservarse.

Las dos crujías que se desprotegen son en realidad las dos crujías traseras de la vivienda, situadas tras la cuarta crujía en planta baja, que fueron una ampliación, sin valores, al proyecto original de Laureano Arroyo.

Por lo tanto, se procederá a corregir este error en la ficha VT-311.

3. Respecto a la solicitud de desprotección de las corralas o antiguos portones situados entre las edificaciones en Viera y Clavijo, 13 y Domingo J. Navarro, 19, debe señalarse que, aunque en las fichas 070 y 311 y en los planos del Plan Especial de Protección aprobado en 2001, actualmente en vigor, estas construcciones no se contemplaran como protegidas, ello no implica que no tengan valores a proteger, debido sobre todo que este tipo de construcciones son representativas de un momento de la historia de la ciudad. Ante la duda, en el nuevo Plan Especial, se procedió a catalogarlos, en las fichas correspondientes a las parcelas en que se ubican.

Con motivo de la alegación presentada por los propietarios de la vivienda en Viera y Clavijo, 13, se consideró esta una oportunidad para la realización de un estudio sobre las referidas construcciones traseras y su relación con las dos viviendas por las que se accede, para determinar si los portones deben ser conservados.

Así pues, se enviaron cartas los propietarios para hacer una visita. Sin embargo, sólo se recibió respuesta de los propietarios de la vivienda en Viera y Clavijo, 13, con los que se concertó una cita, de manera que el día 10 de enero de 2017 un equipo formado por una arquitecta y un historiador del arte realizó una visita.

En la visita se hizo un reportaje fotográfico y se tomó nota de los elementos arquitectónicos característicos y el estado de conservación actual, poniendo especial atención en la parte trasera del inmueble y en la zona donde se ubican los portones. Pues bien, a partir de la información recogida en la visita, el historiador del arte Juan Carlos Padrón Valido, colaborador del equipo redactor en la elaboración de los distintos catálogos arquitectónicos del Municipio, hizo la siguiente valoración:

"En la visita realizada al inmueble situado en Viera y Clavijo nº13 de la ficha VT-311, observamos la existencia de un portón que se encuentra ocupando toda la superficie del patio de manzana. Debido a su desconocimiento y la importancia que tuvo este espacio habitacional desde las últimas décadas del siglo XIX hasta las primeras del s.XX en la arquitectura residencial de la clase obrera en la ciudad, se considera conveniente realizar un análisis pormenorizado de este tipo de edificación y evaluar su posible protección.

Es preciso aclarar que el ámbito del portón se encuentra compartido por las fichas VT-311 y la VT- 077 del catálogo arquitectónico del Plan Especial de Protección de Vegueta- Triana.

Respecto a la ficha VT-311 comparte con el portón parte de su superficie del fondo de la parcela, una zona que se ha

propuesto para su desprotección desde Plan Especial de Protección de Vegueta- Triana, aprobado inicialmente el 9 de junio de 2016. Una propuesta que se basa en la falta de valores arquitectónicos en la zona trasera de la casa, debido a la introducción de elementos no originales y añadidos de habitaciones.

Respecto a la ficha VT-077 se observa que su ámbito engloba el resto de la superficie del portón así como su acceso, sin embargo, no se ha podido visitar la edificación.

EL "PORTÓN": ORIGENES, CONTEXTO HISTÓRICO Y DEFINICIÓN.

1. Orígenes y contexto histórico.

El modelo habitacional del "portón", también conocido como ciudadela (Tenerife), corrala (Península) o simplemente cuartería, tiene su primer arraigo en Inglaterra a partir de la revolución industrial como solución al hacinamiento que se producen en los cinturones industriales de ciudades como Londres, Manchester, etc., debido a la fuerte migración que se produce desde el medio rural hacia las ciudades en busca de nuevas oportunidades. Este modelo pronto se propagó por otras ciudades europeas a medida que la revolución iba llegando a cada una de ellas.

Aunque en Canarias no hubo revolución industrial, la crisis en los años 70 del siglo XIX del monocultivo de la cochinilla como único recurso de producción económica, suscitó una inmigración del campesinado a las ciudades principales. Para el caso de Las Palmas, la construcción del nuevo Puerto de La Luz y la inyección de capital británico en la ciudad, que supuso una fuerte inversión en infraestructura urbana y nuevos medios de transportes y energéticos, fueron los factores de atracción para este campesinado que se convierte en proletariado una vez llega a la ciudad. Al igual que en otras ciudades, Las Palmas se vio necesitada de una construcción rápida para albergar a todas estas personas de clase obrera. En este sentido, es muy significativa la variación de los datos de población que se produce entre el año 1877 con 20.756 habitantes y el año 1910 que triplica esta cantidad con 62.886 habitantes.

Se puede establecer un abanico temporal aproximado desde el surgimiento de los portones en los años 70 del siglo XIX y su desuso a partir de los años 20 del siglo XX. Este modelo de arquitectura residencial obrera lo podemos encontrar principalmente en los barrios marginales de los "riscos", pero también en los patios de manzana de la ciudad histórica o en su ensanche "fuera de la portada" en el barrio de Arenales, así como en la zona del Puerto de la Luz y la Isleta.

Por lo que fue un modelo de construcción muy recurrido y explotado como bien expresa Ramón Pérez: la actividad urbana, basada en el desarrollo comercial y portuario en un contexto técnico de baja productividad retiene en el mejor de los casos a una mano de obra cuya escasa renta le obliga a buscar las viviendas más baratas o a engrosar el número de los que sólo han conseguido acceder a una habitación marginal. Es decir, la explotación de este modelo no sólo estaba en la rapidez de ejecución y abaratamiento de materiales sino en la imposibilidad del pago de la clase trabajadora para acceder a otro tipo de vivienda.

Hay que decir que no fue un modelo de autoconstrucción sino al contrario, las construcciones de cuarterías estuvo promovida por sociedades constructoras que surgen en esta época al industrializarse la construcción, en la que maestros de obras como Francisco de la Torre o arquitectos como Laureano Arroyo y Fernando Navarro realizan proyectos de este tipo de construcciones.

En cuanto al rango social que ocupa este tipo de vivienda en la ciudad, Saro Alemán lo define perfectamente: "El portón o "habitaciones para obreros" se sitúa en el extremo de la vivienda obrera en cuanto a ausencia de los valores de intimidad, domesticidad, confort e higiene..."

2. Definición.

El portón o cuartería responde a distintos esquemas distributivos, pero en una definición general podemos establecer que se trata de una vivienda colectiva desarrollada en planta baja generalmente, en la que la unidad conformada por varios cuartos de dimensiones mínimas, se distribuye de forma seriada en hilera con pasillo de acceso o en doble hilera con patio central. Tiene en común un único acceso desde la calle a través de una puerta (portón), también las cocinas y los aseos pueden ser comunes o estar integrados con los cuartos.

Tenemos ejemplos de proyectos como el de Laureano Arroyo para una cuartería en el Puerto de la Luz de 1908 (A.H.P.L.P.: P. y O. leg. 23; Exp. 510-5), de geometría rectangular con una organización espacial de patio central con las cuarterías distribuidas en sus lados y las cocinas y aseos en el centro. O la cuartería que Fernando Navarro proyecta en la ladera de San José en 1910, con la misma organización espacial pero en este caso los aseos y cocinas se integran en los cuartos (A.H.P.L.P.: P.y O. leg. 40; exp. 27).

En cuanto la fachada exterior, el portón tiene la apariencia de casa terrera con una composición muy sencilla cuyo esquema con huecos regularizados y esquema que responde a la secuencia ventana-puerta-ventana y como única decoración las molduras de los vanos. Cuando la cuartería se encuentra dentro de un patio manzana, la fachada interior repite el esquema del exterior en cada cuartería. Un ejemplo muy cercano de cuarterías exteriores son las desaparecidas casas de la cuesta de Mata demolidas en el año 2011.

SITUACIÓN.

El portón que nos ocupa es de interior y se encuentra situado dentro de la manzana configurada por las calles Pérez Galdós, Perdomo, Viera y Clavijo y Domingo J. Navarro, y que es por esta última por donde se accede a través de un pasillo-servidumbre que se encuentra detrás de la "puerta" en el edificio nº19. Linda al sur con el cine Cuyas y al norte con el inmueble nº17 de la calle Domingo J. Navarro.

ANÁLISIS DE LOS VALORES PATRIMONIALES DEL PORTÓN.

Como se ha comentado anteriormente al portón se accede por un pasillo-servidumbre que se desarrolla hasta alcanzar el patio manzana, en donde las cuarterías se distribuyen en hilera enfrente de un estrecho pasillo. Sólo se ha podido visitar una cuartería que linda con el inmueble de la ficha VT-311 y cuya distribución consiste en una primera crujía y un patinillo en medianera en segunda crujía, en las que se reparten una serie cuartos. Es muy probable que el resto de las cuarterías sean iguales ya que la disposición de la primera y los huecos de fachada se repiten de la misma forma en cada una de ellas.

La fachada es continua y repite el esquema puerta-ventana, la desnudez ornamental es absoluta solo destacan los tapajuntas de las carpinterías, el resto es fábrica encalada y pintada.

Tal como se encuentra distribuido el portón, nos induce a pensar que las cocinas y aseos no sean comunes y se encuentren integradas dentro de cada cuartería.

SISTEMA CONSTRUCTIVO.

El sistema constructivo es básico, muros portantes en primera crujía y medianeras realizados con mampostería o ladrillo y tabiquería realizada con ladrillo cerámico rojo. El techo con forjado de madera (vigas y tilla) e impermeabilización con mortero. Son viviendas construidas de manera muy elemental sin materiales nobles y sin ningún lujo constructivo.

ESTADO DE CONSERVACIÓN.

En la cuartería visitada el estado de conservación en general es deficiente, aunque no se percibe ruina parcial, muchas paredes se encuentran descarnadas por falta de mantenimiento. El resto, según se observa se encuentran deshabitadas por lo que es probable que se encuentren el mismo estado de deterioro.

Es preciso señalar, que la cuartería visitada se encuentra con zócalos de madera de gran altura forrando muchas paredes, lo que nos indica que ha habido intervenciones.

JUSTIFICACIÓN DE SU PROTECCIÓN.

1. El patrimonio arquitectónico es un instrumento fundamental para el conocimiento de la experiencia histórica. Las nuevas corrientes abogan por una visión global del patrimonio edificado -superando la visión reduccionista del estudio del patrimonio dedicado sólo al protagonizado por la aristocracia, la burguesía o el institucional- estimulando así la democratización de la representatividad social y cultural, dando cabida en él a otros elementos como las aldeas, instalaciones fabriles, viviendas obreras, etc., que hasta hace bien poco no eran contemplados.

En este sentido el patrimonio de la vivienda obrera desde la casa-cueva, el portón o la ciudadela, pasando por la casa terrera y terminando en los polígonos de las "casa baratas" de la ciudad alta, ha estado al margen de su estudio y representatividad en los catálogos arquitectónicos. Se trata de una parte de nuestra sociedad que ha sido igual de partícipe en la construcción de nuestra ciudad y que se debería reconsiderar su aportación en la creación de la misma, obteniendo una visión más objetiva de nuestra colectividad y de nuestro patrimonio arquitectónico.

2. El valor de esta edificación obrera no radica en su arquitectura entendida como creación proyectual, ni si quiera en su valor material de ejecución, sino en su valor etnográfico como vestigio, al representar una forma de vivir de un momento histórico preciso de nuestra ciudad por unas gentes determinadas de nuestra sociedad.

3. El hallazgo de su existencia y el desconocimiento de que puedan haber otros o no, nos pone en la tesitura de pensar de que puede ser el último y desaparecer para siempre este ejemplo de vivienda obrera. En este sentido, debemos mirar al municipio de Santa Cruz de Tenerife, que ha sabido gestionar y mantener con éxito la ciudadela del antiguo barrio obrero del Toscal que se encuentra protegida en el catálogo arquitectónico del Plan General de Ordenación de Santa Cruz de Tenerife de 2013.

CONCLUSIONES.

Con el objetivo de que quede un vestigio del portón, debido a que el interior de las cuarterías no presenta valores arquitectónicos relevantes, se propone la catalogación con grado de protección parcial sólo de la fachada y de los pasillos de acceso y de distribución."

Así pues, tal y como se desprende del informe del historiador del arte, los portones situados en la trasera entre Viera y Clavijo, 15, y Domingo J. Navarro, 19, tienen un destacado valor histórico y etnográfico que merece su conservación, por lo que se mantendrán protegidos en el catálogo del Plan Especial en tramitación, aunque la protección se limitará a la fachada y los pasillos de acceso, pues el interior de las pequeñas cuarterías no tiene interés.

No obstante, puesto que el portón ocupa en la actualidad dos parcelas de propiedades distintas, perteneciendo una parte a un particular y la otra al Cabildo de Gran Canaria, se entiende que ambas parcelas se independizarán en el futuro con un muro, quedando la parte de Don Manuel Valido Martínez aislada del resto, por lo que su conservación no tiene sentido, puesto que no va a mantener relación con el pasillo original. Teniendo en cuenta, además, que esta parte de propiedad privada representa menos del 25% del total de la superficie ocupada por el portón, que está en la esquina opuesta al acceso original, desde Domingo J. Navarro, 19, y que tiene una entrada independiente a través de la casa en Viera y Clavijo, 13, se propone no proteger esta parte del portón.

1. En cuanto a la normativa de regulación de la parte que se desprotege de la parcela con fachada a Viera y Clavijo, 13, esta será la Norma de Protección, pues aunque las obras de remodelación que se van a permitir sean obras de nueva planta, no debemos olvidar que conviven en la misma parcela con una edificación protegida.

Con respecto a la altura máxima permitida, tras estudiar las distintas alternativas que se plantean en la alegación se ha considerado adecuado permitir elevar, en la parte desprotegida, una planta más por encima de la altura de la cubierta de la edificación protegida, lo que equivale a las 4 plantas de altura de la alternativa 1. Esta decisión se ha tomado por las siguientes razones:

a) La Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, limita en su artículo 34 apartado 8 la posibilidad de incrementar altura en las edificaciones protegidas en conjuntos históricos:

"Las obras de nueva planta a realizar en edificios vaciados que, por razón de la normativa urbanística aplicable, hayan de mantener la fachada deberán, en todo caso, respetar la edificabilidad, la altura de los forjados y la disposición de los huecos preexistentes."

Así pues, la elevación de alturas en inmuebles protegidos debe ser siempre una intervención excepcional que entendemos únicamente debe permitirse en aquellos casos concretos en los que atienda al interés general, por contribuir a mejorar los entornos de protección, homogeneizar alturas o ayudar a tapar medianeras cuya visión causa impacto en el espacio público, y por supuesto, la actuación debe quedar supeditada a la puesta en valor de la parte de la edificación original que se conserva, sobre cualquier otro parámetro.

Consideramos que en el caso de la parte trasera de la parcela con fachada a Viera y Clavijo, 13, el aumento de una planta de altura sobre las dos plantas (equivalentes a tres actuales) de la edificación original es de interés general, pues reducirá la visión de la medianera trasera de Domingo J. Navarro, 15, muy perceptible desde el Patio del Teatro Cuyás, espacio representativo de la ciudad. Una altura más producirá un escalonamiento que reducirá el impacto que este muro ciego tiene

desde el patio. Sin embargo, creemos que elevar una planta de altura más sobre el volumen original es suficiente para conseguir el propósito de eliminar el impacto de la medianera y mejorar la calidad visual desde el Patio del Cuyás, por lo que la alternativa 2 propuesta (alcanzar las 5 plantas) nos parece injustificada y debe rechazarse.

b) Además, tal como se comenta en la alegación, según el PEPRI-2001, el edificio dominante del tramo de manzana, que daba la regulación de altura a todas las nuevas edificaciones que en él se construyeran, es el ubicado en la esquina entre Domingo J. Navarro y Viera y Clavijo (ficha 075), que tiene una altura equivalente a las 4 plantas.

En conclusión, se estima la alegación presentada, en relación a la solicitud de corrección de la delimitación de las parcelas con fachadas a Viera y Clavijo, 13, y Domingo, J. Navarro, 19; asimismo, se estima la alegación en referencia a la corrección del error detectado en el alcance de la protección de la ficha VT-311, aclarando que las dos crujías que se desprotegen son las que se ampliaron al proyecto original de Laureano Arroyo, situadas al fondo de la parcela; se acepta, además la desprotección de la zona de corralas vinculada a la ficha VT-311, no así la parte vinculada a la ficha VT-077, que deberá mantener la fachada y el pasillo exterior de distribución; y se le concede, en consideración de la alternativa 1 presentada, la posibilidad de construir 4 plantas de altura (una más que el volumen original).

En consecuencia, de todo lo expuesto, se modifica la ficha VT-311 como se indica a continuación:

- En el apartado "Situación" se corrige la delimitación de la parcela, incluyendo en ella la parte del portón que se sitúa en la parcela con referencia catastral 90899 12 DS5098N.

- En el apartado "Valoración y alcance de la protección", se sustituye el texto actual por el siguiente:

"Edificio de valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Viera y Clavijo.

Se protege todo el edificio excepto las dos crujías traseras, que no se corresponden con el proyecto original de Laureano Arroyo, y las corralas adyacentes."

- En el apartado "Directrices de intervención, se sustituye el texto actual por el siguiente:

"Sólo se permitirá la remodelación en la parte no protegida, siguiendo los parámetros indicados en la Norma de Protección y con una altura máxima de cuatro plantas.

Deberá adaptarse la planta baja de la fachada al proyecto original".

Y se modifica la ficha VT-077 como se indica a continuación:

- En el apartado "Situación" se corrige la delimitación de la parcela en el plano, incluyendo en ella la parte del portón que se sitúa en la parcela con referencia catastral 90899 08 DS5098N.

- En el apartado "Descripción", se sustituye el texto actual por el siguiente:

"Alzado de composición simétrica representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical rítmicamente dispuestos y enmarcados en cantería. Destaca el balcón corrido de hierro forjado que centra la simetría, así como la ornamentación ecléctica. La composición queda enmarcada entre dos pilastras laterales de cantería y el zócalo y la cornisa, en el mismo material.

Existencia de un "portón" en el interior de la parcela al que se accede a través de la puerta situada a naciente de la planta baja. Este modelo habitacional también es conocido como ciudadela, corrala o cuartería".

- En el apartado "Valoración y alcance de la protección", se sustituye el texto actual por el siguiente:

"Edificio de valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Domingo J. Navarro.

Se protege todo el edificio excepto el interior de las corralas adyacentes, debiendo conservar de éstas sólo las fachadas de la cuartería y el pasillo exterior de distribución."

- En el apartado "Protección" se incluye el nivel de intervención "Remodelación".

- En el apartado "Directrices de intervención, se incluyen las siguientes determinaciones:

"Sólo se permitirá la remodelación en la parte no protegida, siguiendo los parámetros indicados en la Norma de Protección y con una altura máxima de cuatro plantas."

Se modifica asimismo la delimitación de ambas parcelas en todos los planos de ordenación del Plan Especial en trámite.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone ESTIMAR la alegación formulada.

En consecuencia, se modifica la ficha VT-311 como se indica a continuación:

- En el apartado "Situación" se corrige la delimitación de la parcela, incluyendo en ella la parte del portón que se sitúa en la parcela con referencia catastral 90899 12 DS5098N.

- En el apartado "Valoración y alcance de la protección", se sustituye el texto actual por el siguiente:

"Edificio de valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Viera y Clavijo.

Se protege todo el edificio excepto las dos crujías traseras, que no se corresponden con el proyecto original de Laureano Arroyo, y las corralas adyacentes."

- En el apartado "Directrices de intervención, se sustituye el texto actual por el siguiente:

"Sólo se permitirá la remodelación en la parte no protegida, siguiendo los parámetros indicados en la Norma de Protección y con una altura máxima de cuatro plantas.

Deberá adaptarse la planta baja de la fachada al proyecto original".

Y se modifica la ficha VT-077 como se indica a continuación:

- En el apartado "Situación" se corrige la delimitación de la parcela en el plano, incluyendo en ella la parte del portón que se sitúa en la parcela con referencia catastral 90899 08 DS5098N.

- En el apartado "Descripción", se sustituye el texto actual por el siguiente:

"Alzado de composición simétrica representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la presencia de huecos de

proporción vertical rítmicamente dispuestos y enmarcados en cantería. Destaca el balcón corrido de hierro forjado que centra la simetría, así como la ornamentación ecléctica. La composición queda enmarcada entre dos pilastras laterales de cantería y el zócalo y la cornisa, en el mismo material.

Existencia de un “portón” en el interior de la parcela al que se accede a través de la puerta situada a naciente de la planta baja. Este modelo habitacional también es conocido como ciudadela, corrala o cuartería”.

- En el apartado “Valoración y alcance de la protección”, se sustituye el texto actual por el siguiente:

“Edificio de valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Domingo J. Navarro.

Se protege todo el edificio excepto el interior de las corralas adyacentes, debiendo conservar de éstas sólo las fachadas de la cuartería y el pasillo exterior de distribución.”

- En el apartado “Protección” se incluye el nivel de intervención “Remodelación”.

- En el apartado “Directrices de intervención, se incluyen las siguientes determinaciones:

“Sólo se permitirá la remodelación en la parte no protegida, siguiendo los parámetros indicados en la Norma de Protección y con una altura máxima de cuatro plantas.”

Se modifica asimismo la delimitación de ambas parcelas en todos los planos de ordenación del Plan Especial en trámite.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 34

Nombre: FEDERICO CARBAJO FALCÓN Y VARIOS FIRMANTES

Domicilio: C/Villavicencio, 22

C.P. 35002

Nº Reg. Ayto.: 116099

Fecha Reg. Ayto.: 03-08-2016

Nº de Páginas: 31

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Parcelas calificadas

Contestación

Un estudio del Conjunto Histórico no se limita a un recorrido histórico sobre los hechos más relevantes que acontecieron, sino que debe analizar su evolución, como ámbito edificado, reconociendo las tramas urbanas y su conformación en el tiempo, singularidades, caracterizaciones y la razón de ser de cada dilatación del espacio público.

La configuración del espacio conocido popularmente como plaza de San Bernardo tiene su génesis en el s. XVI, tal como queda reflejado en el levantamiento que el ingeniero Leonardo Torriani realiza en 1588 por orden del rey Felipe II, con el objetivo de tener una idea real de las ciudades de Ultramar en las Islas Canarias.

En este plano podemos ver que la plaza se encuentra lindando con el convento de San Bernardo derrumbado en 1868, en el límite norte de la ciudad construida. A partir de aquí hasta la muralla se encontraban los terrenos agrícolas denominados las "Huertas de San Telmo".

Este espacio también aparece reflejado y reseñado en los planos de la ciudad que Agustín del Castillo realiza en 1686 y en el que posteriormente Luis Marqueli dibuja en 1792, así como en el dibujado por López Echegarreta en 1883, este último mejor definido. En estos planos podemos verificar que se trata de un espacio muy antiguo de la ciudad cuyo perímetro inicial se mantuvo hasta los inicios del siglo XX, momento en el que su fachada al naciente se derrumba para realizar la vía de conexión con la actual avenida Primero de Mayo, por tanto se trata de un espacio histórico de gran relevancia.

En áreas con una estructura urbana consolidada es bastante complicado encontrar nuevos espacios libres, sin embargo, las dimensiones del espacio de la calle San Bernardo nos ofrece la oportunidad de delimitar una actuación de gran significación para la ciudad, ya que por un lado reflexiona sobre la memoria histórica de la ciudad rescatando el uso original de este espacio, y por otro lado reflexiona sobre los valores de futuro de este ámbito ya que es poseedor de calidad paisajística y arquitectónica; una peculiaridad que le confiere la capacidad de generar ciudad y ciudadanía al funcionar como ámbito de centralización (peatonalización) fortaleciendo el valor social y la calidad de vida de nuestros habitantes.

En este sentido, el Plan Especial, con el objetivo de valorar los elementos que han llegado a nuestros días, califica como Espacio Libre (EL-03) el tramo de la calle San Bernardo comprendido entre Pérez Galdós-General Bravo y Cano-Viera y Clavijo, por los motivos históricos ya argumentados, por las dimensiones de dicho espacio, propias de una plaza urbana, y por la singularidad del conjunto edificado en varios puntos, el acompañamiento de arbolado voluminoso y la singular perspectiva visual con el Risco de San Nicolás.

Como ya se ha expuesto la calificación de este espacio como Espacio Libre puede causar un apreciable efecto positivo sobre la cualificación del entorno y la protección del patrimonio histórico y/o arquitectónico, a la vez que potencia la movilidad peatonal del centro histórico. Se subraya el uso originario de dicha calle como plaza y zona arbolada densa hasta su reurbanización a mediados del siglo XX.

En cuanto al tráfico, la afección es muy local limitándose a ser una cuestión de gestión del viario. La movilidad hay que verla desde un contexto mucho más amplio, ya que la previsión, en el Plan General vigente, de conexión de la Ciudad Alta con el Pambaso transformará la estructura viaria, ya que, al eliminar gran parte del tráfico de la calle Buenos Aires, ésta se podrá reconvertir en la salida de la Avenida Primero de Mayo hacia la costa, sustituyendo la función que a día de hoy hace la calle San Bernardo.

A corto plazo, dado que el flujo viario de San Bernardo-Viera y Clavijo persigue alcanzar, por un lado, Bravo Murillo y, por otro, la costa a través de Buenos Aires, y que prácticamente es de un sólo carril en su último tramo de conexión con Viera y Clavijo, existen otras calles que podrían suplir perfectamente esta función como son Perdomo y Domingo J. Navarro, aún más, si tenemos en cuenta que el tramo de manzana de Viera y Clavijo entre San Bernardo y Perdomo no cuenta con garajes. Por otro lado, la condición de Espacio Libre no impide el paso puntual de vehículos de carga y descarga para los comercios y/o residentes de la zona.

Por lo expuesto, la ejecución del citado espacio libre no impide el normal desarrollo del tráfico viario en la zona y, sin embargo, ayuda a conservar un espacio con historia.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 35

Nombre: MANUEL DEL TORO AUGUSTO Y VARIOS FIRMANTES

Domicilio: C/Cano, 30, 1º

C.P. 35002

Nº Reg. Ayto.: 116102

Fecha Reg. Ayto.: 03-08-2016

Nº de Páginas: 9

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio:

Entidad: Particular

Tema: Varias generales

Contestación**SOBRE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS.**

Los bienes integrantes del Patrimonio histórico español se encuentran regulados en la Ley 16/1985, de 25 de junio, en la que se refiere a las competencias estatales sobre dichos bienes (en adelante LPHE).

Pero también existen Leyes autonómicas dictadas en desarrollo o complemento, de lo establecido en la ley estatal citada.

Entre ellas figura la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias (en adelante LPHC). Y es en esta Ley autonómica en la que tenemos que centrarnos para resolver adecuadamente lo referente al contenido y la regulación de los Conjuntos Históricos, así como a la presente alegación presentada al Plan Especial de Protección Vegueta-Triana. Y todo ello además, sin perjuicio de la ordenación urbanística que necesariamente debe superponerse y complementarse con esa legislación.

Es unánime el criterio según el cual la LPHE sólo constituye un marco jurídico genérico de referencia para el resto de las legislaciones. Las sucesivas Leyes autonómicas dictadas sobre esta materia así lo prueban y lo confirman, estableciendo sus propias directrices al respecto sobre su patrimonio histórico, su regulación y sus criterios de conservación o rehabilitación, entre otras materias. Es decir, la LPHE constituye un marco legal básico, que puede ser modificado, en algunos aspectos, por la legislación autonómica.

Por tanto, las referencias a la Constitución Española y la LPHE incluidas en las alegaciones al Plan Especial hay que situarlas en un contexto general de lo que significa el patrimonio cultural en el ámbito estatal, pero nunca debe llevarse al extremo de convertirlas en la justificación de unas manifestaciones o alegaciones no fundamentadas y genéricas.

Otra discordancia en este asunto la produce la que se deriva de la incidencia de las Leyes de patrimonio sobre las Leyes del suelo o las propias de la ordenación urbanística de cada municipio. Parece claro en este supuesto la primacía de las normas de Derecho especial sobre las de Derecho general o común. Dicho de otra forma, en materia de patrimonio histórico tienen prevalencia las leyes sobre esta materia, aún cuando la tramitación y la regulación urbanística se solapen con aquellas, lo que supone además un ejercicio de detalle, que hace que se deba complementar la LPHC con el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, además del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales Protegidos de Canarias y el Reglamento de Procedimiento de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.

Por otro lado, en el marco jerárquico español, es obvio que la Constitución Española hace alusión a la preservación del patrimonio histórico, cultural y artístico y los bienes que lo integran, y así lo expone en su artículo 46 como manifestación general.

Artículo 46. Patrimonio histórico, cultural y artístico.

Los poderes públicos garantizarán la conservación y promoverán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad. La ley penal sancionará los atentados contra este patrimonio.

Este principio general debe ser entendido como tal. El Estado se configura como un garante de la no pérdida de nuestros valores históricos, culturales y artísticos pero el concepto concreto de conservación y enriquecimiento no deben ser entendidos desde esa Ley de forma indiscriminada frente a esta Corporación local.

Por otro lado, los artículos de la LPHE más relevantes sobre los Conjuntos Históricos se encuentran en los artículos 20 y 21. Establecen lo siguiente:

Artículo 20. Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración de Bien de Interés Cultural.

1. La declaración de un Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, como Bienes de Interés Cultural, determinará la obligación para el Municipio o Municipios en que se encontraren de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla en todo caso las exigencias en esta Ley establecidas. La aprobación de dicho Plan requerirá el informe favorable de la Administración competente para la protección de los bienes culturales afectados. Se entenderá emitido informe favorable transcurridos tres meses desde la presentación del Plan. La obligatoriedad de dicho Plan no podrá excusarse en la preexistencia de otro planeamiento contradictorio con la protección, ni en la inexistencia previa de planeamiento general.

2. El Plan a que se refiere el apartado anterior establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello. Igualmente contemplará las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas. También deberá contener los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas.

....

Artículo 21. Protección y conservación de Conjuntos Históricos.

1. En los instrumentos de planeamiento relativos a Conjuntos Históricos se realizará la catalogación, según lo dispuesto en la legislación urbanística, de los elementos unitarios que conforman el Conjunto, tanto inmuebles edificados como espacios libres exteriores o interiores, u otras estructuras significativas, así como de los componentes naturales que lo acompañan,

definiendo los tipos de intervención posible. A los elementos singulares se les dispensará una protección integral. Para el resto de los elementos se fijará, en cada caso, un nivel adecuado de protección.

2. Excepcionalmente, el Plan de protección de un Conjunto Histórico podrá permitir remodelaciones urbanas, pero sólo en caso de que impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano o eviten los usos degradantes para el propio Conjunto.

3. La conservación de los Conjuntos Históricos declarados Bienes de Interés Cultural comporta el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente. Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y sólo podrán realizarse en la medida en que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto. En todo caso, se mantendrán las alineaciones urbanas existentes.

De los artículos citados se desprende lo siguiente:

1º) La obligatoriedad de redactar un Plan Especial de Protección, una vez declarado un Conjunto Histórico, acompañado de informe favorable de la Administración competente de su declaración como Bien de interés cultural, cuestión que respeta y recoge la LPHC.

2º) El establecimiento de:

- Un orden prioritario de establecimiento de usos públicos en los edificios e instalaciones aptas para ello, cuestión que ya se encuentra también recogida en la LPHC y regulado de forma específica en la revisión del Plan Especial de Protección tal y como se puede observar en su documento normativo.

- La posibilidad de establecer áreas de rehabilitación integrada. El Plan Especial no ha considerado esta posibilidad.

- Criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas. La Ordenanza estética recoge en su articulado estas materias.

3º) El otorgamiento de licencias o la ejecución de las ya otorgadas, según se encuentre aprobado o no el correspondiente Plan de Protección. Este aspecto se configura como una referencia al principio de cooperación administrativa y de distribución de competencias entre los Cabildos y los Ayuntamientos.

4º) La obligatoriedad de elaborar un catálogo, conforme a la ordenación urbanística, y la definición de los tipos de intervención posibles en cada uno de ellos. El Plan Especial incorpora como parte esencial del mismo ese Catálogo, señalando a cada inmueble y espacio su grado de protección y los tipos de intervención admisibles conforme a la LPHC, y a las características intrínsecas de cada uno de los elementos a proteger.

5º) La posibilidad excepcional de permitir remodelaciones urbanas. No se observan este tipo de actuaciones en el ámbito de Vegueta-Triana.

6º) El mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica del Conjunto Histórico. Este principio se respeta en todo momento como criterio básico y esencial de ambos Conjuntos.

Todos estos criterios aplicables a los Conjuntos Históricos constituyen el marco general en el que posteriormente se desarrollaron las Leyes sobre patrimonio en las Comunidades Autónomas que así lo consideraron, quedando como marco básico y preceptivo en aquellas que no lo aprobaron.

Partiendo de esta premisa, que es relevante porque determina el marco normativo en el que se fijan las normas de protección y conservación y las de planificación aplicables, habrá que concluir que desde el año 2001 tenemos un Plan Especial de Protección aprobado para Vegueta y Triana, y, por tanto, los cimientos del instrumento que ahora se pretende aprobar de revisión, estaban ya determinados y ahora deben ser adaptados a la LPHC, tal y como se recoge en el apartado sobre los objetivos que la revisión del Plan persigue. Es decir, ya teníamos un instrumento que abordaba la protección y catalogación de los inmuebles y espacios que conformaban estos Conjuntos Históricos. Si a eso añadimos la nueva concepción de los barrios históricos, su puesta en valor y el avance en el contexto social y económico de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, estos parámetros han constituido un añadido y un esfuerzo para la revisión del citado instrumento. Por tanto, como conclusión a lo antedicho se señala lo siguiente:

- La LPHE constituye el marco general y subsidiario en el caso de que haya sido aprobada una Ley propia sobre esta materia. Los Planes de Protección de los Conjuntos Históricos de Canarias se regulan por su Ley autonómica y su contenido se recoge en el artículo 31.

- El instrumento que ahora se tramita es una revisión del PEPRI 2001, documento que se redactó conforme a la LPHE. La revisión comporta en este momento, entre otros objetivos, la adaptación a la LPHC y desde esa perspectiva se aborda lo ya existente. La propia Memoria de Ordenación establece sus objetivos conforme al diagnóstico sobre el ámbito.

Por lo que respecta a la regulación en la LPHC, ya desde el propio preámbulo destaca la voluntad del legislador de reforzar los catálogos arquitectónicos y otorgar a los Ayuntamientos competencias para la protección y tutela de los bienes catalogados. Además, concreta el contenido básico y los criterios que deben incluirse en los Planes Especiales de Protección para la regulación de los Conjuntos Históricos.

Del análisis en concreto de los artículos referentes a esta materia destacar los siguientes:

Artículo 9. Competencias de los Ayuntamientos.

1. Los Ayuntamientos ejercen competencias sobre el patrimonio histórico sito en su término municipal, de conformidad con lo dispuesto por la legislación en materia de régimen local y por la presente Ley.

2. Las entidades municipales colaborarán con las demás Administraciones Públicas en la tutela de los bienes históricos sitos en su demarcación municipal, correspondiéndoles en especial:

....

c) Formular y tramitar los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos, de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística, estableciendo las medidas de fomento necesarias con objeto de conseguir su preservación y revitalización.

Artículo 18. Clasificación.

1.- Los bienes inmuebles declarados de interés cultural lo serán con arreglo a alguna de las categorías que se definen a continuación:

...

b) Conjunto Histórico: agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento de carácter urbano o rural,

continua o dispersa, o núcleo individualizado de inmuebles condicionados por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad.

Artículo 29. Protección integral.

Los Conjuntos Históricos de Canarias, como unidades representativas del proceso evolutivo de una determinada comunidad, deberán ser protegidos integralmente y conservados en función de sus valores ambientales y arquitectónicos peculiares, prohibiéndose aquellas intervenciones que introduzcan elementos que devalúen su fisonomía histórica, tanto en lo que se refiere a sus edificaciones como a los espacios libres.

Artículo 30. Planes Especiales de Protección.

1. La ordenación y gestión del área afectada por la declaración de Conjunto Histórico se dispondrá mediante la formulación de un Plan Especial de Protección, elaborado conforme a criterios que garanticen su preservación.

....

Artículo 32. Tramitación.

1. La tramitación del Plan Especial de Protección de un Conjunto Histórico de Canarias se llevará a cabo conforme dispone la normativa urbanística. Se requerirá el informe favorable del Cabildo Insular, que se entenderá favorable, transcurridos tres meses desde la remisión del plan por el Ayuntamiento. Estas normas regirán también para los casos de revisión o modificación de sus determinaciones.

2. La Comunidad Autónoma, a través de las Consejerías competentes en materia de urbanismo y patrimonio histórico, y los Cabildos Insulares cooperarán técnica y económicamente con los Ayuntamientos para la formulación y gestión de los Planes Especiales de Protección.

Pero previamente conviene señalar que los Conjuntos Históricos en nuestra legislación constituyen una categoría de los denominados Bienes de Interés cultural que, a su vez, sólo pueden ser declarados mediante Decreto del Gobierno, previa incoación por parte de Cabildo del expediente declaratorio y emisión de informe por el Consejo Canario del Patrimonio Histórico. Así se recoge en los artículos 17 a 28 de la LPHC citada.

Es decir, por encima de esta legislación sobre la regulación de los Conjuntos Históricos ha existido un expediente declaratorio de los mismos, cuestión que conviene tomar como referencia para entender su motivación y, sobre todo para entender que su delimitación viene impuesta por esa declaración, a la que los Planes Especiales de Protección deberán atenerse, pudiendo éstos ampliar sus límites si lo consideran conveniente, pero no reduciéndolos.

Por tanto, los Cabildos no pueden desligarse de sus competencias en estos ámbitos de ordenación, puesto que sientan las bases y por mandato de la Ley vinculan su protección integral con la ordenación urbanística a desarrollar por la Entidad local. En este sentido, convendría tener presente su responsabilidad sobre estos espacios.

En cuanto a su contenido formal, lo determinante es que los artículos 29 a 35 de la LPHC ya regulan directamente los Conjuntos Históricos, y esta normativa es la que debe ser de aplicación a los mismos. Igualmente, estos artículos deben ser los examinados a efectos de responder a las alegaciones al Plan Especial de Protección Vegueta-Triana que ahora se tramita. Las características más reseñables de los CH son las siguientes:

1º) Son ámbitos de suelo urbano consolidado.

2º) El Plan Especial de Protección se erige en la figura de ordenación más acorde con su conservación y salvaguarda, aunque eso no significa que debe realizarse únicamente a través de esta figura urbanística; los Planes Generales pueden incorporar determinaciones sobre los CH pero siempre respetando las disposiciones de la LPHE y la LPHC.

3º) Los Ayuntamientos ostentan las competencias principales sobre estos ámbitos, tanto a nivel de ordenación como de gestión, si bien como ya se ha dicho, hay que tener presentes las competencias del Cabildo sobre esta materia.

4º) Los Planes Especiales de Protección son documentos que deben abordar contenidos y materias multidisciplinarios lo que entraña una mayor implicación de variados segmentos sociales para su efectivo cumplimiento y aplicación.

Otro aspecto y quizás el más relevante a nivel jurídico sea cual debe ser el contenido de los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos, hasta donde llegan sus límites, que puede regular y que no un Plan especial de este tipo.

Artículo 31. Contenido básico.

1.- Los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos de Canarias contendrán, al menos, las determinaciones siguientes:

1.□La normativa reguladora de la edificación, así como las obras y usos admitidos.

2.Los criterios de conservación, consolidación, restauración y, en su caso, rehabilitación y remodelación de los inmuebles, con un programa específico de actuaciones para los catalogados.

3.Criterios relativos al ornato de edificios y espacios libres, viales y sus pavimentos, mobiliario urbano, señalizaciones, cromatismo y demás elementos ambientales, programando las inversiones necesarias para adecuar el entorno a las previsiones del plan.

4.Definición del sistema de circulación viaria, transportes, accesos, zonas peatonales, y espacios destinados a aparcamientos.

5.Medidas de fomento que se estimen necesarias en orden a promover la revitalización del Conjunto Histórico.

6.Propuestas de modelos de gestión integrada del Conjunto Histórico.

2.- El Plan deberá incluir un catálogo de edificaciones y espacios libres, u otras estructuras significativas, definiendo los diversos grados de protección y tipos de intervención posibles, según lo dispuesto en los artículos correspondientes de la presente Ley.

Estos contenidos han sido incluidos pero sin olvidar que partimos de un Plan anterior que ahora se revisa.

En este sentido, decir que en el PEPRI 2001 ya habían sido contempladas las disposiciones de la LPHE, pues así se desprende de su ordenación y de su normativa: se realiza una catalogación o se relacionan los inmuebles protegidos y sus espacios libres y componentes naturales, se detallan los elementos singulares y se definen los grados de protección y los tipos de intervención conforme a criterios propios y válidos en aquel momento.

Es decir, no partimos de un vacío legal y completo sobre esta materia y la obligatoriedad de redactar un "nuevo" Plan de Protección, sino que la opción válida es la de revisar el documento anterior, y, entre otros objetivos, adaptar el Plan a la

LPHC. Este ejercicio se complica desde el momento que deben adaptarse los grados de protección a la realidad, deben considerarse los cambios sociales e incluso físicos en los barrios, además de otras variables como por ejemplo la movilidad y la posibilidad de peatonalizar.

En resumen, la labor de adaptación a la LPHC y el desarrollo de esos dos barrios en un sentido amplio, aunando planificación urbana y conservación del patrimonio, ha sido el objetivo principal de este documento.

Otro aspecto a considerar es que la delimitación de los Conjuntos Históricos viene determinada de antemano, no es una mera formalización que un Plan Especial de Protección pueda variar a su antojo.

Tal y como se establece en la Memoria de Ordenación, apartado 1.3 Ámbito de ordenación uno de los principales problemas que tenía el PEPRI-2001 era que su delimitación no se ajustaba a los Conjuntos Históricos de Vegueta y de Triana que se pretendían regular, sino que se extendía innecesariamente a áreas cuyo paisaje no era asimilable a estos, al presentar claras diferencias históricas y morfológicas. El PEPRI incluía, además de los Conjuntos Históricos, un área importante fuera de ellos que ocupaba alrededor del 40% del total del ámbito.

Al iniciarse los trabajos de revisión del PEPRI se realizaron estudios sobre las distintas zonas que lo integraban y se reflexionó sobre la posibilidad de introducir en el ámbito dos manzanas situadas al sur de la calle Ramón y Cajal, que formaban parte del P.E.R.I. San Juan-San José, pero que se integraban mejor en el ámbito de Vegueta, tal como sugerían las fichas de los inmuebles catalogados allí ubicados (fichas 217-222 del Catálogo Arquitectónico Municipal de Protección). Con el objeto de establecer un límite adecuado para el desarrollo de la revisión del Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana, se eliminaron las zonas carentes de valores históricos, arquitectónicos o ambientales en el marco del Plan Especial; y fueron incluidas aquellas otras áreas que, al contrario, se encontraban fuera del ámbito, pero que, por sus especiales valores, característicos de Vegueta o Triana, merecían su estudio y ordenación.

Esto motivó la modificación del Plan General vigente y, así, por Acuerdo del Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 29 de abril de 2015, se aprobó definitivamente la "Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en relación a la delimitación de los ámbitos del API-01 Vegueta-Triana y API-04 San Juan-San José", que afectó a la delimitación del ámbito del Plan Especial de la siguiente forma:

- Su superficie total se redujo, pasando a ser ahora de 62,02 Ha.

- Fueron excluidas las siguientes áreas, que fueron remitidas a ordenación directa del Plan General:

a) Al sur, el área de Vegueta situada fuera del límite del Conjunto Histórico.

b) Al Oeste, la zona de El Terrero.

Y fueron incluidas en el ámbito del Plan Especial dos manzanas al sur de la calle Ramón y Cajal, que se encontraban integradas en el API-04 PERI San Juan-San José, entendiéndose que sí reunían características o una situación afín a la propia del entorno de mayor valoración patrimonial de dicho barrio.

Por tanto, el Plan Especial de Protección no se excede en los límites marcados por las declaraciones como Conjuntos Históricos en su calidad de Bienes de Interés Cultural.

Tal y como se desprende del Plano 2.2. NORMATIVA PROPUESTA se aprecian claramente los límites de los Conjuntos Históricos y los límites del Plan Especial de Protección.

ANÁLISIS DETALLADO DE LA ALEGACIÓN

A) En relación con lo dispuesto en el artículo 46 de la Constitución Española.

Artículo 46. Patrimonio histórico, cultural y artístico

"Los poderes públicos garantizarán la conservación y promoverán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad. La ley penal sancionará los atentados contra este patrimonio".

Señalan que la revisión del Plan Especial no enriquece el Conjunto Histórico, sino todo lo contrario, por los siguientes motivos:

REDUCCIÓN DE LOS LÍMITES O LINDEROS DEL CONJUNTO HISTÓRICO.

Dicha afirmación no es cierta, los límites de ambos Conjuntos Históricos derivan de su declaración como tales, y están expresamente reconocidos, por lo que no pueden ser modificados.

Otra cuestión, colateral pero no opuesta a lo expuesto, es la modificación introducida desde el Plan General en relación a la delimitación de los ámbitos del API-01 Vegueta-Triana y API 0-4 San Juan-San José, que fue aprobada definitivamente el 29 de abril de 2015, que supuso reducir dos zonas carentes de valores históricos, arquitectónicos o ambientales que justificaran su inclusión dentro del ámbito del Plan Especial, así como, supuso incluir otras que, al contrario, encontrándose fuera del ámbito del Plan, contenían especiales valores, característicos de Vegueta o Triana, y merecían su estudio y ordenación conjunta con estos dos barrios históricos. Todo ello, tal y como se explica adecuadamente en la Memoria de ordenación.

Se reitera, la delimitación de los Conjuntos Históricos no se puede modificar por el Plan Especial y así ha sido, tanto respecto al PEPRI 2001 como por la presente revisión.

Esto se puede apreciar claramente en los planos aportados, en concreto en el Plano 2.2 NORMATIVA PROPUESTA donde se aprecia como el límite del Plan Especial de Protección es mayor y engloba las delimitaciones de los Conjuntos Históricos de Vegueta y Triana.

MODIFICACIÓN DE RASANTES TRADICIONALES.

En lo que se refiere a las modificaciones en las alineaciones, debe señalarse que este Plan Especial que se ha aprobado inicialmente parte, para el estudio de alineaciones y rasantes, de las determinaciones del Plan Especial anterior. En este sentido, el nuevo Plan Especial mantiene algunos cambios de alineación propuestos en el documento de 2001, sin que se hayan producido por tanto cambios en la regulación de estas parcelas con respecto a lo anteriormente establecido. Este es el caso de los cambios de alineación propuestos en Lagunetas, 8; Triana, 3; Domingo Déniz, 15/ San Francisco, 1; Audiencia, 8; García Tello, 7, 9 y 23; Reyes Católicos, 63, 67 y 69; Fernando Galván, 20; y Sor Jesús, 7 y 9.

Además, el nuevo Plan Especial, elimina muchos de los cambios de alineación que proponía el PEPRI-2001, bien por estar ya ejecutados (Triana, 14 / Francisco Gourié, 13; Juan de Padilla, 2A; Maninidra, 8; San Francisco, 3; San Nicolás, 3, 5, 7 y 9; Agustín Millares, 9; Clemente Jordán, 1 / Verdi, 1; Juan de Quesada, 9 / Doramas, 3; Mendizábal, 9, 11, 15 y 17; y

Reyes Católicos, 59, 61 y 65); bien porque se han considerado innecesarios y se prefiere preservar en esos puntos el trazado original (Interior de la manzana T-26 (afectaba a 11 parcelas); Viera y Clavijo, 1; Ramón y Cajal, 2 a 22; Abreu y Galindo; Reyes Católicos, 49 a 57; y Agustín Millares, 1).

El nuevo Plan Especial sólo introduce nuevos cambios de alineación que el PEPRI-2001 no recogía (que afectan a 27 edificaciones), en todas aquellas fachadas no protegidas en las que se ha observado una alineación discontinua con respecto a las edificaciones colindantes y cuya corrección supondrá una mejora del entorno, con la homogeneización del tramo y la ampliación de aceras. Estos nuevos cambios de alineación propuestos se encuentran en las siguientes calles: Maninidra, 4; Dr. Domingo Déniz, 15; Pedro Díaz, 22; López Botas, 49 y 61; Sor Brígida Castelló, 12 y 20; Santa Bárbara, 23 y 31; Mendizábal, 19; Francisco Déniz / Botas; Alcalde Díaz Saavedra Navarro, 32; Francisco Gourié, 61 y 63 (se descatalogaron las fachadas traseras); Francisco Gourié / Munguía (Se edifica según determinación del PGO-2012); Guzmán El Bueno, una parcela s/n (parcela proveniente del PERI San Juan - San José); Carretera del Centro, 4, 6, 10, 14, 16 y 18 (parcelas provenientes del PERI San Juan - San José); Ramón y Cajal, 27, 31 y 33 (parcelas provenientes del PERI San Juan - San José); y Real de San Roque, dos parcelas s/n (parcelas provenientes del PERI San Juan - San José).

Como se ha comentado, las nuevas modificaciones de alineaciones incluidas en el PEP Vegueta-Triana se realizan sobre edificaciones no protegidas y en todo caso las actuaciones sobre estas 27 parcelas se consideran una intervención muy puntual dentro de estos dos conjuntos, pues sólo representan un 2% del total de parcelas que ordena el Plan Especial. PERMITE LA MODIFICACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN DE LOS EDIFICIOS CON LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS PLANTAS.

En la alegación presentada los demandantes manifiestan su oposición al aumento de volumen en los bienes inmuebles, haciendo referencia en concreto al incremento de altura en edificios catalogados, por considerar que dicho aumento de altura puede devaluar su fisionomía.

Pues bien, a este respecto debe señalarse lo siguiente:

El objeto principal del Plan Especial, recogido en el apartado 4.1 de la Memoria de Ordenación, es la ordenación y gestión de los Conjuntos Históricos de Vegueta y de Triana, garantizando la conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y paisajístico de estos barrios. Entendemos que, para conseguir este objetivo de conservación del patrimonio, debe garantizarse, además de la preservación de los valores individuales de cada inmueble, la integración de estas edificaciones en un entorno apropiado que enaltezca sus cualidades particulares y favorezca el diálogo entre los distintos elementos, tanto protegidos como renovados o susceptibles de renovación.

Con este espíritu, durante los trabajos de campo iniciales del Plan Especial, se hizo un estudio de las fachadas y tramos de vías que conforman el ámbito, confeccionando a partir del mismo una serie de planos de información que han servido para diagnosticar el estado de los distintos entornos y calles. En estos planos se trabajaron diferentes aspectos como la delimitación de unidades ambientales, los tipos de vías existentes, los elementos naturales, el mobiliario urbano, el estado de la edificación y el paisaje de cubiertas. Así pues, aunque el Plan Especial propone conservar la altura original en la inmensa mayoría de las edificaciones protegidas, en algunos casos muy puntuales ha permitido el remonte, es decir la posibilidad de añadir más altura sobre la edificación original. Debe aclararse que esta propuesta ya se incorporaba en el PEPRI-2001, que contemplaba la posibilidad de aumentar alturas sobre edificios protegidos en algunos casos concretos (especificados en la ficha de catálogo en el apartado de obras a realizar).

Esta estrategia de actuación, lejos de ser un experimento peligroso, es una operación natural en la historia de las ciudades.

En Las Palmas de Gran Canaria, sin ir más lejos, existen buenos ejemplos de ampliaciones en altura sobre edificaciones preexistentes que actualmente forman parte de los catálogos arquitectónicos. Son numerosas las edificaciones residenciales protegidas que están constituidas por una construcción original de una época que se amplió años más tarde con un lenguaje a menudo diferente (como ejemplo, las edificaciones incluidas en el catálogo de protección de Vegueta y Triana en las fichas VT-100; VT-101; VT-103; VT-168; VT-176; VT-253; VT-351; VT-409; VT-415; VT-417; VT-478). Y si estas intervenciones sobre lo existente son habituales en edificaciones residenciales, tanto o más lo son en edificios dotacionales y equipamientos. Caso emblemático es la Catedral, que lleva siglos en continua construcción y cuyos muros y capillas nos hablan de distintos periodos históricos. Otros ejemplos más actuales de intervenciones de este tipo en la ciudad son las llevadas a cabo en el Teatro Pérez Galdós, el C.A.A.M., el edificio comercial en Torres esquina Triana, el Centro de Artes Plásticas del Cabildo o la actuación prevista y aprobada para el Centro de Arte La Regenta.

En la misma línea, muchas urbes europeas representativas por su extenso y bien cuidado patrimonio histórico y arquitectónico permiten e incluso propician en algunas de sus edificaciones protegidas la ejecución denuveas actuaciones distintas al proyecto original, incluyendo la ampliación en altura. Se podrían citar muchísimos ejemplos característicos, pero nombraremos tan sólo unos pocos para ilustrar el discurso: el edificio del Caixa Forum (Herzog& De Meuron), en Madrid; el mercado neoclásico de Santa Catalina (Enric Miralles y Benedetta Tagliabue) y la Academia Grifols (TwoBo Arquitectura + Luis Twose), en Barcelona; el Teatro Campos Elíseos (Estudio de Arquitectura Santiago Fajardo) en Bilbao; el Colegio Oficial de Arquitectos de Asturias en Gijón (Ruiz-Larrea y Asociados); el estudio de la CoopHimmelb(l)au, en Viena; en Halle, Alemania; el Parlamento alemán (Norman Foster), en Berlín; la Tate Modern (Herzog& De Meuron), en Londres; el Teatro de la Ópera (Jean Nouvel), en Lyon; o las intervenciones en varios edificios históricos, residenciales y de otros usos, a lo largo de la Plaza de Wenceslao, en Praga. Estas actuaciones son referentes actuales de intervención en edificios con valores, donde la contemporaneidad convive con lo protegido sin desvirtuarlo, aportando un nuevo valor.

La posibilidad de aumentar alturas en edificaciones protegidas, por tanto, no es solamente una propuesta de este Plan Especial, sino que sigue una filosofía de actuación sobre el patrimonio histórico extendida y aceptada, de la que incluso empieza a hacerse eco hasta la legislación en la materia. El anteproyecto de la Ley de Modificación de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, en el artículo 46, en el que se exponen los tipos de intervención permitidos, en el apartado h), ya establece la remonta como una de las obras posibles a realizar en edificios catalogados, siempre que el aumento de altura no introduzca efectos negativos en el ambiente en el que se insertan. Es decir, que hasta la legislación en materia de Patrimonio se hace consciente de la necesidad de permitir la remonta en determinados casos, reconociendo así la posibilidad de utilizar este mecanismo para tratar adecuadamente la relación entre lo viejo y lo nuevo.

Esta concepción del modo de intervenir sobre la arquitectura histórica también es bien acogida en los círculos intelectuales

relacionados con en urbanismo y patrimonio. Una muestra reciente de este enfoque la encontramos en la XIII Bial Española de Arquitectura y Urbanismo celebrada este año 2016, con el objetivo de “reconocer y premiar un conjunto de obras de alta calidad que puedan representar el mejor y diverso panorama de la arquitectura y el urbanismo español de los años que comprende la convocatoria”. Entre los tres aspectos que se consideraron en la selección de los proyectos ganadores, el primero hacía referencia a “patrimonio y transformación”, y estaba orientado a la valoración de intervenciones de diferente tipo y escala sobre las preexistencias y sobre lo construido. Pues bien, todas las intervenciones premiadas en esta categoría proponen soluciones arquitectónicas y urbanísticas en las que conviven la arquitectura histórica con los nuevos modos de construir, introduciendo, muchas de ellas, cambios en la volumetría original sin que ello suponga la devaluación de los valores de la construcción original. Citaremos entre las premiadas la rehabilitación de cuatro edificios para Sede de los Registros de la Propiedad (Irisarri y Piñera), en Vigo; la Escuela Técnica Superior de Arquitectura en el Antiguo Hospital Militar (López Cotelo), en Granada; y la Casa Luz (Arquitectura G), en Cáceres. Según expuso el jurado que evaluó los proyectos, compuesto por representantes de la cultura y la arquitectura de reconocimiento nacional e internacional, “todos ellos constituyen aportaciones que mejoran los entornos urbanos y paisajísticos en los que se emplazan, con propuestas acordes a las problemáticas y a los recursos disponibles, con capacidad para convertirse en referentes de un contexto y testimonios de su tiempo”.

Y es que las ciudades van creciendo no sólo en extensión sino también en altura, y las actuaciones de remonta en las edificaciones también hablan de las distintas etapas de la ciudad. Cualquier arquitectura hecha en el lenguaje de su tiempo resulta novedosa y se aparta de alguna manera de los cánones anteriores. El neoclasicismo fue en cierta forma una trasgresión a la arquitectura canaria del siglo XVIII, como más tarde el racionalismo lo fue al academicismo anterior. Si en los momentos históricos en que aparecieron estos estilos se hubiera obligado a los arquitectos a construir con los estándares de las arquitecturas precedentes, nuestra ciudad sería otra, en muchos sentidos más pobre, y su lectura se habría congelado en el siglo XVIII. Las arquitecturas que ahora consideramos tan nuestras, las neoclásicas, las eclécticas, las racionalistas, las regionalistas, por citar algunos estilos, fueron en su momento un novedoso “quebrantamiento” a la norma. Cada época nos ha aportado su lenguaje, y de la misma manera, nuestra época debe dejar huella de su existencia diferenciándose de las anteriores, enriqueciendo la ciudad. Es por ello que las ampliaciones que se permiten siempre se exigen en un lenguaje actual, contemporáneo. Ello no implica, y de hecho se exige igualmente, que el resultado formal no deba estar en total armonía con la edificación original, garantizando una gran calidad de proyecto.

Por supuesto, es tristemente reconocible que en ocasiones se han ejecutado ampliaciones de mala calidad arquitectónica que desvirtúan la obra original, pero éste es otro problema que también tiene solución. Existen mecanismos para procurar que la arquitectura nueva que se realiza en un Conjunto Histórico, ya sea de remonta o de colindancia, sea adecuada al entorno de gran sensibilidad en que se ubica. En concreto, en el PEP Vegueta-Triana aprobado inicialmente se exige, desde la normativa propuesta, que toda nueva intervención sea respetuosa y se integre adecuadamente con las edificaciones históricas, y se aporta además, un documento de Ordenanzas de la Edificación en el que se dan unas pautas de actuación orientadas a la correcta ejecución de las nuevas actuaciones para que éstas dialoguen y pongan en valor a las edificaciones primigenias.

Evidentemente, la elevación de alturas sobre inmuebles preexistentes debe ser siempre una intervención muy respetuosa que anteponga a cualquier otro parámetro la puesta en valor de la edificación original, pero entendemos que en casos concretos este tipo de actuaciones son necesarias y pueden contribuir a mejorar los entornos de protección. Consideramos que, estableciendo en la norma y en la ordenanza estética los requisitos adecuados para la formalización de los remotes, de tal manera que la nueva arquitectura exalte los valores protegidos y se integre con lo existente desde un lenguaje contemporáneo, se puede aumentar puntualmente la altura de ciertas edificaciones históricas.

No obstante, para favorecer la integración de “lo nuevo” se ha considerado establecer esta diferenciación ya desde el plano de fachada, entendiendo que el retranqueo a fachada es la opción más conveniente para los remotes, por ello, en esta fase de valoración de alegaciones se elimina la generalidad de alinear a fachada en este tipo de intervenciones, limitando esta posibilidad al estudio y autorización a través del correspondiente proyecto, que será el que deberá valorar finalmente esa posibilidad para cada caso concreto. Por lo expuesto, se considera el retranqueo a fachada la opción más conveniente en aquellos supuestos en que se admita el remonte, a no ser que la propia Ficha, Directrices de intervención, contenga disposición en contrario con carácter expreso.

PERMITE Y FOMENTA LAS ACTIVIDADES TERCIARIAS RECREATIVAS.

Tal y como se recoge en el apartado 3.3.1 de la Memoria de Información, Volumen III “Análisis del Espacio Urbano”, del documento Informativo del Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana (PEP-VT), los usos indicados en el PEPRI-2001 no están adaptados a los establecidos en el Plan General vigente.

En este sentido, desde la aprobación definitiva del Plan General de 2000 dentro del uso terciario se distinguen las clases de: hospedaje, comercial, oficinas y terciario recreativo.

Sin embargo, el PGOU’89, documento vigente en el momento de la redacción del PEPRI-2001, establecía en su Normativa, art. 493 de la Sección 4ª del Título XIII, el uso terciario como aquel “que presta variedad de servicios, lucrativos o no, de tipo administrativo, burocrático, comercial o de residencia y expansión temporal de personas” clasificándose en oficinas, comercial y hostelería-turismo.

En la comparativa de las clasificaciones hechas por ambos planes generales vemos que, en el PGOU’89, el uso terciario recreativo no se contemplaba como una clase dentro del uso terciario sino que se entendía asumida dentro de la clase de comercial, y ello es así porque si no durante la vigencia de este plan no se hubiera podido desarrollar el uso terciario recreativo en el municipio.

Por ello, ya en la aprobación definitiva del PEPRI-2001, y una vez aprobado definitivamente el PGO-2000 (aprobación definitiva según orden departamental de 26 de diciembre de 2000), se introduce en la Ordenanza de renovación una mención expresa al terciario recreativo diferenciada del uso comercial, al igual que, se especifican las categorías del uso comercial acordes con las del nuevo PGO-2000 de “pequeño comercio y local comercial Tipo I”, ya que el PGOU’89 no contemplaba estas mismas categorías.

Esta adaptación del PEPRI-2001 al plan general en vigor PGO-2000, se recoge en el punto 2 y 6 del artículo 41 relativo a los usos de la Ordenanza de Renovación para el Centro Histórico, donde se asume que el uso terciario recreativo incluye las categorías de establecimiento para consumo de comidas y bebidas, salas de reunión Tipo I y salas de espectáculos Tipo I.

Igualmente, la Comisión de Interpretación del Plan General, en sesión celebrada el 24 de junio de 2004 se pronunció con el siguiente tenor:

"1. El uso terciario-recreativo en la Ordenanza de Protección 1.1 en el PEPRI Vegueta Triana".

"El P.E.P.R.I. "Vegueta – Triana" en sus Ordenanzas de Protección 1.2 y 1.3 referidas a edificios protegidos por su Interés Histórico y Tipológico o por su Interés Ambiental, respectivamente, remite la regulación de los usos posibles al artículo 41 de la Ordenanza de Renovación. Éste, en su apartado 2, hace mención expresa del uso terciario recreativo del Plan General, con una consideración diferenciada con respecto del uso comercial. Se trata de una corrección introducida en el documento de Aprobación Definitiva del Plan Especial con la finalidad de hacer compatible la regulación de usos de los planeamientos general y especial, puesto que en las versiones anteriores del P.E.P.R.I. el uso terciario se contemplaba como una variedad del comercial, en consonancia con su consideración en el P.G.O.U. de 1989, que no separaba ambas categorías.

Esa inclusión del terciario recreativo en la regulación de usos del Plan Especial no está presente sólo en el caso de la Ordenanza de Renovación y de las Ordenanzas de Protección 1.2 y 1.3, sino que también existe en las Ordenanzas de Edificación para "Primero de Mayo" y "Nueva Vegueta", dado que asumen la ordenación establecida al respecto por las Ordenanzas M y B del P.G.M.O., en cada caso.

De este modo, la única ordenanza que no contempla expresamente el uso terciario recreativo es la Ordenanza de Protección 1.1 que, en cambio, sí considera el uso comercial entre los posibles en los edificios que regula, a pesar de su elevado nivel de protección, por lo que entendemos que no se trata de una prohibición expresa, sino de una referencia a ese comercial genérico primitivo que incluía el terciario recreativo actual.

La Comisión entiende que para evitar dudas a la hora de informar los correspondientes expedientes, sería conveniente introducir en el Título VI, "Ordenanza de Edificación", concretamente en su apartado 6.2.1 de "Condiciones de Uso", una aclaración a este respecto en los siguientes términos:

"Las menciones al uso comercial que se efectúan en cada una de las ordenanzas de aplicación en el ámbito del Plan Especial se hacen en el sentido más amplio del término, de modo que el uso terciario recreativo se contempla como una variedad del mismo."

En cuanto al inmueble sito en la calle Lagunetas, 8 se hace la siguiente consideración:

El espacio libre calificado en el interior de la manzana T18, designado en el PEP en trámite como EL-02, y conocido como Lagunetas, es una determinación que ya contemplaba el PEPRI-2001 como parte de la actuación designada como A.2 en el Estudio Económico Financiero del mismo, cuya finalidad es la ejecución de paseos y terrazas entre las calles Arena y Perdomo -afectando a las manzanas T23 y T26, además de la T18 citada-, "generando recorridos complementarios en el área comercial tradicional de la ciudad, aprovechando los espacios interiores de manzana para incluir actividades diversas que contribuyan a dinamizar la zona", determinándose en este tanto los costes de su ejecución, como de la expropiación requerida para la obtención del suelo necesario para su materialización.

El nuevo planeamiento asume este espacio libre EL-02 que forma parte de la citada actuación A.2 del PEPRI-2001 -concretamente la que estaba prevista en la manzana T18-, porque aunque ya no forme parte del recorrido peatonal que determinaba el PEPRI-2001 -puesto que se han eliminado las calificaciones de las manzanas T23 y 26-, se trata de un ámbito que tiene entidad en sí mismo como zona de encuentro y esparcimiento, que actualmente está en uso, y cuenta además con suficiente interés espacial.

Por su parte, el nuevo Estudio Económico Financiero del PEP en trámite recoge el gasto correspondiente a la ejecución de la citada actuación -que identifica como C.3- porque está pendiente de ejecución la parte por expropiar, además de que hayan de abordarse otra serie de obras para el tratamiento conjunto del espacio, pero no refleja la expropiación que se deriva de la misma porque es producto de una determinación del PEPRI vigente y, como consecuencia, de ella hay un expediente administrativo en marcha para su obtención.

B) En relación con lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

- Incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 7:

Artículo 7. Cooperación de ayuntamientos en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico Español.

Los Ayuntamientos cooperarán con los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico Español comprendido en su término municipal, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción. Notificarán a la Administración competente cualquier amenaza, daño o perturbación de su función social que tales bienes sufran, así como las dificultades y necesidades que tengan para el cuidado de estos bienes. Ejercerán asimismo las demás funciones que tengan expresamente atribuidas en virtud de esta Ley.

La alegación desvía el enfoque e interpretación del artículo. Se trata de una disposición general referida al principio de cooperación interadministrativa. Por tanto, se rechaza la interpretación en el sentido pretendido de que las Entidades Locales sólo deben cooperar con otros organismos y administraciones para la conservación y preservación del patrimonio, negándole la capacidad de ejecución que le otorgan las Leyes en materia de patrimonio y de ordenación urbanística combinadas. La pretensión de que actúe sólo como mero espectador y conservador del patrimonio se contrapone con las medidas urbanísticas y de ordenación y gestión del Conjunto que le otorga la LPHC.

A mayor abundamiento, el artículo se refiere a los bienes protegidos en el ámbito estatal, sobre los que el ámbito municipal no ejerce competencias directas, debiendo asumir su condición de tales simplemente.

- Incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19:

Artículo 19. Régimen de las obras o instalaciones de rótulos y conducciones sobre monumentos y jardines históricos.

1. En los Monumentos declarados Bienes de Interés Cultural no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias sin autorización expresa de los Organismos

competentes para la ejecución de esta Ley. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o en cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.

2. Las obras que afecten a los Jardines Históricos declarados de interés cultural y a su entorno, así como la colocación en ellos de cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, necesitarán autorización expresa de los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley.

3. Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes en los Jardines Históricos y en las fachadas y cubiertas de los Monumentos declarados de interés cultural. Se prohíbe también toda construcción que altere el carácter de los inmuebles a que hace referencia este artículo o perturbe su contemplación.

Tal y como se observa en el epígrafe del artículo, el artículo no afecta a los Conjuntos Históricos.

- Incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 20:

"Artículo 20. Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración de Bien de Interés Cultural.

1. La declaración de un Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, como Bienes de Interés Cultural, determinará la obligación para el Municipio o Municipios en que se encontraran de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla en todo caso las exigencias en esta Ley establecidas. La aprobación de dicho Plan requerirá el informe favorable de la Administración competente para la protección de los bienes culturales afectados. Se entenderá emitido informe favorable transcurridos tres meses desde la presentación del Plan. La obligatoriedad de dicho Plan no podrá excusarse en la preexistencia de otro planeamiento contradictorio con la protección, ni en la inexistencia previa de planeamiento general.

2. El Plan a que se refiere el apartado anterior establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello. Igualmente contemplará las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas. También deberá contener los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas..."

En primer lugar, decir que la alegación se plantea de forma sui generis y no está fundamentada. Parece querer decir que todo el Plan Especial pretende la legalización de actividades prohibidas, pero no lo deja claro. Parece incidir en el tema de los usos permitidos y autorizables y las consecuencias que eso ha acarreado, sobre todo respecto al uso terciario recreativo, cuya autorización ha generado problemas colaterales (ruidos, basura, proliferación de terrazas, ...).

Tal y como se expresa en el apartado 5.6.3. Ajustes en la estructura de usos de la Memoria de Ordenación, el uso recreativo-ojo en el PEPRI 2001 se extendía por todo el ámbito sin priorizar unas zonas sobre otras y sin considerar que este uso podía ocasionar molestias a los residentes. Otro motivo añadido es que este uso se extendía como una categoría del comercial, desarrollado en aquel momento en la zona y esto motivaba su disposición casi indiscriminada en todo el área. En esta fase, se profundiza en el criterio de limitar el Recreativo-Ocio en la zona B. Y además de considerar este uso como autorizable en dicha zona, es decir sometido a un Estudio de Incidencia Ambiental para valorar su repercusión en el entorno, se establece una limitación de intensidad para este uso.

En los últimos años el uso Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimientos para el Consumo de Bebidas y Comidas ha aumentado significativamente su presencia en la zona B del barrio de Triana, desplazando al uso comercial y generando problemas de coexistencia con el uso residencial.

Para evitar que continúe expandiéndose sin control se propone un límite de intensidad de tal manera que no se supere la intensidad existente actualmente en algunos tramos de calles. Esta intensidad se calculará en cada tramo de calle, poniendo en relación la longitud de fachada de la suma de locales destinados al uso Recreativo-Ocio con la longitud total de fachada del tramo correspondiente, con las condiciones definidas en el apartado 4 del artículo 3.9 Condiciones generales de los usos de la Normativa de este Plan Especial de Protección.

- Incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 21:

Artículo 21. Protección y conservación de Conjuntos Históricos.

1. En los instrumentos de planeamiento relativos a Conjuntos Históricos se realizará la catalogación, según lo dispuesto en la legislación urbanística, de los elementos unitarios que conforman el Conjunto, tanto inmuebles edificados como espacios libres exteriores o interiores, u otras estructuras significativas, así como de los componentes naturales que lo acompañan, definiendo los tipos de intervención posible. A los elementos singulares se les dispensará una protección integral. Para el resto de los elementos se fijará, en cada caso, un nivel adecuado de protección.

2. Excepcionalmente, el Plan de protección de un Conjunto Histórico podrá permitir remodelaciones urbanas, pero sólo en caso de que impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano o eviten los usos degradantes para el propio Conjunto.

3. La conservación de los Conjuntos Históricos declarados Bienes de Interés Cultural comporta el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente. Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y sólo podrán realizarse en la medida en que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto. En todo caso, se mantendrán las alineaciones urbanas existentes.

La alegación plantea que el Plan Especial permite remodelaciones urbanas, pero enlaza este concepto, erróneamente, con los usos prohibidos y destrucciones de inmuebles que, entienden, se van a generar en Vegueta-Triana a raíz de la aprobación del Plan Especial.

Sin embargo, desde el Plan Especial no se plantea alguna actuación que comporte la remodelación urbana; lo que sí existen son actuaciones aisladas y decisiones sobre las que el planificador incide en el sentido de mejorar y contribuir a una mejor conservación del espacio y de los inmuebles que se incluyen en él, al concepto de homogeneización, tanto referido a los bienes catalogados como no catalogados.

Es más, si nos atenemos al concepto de remodelación urbana, que ha sido abordado, entre otras, por la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de febrero de 2016, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 5ª, RJ 2016\897 de la siguiente forma:

"...Habiendo sido considerados así correctamente como suelo urbano no consolidado, donde los planes de mejora urbana, en méritos del artículo 68 de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, tienen por objeto completar el tejido urbano o bien cumplir

operaciones de rehabilitación, reforma interior, remodelación urbana, transformación de usos, reurbanización, ordenación del subsuelo o saneamiento de poblaciones y otras similares. Pudiendo los que tengan por objetivo la remodelación urbana, la transformación de usos o la reurbanización determinar operaciones urbanísticas que supongan la reconversión del modelo urbanístico del ámbito de que se trate, en cuanto a la estructura, la edificación existente y los usos, o bien establecer la sustitución integral o parcial de las infraestructuras de urbanización y la implantación de nuevas infraestructuras, por razones de obsolescencia o de insuficiencia manifiesta de las existentes o por las exigencias del desarrollo económico y social".

Conforme a lo dispuesto en este extracto, el Plan Especial no está pretendiendo ninguna operación de remodelación urbana. Este concepto es demasiado amplio y relevante como para afirmar gratuitamente que la decisión del planificador es la de generar ese cambio total o reconversión del modelo en este ámbito ya consolidado. Tampoco es cierto que contemple la modificación de la estructura o de la edificación existente, incluso en su referencia de los usos a desarrollar, máxime por tratarse de un Conjunto Histórico. En un sentido genérico es incierto que el Plan vaya a ejecutar operaciones urbanísticas de calado como para enfocarlas como una remodelación urbana.

C) En relación con lo dispuesto en la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

- Incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4:

Artículo 4. Deber general de respeto y conservación

1. Los ciudadanos y los poderes públicos tienen el deber de respetar y conservar el patrimonio histórico canario y de reparar el daño que se cause a los mismos.

2. Las Administraciones competentes asegurarán el mantenimiento y conservación de los bienes del patrimonio histórico canario, con independencia de su titularidad o régimen jurídico, garantizando que su gestión se produzca sin merma de su potencialidad y de modo compatible con la finalidad de protección, preservándolos para las futuras generaciones.

Esta alegación hay que ponerla en relación con el artículo 153.1 del TRLOTENC "Deberes de conservación y rehabilitación" que señala:

"Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, con sujeción a las normas sectoriales que les sean de aplicación, realizando las obras y trabajos precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de cumplir en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo establecido por el planeamiento".

Esta alegación se realiza con carácter genérico "No existe ni una actuación del Ayuntamiento en cumplimiento de dicho artículo, sino todo lo contrario".

En este sentido conviene recordar que todas las construcciones y edificios, protegidos o no, tienen un propietario que también resulta obligado y debe cumplir con su obligación general de conservación, no sólo la administración que, en la mayor parte de los casos sólo puede cumplir con su deber de vigilancia para intentar que no se deteriore el patrimonio aún más y que se cumplan las disposiciones legales, máxime cuando en algunos supuesto pueden ser los propios propietarios los que, tras este incumplimiento, pretenden que se les otorguen unos beneficios urbanísticos.

- Incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5, sobre las funciones de las Administraciones canarias; el artículo 9, sobre las competencias de los Ayuntamientos; el artículo 18, en lo referente a la definición de Conjunto Histórico y el artículo 34, que enumera las normas comunes a los Conjuntos Históricos.

La alegación relaciona estos artículos con las siguientes actuaciones:

1º) Se permite la destrucción de inmuebles. Sólo pone como ejemplo el derribo de la construcción del primer Hospital San Martín, en la calle Herrería.

En cuanto a este inmueble (ficha VT-432) se expone lo siguiente:

VT-432. Herrería, 1 y 3 / San Marcial, s/n

Grado de Protección: PARCIAL

Se trata de una edificación de 2 plantas de altura hacia la calle Herrería, donde tiene la fachada de interés, tal como se expone en la propia descripción de la ficha. En la actualidad, la parte no protegida de la parcela ya cuenta con una nueva edificación ejecutada al amparo de una licencia municipal, por lo que se recoge la realidad construida.

2º) Se permite la actividad terciaria recreativa, no permitida ni tolerada por el PEPR 2001.

Este aspecto ya ha sido justificado, véase apartado "PERMITE Y FOMENTA LAS ACTIVIDADES TERCIARIO RECREATIVAS". SE PERMITE EL MANTENIMIENTO DEL CABLEADO AÉREO EN FACHADAS, SE PERMITEN GRANDES RÓTULOS EN LA ACTIVIDAD TERCIARIA RECREATIVA, SE INCUMPLE LA LEY DE RUIDOS, SE FOMENTA DE LA INSTALACIÓN GRATUITA DE TERRAZAS EN LAS VÍAS PEATONALES.

El PEP aborda todos estos aspectos, quizás no de forma directa, pero al figurar regulados en la LPHC, estos artículos ya serían directamente aplicables.

Además existen ordenanzas específicas, entre las que podemos citar la Ordenanza municipal reguladora de la ocupación de la vía pública con terrazas, Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 96, de 27 de julio de 2012, donde ya se establecen unos parámetros de ocupación o de zonas saturadas por motivos de saturación acústica u ocupacional; o la Ordenanza sobre Mobiliario Urbano, Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 85, de 17 de julio de 1998.

Sin embargo, parece conveniente por su especial incidencia en todo el ámbito que se estudie la intensidad del uso recreativo, a efectos de evitar situaciones indeseadas de ruidos, suciedad, colmatados de espacios públicos y perjuicios a los residentes y a los inmuebles en general, tal y como ya se ha hecho constar en otro apartado de esta alegación.

Por tanto, se reflejarán estas medidas y se incluirán en la normativa del Plan Especial, en tanto son las consecuencias últimas de la aplicación del Plan en su conjunto, y sería deseable que se incorporasen como aspectos que concreten de forma directa esta actividad.

En resumen, el Plan Especial está ordenando el ámbito, pero su ejecución se materializa o debe materializarse en concordancia con lo dispuesto directamente con los preceptos de la LPHC y las Ordenanzas municipales que le afecten y con la adopción de las mejores decisiones desde este documento para el desarrollo de las actividades que se pretenden fomentar en los dos barrios.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 35

Por último, el artículo 14, punto 8 de la Ordenanza estética del Plan Especial "Cableado eléctrico", ya regula el soterramiento de las líneas, así como la conveniencia de llegar a acuerdos con las compañías suministradoras, por lo que este aspecto sí figura expresamente recogido.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 36

Nombre: CARLA CAMPOAMOR ABAD

Domicilio: C/Cantонера, 15 bajo

C.P. 35018

Nº Reg. Ayto.: 116319

Fecha Reg. Ayto.: 04-08-2016

Nº de Páginas: 20

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Varias concretas (incluso CAT)

Contestación

1. La edificación situada en Triana, 96, es una edificación catalogada con el grado de protección "Ambiental" según consta en la ficha VT-303 del Catálogo del Plan Especial de Protección Vegueta-Triana.

El grado de protección "Ambiental", tal como se recoge en la Norma de Protección (apartado 2.c del artículo 4.3 del documento normativo), "protege el volumen, el aspecto exterior (tipo de cubierta, composición y materiales de fachada) y la organización interior (tipología, estructura portante, posición de escaleras y patios y espacios no edificadas), así como aquellos acabados o elementos característicos de su época que se hayan conservado y que resulten de interés (pavimentos, zócalos, molduras, etc.)."

Las obras que se quieren realizar en la edificación en Triana, 96, implican, por una parte, la modificación del volumen exterior, elevando dos plantas sobre la cubierta. Sin embargo, en relación a la alteración del volumen, la propia Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, es bastante estricta, y en su artículo 34 apartado 8, limita la posibilidad de incrementar altura en las edificaciones protegidas en conjuntos históricos:

"Las obras de nueva planta a realizar en edificios vaciados que, por razón de la normativa urbanística aplicable, hayan de mantener la fachada deberán, en todo caso, respetar la edificabilidad, la altura de los forjados y la disposición de los huecos preexistentes."

Así pues, la elevación de alturas sobre inmuebles protegidos preexistentes debe ser siempre una intervención excepcional que entendemos únicamente debe permitirse en aquellos casos concretos en los que exista un interés general, por contribuir a mejorar los entornos de protección y homogeneizar alturas, y por supuesto, la actuación debe quedar supeditada a la puesta en valor de la edificación original sobre cualquier otro parámetro.

Consideramos que no es este el caso de la edificación en Triana, 96, pues está ubicada entre dos edificaciones protegidas que tienen la misma altura hacia Triana que la edificación en cuestión. Hacia Francisco Gourié, el inmueble sobresale una planta por encima de las colindantes con los números de gobierno 95 y 97, razón por la cual se les ha permitido a esas edificaciones ampliar una planta sobre cubierta hasta la altura de la edificación que nos ocupa, homogeneizando la línea de cornisa.

La edificación está adecuadamente integrada en el entorno en relación a su altura, por lo que no se justifica permitir un aumento.

Por otra parte, también se requiere la posibilidad de hacer obras en el interior que podrían alterar los rasgos morfológicos y tipológicos que caracterizan a este inmueble, pues se solicita la transformación del patio original y la posibilidad de habilitar un almacén bajo rasante. Estos cambios exigen, como mínimo, la consideración del grado de protección "Ambiental" que actualmente tiene la edificación, ya que, tal como hemos dicho, se protege la organización de los inmuebles.

Las fotografías que se adjuntan en la alegación se agradecen y pueden dar pistas del estado del interior de la edificación, pero consideramos que no son suficientes para hacer una valoración acertada del interior de la edificación, pues son pocas y no dejan de ser una representación en dos dimensiones de un espacio tridimensional. Puesto que la propiedad está interesada en realizar modificaciones que afectan a la tipología edificatoria, creímos oportuno visitar el inmueble y comprobar los valores que posee, de manera que, con los datos obtenidos, pudiéramos asignar un grado de protección adecuado al inmueble, si es que el actual no se ajusta al mismo, y determinar así las obras permitidas.

En consecuencia, se contactó con los propietarios y se visitó el inmueble. A raíz de los datos obtenidos de esa visita se hace la siguiente valoración:

Tal como se indica en la ficha VT-303, la edificación situada en Triana, 96 / Matula, 3 / Francisco Gourié, 93, es una edificación que reúne en sus fachadas valores que la hacen merecedora de formar parte del Catálogo de Protección del Plan Especial. Esta edificación proyectada por Laureano Arroyo en 1907, tiene tres alzados representativos de la arquitectura académica, caracterizados por la repetición de huecos de proporción vertical enmarcados en cemento y rítmicamente dispuestos, que se acompañan de balcones corridos. Desataca el alzado a la calle Triana por su decoración modernista, con detalles ornamentales con motivos florales sobre dinteles y arcos y en la solución de coronación.

El interior de la edificación está dividido en dos volúmenes con accesos independientes: uno con acceso desde Triana y otro con acceso lateral por la calle Matula.

La parte con acceso desde la calle Triana conecta en planta baja con Francisco Gourié, pero no así en las plantas superiores, que no tienen vínculo con la fachada hacia esta calle. Esta parte presenta muchas modificaciones con respecto al original. A la edificación se entra a través del local comercial que se presenta como un espacio diáfano con una estructura de pórticos de pilares y vigas, posiblemente posteriores al proyecto original, sin conexión con el patio central del edificio que solo aparece en las plantas superiores -ya adelantamos que muy deteriorado-, a las que se sube a través de una estrecha escalera adosada a una de las medianeras, reconstruida, al menos en su primer tramo, y totalmente descontextualizada.

En la segunda planta se conserva en buen estado, en cuanto a sus materiales y disposición, la primera crujía en contacto con la fachada hacia Triana. El resto de la planta no tiene interés arquitectónico. El espacio estrecho en el que desembocan

las escaleras no conserva el trazado original, no tiene una organización de huecos representativa de la época y el patio, como tal, ha desaparecido, conservando tan solo el hueco que conecta con la tercera planta.

A esta última planta, la tercera, se accede a través de una escalera ubicada al fondo, adosada a una pared que separa esta parte del resto de la edificación. Se trata de un muro ciego que se alza desde la segunda planta hasta la cubierta partiendo literalmente el edificio en dos. La escalera tampoco tiene valor, pues se trata de una escalera secundaria, posiblemente de construcción posterior. El espacio definido por la tercera planta es un espacio extraño, en el que ha quedado como vestigio de lo que debió ser una de las cubiertas de la casa original, un lucernario de estructura de madera y vidrio, que además de estar en mal estado, ha quedado descontextualizado, pues, en la actualidad esta planta está techada con unas placas metálicas que le quitan cualquier función que originalmente tuviera el patio.

En cuanto al volumen con acceso desde la calle Matula, este se independizó del resto de la edificación hace más de treinta años, cuando uno de los forjados de la segunda planta se cayó y el propietario decidió cerrar la parte de la casa que consideró que constituía un peligro. Ha permanecido cerrada durante muchos años, hecho que se evidencia en su mal estado de conservación. De esta zona sólo tienen interés las fachadas y las primeras crujeas anexas a las mismas, donde se ubica la escalera de comunicación, ilustrativa de la época, y unas estancias que mantienen los forjados y materiales originales. El resto del volumen se corresponde con la zona en la que hace años se cayó el forjado, de forma que en la actualidad sólo se percibe un gran hueco con un tramo de escalera inconexo colgando de una de las paredes, que en ningún caso tiene sentido recuperar.

En resumen, de la parte interior de la edificación, en ambos volúmenes, únicamente tienen interés las primeras crujeas en contacto con las fachadas. En consecuencia, se reduce el grado de protección de la edificación de "Ambiental" a "Parcial", limitando la protección a las fachadas y las primeras crujeas anexas.

2. En relación al EL/AP en Francisco Gourié.

La propuesta que se presenta se resume en los siguientes puntos:

- Repartir el espacio entre las fachadas trasera y la calle Fco. Gourié en dos bandas de aproximadamente 8 metros de ancho.
- Repartir de la misma forma las propiedades: la banda pegada a fachada queda como propiedad privada de las viviendas y la banda exterior pasa a ser propiedad municipal.
- Estas dos bandas longitudinales no sólo incluyen una división entre el suelo público y privado, sino que configuran espacios de carácter distinto y uso diferenciado.
- La banda privada se liga al uso comercial/restauración (Comidas y Bebidas como indica el Plan) de la planta baja. Esta banda sirve de terraza a nivel de calle e incluye un sótano (cocina + almacén) en su subsuelo.
- La banda situada más a naciente y de propiedad municipal queda destinada a zona verde (parque) equipada con árboles de gran porte, similares a los ficus y palmeras del Parque San Telmo. Este espacio resuelve el encuentro entre dos partes de ciudad de distinta escala y carácter.
- El pequeño parque resultante servirá además de reserva de suelo natural donde dar continuidad a la biodiversidad urbana y al ciclo natural del agua de lluvia. Incluso se podría ligar a las azoteas de los edificios colindantes, de manera que sirviera de drenaje urbano natural y sostenible (SUDS), descargando así la red de pluviales en los cada vez más frecuentes casos de lluvia torrencial.
- La propuesta incluye también 4 quioscos en los encuentros con las calles Munguía y Matula, de los cuales, uno se aloja en la terraza que le corresponde a este inmueble.
- Por último, se propone buscar alternativas de gestión menos complejas a la expropiación, que creemos se pueden ajustar a la solución que adjuntamos.

La necesidad de regenerar este ámbito y mantenerlo sin edificación, conservando el espacio libre que se proponía, supone dotar a las parcelas privadas de aprovechamiento lucrativo bajo rasante.

El artículo 3.5.5 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del PGO, en su punto 3.h), establece que quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada las plantas bajo rasante, excepto las destinadas a uso Comercial y a uso Recreativo-ocio.

Este ámbito está delimitado por el PEP-VT como EL/AP, calificación que también se recoge en otras parcelas del PGO. Por ello, se reflexiona sobre la dualidad EL/AP, y si ésta debe ser única o no, procediendo a calificar este ámbito como EL/CO. Por un lado, se conserva el espacio libre pretendido y por otro, se dota a estas parcelas privadas de aprovechamiento lucrativo.

Desde el punto de vista de la gestión de este suelo, se propone la regulación bajo la figura de los complejos inmobiliarios urbanísticos.

Ya desde el Texto Refundido de la Ley del Suelo, RDL 2/2008, (TRLS) en su artículo 17.4 relativo a la "formación de fincas y parcelas y relación entre ellas", se presenta el complejo inmobiliario como figura que regula la superposición de uso privado y dominio público en una única parcela, en la rasante y el subsuelo o el vuelo.

Si bien este TRLS está derogado, la redacción del citado artículo se recoge en el artículo 26 de la Ley de Suelo de 2015 (RDL 7/2015, de 30 de octubre), Texto Refundido del Suelo y Rehabilitación Urbana, bajo la denominación de "Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios".

Este artículo da un paso más y añade el carácter de estos complejos inmobiliarios que serán urbanísticos, con el siguiente tenor:

"Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema

parcelario previsto en el instrumento de ordenación”.

Por lo expuesto, se considera que el complejo inmobiliario es la figura más apropiada para regular las relaciones entre una propiedad pública y una propiedad privada, en la que una es propiedad del suelo y el vuelo y la otra es propietaria del subsuelo.

En cuanto a la ordenación de este ámbito, se propone estimar la propuesta planteada limitando la banda privada a una franja de 7 metros para poder garantizar el cómputo de los espacios libres en el resto de la parcela, ya que debe poder inscribirse, para su consideración como tal, un círculo 12 metros de diámetro. Asimismo, se estima el uso comercial/recreativo-ocio, modificando la calificación EL/AP por EL/CO.

Esta primera franja privada se escalonará respecto a la franja pública resolviendo la diferencia de cota entre la rasante de la calle Fco. Gourié y la cota de suelo de planta baja de las edificaciones existentes. Este salto de cota resolverá las necesidades de ventilación de la planta subsuelo.

La plataforma próxima a la edificación tendrá un tratamiento de plaza o terraza pudiendo estar vinculada al inmueble, tanto en planta baja como bajo rasante.

De establecerse el vínculo bajo rasante, el acceso vertical al subsuelo deberá ejecutarse tras la primera crujía de la edificación, ya que ésta junto con la fachada son los elementos que se protegen en el grado Parcial asignado.

La superficie construida bajo rasante podrá superar la dimensión de la terraza superior, fijando un máximo de 9 metros medidos desde la fachada de la edificación, destinada a uso comercial/recreativo-ocio.

Por otro lado, la banda pública destinada a espacios libres será arbolada, con árboles de gran porte, combinando áreas de estancia con el tránsito peatonal.

3. En cuanto a la edificación en Calvo Sotelo, 1, se solicita que se tomen medidas que posibiliten actuaciones conjuntas con la edificación colindante, sosteniendo que se trata de una parcela de 45 m², no protegida y regulada por la norma VT. Pues bien, el Plan Especial en tramitación ya propone medidas para que las parcelas de pequeñas dimensiones puedan agruparse con las colindantes. A este respecto, en el apartado 5.6.1 Ajustes en los parámetros tipológicos de la Memoria de Ordenación del citado plan, se recoge lo siguiente:

“Los ajustes en los parámetros tipológicos están orientados a favorecer la renovación del tejido construido y son los siguientes:

1. Flexibilización de las condiciones de las parcelas:

a) Se permite la agrupación de parcelas de superficie igual o inferior a 100 m². Tal como se refleja en el Diagnóstico, esta Revisión entiende que la estructura parcelaria es un elemento fundamental en la definición de la morfología de los Conjuntos Históricos y por tanto debe mantenerse y protegerse, en virtud de lo cual, como norma general, se prohíben las agrupaciones o segregaciones de parcelas en el ámbito regulado por el Plan Especial. No obstante, se considera que hay que introducir unos pequeños ajustes para viabilizar la renovación de ciertas parcelas no catalogadas y que por sus reducidas dimensiones de superficie hacen muy difícil ejecutar una edificación en condiciones razonables de habitabilidad.

Teniendo en cuenta que las parcelas con superficie menor a 100 m² representan tan sólo el 3,4% de la superficie del barrio de Triana y el 5,3% de la superficie de Vegueta, y que la superficie media de parcela es significativamente superior a esta dimensión, se considera que la agrupación de parcelas de dimensiones inferiores a 100 m² no va a suponer un cambio significativo en la estructura parcelaria de los barrios históricos, y sin embargo, va a favorecer su renovación, evitando su deterioro y abandono.”

Y así se ha establecido en el documento normativo, en la Norma VT que regula la parcela en cuestión, en el apartado 2 del artículo 3.4 Condiciones de las parcelas, que determina que “Las parcelas de superficie igual o inferior a 100 m² podrán agruparse con alguna de las parcelas colindantes por cualquiera de sus linderos.”

En conclusión, en relación a la alegación presentada, se determina lo siguiente:

1. Se estima parcialmente la alegación en lo referente a la edificación en Triana, 96:

a) Se desestima la solicitud de ampliar alturas. La edificación es un inmueble protegido con una altura de 3 plantas muy altas que se corresponden a las 4 que de media se permiten en la zona en que se ubica y que además se adapta a la altura de sus colindantes, por lo que no se justifica permitir un incremento de altura.

b) En cuanto a las obras en el interior del inmueble, teniendo en cuenta que sólo tienen valores las fachadas y las primeras crujías, se elimina la protección del interior de la casa, bajando el grado de protección de “Ambiental” a “Parcial”, por lo que en el interior se podrán hacer todas las obras permitidas según la norma de Protección que le será de aplicación, lo que implica modificar el patio, en este caso, así como hacer sótanos, siempre y cuando se justifique que las obras no supondrán la distorsión de los valores a proteger.

Se propone, por tanto, la introducción de los siguientes cambios en la ficha VT-303:

- En el apartado “Valoración y alcance de la protección” deberá sustituirse el texto actual por el siguiente:

“Edificio de valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Mayor de Triana.

Se protegen las fachadas y las primeras crujías anexas.”

- En el apartado “Protección” se modifica el grado de protección “Ambiental” a “Parcial” y se introduce en los niveles de intervención la “Remodelación”.

- En el apartado “Directrices de Intervención” se sustituirá el texto actual por el siguiente:

“Sólo se permitirá la remodelación, según la Norma de Protección, del volumen situado tras las primeras crujías, respetando la altura de la edificación original.”

2. Se estima parcialmente la propuesta formulada, limitando la banda privada a una franja de 7 metros para poder garantizar el cómputo de los espacios libres en el resto de la parcela, ya que debe poder inscribirse, para su consideración

como tal, un círculo 12 metros de diámetro. Asimismo, se estima el uso comercial/recreativo-ocio, modificando la calificación EL/AP por EL/CO.

3. Se estima lo referente a la edificación situada en la calle Calvo Sotelo, 1, aclarando que ya se han tomado medidas que permiten la agrupación con las colindantes a aquellas parcelas de superficie inferior a 100 m2.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone:

Respecto al punto 1, ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación formulada.

En consecuencia, procede corregir en la ficha VT-303 lo siguiente:

- En el apartado "Valoración y alcance de la protección" deberá sustituirse el texto actual por el siguiente:

"Edificio de valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Mayor de Triana.

Se protegen las fachadas y las primeras crujías anexas."

- En el apartado "Protección" se modifica el grado de protección "Ambiental" a "Parcial" y se introduce en los niveles de intervención la "Remodelación".

- En el apartado "Directrices de Intervención" se sustituirá el texto actual por el siguiente:

"Sólo se permitirá la remodelación, según la Norma de Protección, del volumen situado tras las primeras crujías, respetando la altura de la edificación original."

Respecto al punto 2, ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación formulada.

En consecuencia procede corregir la Normativa y los planos correspondientes.

Respecto al punto 3, considerar IMPROCEDENTE la alegación formulada.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 37

Nombre: BELCASTI, S.L.U.

Domicilio: C/Malteses, 17

C.P. 35005

Nº Reg. Ayto.: 116664

Fecha Reg. Ayto.: 04-08-2016

Nº de Páginas: 18

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: VEGUETA

Entidad: Particular

Tema: Grado protección / nivel de intervención

Contestación

El grado de protección de cada inmueble incluido en el Catálogo lo determina la ficha correspondiente. Para el inmueble en cuestión, la ficha 515 del Catálogo del Plan Especial de 2001 -hasta el momento en vigor- determinaba un grado de protección de "Monumentos Histórico-Artísticos. Nivel 2", que el Plan Especial aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016, ha equiparado con el grado "Integral" de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

Al respecto de las equiparaciones de grado, el apartado 5.7.1 Reflexiones sobre los grados de protección de la memoria de ordenación del Plan Especial en trámite dice lo siguiente:

"La modificación de los grados de catalogación, evidentemente, no es un ejercicio mecánico, y por tanto no en todos los casos los grados existentes se pueden asimilar directamente a alguno de los apartados previstos por la Ley 4/1999. Sin embargo, y sin menoscabo de un posterior estudio específico de cada caso particular, en una primera lectura de las jerarquías definidas en ambos documentos sí se descubre una posible equivalencia entre los grados cuyo objeto de valoración coincide.

(...)

Por lo tanto, en este primer nivel de adecuación de los grados de protección del PEPRI a la Ley canaria de Patrimonio Histórico, y sin entrar en más valoraciones, se intuye como posible, la siguiente equiparación:

- El grupo "Monumentos Histórico-Artísticos" del PEPRI se corresponde con el grado "Integral" regulado en la Ley 4/1999.

(...)

No obstante lo anterior, debe insistirse en que si bien se ha llegado en este apartado a la expresión de un método para trasladar los grados a protección del Plan Especial a los contenidos en la mencionada Ley, no se pretende en ningún caso crear una regla estricta de actuación, sino una pauta orientativa que se complementa con el estudio particular de cada inmueble que integra el nuevo Catálogo.

Este estudio particular ha constituido uno más de los objetivos del presente documento, en tanto que no sólo se ha abordado la mera adaptación del Catálogo a la legalidad vigente, sino que se ha actualizado y mejorado el documento, dando así cumplimiento al artículo 43 de la referida Ley de Patrimonio, que insta a los Ayuntamientos de Canarias a "mantener actualizado" el catálogo arquitectónico.

Atendiendo a estas premisas, el grado de protección que finalmente se le ha asignado a cada edificación en el nuevo Catálogo, no ha dependido únicamente de la equiparación directa de los grados del PEPRI-2001 a los de la Ley, sino que se ha deducido de un análisis pormenorizado de los valores particulares de cada edificación, prevaleciendo en todo caso la interpretación más favorable a los intereses generales, a la adecuada conservación del inmueble y a la preservación de la calidad del paisaje en el que se dibuja."

Durante los trabajos de redacción del documento de este Plan Especial de Protección, se hizo una minuciosa labor de análisis de las edificaciones que integran los barrios de Vegueta y Triana, recopilando información sobre todo el conjunto edificado, con el fin de hacer el estudio particular de cada inmueble al que hace referencia el texto anterior.

En un primer acercamiento, se tomaron datos y fotografías del exterior de cada uno de los inmuebles, anotando información detallada de ellos. Sin embargo, entendimos que la información recopilada de las fachadas resultaba incompleta, pues no permitía valorar si el grado de protección asignado a cada inmueble era el adecuado, al carecer de información de su interior.

Así pues, con el fin de hacer una visita de reconocimiento de los valores y la determinación del grado y las obras a realizar en cada edificación, se enviaron cartas a todos los propietarios de los edificios catalogados del ámbito, incluyendo la edificación en Espíritu Santo, 1 / Castillo, 8 / Espíritu Santo, 34. Sin embargo, por motivos desconocidos, no hubo respuesta por parte de los propietarios de este inmueble, por lo que no se pudo ver el interior de la edificación. En los casos como este, en los que no teníamos acceso al interior, se mantuvo para las edificaciones el grado de protección que les otorgaba el PEPRI-2001, adaptándolos a la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias con el criterio expuesto en el apartado anterior de este informe, esto es, equiparando los grados del PEPRI directamente con los de dicha Ley.

Así pues, ante la falta de información sobre el interior del inmueble objeto de esta alegación, se equiparó el grado de protección que tenía según el PEPRI-2001, "Monumentos Histórico-Artísticos. Nivel 2" al "Integral" de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

Con motivo de la alegación presentada por la propiedad durante el periodo de información pública, tras estudiar lo que en ella se expone, se consideró que, puesto que la propiedad sugiere la reducción del grado de protección de la edificación, esta era una oportunidad de visitar el inmueble y comprobar los valores que posee, de manera que, con los datos obtenidos,

pudiéramos asignar un grado de protección adecuado al inmueble, si es que el actual no se ajusta al mismo. En consecuencia, se envió una segunda carta solicitando la posibilidad de ver el interior del inmueble y resolver la cuestión. Sin embargo, por segunda vez no se ha obtenido respuesta a la solicitud de visita, por lo que finalmente no se ha podido entrar al inmueble.

Sin la información del interior del inmueble, no puede hacerse una valoración adecuada de su grado de protección, pues el grado de protección que en la alegación se pone en cuestión afecta tanto al exterior de la misma como a su tipología, materiales y elementos interiores.

En cuanto al aspecto exterior, debe señalarse que la fachada conserva los valores por los que fue protegida en su momento, pues tal como se recoge en la ficha de protección, se trata de uno de los edificios más antiguos de la ciudad, característico de la arquitectura anterior a 1800 y forma parte de un conjunto urbano de interés situado en el entorno monumental de la Plaza del Espíritu Santo y a lo largo de las calles Doctor Chil, Espíritu Santo y Castillo. Tal como se describe en la citada ficha, la fachada de la edificación es de gran interés arquitectónico:

“Alzado tradicional canario caracterizado por la disposición asimétrica de los huecos, de diferentes proporciones y tamaños. Destaca, en la fachada hacia la Plaza Espíritu Santo, el cuerpo que forman la puerta principal, enmarcada en cantería y el vano superior a ésta, realizado por la presencia de un balcón de madera. Hacia la calle Espíritu Santo se debe señalar la utilización de la cantería para el recercado de algunos huecos, sobresaliendo una de las puertas agrupada con el hueco superior”.

En lo que se refiere al interior, tal como se ha dicho, no se tiene información suficiente para emitir una valoración. No obstante, se ha hecho el esfuerzo de buscar bibliografía que nos oriente al respecto. La edificación, conocida como Casa del Canónigo, aparece reseñada en varios libros de Historia de la arquitectura y del arte en Canarias, en los que se recoge por su interés arquitectónico, histórico y ambiental. Citaremos dos, a modo de ejemplo:

1. Guía del Patrimonio arquitectónico de Gran Canaria. MARTÍN HERNÁNDEZ, Manuel; ALEMÁN HERNÁNDEZ, Rosario; LÓPEZ GARCÍA, Sebastián J.; MARTÍN RODRÍGUEZ, Fernando G. Cabildo Insular de Gran Canaria, 2005. P. 88.

En este libro se cita el inmueble como parte del conjunto de gran calidad ambiental que conforma la Plaza del Espíritu Santo, a la que da fachada. Su alzado se reconoce como representativo en un conjunto de interés.

2. Las Palmas de Gran Canaria. Patrimonio Histórico y Cultural de una ciudad Atlántica. HERRERA PIQUÉ, Alfredo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, 2002. P. 527.

En este libro se cita el inmueble como una las edificaciones recogidas en el “Catálogo del Patrimonio arquitectónico y monumental del centro histórico (s. XV-XVIII)”. En el apartado denominado “Arquitectura Doméstica”, donde se incluye esta edificación, se cita de forma general en referencia al conjunto de edificaciones que lo integran:

“Ofrecemos referencia, a continuación, sobre varias de las casas que se conservan de la arquitectura doméstica tradicional de Las Palmas en los siglos XVI a XVIII. (...) Hemos escogido unos cincuenta edificios de la antigua arquitectura de la ciudad, entre los que están los más relevantes de los que han llegado hasta el siglo XXI. (...)”

Este texto nos muestra el valor que el autor, Alfredo Herrera Piqué, conocido historiador del patrimonio histórico-arquitectónico de la ciudad, le da a las edificaciones que incluye en el citado Catálogo, de manera que según podemos deducir de sus palabras, los edificios incluidos en él son relevantes en la historia de la ciudad por conservar la arquitectura doméstica tradicional y que han llegado con estos valores al siglo XXI. En la página 527, se recoge una descripción de la edificación que incluye una pequeña reseña de su interior:

“Plazuela del Espíritu Santo: Casa del Canónigo. Siglo XVI. Modesta edificación de la que hay que reseñar su balcón central y su pequeño patio con galerías trabajadas en madera. El antepecho del balcón fue repuesto en su mayor parte a finales del siglo XX. En su frontis figura una placa recordatoria de que en ella nació Silvestre de Balboa, más tarde emigrado a Cuba y considerado el primer poeta nacional de este país. Su obra, “Espejo de la paciencia”, que escribió en Bayamo hacia 1608, es estimada por marcar el inicio de la lírica del país antillano. Uso actual: vivienda.”

De esta descripción, que da valor al patio con galerías de madera, podemos extraer que hay elementos destacables en el interior del inmueble, que merecen la conservación. Puesto que no tenemos más datos que permitan una mejor valoración de la edificación, con el fin de garantizar la salvaguarda del patrimonio de la ciudad, parece razonable continuar manteniendo el grado de protección “Integral” que actualmente se le otorga a la edificación.

En conclusión, en relación a la solicitud de modificación del grado de protección “Integral” de la edificación situada en la Plaza de Espíritu Santo, 1 / Castillo, 8 / Espíritu Santo, 34, catalogada según la ficha VT-515 del Catálogo del Plan Especial de Protección Vegueta-Triana, se desestima la alegación presentada.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 38

Nombre: BELCASTI, S.L.U.

Domicilio: C/Malteses, 17

C.P. 35005

Nº Reg. Ayto.: 116668

Fecha Reg. Ayto.: 04-08-2016

Nº de Páginas: 27

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Directrices de intervención

Contestación

A la vista de los datos aportados en relación con el inmueble situado en la C/ Triana, 6 (VT-275), que documentan las obras acometidas en el mismo en 2013 para la recuperación de su fachada original, se concluye que resulta oportuna la actualización de la Información de la ficha correspondiente para que sea fiel reflejo de la realidad física del inmueble.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone ESTIMAR la alegación formulada.

En consecuencia, procede corregir la Información de la ficha VT-275, en concreto sustituir la Foto de la fachada por una actual, eliminar de la Descripción la referencia a las modificaciones operadas en la fachada de planta baja y corregir el plano de planta baja en la Información gráfica de la misma. También se eliminará en las Directrices de Intervención la mención a la necesidad de recuperación de la fachada original.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 39

Nombre: ROSARIO BELLO DEL CASTILLO

Domicilio: Carretera del Centro, 79 (Monte Lentiscal)

C.P. 35017

Nº Reg. Ayto.: 116676

Fecha Reg. Ayto.: 04-08-2016

Nº de Páginas: 12

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Directrices de intervención

Contestación

1. En cuanto a la solicitud de división en dos de la actual ficha VT-125:

Tal como se recoge en el epígrafe 6.2 de la Memoria de Ordenación del Plan Especial, "el catálogo se desarrolla por medio de fichas en las que se detalla la información concerniente a los inmuebles y a su protección, bien de manera individual, o agrupándolos en conjuntos de características homogéneas". Es decir, varios inmuebles se pueden agrupar en una misma ficha siempre que tengan características homogéneas, esto es, formen un conjunto ambiental, pertenezcan inicialmente a un mismo proyecto o simplemente estén en proximidad y contengan características similares.

El hecho de que dos o más edificaciones pertenezcan a propietarios diferentes no es un criterio que impida su agrupación, de manera que en cada una de las fichas del nuevo catálogo incluso se muestran todas las referencias catastrales de los inmuebles que se protegen y se grafían las parcelas distintas separadas por una línea roja en el plano de situación, aclarando que las determinaciones de la ficha se refieren a varias edificaciones.

En el caso de las edificaciones en Malteses, 15 y 17, la agrupación de las mismas venía determinada con anterioridad al Plan Especial aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016, puesto que ambas edificaciones estaban reguladas por una única ficha del catálogo del Plan Especial aprobado en 2001, del que el nuevo documento es tan solo una revisión.

El nuevo Plan Especial también ha determinado que las dos edificaciones deben estar protegidas en la misma ficha, considerándolas como un conjunto, cuestión que en este caso se justifica debido a que los dos inmuebles formaban parte, originalmente, de un mismo proyecto y eso resulta evidente al contemplar ambas fachadas, que comparten una cornisa corrida, un lenguaje neoclásico común, con huecos de idénticas proporciones enmarcados en piedra o pilastras en los extremos del conjunto, sin separación central.

2. En lo que se refiere a la fotografía que acompaña a la información contenida en la ficha VT-125, se confirma que, tal como se comenta en la alegación, por error, no se actualizó la fotografía de la fachada que sirve de referencia en todas las fichas del Catálogo para identificar los inmuebles que se protegen, por lo tanto, se procederá a sustituirla por una actual. En cuanto a la descripción, se modificará esta para adaptarse a los cambios que conforme a licencia se han realizado en la edificación en el número 17.

Asimismo, se modificará el estado de conservación que se señala en la ficha VT-125, ya que se ha visitado el exterior de la edificación y se detecta que actualmente la edificación en Malteses, 17, tal como se expone en la ficha, está en buen estado de conservación, pues ha sido recientemente rehabilitada. Sin embargo, como no hay datos sobre la edificación en Malteses, 15, y su fachada no se conserva adecuadamente, se establecerá un grado de conservación "mixto" para el conjunto.

3. En cuanto al grado de protección que actualmente tiene la edificación, debe decirse que no se ha modificado con respecto al que planteaba el Plan Especial de 2001, y ello es debido a que no se ha podido visitar el interior de inmueble.

No debemos olvidar que el Plan Especial en tramitación parte de un Catálogo heredado, y la inmensa mayoría de las edificaciones que se protegen en el nuevo catálogo ya estaban incluidas en el Catálogo del Plan Especial de 2001, con un determinado grado de protección. Teniendo el documento de 2001 como documento de partida, el Plan especial de Protección en trámite ha revisado pormenorizadamente los grados de protección concedidos por él a cada edificación, procediendo de la siguiente manera:

a) Durante los trabajos de redacción del nuevo Plan Especial, se hizo una minuciosa labor de estudio y análisis de las edificaciones que integran los barrios de Vegueta y Triana, recopilando información sobre todo el conjunto edificado. En un primer acercamiento, se tomaron datos y fotografías del exterior de cada uno de los inmuebles, anotando información detallada de ellos. Sin embargo, entendimos que la información recopilada de las fachadas resultaba incompleta, pues no permitía valorar si el grado de protección asignado a cada inmueble era el adecuado, al carecer de información de su interior.

Así pues, con el fin de hacer una visita de reconocimiento de los valores y la determinación del grado y las obras a realizar en cada edificación, se enviaron cartas a todos los propietarios de los edificios catalogados del ámbito. Sin embargo, pese a que se realizaron varios intentos de contacto, sólo hubo respuesta por parte de aproximadamente un tercio de los propietarios.

b) En los casos en los que no tuvimos acceso al interior, ante la falta de información que justificara un cambio en el grado de protección, se mantuvo para las edificaciones el grado que les otorgaba el PEPRI-2001, entendiendo que el equipo redactor anterior adjudicaba los grados de protección con base al análisis de las edificaciones y en consideración de que, al fin y al cabo, se trata de un documento aprobado, que ha pasado todos los trámites legales incluyendo la exposición al público y el periodo de alegaciones.

Eso sí, se mantuvo el grado otorgado por el Plan Especial de 2001, pero adaptándolo a la Ley de Patrimonio Histórico de

Canarias, con los criterios expuestos en la Memoria de Ordenación del Plan Especial, esto es, equiparando los grados del PEPRI directamente con los de dicha Ley: el grado "Integral" de la Ley con los "Monumentos Histórico-Artísticos" definidos por el PEPRI, puesto que el objeto de ambas categorías es la protección íntegra de los inmuebles; el grado "Ambiental" de la Ley con los denominados "Edificios de Interés Histórico y Tipológico" del Plan Especial, puesto que ambas categorías pretenden la conservación de la tipología de los inmuebles, considerando, a su vez, los valores presentes en la fachada; y el grado "Parcial" de la Ley, con el "Ambiental" del PEPRI-2001, que tiene por finalidad la protección del aspecto exterior de los inmuebles.

c) En los casos en los que pudimos acceder al interior, se valoró, de forma particular, el interés de la edificación, centrando la mirada en descubrir si existían aspectos tipológicos o morfológicos que ilustraran el modo de construir o la forma de vida de una época concreta de la historia de nuestra ciudad y que justificaran un grado de protección mayor al "Parcial" de la fachada. Con esos datos se le concedió a cada edificación un grado de protección determinado así como el correspondiente nivel de intervención y a su vez, se elaboraron los apartados de "Descripción" y "Valoración y Alcance de la Protección" de las fichas del Catálogo, donde se determina cuáles son los valores que fundamentan la protección de cada inmueble. Es decir, en la valoración se concretan de forma sucinta los criterios de catalogación, que se resumen una serie de conceptos que, en combinación con la descripción, nos van a permitir sustentar de forma conceptual y objetiva la protección de los inmuebles. Así, se muestran en este apartado valoraciones relativas a la antigüedad de la edificación, a su representatividad como elemento de un estilo arquitectónico determinado o de una tipología concreta, la singularidad de su composición y su integración como parte fundamental de un conjunto de inmuebles que generan un ambiente característico de la historia y arquitectura de la ciudad.

En definitiva, los edificios que tienen el grado de Protección "Ambiental" en el Plan Especial en tramitación, pueden tenerlo por dos motivos: uno, porque lo han heredado del PEPRI-2001 y al no haber podido visitar su interior con motivo de esta Revisión, no se justifica ningún cambio de grado; dos, porque, con los datos obtenidos de la visita interior al inmueble, se ha estimado que tienen valores que justifican la protección de la tipología y de ciertos aspectos morfológicos interiores, además de la fachada.

En ambos casos, consideramos que el grado "Ambiental" -grado que está promovido por la Ley de Patrimonio de Canarias- es el adecuado dadas las circunstancias expuestas.

En relación a la edificación situada en Malteses, 17, debemos decir que, puesto que se encuentra entre los edificios cuyo interior no se pudo visitar durante la fase de estudio del Plan especial en tramitación, se le asignó el grado de protección "Ambiental", en herencia del grado de protección "Edificios de interés Histórico y Tipológico" que le adjudicaba la ficha 125 del Catálogo del Plan Especial de 2001, hasta el momento en vigor.

Con motivo de la alegación presentada, tras estudiar lo que en ella se expone, se consideró que, puesto que se solicita la revisión del grado de protección, esta era una oportunidad de visitar el inmueble y comprobar los valores que posee, de manera que, con los datos obtenidos, pudiéramos asignarle un grado de protección adecuado, si es que el actual no se ajusta al mismo. En consecuencia, se envió nuevamente una carta -tal como ya se había hecho en la fase de estudios preliminares- solicitando la posibilidad de ver el interior del inmueble y resolver la cuestión. Sin embargo, en esta ocasión tampoco se ha obtenido el permiso necesario para ver el interior de la edificación. Por este motivo, no tenemos datos que justifiquen, ahora tampoco, un cambio en el grado de protección.

4. Con respecto a la altura permitida, nuevamente carecemos de datos para determinar si la tercera planta que, según la alegación, tiene la vivienda, es adecuada al proyecto original.

En relación a la modificación de la altura original de los edificios protegidos, la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, es bastante estricta, tal como se recoge en su artículo 34, apartado 8, donde limita la posibilidad de incrementar altura en las edificaciones protegidas en conjuntos históricos:

"Las obras de nueva planta a realizar en edificios vaciados que, por razón de la normativa urbanística aplicable, hayan de mantener la fachada deberán, en todo caso, respetar la edificabilidad, la altura de los forjados y la disposición de los huecos preexistentes."

Así pues, la elevación de alturas sobre inmuebles protegidos preexistentes debe ser siempre una intervención excepcional que entendemos únicamente debe permitirse en aquellos casos concretos en los que haya un interés general, bien porque se contribuya a mejorar los entornos de protección o bien para homogeneizar alturas, y por supuesto, la actuación debe quedar supeditada a la puesta en valor de la edificación original sobre cualquier otro parámetro.

Consideramos que no es este el caso de la edificación en Triana, 96, pues la planta que según se expone en la alegación existe en la actualidad, no se ve desde la vía pública, no mejora el entorno urbano y no homogeneiza alturas. En todo caso, tal como se ha comentado, al no haber podido visitar la edificación, no tenemos datos suficientes para valorar esa tercera planta.

Puesto que la edificación está catalogada con un grado de protección "Ambiental", que protege la volumetría, la altura máxima permitida para la misma es la altura de la edificación original.

En conclusión, el inmueble situado en Malteses, 17, tiene valores arquitectónicos e históricos que justifican su inclusión en el Catálogo de Protección, tanto individualmente, como en conjunto con la edificación en Malteses, 15, con la que forma una unidad compositiva. Puesto que no se ha podido visitar el interior de la edificación, no tenemos datos que justifiquen una modificación en el grado de protección actual, que proviene del Plan Especial de 2001, en vigor en este momento. Por el mismo motivo, tampoco se puede hacer una valoración de la planta tercera que, según se expone en la alegación, existe sobre las dos visibles desde la calle. No obstante, sí se modificará la ficha VT-125, tal como se solicita, introduciendo una fotografía actualizada de la fachada de los inmuebles en Malteses, 15 y 17, y se corregirá la descripción y el estado de la edificación.

Por lo tanto, se desestima la alegación en relación a la división en dos documentos de la ficha VT-125, así como en relación a la solicitud de reducción del grado de protección y al reconocimiento de la tercera planta sobre las dos visibles desde la calle.

Se estima la alegación en relación a los errores detectados en la ficha en lo que se refiere a la fotografía incluida, el estado de conservación y la descripción, motivo por el cual se introducen una serie de cambios.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone lo siguiente:

Respecto al punto 1, DESESTIMAR la alegación formulada.

Respecto al punto 2, ESTIMAR la alegación formulada.

En relación a los errores detectados en la ficha en lo que se refiere a la fotografía incluida, el estado de conservación y la descripción, para lo cual se introducen los siguientes cambios en la ficha VT-125:

- En el apartado "Información" se sustituye la fotografía que aparece en la ficha por una imagen actual de las fachadas de las edificaciones ubicadas en Malteses, 15 y 17. Asimismo, se modifica el "Estado de conservación", cambiando "regular" por "mixto".

- En el apartado "Descripción" se sustituye el texto actual por el siguiente:

"Alzado plano y sencillo representativo de la arquitectura neoclásica caracterizado por la disposición rítmica de huecos de proporción vertical enmarcados en cantería. Destacan las ventanas de guillotina de la edificación en Malteses, 15. La composición queda enmarcada entre la cornisa, el zócalo y dos pilastras de cantería en los extremos de la edificación. La planta baja de la edificación en Malteses, 15, se ha modificado con respecto al original y desentona con el resto de la composición."

- En el apartado "Directrices de intervención" se sustituye el texto actual por el siguiente:

"Deberá adaptarse la planta baja de la fachada de Malteses, 15, al proyecto original."

Respecto al punto 3, DESESTIMAR la alegación formulada.

Respecto al punto 4, DESESTIMAR la alegación formulada.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 40

Nombre: RICARDO HERNÁNDEZ ACOSTA

Domicilio: C/Canalejas, 38 1º dcha.

C.P. 35003

Nº Reg. Ayto.: 116933

Fecha Reg. Ayto.: 05-08-2016

Nº de Páginas: 4

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: VEGUETA

Entidad: Particular

Tema: Directrices de intervención

Contestación

La edificación fue incluida en el catálogo, con el grado de protección "Ambiental", durante la redacción del Plan General aprobado definitivamente por acuerdo de la COTMAC el 29 de octubre de 2012. Así consta en su ficha API-01 del anexo a Las Normas Urbanísticas, en las modificaciones de Aplicación Directa, donde se determinaba lo siguiente:

"Se incluyen en el Catálogo los inmuebles enumerados a continuación, así como su grado de protección y tipo de intervención (conformes a la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias):

Inmuebles situados en c/ de los Balcones nº 2, 12,14 y 18, cuyo grado de protección es "PARCIAL" (protección de la primera crujía) y los tipos de intervenciones permitidos serán los de conservación, consolidación, restauración, rehabilitación y remodelación.

Inmueble situado en c/ de los Balcones nº 6, cuyo grado de protección es "AMBIENTAL" y los tipos de intervenciones permitidos serán los de conservación, restauración y rehabilitación.

Inmueble situado en c/ Doctor Chil nº 13, cuyo grado de protección es "AMBIENTAL" y los tipos de intervenciones permitidos serán los de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación.

Se anexan en la Memoria de Ordenación Estructural (apartado 8.5.1) fichas de estos inmuebles donde se incluyen datos de, localización, tipología, usos y estado de la edificación, valoración y justificación de su protección, así como intervenciones recomendadas."

Si bien se ha expuesto lo referido a la ficha API-01 del PGO, existe un error en su redacción relativo a la localización de las fichas en el documento. Las fichas citadas se localizan en el apartado 4.5.1 de la Memoria de Ordenación Estructural del PGO y no en el apartado 8.5.1 referenciado.

Como vemos, en la ficha del API-01 ya se le otorgaba el grado de protección "Ambiental" y se remitía a una ficha de protección incluida en el apartado 4.5.1 de la Memoria Estructural del Plan General, en la que se establecía con mayor pormenorización las determinaciones en relación a la protección del inmueble. Sin embargo, en la referida ficha de protección, no se especificaba el alcance de la protección de la edificación, por lo que se entendía que se extendía a los elementos que de forma general suelen protegerse en los edificios catalogados con este grado "Ambiental". A este respecto, el Plan Especial aprobado en 2001, vigente para el ámbito en aquel momento, en el apartado 13 del documento de Ordenanzas, relativo a las actuaciones permitidas en los "Edificios de Interés Histórico y Tipológico" (grado de protección equiparable al Ambiental de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias), establecía:

"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."

No obstante, en el Plan Especial que se está tramitando se ha hecho un estudio pormenorizado de las edificaciones protegidas, para poder determinar si el grado de protección asignado por el planeamiento vigente, y el alcance de dicha protección, son los adecuados. El apartado 5.7.1 Reflexiones sobre los grados de protección de la memoria de ordenación de este documento así lo recoge:

"La modificación de los grados de catalogación, evidentemente, no es un ejercicio mecánico, y por tanto no en todos los casos los grados existentes se pueden asimilar directamente a alguno de los apartados previstos por la Ley 4/1999. Sin embargo, y sin menoscabo de un posterior estudio específico de cada caso particular, en una primera lectura de las jerarquías definidas en ambos documentos sí se descubre una posible equivalencia entre los grados cuyo objeto de valoración coincide.

(...)

No obstante lo anterior, debe insistirse en que si bien se ha llegado en este apartado a la expresión de un método para trasladar los grados a protección del Plan Especial a los contenidos en la mencionada Ley, no se pretende en ningún caso crear una regla estricta de actuación, sino una pauta orientativa que se complementa con el estudio particular de cada inmueble que integra el nuevo Catálogo.

Este estudio particular ha constituido uno más de los objetivos del presente documento, en tanto que no sólo se ha abordado la mera adaptación del Catálogo a la legalidad vigente, sino que se ha actualizado y mejorado el documento, dando así cumplimiento al artículo 43 de la referida Ley de Patrimonio, que insta a los Ayuntamientos de Canarias a "mantener actualizado" el catálogo arquitectónico.

Atendiendo a estas premisas, el grado de protección que finalmente se le ha asignado a cada edificación en el nuevo Catálogo, no ha dependido únicamente de la equiparación directa de los grados del PEPRI-2001 a los de la Ley, sino que se ha deducido de un análisis pormenorizado de los valores particulares de cada edificación, prevaleciendo en todo caso la interpretación más favorable a los intereses generales, a la adecuada conservación del inmueble y a la preservación de la calidad del paisaje en el que se dibuja."

Durante los trabajos de redacción de este Plan Especial de Protección, se hizo una minuciosa labor de análisis de las edificaciones que integran los barrios de Vegueta y Triana, recopilando información sobre todo el conjunto edificado, con el fin de hacer el estudio particular de cada inmueble al que hace referencia el texto anterior. De esta forma se procedió también con la edificación en Doctor Chil, 13.

En un primer acercamiento, se tomaron datos y fotografías del exterior del inmueble, anotando información detallada sobre el estado de conservación de la fachada, elementos destacables, estilo, integración ambiental, etc. Posteriormente, tras concertar una cita con los propietarios, se procedió a visitar el interior de la edificación, terminando de recopilar información sobre la misma.

Bien es cierto que la edificación estaba en mal estado cuando se realizó la visita, y que la parte de atrás estaba en ruinas, motivo este que justificó su desprotección, pues era evidente que resultaría imposible recuperar sus valores originales. Pero el resto de la edificación continuaba teniendo valores que justificaban su protección con el grado "Ambiental", ya que mantenía los principales elementos que definían su aspecto exterior y su tipología: la fachada con su primera crujía, el patio central alrededor del cual se desarrolla la vida de la casa, y la escalera principal, que se mantiene en cuanto a posición, materiales y diseño, tal como se construyó en su origen.

En la alegación presentada se solicita que se reduzca aún más el alcance la protección, eliminando la catalogación de la escalera y limitando la protección del patio a su ubicación, pues se entiende que el patio no tiene valores arquitectónicos. Sin embargo, debe decirse que tanto la escalera como el patio conservan con el trazado, el diseño y los materiales propios de la "casa burguesa" de la segunda mitad del siglo XIX. Es decir, su esquema espacial responde a la tipología propia de la casa unifamiliar de la segunda mitad de ese siglo.

Así, la planta se modula con una primera crujía que da paso, a través de un zaguán doblemente porticado, al patio central, con el que se articula la parte noble de la casa. El patio, que organiza, ilumina y ventila todo el espacio que le circunda y vertebrada la primera crujía con el resto de la casa -una costumbre que se mantiene hasta principios del siglo XX- conserva todos los elementos originales, como el pavimento hidráulico, la distribución acompasada de los huecos y las carpinterías de madera, que, si bien tienen un diseño austero, evidencian el modo de construir de la época siendo un ejemplo poco alterado de la arquitectura de finales del siglo XIX.

No puede entenderse la protección del patio simplemente como la protección del hueco que este ocupa, sino que la conservación de sus paredes, de sus huecos y de sus materiales -de su arquitectura, en definitiva- se hace imprescindible para preservar el ambiente interior propio del momento en que se edificó. Este patio, es el espacio relevante de la edificación y actúa no solo como elemento tipológico, sino también morfológico de la arquitectura doméstica.

Si analizamos su morfología observamos un patio cerrado, característica que se introduce en esta época, en la que, para un mejor confort y resguardarse de las inclemencias del tiempo, se eliminan las galerías abiertas y la edificación se cierra. Otro elemento interesante es el solado de loseta hidráulica, como consecuencia de la aparición del cemento portland; un material que revoluciona la construcción tanto en el interior como en el exterior de los edificios sustituyendo a la cantería. La importancia de la loseta no radica en su diseño, que sí, sino en el avance tecnológico que proporciona la seriación del producto como consecuencia de la revolución industrial. También en las carpinterías podemos ver innovación, pues las puertas y ventanas ciegas se sustituyen por carpinterías acristaladas. Es decir, estamos pasando de una artesanía a una industrialización de la construcción, ganando en diversidad y tiempo de ejecución de los materiales y sistemas constructivos. Estas mejoras con respecto al sistema anterior ejemplifican los cambios que se introducen en esta época, como consecuencia de la forma de pensar de la sociedad del s. XIX, con una tecnología en expansión, y una mentalidad en busca de mejoras de las condiciones de vida.

En cuanto a la escalera, esta se ubica exenta, ocupando la parte central del patio, protagonista de lo que en él ocurre. Se trata de una escalera de dos tramos que conduce a la segunda planta. Aunque su estructura está dañada, por lo que ha requerido de un refuerzo estructural, conserva en buen estado los peldaños de granito, las barandillas de hierro forjado delicadamente ornamentado y el pasamanos de madera. Visualmente la escalera no parece estar en ruina, simplemente en mal estado. Sin embargo, el mal estado, cuando no se acompaña de la pérdida de valores del inmueble, no justifica la desprotección. La Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, en el apartado 2 de su artículo 58, establece que:

"Sin previa declaración firme de ruina y autorización expresa del Cabildo Insular, para la que se requerirá informe favorable del Consejo Canario del Patrimonio Histórico, los Ayuntamientos no podrán autorizar la demolición de inmuebles declarados de interés cultural, o catalogados. Dicho informe habrá de estimar, como mínimo, los valores históricos de los inmuebles y la constatación de la imposibilidad de intervención técnica que pueda garantizar la estabilidad física de los inmuebles o el elevado coste de las obras de intervención."

Por lo tanto, para poder desproteger o reducir el grado de protección de un elemento de un inmueble, al mal estado hay que sumarle que este ya no tenga -o nunca haya tenido y se razone- valores que justifiquen su protección, o en su caso, demostrar la imposibilidad técnica de recuperar los elementos de valor.

En la escalera que nos ocupa, como hemos dicho, se observa deterioro, pero no ruina aparente, de manera que en la visita que realizamos al inmueble la utilizamos para acceder a la segunda planta. En este caso, por tanto, el mal estado no parece argumento para eliminar la protección de la escalera, que como hemos comentado anteriormente, es un elemento de gran interés en esta edificación.

En conclusión, tanto la escalera como el patio tienen valores que justifican que se mantenga su protección, por lo que debe desestimarse la alegación presentada, conservando el alcance de la catalogación tal como figura en la ficha VT-595 del Catálogo del Plan Especial de Protección aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016, que dispone: "Se protege la fachada, la primera crujía anexa, el patio principal y la

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 40

escalera ubicada en él.”

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

No obstante lo anterior, se detecta un error en el nivel de intervención, ya que debe figurar como permitida la “Remodelación”, puesto que se permite remodelar el volumen situado tras la parte protegida (fachada, primera crujía anexa, patio principal y escalera ubicada en él) por lo que procede su corrección.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 41

Nombre: PLATAFORMA DE PERSONAS CON MOVILIDAD Y COMUNICACIÓN REDUCIDA DE CANARIAS		
Domicilio: C/Eusebio Navarro, 2 bajo		C.P. 35003
Nº Reg. Ayto.: 117384	Fecha Reg. Ayto.: 05-08-2016	Nº de Páginas: 5

Sector: VEGUETA - TRIANA	Barrio:
Entidad: Asociaciones	
Tema: Varias generales	

Contestación

1º Los Planes Especiales de Protección tienen por objeto, como su nombre bien indica, la protección y conservación del patrimonio histórico -el canario en este caso- resultando preceptiva su formulación para la ordenación y gestión de áreas afectadas por la declaración de Conjunto Histórico, según lo establecido en el artículo 30 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

La Ley define, en su artículo 18.1.b) al Conjunto Histórico como la:

“agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento de carácter urbano o rural, continua o dispersa, o núcleo individualizado de inmuebles condicionados por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad”.

El PEP “Vegueta-Triana” se formula para los barrios de Vegueta y Triana que tienen dicho carácter, estableciéndose en el artículo 29 de la citada ley que se prohíben aquellas intervenciones que introduzcan elementos que devalúen su fisonomía histórica, tanto respecto a sus edificaciones, como a sus espacios libres.

Entre las determinaciones que los mismos deben contener se encuentra la relativa a la “definición del sistema de circulación viaria, transportes, accesos, zonas peatonales, y espacios destinados a aparcamientos”.

2º Es común a los cascos o centros históricos la problemática de circulación viaria, peatonal, de transporte público, derivada de su propia fisonomía urbanística y constructiva que es, precisamente, la que le da valor y caracteriza, lo que hace más difícil o laboriosa, todavía, la adecuación a requerimientos derivados del derecho de accesibilidad universal de toda persona.

3º El reproche que se realiza al Plan Especial en la alegación va referido, al hecho de que entienden, que se ha producido un incremento del uso comercial en zonas o edificios que no cumplen con condiciones de acceso, sin haberse previsto antes que cumplan con las condiciones de acceso universal.

A este respecto, deben realizarse las siguientes precisiones:

La primera; referida a lo expuesto anteriormente: nos encontramos ante dos barrios históricos, que cuentan con unas características propias de trazado de calles y viario y de edificios, que se encuentran prácticamente consolidados en sus edificaciones y espacios.

La segunda; no se han creado nuevas zonas comerciales ni se ha producido incremento comercial: son las calles que ya existen (no hay que olvidar que, precisamente, se trata de las zonas históricas de la ciudad, las más antiguas) con los usos que vienen desarrollándose durante años, destinados a los vecinos de la zona y de la ciudad. Zona en la que, se prestan servicios, en el más amplio sentido, a toda la ciudadanía, desde las distintas administraciones (en los tres ámbitos competenciales), dotacional y de equipamientos, en cuanto a la parte pública; y de servicios que se prestan por operadores privados.

En cuanto a éstos, en función de la actividad a realizar, les será de aplicación la distinta legislación sectorial aplicables al respecto, lo que se verifica caso por caso durante la tramitación de las correspondientes licencias municipales o declaraciones responsables y otras autorizaciones concurrentes de otras Administraciones, con la aplicación que corresponda de la normativa específica de accesibilidad en cada caso.

La tercera; el PEP ha optado por establecer indicaciones o determinaciones de actuación respecto de las cuestiones de acceso peatonal, rodado y aparcamientos, sin que (con excepción de las parcelas calificadas para éstos) se establezcan prescripciones concretas que puedan ser necesario cambiar o adaptar a cambios o necesidades posteriores, de forma que no resulte obligatorio modificar el plan, sino que se pueda responder a actuaciones y criterios de intervención municipal, según las necesidades y avances o nueva normativa sectorial, que haya que llevar a cabo o la que haya que cumplir.

Se ha considerado que este sistema resulta más flexible para poder llevar a cabo la actuación que se pueda demandar o sea necesario realizar en un momento concreto, frente al procedimiento más rígido y largo de la modificación de un instrumento de planeamiento.

Actuaciones, como pueden ser la decisión de peatonalizar o no de determinadas zonas; la limitación de circulación rodada, el sentido de las calles, el transporte público (p.e. el proyecto de la BRT), el establecimiento de aparcamientos de borde; el establecimiento de zonas mixtas, etc. que respondan a políticas de conservación y conocimiento del patrimonio histórico; a las necesidades de la población residente en los mismos, a los usuarios de los comercios, despachos profesionales, equipamientos y dotaciones existentes; a políticas medio-ambientales, etc. y, por ello, también, a las actuaciones necesarias para asegurar el acceso de personas con movilidad reducida (física, auditiva, visual, etc), recorridos específicos, aparcamientos para discapacitados, señalética, medidas de seguridad.

A este respecto, serán esas actuaciones y sus correspondientes proyectos de urbanización y/o actuación los que puedan implementar las medidas previstas y exigidas por la legislación específica de movilidad y accesibilidad, mencionada en la alegación, y en las específicas Normas técnicas sobre accesibilidad en el entorno, productos de apoyo, tecnologías de la información y la comunicación (TIC) y diseño para todos, que resulten de aplicación.

Muy importante, resulta señalar, que el concreto articulado nombrado en la alegación, en cuestiones edificatorias, van

referidas, precisamente, a las condiciones que deben cumplir los edificios en el momento de su proyección y ejecución y, por ello, resulta de aplicación preceptiva en la ejecución de los nuevos inmuebles que se puedan acometer, tratándose de legislación sectorial que no compete recoger a este plan especial, ya que su cumplimiento es exigible y autónomo de éste, esto es, con o sin plan especial de protección, deben cumplirse tales requerimientos técnicos de accesibilidad.

4º En relación con la existencia de zonas donde se permita un tipo de uso comercial que antes se encontraba más limitado, no es sino una potestad del plan especial, al intentar ofrecer soluciones a las cuestiones que, en este sentido, se han ido planteando en los últimos años, intentando buscar la potencialización de más usos y actividades comerciales y profesionales (intentando evitar su concentración en algunas zonas), con el difícil equilibrio de los intereses de los residentes, para evitar, precisamente, la actividad cuasi mono-temática que se está dando en algunas calles; no es, como se dijo antes que haya más zonas comerciales, sino una mayor diversificación de las actividades en las distintas calles de los dos barrios afectados por el plan especial.

En relación con esto, y justo en sentido contrario, debe hacerse mención al hecho de que el nuevo PEP permita ahora el uso residencial en planta baja, lo que contribuirá, por un lado, a asentar nueva población en estos barrios que había ido desapareciendo; que, por ello, esas plantas bajas, que ahora podrán tener uso vívido, desplazarán a usos comerciales que eran los únicos y obligados para las mismas, lo que ayudará a la autorregulación de ambos, mediante la ley de la oferta y la demanda; y que, además, ayudará a que exista una mayor oportunidad de viviendas que puedan adaptarse a personas con movilidad reducida, teniendo en cuenta que se trata de barrios con un gran número de edificios que no cuentan -o en los que resulta imposible- la instalación de ascensores o medios de accesibilidad interior.

5º Sin embargo, y es esto lo que da respuesta a la alegación, el Plan Especial sí recoge expresamente en el artículo 1.6 de su Normativa de Obras de adaptación a la normativa de protección contra incendios, accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, que:

“Será de aplicación el artículo 10, apartado 5, de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, sobre las reglas básicas para la ordenación y ejecución de las actuaciones, cuando éstas afecten a los inmuebles declarados de interés cultural o sujetos a cualquier otro régimen de protección, para lo cual requerirá informe favorable o autorización, en su caso, por el órgano competente para el régimen de protección aplicables, de acuerdo con la normativa de Patrimonio Histórico de Canarias”.

Este artículo ha sido sustituido por el 24 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que mantiene la misma redacción y establece en su número 4 que:

“Será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos que garanticen la accesibilidad universal, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución y siempre que quede asegurada la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones y demás elementos del dominio público”.

Los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de la regla básica establecida en el párrafo anterior, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.”

Esta legislación, al tener el carácter de básica, de competencia estatal única, resulta de aplicación directa en cualquier ámbito del Estado, sin que pueda resultar menoscabada por legislación autonómica o disposiciones normativas de cualquier otro rango, pero, sí con las prevenciones establecidas en el número 6 del referido artículo, que establece la necesidad -recogida en el citado artículo 1.6 del PEP- de que al tratarse de inmuebles sujetos a algún tipo de protección, resulte preceptiva la existencia de una autorización o informe favorable en tal sentido, precisamente, por tratarse de bienes con unas características especiales que se encuentran protegidas.

Así se recoge en la exposición de motivos de la Ley 8/2013, cuando estableció que se trata de dotar a las Administraciones, en materia de accesibilidad, de un instrumento que les permita evaluar el cumplimiento de condiciones, según lo previsto por la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.

Es, precisamente, por ese carácter de legislación básica, por lo que el PEP lo que hace es trasponerla directamente en su normativa, sin ser necesario establecer ninguna otra.

6º En relación con el segundo aspecto de la alegación, referido a las medidas de participación de los colectivos y asociaciones de personas con discapacidad, buscando formas de colaboración y entendimiento con el Ayuntamiento, se trata de cuestiones cuya competencia no es de este PEP, sino que las mismas deben dirigirse a las Áreas o personas responsables, a fin de articular las medidas o medios que se entiendan oportunos.

Por lo tanto, a la vista de lo anterior, procede considerar improcedente la alegación, estrictamente, en lo que se refiere a los términos en los que ha sido presentada, puesto que el articulado que invoca no resulta, en modo alguno, incumplido ni menoscabado por el plan especial en tramitación, ya que va referido a cuestiones, unas de carácter edificatorio, cuando, además, se encuentra expresamente recogida en el mismo, la aplicación de las excepciones establecidas en el TR de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, tendentes a asegurar la accesibilidad universal en los términos establecidas por la legislación básica estatal; las cuestiones de acuerdos o colaboración a llegar con el Ayuntamiento, son aspectos programáticos que deben dirigirse a otras instancias o ámbitos municipales, que no son objeto de este Plan Especial de Protección, que son las competentes para llegar a tales acuerdos e impulsar políticas o medidas en tal sentido.

Debe dejarse claro, por lo tanto, que la no estimación de la alegación en los términos en los que ha sido planteada e informada, no afecta en nada a los derechos de accesibilidad universal que resultan de aplicación potencial para toda la población, tanto para la que se encuentra en condiciones físicas o sensoriales con especial problemática y necesidades, como para el resto de la ciudadanía, susceptible de poder tener esas mismas necesidades.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone considerar IMPROCEDENTE la alegación formulada.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 42

Nombre: ALFONSO NAVARRO PEROMINGO Y ELENA HERMOSILLA GALCERÁN

Domicilio: C/Agustín Millares, 16

C.P. 35001

Nº Reg. Ayto.: 118211

Fecha Reg. Ayto.: 08-08-2016

Nº de Páginas: 5

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Información

Contestación

A la vista de los datos y planos aportados haciendo referencia a la existencia de dos inmuebles independientes en el volumen objeto de protección sito en la c/ Viera y Clavijo, 2 (VT-319), se considera oportuno corregir la dirección del mismo haciendo mención a Viera y Clavijo, 2A y 2B / Constantino, 22. También se incorporará en el apartado de Información la referencia a la existencia de varias unidades registrales en el conjunto motivo de protección, así como se completará la Información gráfica de la ficha diferenciando las mismas.

También parece conveniente que la foto correspondiente al inmueble contemple su totalidad -en la actualidad sólo representa la mitad del mismo-.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone ESTIMAR la alegación formulada.

En consecuencia, procede corregir la ficha VT-319, en concreto lo siguiente:

- La dirección del inmueble hará mención a Viera y Clavijo, 2A y 2B / Constantino, 22.
- Incorporar en el apartado de Información la siguiente referencia:
"El inmueble se compone de varias unidades registrales."
- El plano de situación diferenciará los dos inmuebles.
- Completar la Información gráfica de la ficha diferenciando la realidad registral.
- Sustituir la foto correspondiente al inmueble de modo que muestre el volumen completo.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 43

Nombre: DÑA. HADEEL IBRAHIM

Domicilio: C/Agustín Millares, 16

C.P. 35001

Nº Reg. Ayto.: 118210

Fecha Reg. Ayto.: 08-08-2016

Nº de Páginas: 20

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: VEGUETA

Entidad: Particular

Tema: Directrices de intervención

Contestación

Según la Nota Simple emitida por el Registro de la Propiedad número 1 de Las Palmas de Gran Canaria, la finca que consta con referencia catastral 9281937DS5098S está constituida por un "CONJUNTO DE EDIFICACIÓN formado por DOS CASAS destinadas a VIVIENDAS, señalado con los números cuarenta y seis y cuarenta y ocho de gobierno, de la calle López Botas, de esta Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria", describiéndola como una unidad que cuenta con una superficie de 592,10m², de los cuales 366,80m² están edificadas y 215,30m² no lo están, destinándose a jardín. A continuación, se distingue en la parte edificada dos zonas diferenciadas, haciéndose referencia a las mismas como la parte construida señalada con número 46 de gobierno y la parte construida señalada con número 48 de gobierno. Conforme a esta transcripción, que es un extracto de la nota simple registral, se entiende adecuada la descripción de la finca contenida en el apartado dedicado a la misma en la ficha VT-640. No obstante, en coherencia con los apartados de Valoración y alcance de la protección y de Directrices de intervención, que no hacen referencia a la escalera de piedra y la galería aporticada hacia el patio como elementos de interés y, por tanto, sujetos a protección, sí resulta oportuno que se suprima la mención de los mismos en el de Descripción citado previamente.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación formulada.
En consecuencia, procede suprimir en el apartado de Descripción de la ficha VT-640 la mención a "la escalera de piedra y la galería aporticada hacia el patio".

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 44

Nombre: COALICIÓN CANARIA EN LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Domicilio: C/Buenos Aires, 24

C.P. 35002

Nº Reg. Ayto.: 120186

Fecha Reg. Ayto.: 11-08-2016

Nº de Páginas: 5

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio:

Entidad: Grupo Político

Tema: Varias generales

Contestación

La contestación a la alegación se recoge en el documento adjunto.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA PEP-VT/JULIO-AGOSTO 2016

ALEGACIONES

NÚM. ORDEN: 44

NOMBRE: COALICIÓN CANARIA

CONTESTACIÓN:

1. RESPECTO A LAS ALTERNATIVAS.

En cuanto a la definición y análisis de las alternativas de ordenación en la Revisión del PEPRI, decir que se trata de un mecanismo jurídicamente vinculado al procedimiento técnico y administrativo de la evaluación ambiental estratégica de los planes que, desde el Decreto 35/1995, ya derogado, de contenidos ambientales de los instrumentos de planeamiento en Canarias, viene siendo de aplicación en el ámbito del Archipiélago, bien por intencionalidad normativa autonómica bien por cumplimiento de determinaciones vinculantes desde instrumentos legales de ámbito estatal.

En el marco legislativo aplicable no se define expresamente el concepto de “alternativa de ordenación” más allá de su genérica procedencia como capítulo a los efectos de evaluar el efecto de la ordenación del Plan sobre el medio ambiente y sus diversas variables territoriales; siendo las únicas cualidades la propia de su vocablo (variante de las determinaciones de ordenación que se analizan, sin mayor concreción formal sobre requisitos para su definición) y su viabilidad, entendemos que cara al marco legal, la compatibilidad con el planeamiento superior, o a la capacidad de acogida medioambiental o a la capacidad económica de la administración promotora.

Con ese esquema, el planteamiento de las alternativas queda irremediabilmente supeditado a los propios objetivos de ordenación del plan en cuestión (la Revisión del PEPRI). Tal como se expone claramente en la Memoria del documento, dichos objetivos se ciñen a una vocación de actualizar el modelo de ordenación vigente, de acuerdo a la adaptación a los aspectos normativos y de planeamiento superior sobrevenidos, a mejoras en la aplicación del régimen de usos y su regulación de acuerdo a la experiencia de su aplicación desde su entrada en vigor y a una armonización de su desarrollo en el territorio a los criterios y estrategias de 2015-2016 para un mejor desarrollo en los próximos años, en especial, la gestión del patrimonio histórico y arquitectónico que alberga el ámbito.

Este planteamiento tiene como resultado la definición de tres modelos de ordenación claramente delimitados y con formalización diferenciada en el alcance del PEPRI en cada caso, a saber:

- El modelo de conservación de la situación actual y optimización de los mecanismos de gestión de la normativa y su aplicación en el ámbito (alternativa 0).
- El modelo de revisión limitado a la actualización documental y normativa de las determinaciones de acuerdo a los instrumentos legislativos y de planeamiento superior, así como de solución a incongruencias detectadas en el régimen de usos; manteniéndose en vigor el restante PEPRI.
- El modelo de revisión orientado a una actualización del PEPRI respecto al escenario territorial existente en 2015-2016, en el que se destaca la ampliación de los inmuebles susceptibles de integrarse en el Catálogo y protegerse de acuerdo a los valores justificados en cada caso, la optimización del suelo y la edificación para la dinamización turística y comercial del ámbito o la acogida de oportunidades concretas que surgen en determinados enclaves a efectos de un desarrollo más eficaz de los

objetivos de la ordenación y la implicación de los diferentes agentes sociales en su desarrollo.

Por tanto, son tres modelos de ordenación con una evidente diferenciación en su alcance normativo, administrativo, social, cultural, ambiental y de puesta en valor del ámbito en el contexto de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria y la isla de Gran Canaria. Los anteriores son aspectos de interés general y de afección al aprovechamiento del uso y la edificación, que motivan su condición de alternativa urbanística. En base a ello, son objeto de análisis y evaluación de su efecto en el territorio y el medio ambiente, seleccionándose justificadamente la variante más adecuada a los objetivos previamente definidos para la Revisión del PEPRI.

La implicación de las alternativas de ordenación como contenido necesario del PEPRI en el procedimiento de evaluación ambiental, único preceptivo y vinculante de dicho apartado, coincide con una valoración favorable del concepto y formato aplicado en el plan por parte del órgano ambiental competente en la Comunidad Autónoma de Canarias (BOC de 28-04-2016, publicación del Acuerdo de COTMAC de 15 de abril de 2016 de formulación de Informe Ambiental Estratégico del PEP-VT). En efecto, el Documento Ambiental Estratégico de esta Revisión, mediante el que se exponían dichas variantes de ordenación, fue aprobado por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, concluyéndose la plena coherencia del apartado objeto de alegación.

En conclusión, de conformidad con lo argumentado, es plenamente aplicable el criterio expuesto en la Revisión del PEPRI, no observándose motivo alguno que proceda a la redefinición de nuevas variantes.

2. RESPECTO A LA APLICACIÓN DEL APARTADO 5 DEL ARTÍCULO 10 DE LA LEY 8/2013.

El Plan Especial fue aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno, en sesión ordinaria de 9 de junio de 2016, pero la redacción de su normativa fue anterior, estando vigente la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, por lo que la alegación alude a una cuestión de actualización de la legislación de aplicación sobrevenida.

En este sentido, es procedente que el PEP-VT deba estar adaptado a la legislación vigente en el momento de su aprobación definitiva, por lo que se actualizará la alusión a la legislación de aplicación, debiendo ser en este caso, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Conviene añadir, además, que recientemente el PGO de Las Palmas de Gran Canaria se ha adaptado al citado Decreto Legislativo, habiendo sido aprobado definitivamente por Acuerdo de la COTMAC de fecha 11 de julio de 2016. Esto supone la aplicación automática de sus preceptos y la necesaria observación de sus disposiciones para los instrumentos de ordenación inferiores jerárquicamente a aquel.

Como añadido, en el informe propuesta emitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio, Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad, para la Ponencia Técnica de 30 de junio de 2016, se consideró lo emitido por el informe técnico municipal de fecha 25 de abril de 2016, donde se señalaba que “el cumplimiento de las premisas y condiciones establecidas por la legislación estatal se tendrá que realizar en los diferentes casos en los que se vayan presentando cuando se soliciten las pertinentes autorizaciones administrativas y el límite vendrá establecido por el cumplimiento de la condición de que puedan usarse las superficies de espacios libres o de dominio público para asegurar la accesibilidad, pero sin que quede desvirtuado o menoscabado su uso”.

En coherencia con el PGO, el PEP-VT tampoco establece determinaciones específicas, sino que tal y como fija el art. 1.6 de la Normativa, “se requerirá informe favorable o

autorización, en su caso, emitido por el órgano competente para el régimen de protección aplicable, de acuerdo con la normativa de Patrimonio Histórico de Canarias”.

Se modificará por tanto en normativa la referencia a la nueva Ley 7/2015 en los términos antedichos.

3. SOBRE LA COMPLEJIDAD EN LA REGULACIÓN DE USOS.

Tal y como se establece en el apartado 5.6.3 de la Memoria de Ordenación “Ajustes en la estructura de usos”, la operativa respecto a los usos establecida en el anterior documento de ordenación, el PEPRI 2001, no se ha considerado la más adecuada en este nuevo documento de revisión.

En concreto, se puede decir que adolecía de lo siguiente:

- Establecía fórmulas diferentes de asignación de usos para las tres grandes áreas en que se dividía el ámbito del PEPRI 2001, más otro método para las parcelas catalogadas. Sobre todo, esta inadecuación era evidente en la Ordenanza de renovación, detectándose incongruencias y falta de regulación en algunos casos.
- No figuraba adaptado a la estructura de usos del PGO vigente.
- Establecía la prohibición del uso residencial en planta baja de algunas viviendas.
- No se determinaban criterios claros con respecto a la localización de los usos alternativos.
- Los usos complementarios se encontraban distribuidos en el ámbito sin un criterio claro de asignación y sin tener en cuenta las molestias a los residentes.
- Algunos usos propios de la vida urbana no se incluyeron en la regulación de usos del PEPRI-2001.

Con estos antecedentes, la nueva revisión aborda la regulación de los usos de la siguiente forma:

- 1.- Se ha adaptado el régimen de usos del Plan Especial al régimen de usos del Plan General, con remisión expresa a su ordenación pormenorizada.

Si bien la alegación interpreta que esto pudiera llevar a confusión en su aplicación, se trata de la fórmula más adecuada para que no se produzcan desajustes de denominación y contenido entre los regulados en la normativa del Plan General y en la de este Plan Especial.

Conviene no olvidar que estos Planes Especiales se dictan en desarrollo de los Planes generales y aunque tienen un cierto margen de independencia regulatoria y normativa respecto a aquellos a efectos de poder introducir cambios en la ordenación pormenorizada, tal y como se ha reconocido por la jurisprudencia, consideramos más congruente efectuar esta remisión que además entendemos no va a prestarse a confusión ni a variedad de interpretaciones; todo lo contrario, va a generar la identificación de conceptos y la homogeneización de categorías a la hora de calificar los usos en ambos documentos.

Por otro lado, la alegación plantea la inadecuada redacción e interpretación de la llamada “categoría de usos no adecuados a otros usos”, puesto en relación con lo que se consideran usos complementarios, siendo evidente que esto sí puede llevar a

interpretaciones erróneas. Por tanto se ha considerado conveniente replantearse una nueva redacción más clarificadora por lo que se va a incorporar en el documento normativo la siguiente redacción:

“Servicios Comunitarios en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con los usos cualificados, en la zona C. Se permite asimismo el uso cultural en la zona A”.

“Servicios Públicos en todas sus categorías excepto los no compatibles funcionalmente con los usos cualificados, en la zona C”.

4. SOBRE EL INCREMENTO DE HABITANTES Y LA SUFICIENCIA DE DOTACIONES.

En la Memoria de Información, Volumen III, “Análisis del espacio urbano”, que forma parte del documento de Información y Diagnóstico del PEP-VT, se desarrolla, en su apartado 4, las dotaciones y equipamientos previstos en el PEPRI-2001.

La superficie de parcelas destinadas a dotaciones, equipamientos y espacios libres establecidos en el PEPRI-2001 y sus modificaciones se resumen en lo siguiente:

- Vegueta (4.123 habitantes) con una superficie total de 94.850 m² de dotaciones, equipamientos y espacios libres da como resultado 23 m²/habitante.
- Triana (5.124 habitantes) con una superficie total de 78.314 m² de dotaciones, equipamientos y espacios libres da como resultado 15,28 m²/habitante.

En este mismo apartado se argumenta que para valorar las necesidades en cuanto a dotaciones se refiere, el Anexo del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, que aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, no es el instrumento adecuado, pues éste establece los estándares para los planes parciales, es decir nuevos suelos o suelos no consolidados.

Para analizar la idoneidad de la superficie destinada a dotaciones y equipamientos en un suelo consolidado con las características históricas de Vegueta y Triana hay que recurrir a otras fuentes.

En el documento de Diagnóstico de esta Revisión se valoró si las dotaciones y equipamientos de Vegueta y Triana se ajustaban a las recomendaciones realizadas en el estudio “la ciudad de los ciudadanos” (Ministerio de Fomento, 2000), donde se establecen para las principales ciudades españolas los estándares idóneos en función del tipo de barrio (por su situación y escala en el contexto de la ciudad) y tipo de población (por su característica de edad, es decir envejecida, sostenible o joven).

La propia Introducción de dicho estudio (“La ciudad de los ciudadanos”. Ministerio de Fomento, 2000) exponía que “su propósito es el de proporcionar instrumentos para evaluar la calidad urbana del suelo urbano consolidado de las ciudades españolas y de las propuestas de intervención sobre éste, a través del elemento característico de la calidad urbana: las dotaciones”.

De acuerdo a ese estudio, se adscriben los barrios de Vegueta y Triana al supuesto con “población envejecida”, en tanto el grupo de residentes mayores de 65 años supera con creces el 10% (22% y 20%, respectivamente) y es más voluminoso que el grupo de menores de 19 años (15,7% y 16,7%, respectivamente).

En este supuesto, tal y como se desarrolla en el apartado 2.5.4 “el sistema de dotaciones y equipamientos” del documento de Diagnóstico, es el uso deportivo el que resulta deficitario debido a los especiales condicionantes del grado de consolidación del entorno urbano, la

inexistencia de reseñables áreas no ocupadas y el alto valor histórico y arquitectónico del conjunto edificado, inconvenientes a la hora de resolver este déficit.

Por ello, desde el PEP-VT, en relación al uso deportivo, si bien no se califica ninguna parcela concreta como Deportiva (DP), se amplía el número de parcelas que tienen este uso como alternativo, de manera que se favorezca al menos de alguna manera su implantación.

Debe apuntarse también que completando la oferta de usos alternativos comentada, como oferta alternativa cercana está la prevista en San Cristóbal-Vega de San José (oferta ordenada en el Plan General de 1,41 m²/hab. y un sobrante respecto a demanda potencial de 27.977 m²) para el déficit en Vegueta; y en Arenales (oferta ordenada de 0,47 m²/hab. y un sobrante de 581 m²) y Riscos (oferta ordenada de 1,01 m²/hab. y un sobrante de 10.029 m²) para el de Triana.

En cuanto al “sistema de Espacios Libres”, el cumplimiento de los estándares establecidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento ya citado en un suelo urbano consolidado de estas características es prácticamente imposible por la propia idiosincrasia del ámbito.

Sin embargo, nos parece interesante destacar, a modo informativo, la proporción de espacios libres por m² de habitantes, que en Triana es notablemente superior a los 5 m²/hab. exigidos por el TRLOTENC de espacios libres de Sistema General.

Si bien es cierto que no todos los espacios libres computados al respecto están calificados como Sistema General. Únicamente el Parque de San Telmo se encuentra calificado como tal por el vigente PGO2012, con una superficie de 19.016 m². El resto de parques o plazas; Alameda de Colón, Plaza de Cairasco o Plaza Hurtado Mendoza son piezas que por su localización y los usos que relacionan conforman un conjunto con características propias de un Sistema General.

En total, la superficie de espacios libres calificados en el Barrio de Triana es de 38.107 m² lo cual equivale a 7,44 m²/hab.

En relación al Barrio de Vegueta, la proporción es bastante menor, pero aún así podemos considerar que estamos dentro de unos límites bastante satisfactorios. El cómputo total de Espacios Libres es de 13.109 m², equivalente a 3,18 m²/hab.

Teniendo en cuenta que en el estudio referido “La ciudad de los ciudadanos”, sería recomendable, en cuanto al uso de espacios libres, una oferta de al menos 2,00 m²/hab. en ambos barrios, se concluye que la ordenación vigente del PEPRI-2001 es más que suficiente.

Partiendo de la base que la calificación de espacios libres del PEPRI vigente es suficiente, desde el PEP-VT se le ha dado un valor añadido a los espacios libres, desarrollando un apartado específico de la Memoria de Ordenación, apartado 5.4.2 para su justificación y, por primera vez, se señalan como entornos con entidad propia, diferenciados de la red de vías peatonales, frente a la estructura conjunta que planteaba el PEPRI. Así pues, se califican un total de 14 espacios libres y 2 EL/AP. Esta Revisión ha incorporado nuevo Espacio Libre local. Se ha eliminado el EL interior de la manzana T26 (482 m²) y el Espacio Libre en superficie del EL/AP de la calle Fco. Gourié (1.790 m²), pero esto se ve compensado con la calificación como EL de la parcela entre las calles Munguía y Fco. Gourié (324 m²) y las parcelas municipales correspondientes a los números 77, 81, 87 y 95 de la calle Fco. Gourié (553,81 m²) también se ha delimitado como nuevo EL parte de la Plaza San Bernardo (2.668 m²), lo que supone un total de 1.267,81 m² de Espacio Libre local nuevo.

Con este nuevo incremento de espacios libres la proporción actual de 7,44 m²/hab en el barrio de Triana se verá incrementada, con lo que se ven compensados los incrementos de habitantes derivados de la nueva ordenación propuesta.

Por otro lado, como elemento contabilizado aparte dentro del sistema de Espacios Libres, y debido a su singularidad como elemento conector entre ambos barrios está el Barranco del Guinguada. El PEPRI-2001 propone su recuperación como espacio libre y a lo largo de los últimos años varios han sido los planes y estudios realizados al respecto, sin que hasta el día de hoy se haya conseguido materializar su ejecución.

No se puede desligar las actuaciones previstas en el barranco del Guinguada de los Conjuntos Históricos puesto que es la bisagra que los une.

Desde el PGO se planteó ordenar estos suelos de forma diferente puesto que ambos respondían a temáticas distintas y, por efectos prácticos, el que estuvieran dentro de un ámbito común iba a impedir la reconversión del Guinguada como lugar de relación y conexión entre los dos Conjuntos Históricos.

Se recuerda que existe un ámbito del barranco del Guinguada que está dentro de la delimitación del PEP-VT, el PGO lo que establece es que se ordene bajo otra figura, pero no podemos obviar que está físicamente dentro del ámbito del PEP. Será la población de estos Conjuntos y los usuarios de este ámbito los que disfruten de este Sistema General de Espacios Libres y no otros.

En relación a la referencia del volumen de población, el Plan se acompaña de un volumen específico referido al análisis socioeconómico del ámbito (Volumen IV. Memoria de Información) en cuyo apartado 1.1.1. se aborda el volumen, distribución y evolución de la población residente.

Para el momento en que se hizo dicho análisis el dato más actualizado reflejaba una población de 9.247 residentes, repartidos entre los 4.123 en el barrio de Vegueta y 5.124 residentes en el de Triana, de acuerdo a los límites administrativos que para los mismos se gestionan por el Servicio de Estadística del Ayuntamiento. En dicho límite se computaron las secciones censales en dichos barrios con superficie recogida en el ámbito del PEPRI que se revisa, excluyéndose varias manzanas sitas entre la calle Francisco Gourié y la Avda. Marítima que no correspondían al mismo. Sí se recogió el área conocida como Nueva Vegueta (sección 5), que luego resultó excluida del ámbito de ordenación como consecuencia de la modificación del límite del API-01 por no afectar a espacio alguno definido como Conjunto Histórico. Sin dicha sección censal, la población en Vegueta sería en 2011 de 2.493 residentes y la del ámbito de ordenación, de 7.607 personas.

Actualizando este volumen de población al año 2015 (último dato oficial según el Servicio de Estadística del Ayuntamiento), las secciones censales que tuvieran toda o parte de su superficie recogida en el ámbito del Plan Especial es de 8.550 residentes, distribuidos entre los 2.363 de las unidades censales referidas para Vegueta y 6.187 para Triana. A este dato habría que descontar todo el frente de Primero de Mayo hacia el Risco de San Nicolás, todo el ámbito de El Terrero y la franja de Francisco Gourié hacia la Avenida Marítima, al ser zonas que están dentro de las secciones censales.

Por lo expuesto, si bien el volumen de población en el ámbito del Plan Especial es de 8.550 habitantes, hay que considerar que es un dato más que abultado, ya que gran parte de la población reside en los tramos referidos de Primero de Mayo y Avenida Marítima que cuentan con una ordenación edificatoria en altura.

En la Memoria de Ordenación Estructural del PGO se establece el mecanismo que consolida la correspondencia de 1 habitante por cada 30 m² construidos, aspecto que se corresponde con la media municipal de 3 miembros por vivienda. Por ello, partiendo de una vivienda de media de 90 m², tendríamos en cuanto al volumen edificable que se reduce por la ordenación propuesta en el PEP-VT de 1.404 m² (véase apartado 5.6.2 de la Memoria de Ordenación), una merma potencial de población de 47 habitantes.

Si bien en el apartado 5.6.2 de la Memoria de Ordenación del PEP-VT se ha sido riguroso a la hora de fijar exactamente los incrementos de volumen, hay que señalar que en la ciudad consolidada la densidad que hay que tomar como referencia es la existente.

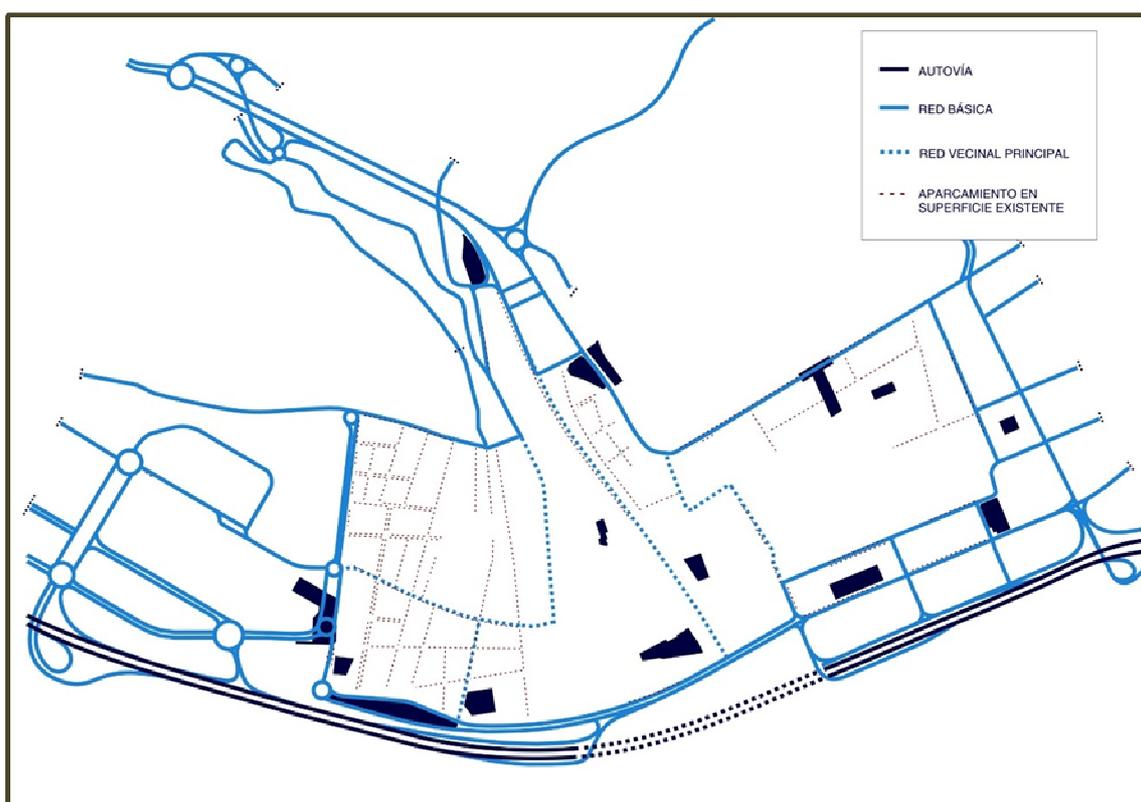
En coherencia, el anteproyecto de la Ley del Suelo señala en su art.140 "(...). En el caso de que las densidades existentes sean superiores a las señaladas en este apartado, esta limitación se establecerá en la realidad preexistente, sin que esta restricción afecte a las parcelas vacantes".

En resumen, el estándar de densidad poblacional se aplica a los nuevos desarrollos, no a los preexistentes que lo fueron dentro de la norma, dejando claro, en este caso, que no se toleran crecimientos en la densidad poblacional de la ciudad, sino que se toleran los ya existentes previamente.

5. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.

En cuanto a la dotación de aparcamientos, hay que señalar que la estrategia trazada para resolver la movilidad desde el Plan Especial de Protección Vegueta-Triana, una vez definida la distribución perimetral, pasa por consolidar una red de aparcamientos de borde que facilite el acceso al centro. Resulta necesario ampliar la dotación y capacidad de parkings nuevos en la zona que sirvan como aparcamiento de residentes y visitantes.

En la imagen anexa, se aprecia como la red actual de aparcamientos enlaza con la red perimetral definida.



Red de aparcamientos (situación actual) + jerarquización de la red viaria (PROPUESTA)

La dotación actual de aparcamientos, estimada en la memoria informativa del Plan Especial, es la siguiente:

Oferta de plazas de aparcamiento

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

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

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

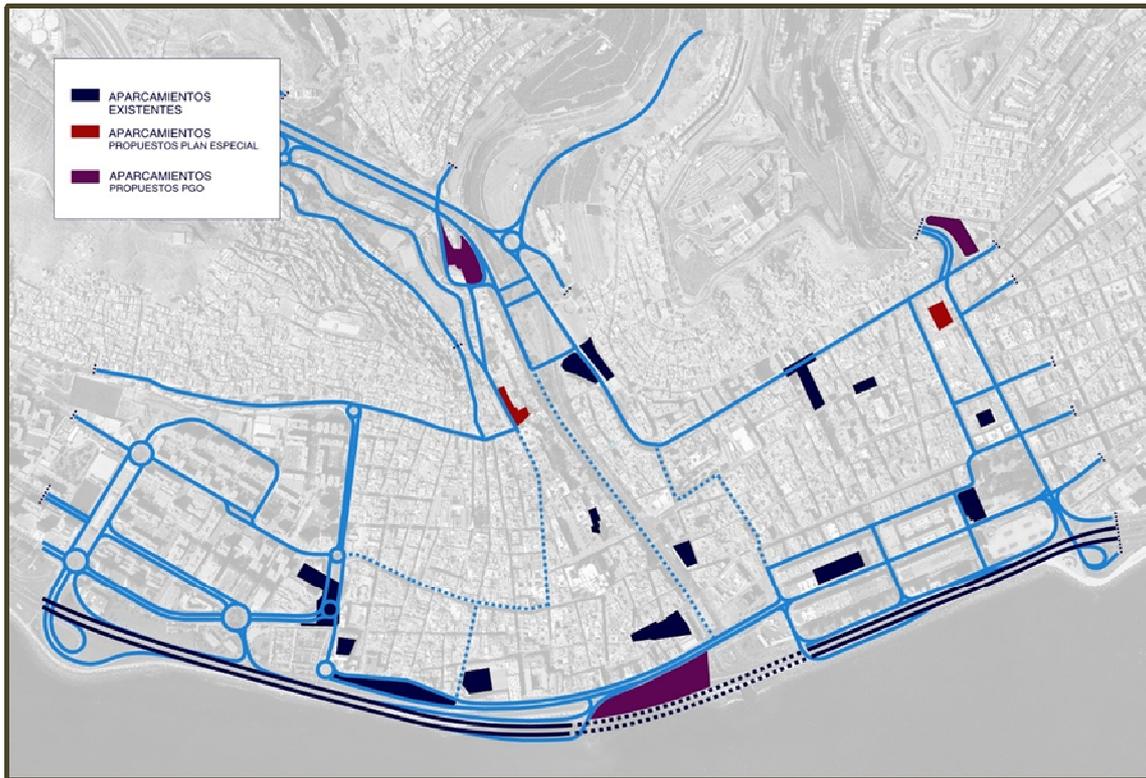
Cabe destacar que, si bien en la redacción del Plan Especial se proponía una nueva dotación localizada en la Calle Francisco Gourié (EL/AP a la altura de la calle Munguía), se ha reconsiderado dicha propuesta ante la dificultad que entrañaría ejecutar un aparcamiento con una cota inferior a la del nivel del mar, así como, el número de plazas que se obtendrían, unas 80 plazas de aparcamiento en las parcelas vacantes, habría que añadir el conflicto derivado de esta ubicación en las proximidades de una zona de potencialidad arqueológica (09. Subsuelo presencia de bodegas, pescaderías y embarcaderos). Por tanto, y ante la complejidad de la ejecución real de esta dotación de aparcamientos, se ha decidido eliminar esta propuesta.

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



Edificio de aparcamientos propuesto en la calle Pérez Galdós

En el plano que se acompaña se representan las nuevas dotaciones de aparcamiento a las que se hace referencia.



Red de aparcamientos (ACTUALES Y PROPUESTOS) + jerarquización de la red viaria (PROPUESTA)

La estimación de nuevas plazas de aparcamiento es la siguiente:

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

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

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

6. CALIFICACIÓN DE PARCELAS.

Palacete San Bernardo.

Edificio sito en Plaza de San Bernardo,27 / Avda. Primero de Mayo, 28 / calle Dr. Juan de Padilla, 15. Catalogado en el PEP-VT y cuya ficha de catalogación es la VT-202.

El PEPRI establecía para los inmuebles catalogados como Monumentos Histórico-Artísticos, como es este caso, que no podrían albergar otro uso que el que poseían en la fecha de aprobación del PEPRI, es decir, el de albergar dependencias de Administraciones Públicas, en concreto, el uso Administración Pública, quedando prohibidos los demás usos.

Si bien el inmueble es de titularidad privada, ha sido durante años (1978-2012) sede de los servicios de la Administración Autonómica, por último, del Diputado del Común hasta agosto de 2012, fecha en la que derivado de la crisis económica no se renueva el contrato entre la Propiedad y el Gobierno de Canarias.

Por ello, tenemos un edificio privado con una calificación de Administración Pública. En aras a corregir este error, el Plan Especial en tramitación regula esta parcela con la Norma VT y superpuesta a ésta la Norma de Protección, como sucede con el resto de inmuebles catalogados.

En la Normativa VT del PEP-VT se establece, en su art.3.10, que el uso cualificado es de Vivienda, en su categoría de Unifamiliar o Colectiva, o Residencia Comunitaria.

El resto de usos vinculados, compatibles, alternativos u autorizables son los fijados en la Norma VT para esta zona.

En cuanto al uso turístico, se permite como uso alternativo el alojamiento turístico en todas las categorías que establece el Decreto vigente.

Por lo expuesto, no se le está dotando de un aprovechamiento lucrativo ex novo a esta parcela, sino que se le ha quitado la calificación errónea de Administración Pública, por lo que pasa a regularse bajo la Norma VT.

Edificio de Correos sito en Avda. Primero de Mayo, 62 / Domingo J. Navarro, 39 y 41 / Dr. Juan de Padilla, 43.

El edificio de Correos está calificado como servicio público (SP) en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación (RS 18-S) del PGO.

El mercado postal se encuentra en la actualidad totalmente liberalizado, existiendo libre competencia entre Correos y el resto de los operadores.

La libre competencia del mercado se ha alcanzado tras un largo proceso que empezó en la Unión Europea con la elaboración del Libro Verde sobre el desarrollo del mercado único de los servicios postales en el año 1992 y fue avanzando poco a poco en España con la transposición de, fundamentalmente, tres Directivas; la Directiva 97/67/CE de 15 de diciembre de 1997, adoptada en España por la Ley 24/1998 de 13 de julio, la Directiva Postal, 2002/39/CE de 10 de junio de 2002 y la Directiva 2008/6/CE de 20 de febrero de 2008. Ésta última consiguió la liberalización del mercado postal, imponiendo a los 16 estados miembros (entre ellos España) la fecha límite para la apertura total del 31 de diciembre de 2010. En España, la transposición de esta Directiva se realizó mediante la Ley 43/2010, de 30 de diciembre, del servicio postal universal, de los derechos de los usuarios, y del mercado postal (Ley Postal), que entró en vigor el 1 de enero de 2011 y puso fin a la parte del mercado postal reservada a Correos.

La calificación de Servicio Público (SP) que tenía en el PEPRI-2001 era fruto de la anterior situación en la que Correos era el operador único encargado de prestar el servicio postal universal con obligaciones de servicio público.

Actualmente, una vez superado el proceso formal de liberalización en España, podemos hablar de dos segmentos en el mercado postal, que presentan grandes diferencias de competencia y funcionamiento: el sector postal tradicional y las actividades de paquetería y mensajería industrial y comercial.

En este proceso, Correos desarrolla mayoritariamente el servicio del sector postal tradicional, envío de cartas y paquetes de reducido peso, envío de publicaciones periódicas, libros, catálogos y publicidad directa, mientras que el sector de paquetería y mensajería, que representa el 63 % de la facturación del mercado postal en España, lo realizan otras empresas.

Este reparto junto con el desarrollo de las nuevas comunicaciones, que ha provocado la sustitución de los servicios postales tradicionales por otros medios tales como el correo electrónico, ha reducido sustancialmente la superficie destinada a la actividad postal, por lo que parte del edificio está en desuso y no se prevé su utilización en el futuro.

Por tanto, el PEP-VT ha optado por fijar un uso acorde con la actividad que se desarrolla en el edificio de Correos, ya que ha quedado sin calificación al dejar de ser efectivo el uso precedente de servicio público (SP). Por ello, se propone calificar de oficinas la parte del edificio donde se desarrolla este uso y el resto de la parcela regularla bajo la Norma VT que establece como uso cualificado el de vivienda.

Asimismo, se permite, según se ha dispuesto en su ficha de catálogo, la segregación del cuerpo de mayor altura (torre de seis plantas situada al sur) con uso residencial, acorde con la tipología que ostenta y al uso precedente, ya que se destinó en su momento a viviendas para el personal de Correos, tal y como reza en la puerta de acceso de este cuerpo "Correos. Telégrafos. Oficinas – Viviendas".

Por lo expuesto, se ha calificado un edificio que había dejado de tener calificación.

Parcela en Avda. Primero de Mayo, 4. Antigua Estación de Servicio.

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

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

No obstante lo anterior, además de peligrosa, una estación de servicio representa igualmente una actividad molesta por los ruidos y los olores que se desprenden del almacenamiento y la manipulación de los carburantes líquidos.

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

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

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

No obstante lo anterior, durante este proceso de revisión del Plan Especial en tramitación se ha reconsiderado la calificación de esta parcela privada, por lo que se propone asignarle una calificación más acorde con el espacio donde se inserta. Por ello, se califica como comercial (CO), siendo su uso cualificado los siguientes o la combinación de ambos; comercial, terciario recreativo y cultural. A su vez, se limita el volumen edificado que no podrá superar la marquesina actual.

Edificio esquina Fco. Gourié con Munguía. Trasera de los edificios sitos en Triana, 70 y 72.

El Plan Especial de Protección Vegueta-Triana, que se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016, recogía entre sus determinaciones la modificación de aplicación directa introducida por el Plan General 2012, actualmente en vigor, a través de su ficha API-01 "Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana", en estas parcelas. Dicha modificación establecía la ordenación conjunta de las parcelas catalogadas en calle Triana 70 y 72 con la parcela municipal de Ordenanza de Renovación situada entre las calles Munguía y Fco. Gourié (esquina sur), que anteriormente estaba calificada como espacio libre-aparcamiento (EL/AP). Asimismo, ordenaba modificar las fichas del catálogo números 290 y 291 en este sentido.

En la actual fase de redacción del Plan Especial en tramitación se ha considerado revertir esta situación y calificar la parcela municipal situada entre las calles Munguía y Fco. Gourié, antes referida, como espacio libre (EL), acorde con el uso actual de la misma, entendiéndose que no perjudica la rehabilitación de los inmuebles catalogados referidos sino todo lo contrario al dotarlos de fachada hacia la calle Fco. Gourié.

Por lo expuesto, se ha eliminado de la ordenación del Plan Especial la regulación de esta parcela bajo la Norma VT y se ha calificado como espacio libre (EL).

7. EN CUANTO AL ESTUDIO DE TRÁFICO Y EL PROGRAMA DE ACTUACIONES.

Un estudio del Conjunto Histórico no se limita a un recorrido histórico sobre los hechos más relevantes que acontecieron, sino que debe analizar su evolución, como ámbito edificado, reconociendo las tramas urbanas y su conformación en el tiempo, singularidades, caracterizaciones y la razón de ser de cada dilatación del espacio público.

La configuración del espacio conocido popularmente como plaza de San Bernardo tiene su génesis en el s.XVI, tal como queda reflejado en el levantamiento que el ingeniero Leonardo Torriani realiza en 1588 por orden del rey Felipe II, con el objetivo de tener una idea real de las ciudades de Ultramar en las Islas Canarias.

En este plano podemos ver que la plaza se encuentra lindando con el convento de San Bernardo derrumbado en 1868, en el límite norte de la ciudad construida. A partir de aquí hasta la muralla se encontraban los terrenos agrícolas denominados las "Huertas de San Telmo".

Este espacio también aparece reflejado y reseñado en los planos de la ciudad que Agustín del Castillo realiza en 1686 y en el que posteriormente Luis Marqueli dibuja en 1792, así como en el dibujado por López Echegarreta en 1883, este último mejor definido. En estos planos podemos verificar que se trata de un espacio muy antiguo de la ciudad cuyo perímetro inicial se mantuvo hasta los inicios del siglo XX, momento en el que su fachada al naciente se derrumba para realizar la vía de conexión con la actual avenida Primero de Mayo, por tanto se trata de un espacio histórico de gran relevancia.

En áreas con una estructura urbana consolidada es bastante complicado encontrar nuevos espacios libres, sin embargo, las dimensiones del espacio de la calle San Bernardo nos ofrece la oportunidad de delimitar una actuación de gran significación para la ciudad, ya que por un lado reflexiona sobre la memoria histórica de la ciudad rescatando el uso original de este espacio, y por otro lado reflexiona sobre los valores de futuro de este ámbito ya que es poseedor de calidad paisajística y arquitectónica; una peculiaridad que le confiere la capacidad de generar ciudad y ciudadanía al funcionar como ámbito de centralización (peatonalización) fortaleciendo el valor social y la calidad de vida de nuestros habitantes.

En este sentido, el Plan Especial, con el objetivo de valorar los elementos que han llegado a nuestros días, califica como Espacio Libre (EL-03) el tramo de la calle San Bernardo comprendido entre Pérez Galdós-General Bravo y Cano-Viera y Clavijo, por los motivos históricos ya argumentados, por las dimensiones de dicho espacio, propias de una plaza urbana, y por la singularidad del conjunto edificado en varios puntos, el acompañamiento de arbolado voluminoso y la singular perspectiva visual con el Risco de San Nicolás.

Como ya se ha expuesto la calificación de este espacio como Espacio Libre puede causar un apreciable efecto positivo sobre la cualificación del entorno y la protección del patrimonio histórico y/o arquitectónico, a la vez que potencia la movilidad peatonal del centro histórico. Se subraya el uso originario de dicha calle como plaza y zona arbolada densa hasta su reurbanización a mediados del siglo XX.

En cuanto al tráfico, la afección es muy local limitándose a ser una cuestión de gestión del viario. La movilidad hay que verla desde un contexto mucho más amplio, ya que la previsión, en el Plan General vigente, de conexión de la Ciudad Alta con el Pambaso transformará la estructura viaria, ya que, al eliminar gran parte del tráfico de la calle Buenos Aires, ésta se podrá reconvertir en la salida de la Avenida Primero de Mayo hacia la costa, sustituyendo la función que a día de hoy hace la calle San Bernardo.

A corto plazo, dado que el flujo viario de San Bernardo-Viera y Clavijo persigue alcanzar por un lado, Bravo Murillo y, por otro, la costa a través de Buenos Aires, y que prácticamente es de un sólo carril en su último tramo de conexión con Viera y Clavijo, existen otras calles que podrían suplir perfectamente esta función como son Perdomo y Domingo J. Navarro, aún más, si tenemos en cuenta que el tramo de manzana de Viera y Clavijo entre San Bernardo y Perdomo no cuenta con garajes.

Por otro lado, la condición de Espacio Libre no impide el paso puntual de vehículos de carga y descarga para los comercios y/o residentes de la zona.

Por lo expuesto, la ejecución del citado espacio libre no impide el normal desarrollo del tráfico viario en la zona y, sin embargo, ayuda a conservar un espacio con historia.

8. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

El Estudio económico-financiero constituye uno de los documentos obligados en el contenido del Plan Especial. Así lo ha declarado la jurisprudencia, entre otras en la siguiente Sentencia:

- STS, 29 de septiembre de 2011 (RC 1238/2008):

*"(...) En definitiva, es indudable que las circunstancias concurrentes deben encontrar reflejo en el contenido del estudio económico financiero, pues aunque en este caso no sea necesario justificar la suficiencia de recursos públicos -en la medida en que la ejecución no los demande- **sí habrá de ofrecer los datos***

económicos y previsiones de gestión que pongan de manifiesto la viabilidad económica de la ejecución del ámbito afectado por la nueva ordenación".

En base a lo expuesto, y tal como se refleja en la Sentencia, lo primero que hay que decir es que el Plan Especial contiene un Estudio Económico-Financiero y un Programa de actuaciones que incluye aquellas no ejecutadas derivadas del PEPRI 2001 que se mantienen en este documento de revisión, así como las nuevas propuestas, con su correlativo económico. Por el contrario, se han justificado igualmente aquellas descartadas.

En todo caso, y según parecer de la alegante, de lo que adolece este documento es de una programación temporal que asegure la fiabilidad de las actuaciones municipales propuestas, pero éste no es un requisito legal para los Planes especiales. Ni el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias, TR-LOTENC, ni el Reglamento de procedimiento de instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias contiene un artículo que determine los documentos que debe incluir un Plan Especial de protección.

Por tanto, es de aplicación lo dispuesto a este respecto en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento estatal, que se aplica con carácter supletorio.

El artículo 77 relaciona la documentación exigible formalmente a los Planes Especiales, entre los que se encuentra el Estudio económico-financiero, pero no exige un cronograma de actuaciones detallado, tal y como se solicita en la alegación.

Dicho artículo sólo añade en su punto 3 que "El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, ...", dejando al redactor un cierto margen de libertad y decisión respecto al mismo.

Por tanto, constando las actuaciones pretendidas por el Plan Especial y su correspondiente valoración en el Estudio económico-financiero, se entiende cumplido legalmente el requisito formal de la documentación incluida en el Plan Especial, sin que sea necesaria una programación temporal o cronograma de las actuaciones planteadas.

En este sentido, la actuación en la calle San Bernardo es, como ya se ha expuesto en el punto anterior, una mera cuestión de gestión del viario. El flujo viario que atraviesa San Bernardo tiene como objetivo alcanzar la costa o tomar Bravo Murillo. Existen otras calles que pueden asumir este recorrido, calles Perdomo o Domingo J. Navarro, por lo que es suficiente con que en el momento previo a la actuación se aborde la reorganización local de este tráfico.

9. MODELO PROPUESTO POR EL PLAN.

El documento de Plan Especial que se tramita constituye la Revisión del Plan Especial de Protección y Reforma Interior "Vegueta-Triana" (PEPRI 2001), cuya aprobación definitiva fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 104, de 29 de agosto de 2001.

El término revisión no debe entenderse únicamente como el concepto de Revisión urbanística para la alteración de un instrumento de ordenación, en el sentido de introducir cambios importantes en un documento que se va a seguir manteniendo, sino que se trata –en concordancia con la definición de este término– de realizar un reestudio o nuevo examen de una situación para introducir cambios o mejoras respecto de la misma, yendo por lo tanto, más allá de la definición urbanística.

En este sentido, el modelo de ordenación que asume la Revisión que se tramita es el vigente, con los objetivos expuestos en la Memoria de Ordenación, siendo el objetivo principal, la ordenación y gestión de los Conjuntos Históricos de Vegueta y de Triana,

garantizando la conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y paisajístico de estos barrios y promoviendo a su vez su dinamización, por medio de la actualización de las determinaciones previstas en el PEPRI-2001.

Resolución:

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 45

Nombre: MELENARA 2000, S.L.

Domicilio: C/Castillo, 20

C.P. 35001

Nº Reg. Ayto.: 121669

Fecha Reg. Ayto.: 17-08-2016

Nº de Páginas: 32

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Directrices de intervención

Contestación

1. El Ayuntamiento, tal como se determina en el artículo 43 de la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, deberá "aprobar y mantener actualizado un catálogo municipal, en el que recojan aquellos bienes tales como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico que por sus características singulares o según la normativa del Patrimonio Histórico de Canarias deban ser objeto de preservación, estableciéndose el grado de protección que les corresponda y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto."

En lo que se refiere a patrimonio arquitectónico de los barrios de Vegueta y Triana, la primera parte de la disposición contenida en el citado artículo 43 ya estaba cumplida con anterioridad a la aprobación del Plan Especial en trámite, puesto que el municipio de Las Palmas de Gran Canaria cuenta en la actualidad con un Catálogo de Protección de Vegueta-Triana aprobado definitivamente en 2001. Si se han iniciado los trámites para la redacción de un nuevo Plan Especial de Protección con su correspondiente catálogo es precisamente en cumplimiento de la obligatoriedad que establece la referida Ley de "mantener actualizado" el Catálogo.

Entendemos que la inclusión de un inmueble en un Catálogo de Protección es una potestad reglada de la Administración que procederá a adoptar cuando concurren las circunstancias descritas en el citado artículo 43.

Durante los trabajos de redacción del documento de Plan Especial, se hizo una minuciosa labor de estudio y análisis de las edificaciones que integran los barrios de Vegueta y Triana, recopilando información sobre todo el conjunto edificado.

Se tomaron datos y fotografías del exterior de cada uno de los inmuebles, anotando información detallada de ellos y, se entendió, como no podía ser de otra forma, que la información recopilada de las fachadas resultaba incompleta, pues no permitía valorar si el grado de protección asignado a cada inmueble era el adecuado, al carecer de información de su interior.

Así pues, con el fin de hacer una visita de reconocimiento de los valores y la determinación del grado y las obras a realizar en cada edificación, se enviaron cartas a todos los propietarios de los edificios catalogados del ámbito.

En el caso que nos ocupa, conocedores del estado interior del inmueble, no hizo falta acceder al mismo y se determinó que únicamente tenía valores la fachada.

En consecuencia, la Ficha determina que se trata de un edificio en esquina representativo de la arquitectura académica y que merece protección la fachada, otorgándole grado de protección parcial y los tipos de intervención adecuados a este grado.

Teniendo en cuenta que este edificio se protege con grado de protección Parcial, y que conforma la esquina de dos tramos de manzana con una altura media mayor, se decidió permitir una planta más sobre la altura original, retranqueada respecto a la fachada, que contribuya a conciliar el encuentro de estos tramos mejorando el ambiente urbano.

Por ello, en la ficha se le reconoce expresamente la posibilidad de elevar una planta, pasando de dos a tres.

En esta fase de valoración de alegaciones tras la aprobación inicial del Plan Especial (Acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 9 de junio de 2016), se ha reconsiderado la posición de los remotes, entendiendo que el retranqueo a fachada favorece la integración de lo nuevo, al establecerse una diferenciación en el plano de fachada entre lo nuevo y lo histórico-protegido.

Por otro lado, si bien en el documento de aprobación inicial una de las justificaciones del incremento de altura en los inmuebles protegidos era la existencia de medianeras colindantes, entendemos que dentro de los Conjuntos Históricos hay cabida para todos los procesos edificatorios como signos de la evolución del tiempo, y que por tanto, dicho incremento no se puede basar únicamente en ellas.

Con las nuevas consideraciones, remonte retranqueado a fachada y la no afección de las medianeras, se corregirán las "directrices de intervención" de la ficha.

En cuanto al uso garaje-aparcamiento, el inmueble está ubicado dentro de la zona A, donde se prohíbe en las nuevas edificaciones en consonancia con la tendencia a la peatonalización de la zona.

Asimismo, en cuanto a la protección de la fachada, de conformidad con el artículo 34.8 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias (LPHC), relativo a las normas comunes a los Conjuntos Históricos, se establece que las obras de nueva planta a realizar en edificios vaciados que, por razón de la normativa aplicable, hayan de mantener la fachada, como es el caso que nos ocupa, deberán respetar la disposición de los huecos preexistentes.

2.- SOBRE LA INCLUSIÓN DEL INMUEBLE EN EL CATALOGO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN VEGUETA-TRIANA.

La entidad Melenara 2000, S.L. argumenta, y solicita con carácter subsidiario para el caso que no se acceda al desarrollo del anteproyecto que se incluye en la alegación, que no procede el incorporar este inmueble para su protección en la

presente revisión del PEPRI-2001, al tratarse de un Plan Especial que tiene por objeto el desarrollo o complemento del Plan General de Ordenación y no figurar este inmueble relacionado en el Catálogo del PGO.

La justificación a la inclusión de este inmueble en el Catálogo del Plan Especial se fundamenta en lo siguiente:

- Fundamentos jurídicos: el artículo 31 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, en adelante LPHC, determina en su punto 2 que los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos deberán incluir un catálogo de edificaciones y espacios libres, u otras estructuras significativas, definiendo los diversos grados de protección y tipos de intervención posibles.

Por tanto, la primera cuestión a aclarar es que el ámbito Vegueta-Triana cuenta con su propio Plan Especial de Protección derivado de su declaración como Conjuntos Históricos, en el que se acompaña un Catálogo de los inmuebles y espacios dignos de proteger, tal y como se motiva en la Memoria de Ordenación del documento.

Por otro lado, en las Normas Urbanísticas de Ordenación estructural del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria 2012, artículo 5.1.4, se establece lo siguiente:

- 1.- El Catálogo de Protección Municipal se constituye como instrumento autónomo del presente Plan con rango de Plan Especial.
- 2.- Los límites del Catálogo de Protección Municipal lo constituyen en su integridad el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, del que se excluyen expresamente los ámbitos delimitados por los Planes Especiales de Protección: Vegueta-Triana (API-01), Casco Histórico de Tafira (API-09) y Entorno de la calle Perojo.

Por tanto, ya desde el propio Plan General se determina que el único competente para inventariar inmuebles protegidos a través de su propio Catálogo es el Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana.

A su vez, los Planes Especiales de Protección deben ser formulados y tramitados por los Ayuntamientos, ostentando éstos la competencia para asignar la protección que considere adecuada y sustentado todo ello en la visita al inmueble y la opinión fundamentada de los técnicos.

Conforme a la redacción de este artículo no existe un momento temporal o de tramitación específica del Plan Especial para incorporar nuevas catalogaciones y por supuesto esta posibilidad no debe ceñirse a la redacción ex novo de un Plan de Protección, nada obsta a que la revisión de ese documento incluya nuevos inmuebles o espacios a proteger, o que incluso algunos se descataloguen o se reduzca o aumente su grado de protección; lo único que se exige es que esta decisión esté fundamentada, que no sea una decisión arbitraria ni errónea. De lo contrario estaríamos obviando en otra futura revisión del documento inicial el incorporar nuevos inmuebles a proteger. Sobre este aspecto, además, la jurisprudencia se ha pronunciado en numerosas ocasiones favorablemente a esas posibilidades, exigiendo que se trate de una decisión motivada y basada siempre en la realidad comprobada.

- Fundamentos técnicos: la Ficha determina que se trata de un edificio en esquina representativo de la arquitectura académica y que merece protección la fachada, otorgándole grado de protección parcial y los tipos de intervención adecuados a este grado. Además se le reconoce expresamente la posibilidad de elevar una planta, pasando de dos a tres.

Propuesta de Resolución

-Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones	Nº: 46
-------------	--------

Nombre:	AA VV AVECALTA, AA VV TRIANA-SAN TELMO y DEPACA.		
Domicilio:	C/Obispo Cervera, 6, 2º D C/Malteses, 14 C/Pedro de Vera, 44	C.P. 35011	
Nº Reg. Ayto.:	126270	Fecha Reg. Ayto.:	26-08-2016
		Nº de Páginas:	37

Sector:	VEGUETA - TRIANA	Barrio:	
Entidad:	Asociaciones		
Tema:	Varias generales		

Contestación

La contestación se recoge en el documento adjunto.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA PEP-VT/JULIO-AGOSTO 2016

ALEGACIONES

NÚM. ORDEN: 46

NOMBRE: AVECALTA, TRIANA-SAN TELMO Y ASOCIACIÓN POR LA DEFENSA DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE CANARIAS (DEPACA).

CONTESTACIÓN:

SOBRE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS.

Los bienes integrantes del Patrimonio histórico español se encuentran regulados en la Ley 16/1985, de 25 de junio, en lo que se refiere a las competencias estatales sobre dichos bienes (en adelante LPHE).

Pero también existen Leyes autonómicas dictadas en desarrollo o complemento, de lo establecido en la ley estatal citada. Entre ellas figura la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias (en adelante LPHC). Y es en esta Ley autonómica en la que tenemos que centrarnos para resolver adecuadamente lo referente al contenido y la regulación de los Conjuntos Históricos, así como a la presente alegación presentada al Plan Especial de Protección Vegueta-Triana. Y todo ello además, sin perjuicio de la ordenación urbanística que necesariamente debe superponerse y complementarse con esa legislación.

Es unánime el criterio según el cual la LPHE sólo constituye un marco jurídico genérico de referencia para el resto de las legislaciones. Las sucesivas Leyes autonómicas dictadas sobre esta materia así lo prueban y lo confirman, estableciendo sus propias directrices al respecto sobre su patrimonio histórico, su regulación y sus criterios de conservación o rehabilitación, entre otras materias. Es decir, la LPHE constituye un marco legal básico, que puede ser modificado, en algunos aspectos, por la legislación autonómica.

Por tanto, las referencias a la Constitución Española y la LPHE incluidas en las alegaciones al Plan Especial hay que situarlas en un contexto general de lo que significa el patrimonio cultural en el ámbito estatal, pero nunca debe llevarse al extremo de convertirlas en la justificación de unas manifestaciones o alegaciones no fundamentadas y genéricas.

Otra discordancia en este asunto la produce la que se deriva de la incidencia de las Leyes de patrimonio sobre las Leyes del suelo o las propias de la ordenación urbanística de cada municipio. Parece claro en este supuesto la primacía de las normas de Derecho especial sobre las de Derecho general o común. Dicho de otra forma, en materia de patrimonio histórico tienen prevalencia las leyes sobre esta materia, aún cuando la tramitación y la regulación urbanística se solapen con aquellas, lo que supone además un ejercicio de detalle, que hace que se deba complementar la LPHC con el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, además del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales Protegidos de Canarias y el Reglamento de Procedimiento de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.

Por otro lado, en el marco jerárquico español, es obvio que la Constitución Española hace alusión a la preservación del patrimonio histórico, cultural y artístico y los bienes que lo integran, y así lo expone en su artículo 46 como manifestación general.

Artículo 46. Patrimonio histórico, cultural y artístico.

Los poderes públicos garantizarán la conservación y promoverán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad. La ley penal sancionará los atentados contra este patrimonio.

Este principio general debe ser entendido como tal. El Estado se configura como un garante de la no pérdida de nuestros valores históricos, culturales y artísticos pero el concepto concreto de conservación y enriquecimiento no deben ser entendidos desde esa Ley de forma indiscriminada frente a esta Corporación local.

Por otro lado, los artículos de la LPHE más relevantes sobre los Conjuntos Históricos se encuentran en los artículos 20 y 21. Establecen lo siguiente:

Artículo 20. Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración de Bien de Interés Cultural.

1. La declaración de un Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, como Bienes de Interés Cultural, determinará la obligación para el Municipio o Municipios en que se encontraren de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla en todo caso las exigencias en esta Ley establecidas. La aprobación de dicho Plan requerirá el informe favorable de la Administración competente para la protección de los bienes culturales afectados. Se entenderá emitido informe favorable transcurridos tres meses desde la presentación del Plan. La obligatoriedad de dicho Plan no podrá excusarse en la preexistencia de otro planeamiento contradictorio con la protección, ni en la inexistencia previa de planeamiento general.

2. El Plan a que se refiere el apartado anterior establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello. Igualmente contemplará las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas. También deberá contener los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas.

....

Artículo 21. Protección y conservación de Conjuntos Históricos.

1. En los instrumentos de planeamiento relativos a Conjuntos Históricos se realizará la catalogación, según lo dispuesto en la legislación urbanística, de los elementos unitarios que conforman el Conjunto, tanto inmuebles edificados como espacios libres exteriores o interiores, u otras estructuras significativas, así como de los componentes naturales que lo

acompañan, definiendo los tipos de intervención posible. A los elementos singulares se les dispensará una protección integral. Para el resto de los elementos se fijará, en cada caso, un nivel adecuado de protección.

2. Excepcionalmente, el Plan de protección de un Conjunto Histórico podrá permitir remodelaciones urbanas, pero sólo en caso de que impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano o eviten los usos degradantes para el propio Conjunto.

3. La conservación de los Conjuntos Históricos declarados Bienes de Interés Cultural comporta el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente. Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y sólo podrán realizarse en la medida en que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto. En todo caso, se mantendrán las alineaciones urbanas existentes.

De los artículos citados se desprende lo siguiente:

1º) La obligatoriedad de redactar un Plan Especial de Protección, una vez declarado un Conjunto Histórico, acompañado de informe favorable de la Administración competente de su declaración como Bien de interés cultural, cuestión que respeta y recoge la LPHC.

2º) El establecimiento de:

- Un orden prioritario de establecimiento de usos públicos en los edificios e instalaciones aptas para ello, cuestión que ya se encuentra también recogida en la LPHC y regulado de forma específica en la revisión del Plan Especial de Protección tal y como se puede observar en su documento normativo.

- La posibilidad de establecer áreas de rehabilitación integrada. El Plan Especial no ha considerado esta posibilidad.

- Criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas. La Ordenanza estética recoge en su articulado estas materias.

3º) El otorgamiento de licencias o la ejecución de las ya otorgadas, según se encuentre aprobado o no el correspondiente Plan de Protección. Este aspecto se configura como una referencia al principio de cooperación administrativa y de distribución de competencias entre los Cabildos y los Ayuntamientos.

4º) La obligatoriedad de elaborar un catálogo, conforme a la ordenación urbanística, y la definición de los tipos de intervención posibles en cada uno de ellos. El Plan Especial incorpora como parte esencial del mismo ese Catálogo, señalando a cada inmueble y espacio su grado de protección y los tipos de intervención admisibles conforme a la LPHC, y a las características intrínsecas de cada uno de los elementos a proteger.

5º) La posibilidad excepcional de permitir remodelaciones urbanas. No se observan este tipo de actuaciones en el ámbito de Vegueta-Triana.

6º) El mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica del Conjunto Histórico. Este principio se respeta en todo momento como criterio básico y esencial de ambos Conjuntos.

Todos estos criterios aplicables a los Conjuntos Históricos constituyen el marco general en el que posteriormente se desarrollaron las Leyes sobre patrimonio en las Comunidades Autónomas que así lo consideraron, quedando como marco básico y preceptivo en aquellas que no lo aprobaron.

Partiendo de esta premisa, que es relevante porque determina el marco normativo en el que se fijan las normas de protección y conservación y las de planificación aplicables, habrá que concluir que desde el año 2001 tenemos un Plan Especial de Protección aprobado para Vegueta y Triana, y, por tanto, los cimientos del instrumento que ahora se pretende aprobar de revisión, estaban ya determinados y ahora deben ser adaptados a la LPHC, tal y como se recoge en el apartado sobre los objetivos que la revisión del Plan persigue. Es decir, ya teníamos un instrumento que abordaba la protección y catalogación de los inmuebles y espacios que conformaban estos Conjuntos Históricos. Si a eso añadimos la nueva concepción de los barrios históricos, su puesta en valor y el avance en el contexto social y económico de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, estos parámetros han constituido un añadido y un esfuerzo para la revisión del citado instrumento.

Por tanto, como conclusión a lo antedicho se señala lo siguiente:

- La LPHE constituye el marco general y subsidiario en el caso de que haya sido aprobada una Ley propia sobre esta materia. Los Planes de Protección de los Conjuntos Históricos de Canarias se regulan por su Ley autonómica y su contenido se recoge en el artículo 31.
- El instrumento que ahora se tramita es una revisión del PEPRI 2001, documento que se redactó conforme a la LPHE. La revisión comporta en este momento, entre otros objetivos, la adaptación a la LPHC y desde esa perspectiva se aborda lo ya existente. La propia Memoria de Ordenación establece sus objetivos conforme al diagnóstico sobre el ámbito.

Por lo que respecta a la regulación en la LPHC, ya desde el propio preámbulo destaca la voluntad del legislador de reforzar los catálogos arquitectónicos y otorgar a los Ayuntamientos competencias para la protección y tutela de los bienes catalogados. Además, concreta el contenido básico y los criterios que deben incluirse en los Planes Especiales de Protección para la regulación de los Conjuntos Históricos.

Del análisis en concreto de los artículos referentes a esta materia destacar los siguientes:

Artículo 9. Competencias de los Ayuntamientos.

1. Los Ayuntamientos ejercen competencias sobre el patrimonio histórico sito en su término municipal, de conformidad con lo dispuesto por la legislación en materia de régimen local y por la presente Ley.

2. Las entidades municipales colaborarán con las demás Administraciones Públicas en la tutela de los bienes históricos sitios en su demarcación municipal, correspondiéndoles en especial:

....

c) Formular y tramitar los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos, de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística, estableciendo las medidas de fomento necesarias con objeto de conseguir su preservación y revitalización.

Artículo 18. Clasificación.

1.- Los bienes inmuebles declarados de interés cultural lo serán con arreglo a alguna de las categorías que se definen a continuación:

...

b) Conjunto Histórico: agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento de carácter urbano o rural, continua o dispersa, o núcleo individualizado de inmuebles condicionados por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad.

Artículo 29. Protección integral.

Los Conjuntos Históricos de Canarias, como unidades representativas del proceso evolutivo de una determinada comunidad, deberán ser protegidos integralmente y conservados en función de sus valores ambientales y arquitectónicos peculiares, prohibiéndose aquellas intervenciones que introduzcan elementos que devalúen su fisonomía histórica, tanto en lo que se refiere a sus edificaciones como a los espacios libres.

Artículo 30. Planes Especiales de Protección.

1. La ordenación y gestión del área afectada por la declaración de Conjunto Histórico se dispondrá mediante la formulación de un Plan Especial de Protección, elaborado conforme a criterios que garanticen su preservación.

....

Artículo 32. Tramitación.

1. La tramitación del Plan Especial de Protección de un Conjunto Histórico de Canarias se llevará a cabo conforme dispone la normativa urbanística. Se requerirá el informe favorable del Cabildo Insular, que se entenderá favorable, transcurridos tres meses desde la remisión del plan por el Ayuntamiento. Estas normas regirán también para los casos de revisión o modificación de sus determinaciones.

2. La Comunidad Autónoma, a través de las Consejerías competentes en materia de urbanismo y patrimonio histórico, y los Cabildos Insulares cooperarán técnica y económicamente con los Ayuntamientos para la formulación y gestión de los Planes Especiales de Protección.

Pero previamente conviene señalar que los Conjuntos Históricos en nuestra legislación constituyen una categoría de los denominados Bienes de Interés cultural que, a su vez, sólo pueden ser declarados mediante Decreto del Gobierno, previa incoación por parte de Cabildo del expediente declaratorio y emisión de informe por el Consejo Canario del Patrimonio Histórico. Así se recoge en los artículos 17 a 28 de la LPHC citada.

Es decir, por encima de esta legislación sobre la regulación de los Conjuntos Históricos ha existido un expediente declaratorio de los mismos, cuestión que conviene tomar como referencia para entender su motivación y, sobre todo para entender que su delimitación viene impuesta por esa declaración, a la que los Planes Especiales de Protección deberán atenerse, pudiendo éstos ampliar sus límites si lo consideran conveniente, pero no reduciéndolos.

Por tanto, los Cabildos no pueden desligarse de sus competencias en estos ámbitos de ordenación, puesto que sientan las bases y por mandato de la Ley vinculan su protección integral con la ordenación urbanística a desarrollar por la Entidad local. En este sentido, convendría tener presente su responsabilidad sobre estos espacios.

En cuanto a su contenido formal, lo determinante es que los artículos 29 a 35 de la LPHC ya regulan directamente los Conjuntos Históricos, y esta normativa es la que debe ser de aplicación a los mismos. Igualmente, estos artículos deben ser los examinados a efectos de responder a las alegaciones al Plan Especial de Protección Vegueta-Triana que ahora se tramita.

Las características más reseñables de los CH son las siguientes:

- 1º) Son ámbitos de suelo urbano consolidado.
- 2º) El Plan Especial de Protección se erige en la figura de ordenación más acorde con su conservación y salvaguarda, aunque eso no significa que debe realizarse únicamente a través de esta figura urbanística; los Planes Generales pueden incorporar determinaciones sobre los CH pero siempre respetando las disposiciones de la LPHE y la LPHC.
- 3º) Los Ayuntamientos ostentan las competencias principales sobre estos ámbitos, tanto a nivel de ordenación como de gestión, si bien como ya se ha dicho, hay que tener presentes las competencias del Cabildo sobre esta materia.
- 4º) Los Planes Especiales de Protección son documentos que deben abordar contenidos y materias multidisciplinares lo que entraña una mayor implicación de variados segmentos sociales para su efectivo cumplimiento y aplicación.

Otro aspecto y quizás el más relevante a nivel jurídico sea cual debe ser el contenido de los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos, hasta donde llegan sus límites, que puede regular y que no un Plan especial de este tipo.

Artículo 31. Contenido básico.

1.- Los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos de Canarias contendrán, al menos, las determinaciones siguientes:

1. La normativa reguladora de la edificación, así como las obras y usos admitidos.
2. Los criterios de conservación, consolidación, restauración y, en su caso, rehabilitación y remodelación de los inmuebles, con un programa específico de actuaciones para los catalogados.
3. Criterios relativos al ornato de edificios y espacios libres, viales y sus pavimentos, mobiliario urbano, señalizaciones, cromatismo y demás elementos ambientales, programando las inversiones necesarias para adecuar el entorno a las previsiones del plan.
4. Definición del sistema de circulación viaria, transportes, accesos, zonas peatonales, y espacios destinados a aparcamientos.
5. Medidas de fomento que se estimen necesarias en orden a promover la revitalización del Conjunto Histórico.
6. Propuestas de modelos de gestión integrada del Conjunto Histórico.

2.- El Plan deberá incluir un catálogo de edificaciones y espacios libres, u otras estructuras significativas, definiendo los diversos grados de protección y tipos de intervención posibles, según lo dispuesto en los artículos correspondientes de la presente Ley.

Estos contenidos han sido incluidos pero sin olvidar que partimos de un Plan anterior que ahora se revisa.

En este sentido, decir que en el PEPRI 2001 ya habían sido contempladas las disposiciones de la LPHE, pues así se desprende de su ordenación y de su normativa: se realiza una catalogación o se relacionan los inmuebles protegidos y sus espacios libres y componentes naturales, se detallan los elementos singulares y se definen los grados de protección y los tipos de intervención conforme a criterios propios y válidos en aquel momento.

Es decir, no partimos de un vacío legal y completo sobre esta materia y la obligatoriedad de redactar un "nuevo" Plan de Protección, sino que la opción válida es la de revisar el documento anterior, y, entre otros objetivos, adaptar el Plan a la LPHC. Este ejercicio se complica desde el momento que deben adaptarse los grados de protección a la realidad, deben considerarse los cambios sociales e incluso físicos en los barrios, además de otras variables como por ejemplo la movilidad y la posibilidad de peatonalizar.

En resumen, la labor de adaptación a la LPHC y el desarrollo de esos dos barrios en un sentido amplio, aunando planificación urbana y conservación del patrimonio, ha sido el objetivo principal de este documento.

Otro aspecto a considerar es que la delimitación de los Conjuntos Históricos viene determinada de antemano, no es una mera formalización que un Plan Especial de Protección pueda variar a su antojo.

Tal y como se establece en la Memoria de Ordenación, apartado 1.3 Ámbito de ordenación uno de los principales problemas que tenía el PEPRI-2001 era que su delimitación no se ajustaba a los Conjuntos Históricos de Vegueta y de Triana que se pretendían regular, sino que se extendía innecesariamente a áreas cuyo paisaje no era asimilable a estos, al presentar claras diferencias históricas y morfológicas. El PEPRI incluía, además de los Conjuntos Históricos, un área importante fuera de ellos que ocupaba alrededor del 40% del total del ámbito.

Al iniciarse los trabajos de revisión del PEPRI se realizaron estudios sobre las distintas zonas que lo integraban y se reflexionó sobre la posibilidad de introducir en el ámbito dos manzanas situadas al sur de la calle Ramón y Cajal, que formaban parte del P.E.R.I. San Juan-San José, pero que se integraban mejor en el ámbito de Vegueta, tal como sugerían las fichas de los inmuebles catalogados allí ubicados (fichas 217-222 del Catálogo Arquitectónico Municipal de Protección).

Con el objeto de establecer un límite adecuado para el desarrollo de la revisión del Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana, se eliminaron las zonas carentes de valores históricos, arquitectónicos o ambientales en el marco del Plan Especial; y fueron incluidas aquellas otras áreas que, al contrario, se encontraban fuera del ámbito, pero que, por sus especiales valores, característicos de Vegueta o Triana, merecían su estudio y ordenación.

Esto motivó la modificación del Plan General vigente y, así, por Acuerdo del Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 29 de abril de 2015, se aprobó definitivamente la “Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en relación a la delimitación de los ámbitos del API-01 Vegueta-Triana y API-04 San Juan-San José”, que afectó a la delimitación del ámbito del Plan Especial de la siguiente forma:

- Su superficie total se redujo, pasando a ser ahora de 62,02 Ha.
- Fueron excluidas las siguientes áreas, que fueron remitidas a ordenación directa del Plan General:
 - a) Al sur, el área de Vegueta situada fuera del límite del Conjunto Histórico.
 - b) Al Oeste, la zona de El Terrero.

Y fueron incluidas en el ámbito del Plan Especial dos manzanas al sur de la calle Ramón y Cajal, que se encontraban integradas en el API-04 PERI San Juan-San José, entendiéndose

que sí reunían características o una situación afín a la propia del entorno de mayor valoración patrimonial de dicho barrio.

Por tanto, el Plan Especial de Protección no se excede en los límites marcados por las declaraciones como Conjuntos Históricos en su calidad de Bienes de Interés Cultural.

Tal y como se desprende del Plano 2.2. NORMATIVA PROPUESTA se aprecian claramente los límites de los Conjuntos Históricos y los límites del Plan Especial de Protección.

Análisis detallado de la alegación presentada.

DISMINUYE LA SUPERFICIE DE PROTECCIÓN.

Dicha afirmación no es cierta, los límites de ambos Conjuntos Históricos derivan de su declaración como tales, y están expresamente reconocidos, por lo que no pueden ser modificados.

Otra cuestión, colateral pero no opuesta a lo expuesto, es la modificación introducida desde el Plan General en relación a la delimitación de los ámbitos del API-01 Vegueta-Triana y API 0-4 San Juan-San José, que fue aprobada definitivamente el 29 de abril de 2015, que supuso reducir zonas carentes de valores históricos, arquitectónicos o ambientales que justificaran su inclusión dentro del ámbito del Plan Especial, así como, supuso incluir otras que, al contrario, encontrándose fuera del ámbito del Plan, contenían especiales valores, característicos de Vegueta o Triana, y merecían su estudio y ordenación conjunta con estos dos barrios históricos. Todo ello, tal y como se explica adecuadamente en la Memoria de ordenación.

Se reitera, la delimitación de los Conjuntos Históricos no se puede modificar por el Plan Especial y así ha sido, tanto respecto al PEPRI 2001 como por la presente revisión.

Esto se puede apreciar claramente en los planos aportados, en concreto en el Plano 2.2 NORMATIVA PROPUESTA donde se puede observar como el límite del Plan Especial de Protección es mayor y engloba las delimitaciones de los Conjuntos Históricos de Vegueta y Triana.

AUMENTO DEL VOLUMEN CONSTRUIDO EN EDIFICIOS PROTEGIDOS.

En la alegación presentada los demandantes manifiestan su oposición al aumento de volumen en los bienes inmuebles, haciendo referencia en concreto al incremento de altura en edificios catalogados, por considerar que dicho aumento de altura puede devaluar su fisionomía. Pues bien, a este respecto debe señalarse lo siguiente:

El objeto principal del Plan Especial, recogido en el apartado 4.1 de la Memoria de Ordenación, es la ordenación y gestión de los Conjuntos Históricos de Vegueta y de Triana, garantizando la conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y paisajístico de estos barrios. Entendemos que, para conseguir este objetivo de conservación del patrimonio, debe garantizarse, además de la preservación de los valores individuales de cada inmueble, la integración de estas edificaciones en un entorno apropiado que enaltezca sus cualidades

particulares y favorezca el diálogo entre los distintos elementos, tanto protegidos como renovados o susceptibles de renovación.

Con este espíritu, durante los trabajos de campo iniciales del Plan Especial, se hizo un estudio de las fachadas y tramos de vías que conforman el ámbito, confeccionando a partir del mismo una serie de planos de información que han servido para diagnosticar el estado de los distintos entornos y calles. En estos planos se trabajaron diferentes aspectos como la delimitación de unidades ambientales, los tipos de vías existentes, los elementos naturales, el mobiliario urbano, el estado de la edificación y el paisaje de cubiertas.

Así pues, aunque el Plan Especial propone conservar la altura original en la inmensa mayoría de las edificaciones protegidas, en algunos casos muy puntuales, ha permitido el remonte, es decir la posibilidad de añadir más altura sobre la edificación original. Debe aclararse que esta propuesta ya se incorporaba en el PEPRI-2001, que contemplaba la posibilidad de aumentar alturas sobre edificios protegidos en algunos casos concretos (especificados en la ficha de catálogo en el apartado de obras a realizar).

Esta estrategia de actuación, lejos de ser un experimento peligroso, es una operación natural en la historia de las ciudades. En Las Palmas de Gran Canaria, sin ir más lejos, existen buenos ejemplos de ampliaciones en altura sobre edificaciones preexistentes que actualmente forman parte de los catálogos arquitectónicos. Son numerosas las edificaciones residenciales protegidas que están constituidas por una construcción original de una época que se amplió años más tarde con un lenguaje a menudo diferente (como ejemplo, las edificaciones incluidas en el catálogo de protección de Vegueta y Triana en las fichas VT-100; VT-101; VT-103; VT-168; VT-176; VT-253; VT-351; VT-409; VT-415; VT-417; VT-478). Y si estas intervenciones sobre lo existente son habituales en edificaciones residenciales, tanto o más lo son en edificios dotacionales y equipamientos. Caso emblemático es la Catedral, que lleva siglos en continua construcción y cuyos muros y capillas nos hablan de distintos periodos históricos. Otros ejemplos más actuales de intervenciones de este tipo en la ciudad son las llevadas a cabo en el Teatro Pérez Galdós, el C.A.A.M., el edificio comercial en Torres esquina Triana, el Centro de Artes Plásticas del Cabildo o la actuación prevista y aprobada para el Centro de Arte La Regenta.

En la misma línea, muchas urbes europeas representativas por su extenso y bien cuidado patrimonio histórico y arquitectónico permiten e incluso propician en algunas de sus edificaciones protegidas la ejecución de nuevas actuaciones distintas al proyecto original, incluyendo la ampliación en altura. Se podrían citar muchísimos ejemplos característicos, pero nombraremos tan sólo unos pocos para ilustrar el discurso: el edificio del Caixa Forum (Herzog& De Meuron), en Madrid; el mercado neoclásico de Santa Catalina (Enric Miralles y Benedetta Tagliabue) y la Academia Grifols (TwoBo Arquitectura + Luis Twose), en Barcelona; el Teatro Campos Elíseos (Estudio de Arquitectura Santiago Fajardo) en Bilbao; el Colegio Oficial de Arquitectos de Asturias en Gijón (Ruiz-Larrea y Asociados); el estudio de la CoopHimmelb(l)au, en Viena; en Halle, Alemania; el Parlamento alemán (Norman Foster), en Berlín; la Tate Modern (Herzog& De Meuron), en Londres; el Teatro de la Ópera (Jean Nouvel), en Lyon; o las intervenciones en varios edificios históricos, residenciales y de otros usos, a lo largo de la Plaza de Wenceslao, en Praga. Estas actuaciones son referentes actuales de intervención en edificios con valores, donde la contemporaneidad convive con lo protegido sin desvirtuarlo, aportando un nuevo valor.

La posibilidad de aumentar alturas en edificaciones protegidas, por tanto, no es solamente una propuesta de este Plan Especial, sino que sigue una filosofía de actuación sobre el patrimonio histórico extendida y aceptada, de la que incluso empieza a hacerse eco hasta la legislación en la materia. El anteproyecto de la Ley de Modificación de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, en el artículo 46, en el que se exponen los tipos de intervención permitidos, en el apartado h), ya establece la remonta como una de las obras posibles a realizar en edificios catalogados, siempre que el aumento de altura no introduzca efectos negativos en el ambiente en el que se insertan. Es decir, que hasta la legislación en materia de Patrimonio se hace consciente de la necesidad de permitir la remonta en determinados casos, reconociendo así la posibilidad de utilizar este mecanismo para tratar adecuadamente la relación entre lo viejo y lo nuevo.

Esta concepción del modo de intervenir sobre la arquitectura histórica también es bien acogida en los círculos intelectuales relacionados con el urbanismo y patrimonio. Una muestra reciente de este enfoque la encontramos en la XIII Bienal Española de Arquitectura y Urbanismo celebrada este año 2016, con el objetivo de “reconocer y premiar un conjunto de obras de alta calidad que puedan representar el mejor y diverso panorama de la arquitectura y el urbanismo español de los años que comprende la convocatoria”. Entre los tres aspectos que se consideraron en la selección de los proyectos ganadores, el primero hacía referencia a “patrimonio y transformación”, y estaba orientado a la valoración de intervenciones de diferente tipo y escala sobre las preexistencias y sobre lo construido. Pues bien, todas las intervenciones premiadas en esta categoría proponen soluciones arquitectónicas y urbanísticas en las que conviven la arquitectura histórica con los nuevos modos de construir, introduciendo, muchas de ellas, cambios en la volumetría original sin que ello suponga la devaluación de los valores de la construcción original. Citaremos entre las premiadas la rehabilitación de cuatro edificios para Sede de los Registros de la Propiedad (Irisarri y Piñera), en Vigo; la Escuela Técnica Superior de Arquitectura en el Antiguo Hospital Militar (López Cotelo), en Granada; y la Casa Luz (Arquitectura G), en Cáceres. Según expuso el jurado que evaluó los proyectos, compuesto por representantes de la cultura y la arquitectura de reconocimiento nacional e internacional, “todos ellos constituyen aportaciones que mejoran los entornos urbanos y paisajísticos en los que se emplazan, con propuestas acordes a las problemáticas y a los recursos disponibles, con capacidad para convertirse en referentes de un contexto y testimonios de su tiempo”.

Y es que las ciudades van creciendo no sólo en extensión sino también en altura, y las actuaciones de remonta en las edificaciones también hablan de las distintas etapas de la ciudad. Cualquier arquitectura hecha en el lenguaje de su tiempo resulta novedosa y se aparta de alguna manera de los cánones anteriores. El neoclasicismo fue en cierta forma una trasgresión a la arquitectura canaria del siglo XVIII, como más tarde el racionalismo lo fue al academicismo anterior. Si en los momentos históricos en que aparecieron estos estilos se hubiera obligado a los arquitectos a construir con los estándares de las arquitecturas precedentes, nuestra ciudad sería otra, en muchos sentidos más pobre, y su lectura se habría congelado en el siglo XVIII. Las arquitecturas que ahora consideramos tan nuestras, las neoclásicas, las eclécticas, las racionalistas, las regionalistas, por citar algunos estilos, fueron en su momento un novedoso “quebrantamiento” a la norma. Cada época nos ha aportado su lenguaje, y de la misma manera, nuestra época debe dejar huella de su existencia diferenciándose de las anteriores, enriqueciendo la ciudad. Es por ello que las ampliaciones que se permiten siempre se exigen en un lenguaje actual, contemporáneo.

Ello no implica, y de hecho se exige igualmente, que el resultado formal no deba estar en total armonía con la edificación original, garantizando una gran calidad de proyecto.

Por supuesto, es tristemente reconocible que en ocasiones se han ejecutado ampliaciones de mala calidad arquitectónica que desvirtúan la obra original, pero éste es otro problema que también tiene solución. Existen mecanismos para procurar que la arquitectura nueva que se realiza en un Conjunto Histórico, ya sea de remonta o de colindancia, sea adecuada al entorno de gran sensibilidad en que se ubica. En concreto, en el PEP Vegueta-Triana aprobado inicialmente se exige, desde la normativa propuesta, que toda nueva intervención sea respetuosa y se integre adecuadamente con las edificaciones históricas, y se aporta, además, un documento de Ordenanzas estéticas en el que se dan unas pautas de actuación orientadas a la correcta ejecución de las nuevas actuaciones para que éstas dialoguen y pongan en valor a las edificaciones primigenias.

Evidentemente, la elevación de alturas sobre inmuebles preexistentes debe ser siempre una intervención muy respetuosa que anteponga a cualquier otro parámetro la puesta en valor de la edificación original, pero entendemos que en casos concretos este tipo de actuaciones son necesarias y pueden contribuir a mejorar los entornos de protección. Consideramos que, estableciendo en la norma y en la ordenanza estética los requisitos adecuados para la formalización de los remotes, de tal manera que la nueva arquitectura exalte los valores protegidos y se integre con lo existente desde un lenguaje contemporáneo, se puede aumentar puntualmente la altura de ciertas edificaciones históricas.

No obstante, para favorecer la integración de “lo nuevo” se ha considerado establecer esta diferenciación ya desde el plano de fachada, entendiendo que el retranqueo a fachada es la opción más conveniente para los remotes, por ello, en esta fase de valoración de alegaciones se elimina la generalidad de alinear a fachada en este tipo de intervenciones, limitando esta posibilidad al estudio y autorización a través del correspondiente proyecto, que será el que deberá valorar finalmente esa posibilidad para cada caso concreto. Por lo expuesto, se considera el retranqueo a fachada la opción más conveniente en aquellos supuestos en que se admita el remonte, a no ser que la propia Ficha, Directrices de intervención, contenga disposición en contrario con carácter expreso.

EN RELACIÓN A LAS EDIFICACIONES CONCRETAS EN LAS QUE, SEGÚN SE EXPONE EN LA TERCERA ALEGACIÓN, SE AUMENTA “ILEGALMENTE SU ALTURA”.

Conviene aclarar que, aunque se

VT-041. Cano, 7 / Dr. Rafael González, 6 y 8.

Grado de Protección: AMBIENTAL.

Descripción: el alzado hacia Cano tiene una composición neoclásica simétrica con disposición regular de huecos verticales recercados en cantería. Ornamentación sencilla concentrada en los balcones de hierro forjado, el pretil de coronación y la carpintería de la puerta central. Cornisa, pilastras laterales y zócalo en piedra. En planta baja se han introducido nuevos huecos desacordes con la composición y se han sustituido algunas carpinterías. La tipología sigue un esquema con doble patio: el principal junto a la medianera en la segunda crujía, hacia el que se desarrollan la mayoría de las estancias, y vinculado a éste a una escalera circular; el segundo patio, con vegetación, al fondo. La fachada trasera no presenta valores.

Valoración y alcance de la protección: edificio de gran valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Cano. Se protege todo excepto la parte trasera de la edificación, es decir, la fachada hacia la calle Rafael González, la crujía anexa a ésta y el pasillo que la conecta con el resto de la edificación.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación, según lo dispuesto en la Norma VT para el tramo de manzana correspondiente, de la parte no protegida, con una altura máxima de 3 plantas. Deberá adaptarse la planta baja de la fachada hacia la calle Cano al proyecto original.

Justificación del aumento de altura: tal como se recoge en el cuadro Justificación de los cambios en el grado de protección incluido en el apartado 6.5 Modificaciones en el grado de protección de la Memoria de ordenación, la edificación tiene valores ambientales, excepto la parte trasera “es decir, la fachada hacia la calle Rafael González, la crujía anexa a ésta y el pasillo que la conecta con el resto de la edificación, que no tienen relación con el edificio original, está en mal estado y no tienen valores que justifiquen la protección”. El alzado trasero es una fachada residual de una planta y sin un lenguaje representativo de un estilo o una época, ni una arquitectura de calidad que justifique su protección. Con este criterio se descatalogó esta parte de la edificación y como correspondía, se le asignó una normativa concreta, que en consideración de las alturas existentes y permitidas en la calle Rafael González, permite para esta parte de la parcela las tres plantas de altura.

VT-064. Constantino, 7

Grado de Protección: AMBIENTAL.

Descripción: alzado de una planta representativo de la arquitectura tradicional canaria. Destaca la presencia de dos huecos enmarcados en anchos cercos de cantería y las dos gárgolas de cañón.

Valoración y alcance de la protección: edificación de valor arquitectónico característica de la arquitectura anterior a 1800.

Directrices de intervención: se podrá construir una planta más sobre la cubierta con las condiciones especificadas en la Norma de Protección.

Justificación del aumento de altura: en este caso no ha habido incremento en la altura permitida. Ya en la ficha del PEPRI de 2001 se incluía en el apartado Obras a realizar la posibilidad de aumentar una planta la altura original.

VT-193. Pérez Galdós, 30

Grado de Protección: AMBIENTAL.

Descripción: edificio de una planta representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la disposición regular de huecos de proporción vertical, recercados en cantería. Una pilastra de cantería divide en dos la fachada separando uno de los accesos. La composición queda enmarcada entre dos pilastras en los extremos de la edificación, el zócalo y la cornisa, de cantería. Interesante patio.

Valoración y alcance de la protección: edificio integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Pérez Galdós.

Directrices de intervención: sólo se permite la remodelación para construir una planta más de altura sobre la cubierta siguiendo la Norma de Protección, para adaptarse a los edificios colindantes.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación de una planta de altura ubicada entre dos edificaciones de dos plantas en una calle consolidada con esta altura. Con el fin de homogeneizar la altura de este tramo de la calle, el PEPRI-2001 permitía edificar una planta más sobre la existente. En el documento en tramitación, se le asignan igualmente dos plantas de altura máxima, permitiéndole subir una sobre la cubierta, recogiendo lo que ya estaba aprobado en el documento anterior. Por tanto, no se ha incrementado la altura normativa que ya estaba aprobada en el PEPRI vigente.

VT-250. Triana, 49

Grado de Protección: PARCIAL.

Descripción: alzado representativo de la arquitectura académica. Relevancia de los huecos de proporción vertical recercados en cantería con dinteles en arcos rebajados. Presencia de un balcón corrido de hierro forjado. La composición queda enmarcada entre dos pilastras en los extremos de la edificación, la cornisa y el zócalo, de cantería. El interior está muy modificado.

Valoración y alcance de la protección: edificio de valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Mayor de Triana. Se protege la fachada y la primera crujía.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación, según la Norma de Protección, del volumen situado tras la primera crujía. Se podrá construir una planta más sobre la edificación existente, según los parámetros indicados en dicha norma.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación protegida de dos plantas de altura situada entre dos edificaciones más altas: una edificación no protegida de siete plantas más ático y una edificación protegida de tres plantas. La calle Triana es un entorno muy sensible, en general de gran altura, por lo que para homogeneizar las alturas respecto a los inmuebles catalogados y que no surgieran recortes en la fachada del tramo de manzana, que generaran un impacto visual, se ha permitido aumentar una planta sobre la edificación original, permitiendo alcanzar las tres plantas que ya tiene la protegida colindante.

VT-304. Triana, 98 / Francisco Gourié, 95

La alegación hace referencia a la ficha VT-303, pero la dirección corresponde a la VT-304, que es la que propone un incremento de altura.

Grado de Protección: AMBIENTAL.

Descripción: hacia la calle Triana se aprecia un alzado de composición simétrica representativo de la arquitectura modernista, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical enmarcados en cemento y rítmicamente dispuestos. Destaca la profusa ornamentación con motivos florales de los dinteles, así como los detalles decorativos bajo la línea de cornisa y los balcones abombados de hierro forjado. Zócalo en cantería. Hacia la calle Francisco Gourié, la fachada, característica de la arquitectura neoclásica, es más

austera, también con huecos verticales recercados en cemento, acompañados por un balcón de madera.

Valoración y alcance de la protección: edificio de gran valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Mayor de Triana.

Directrices de intervención: hacia la calle Francisco Gourié se permite la remodelación para ampliar una planta más sobre las dos existentes y según lo indicado en la Norma de Protección, con el fin de homogeneizar alturas.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación de tres plantas de altura hacia la calle Triana y dos plantas de altura más ático retranqueado hacia Francisco Gourié. Se reconoce la altura existente y se le permite consolidar las 3 plantas que ya tiene ocupando gran parte de la parcela, con el fin de homogeneizar alturas y reducir, al menos en parte, el terrible impacto que genera el encuentro de estas edificaciones protegidas con las edificaciones de siete plantas que completan la manzana. Se trataría, por tanto, de permitir edificar la terraza del ático existente en la tercera planta.

VT-305. Triana, 100 / Francisco Gourié, 97

Grado de Protección: PARCIAL.

Descripción: hacia la calle Triana se aprecia un alzado de composición simétrica representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la disposición regular de huecos de proporción vertical enmarcados en cantería con detalles ornamentales en los dinteles. Destacan los balcones de hierro forjado. Cornisa, pretil de coronación y pilastras laterales en cantería. La planta baja de la fachada ha sido muy modificada, desentonando con el resto de la composición. Hacia la calle Francisco Gourié, la fachada es más austera, también con huecos verticales recercados en cantería. Cornisa y zócalo de este mismo material.

Valoración y alcance de la protección: edificio de gran valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Mayor de Triana. Se protegen las fachadas y la primera crujía anexa.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación, según la Norma de Protección, del volumen situado tras la primera crujía, respetando la altura de la edificación original. Hacia la calle Francisco Gourié se permite ampliar una planta más sobre las dos existentes, según lo indicado en la Norma de Protección, con el fin de homogeneizar alturas. Deberá adaptarse la planta baja de la fachada hacia Triana al proyecto original.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación de 3 plantas de altura hacia la calle Triana y 2 plantas de altura más ático retranqueado hacia Francisco Gourié. Se reconoce la altura existente y se le permite consolidar las 3 plantas que ya tiene ocupando parte de la parcela, con el fin de homogeneizar alturas y reducir, al menos en parte, el terrible impacto que genera el encuentro de estas edificaciones protegidas con las edificaciones de siete plantas que completan la manzana. Se trataría, por tanto, de permitir edificar la terraza del ático existente en la tercera planta. La protección en este caso además es parcial, y no afecta a la volumetría.

VT-386. Dr. Chil, 22 / Espíritu Santo, 43

Grado de Protección: AMBIENTAL

Descripción: hacia la calle Dr. Chil, se presenta una fachada regionalista compuesta por un primer cuerpo de tres plantas de altura caracterizado por el uso de cantería, muy trabajada, unificando huecos; y un segundo cuerpo de dos plantas, en el que destaca la presencia del balcón corrido de madera. Debe señalarse también el zócalo y los marcos de cantería de las puertas y la utilización de la teja. Interesante tipología con patio y escaleras de cantería adosadas a éste. El alzado hacia la calle Espíritu Santo no tiene valores de interés.

Valoración y alcance de la protección: edificio integrado en un conjunto urbano de interés en el entorno de las calles Doctor Chil, Espíritu Santo y Castillo. Se protege todo excepto la fachada hacia Espíritu Santo y las dos crujías inmediatas a ésta.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación, según lo dispuesto en la Norma VT para el tramo de manzana correspondiente, de la parte no protegida, con una altura máxima de 3 plantas.

Justificación del aumento de altura: tal como se recoge en el cuadro Justificación de los cambios en el grado de protección incluido en el apartado 6.5 Modificaciones en el grado de protección de la Memoria de ordenación, se ha elevado el grado de protección de esta edificación, antes parcial y ahora ambiental, pues tras la visita realizada a la misma se ha considerado que tenía también valor tipológico y que el interés no se limitaba tan solo a la fachada y a la primera crujía. Como se comenta en dicho cuadro “El interior tiene valores de interés: característica tipología con patio y escaleras de cantería adosadas a éste”. Sin embargo, también se hace referencia en dicho cuadro a la ausencia de valores de la fachada trasera, hacia la calle Espíritu Santo, de una arquitectura mucho más pobre que no se integra en el tramo de la calle en que se ubica. Con este criterio se eliminó la protección de esta parte de la edificación y como correspondía, se le asignó una normativa concreta de tres plantas de altura, en coherencia con las tres plantas que tiene el edificio colindante protegido. Debe señalarse que esta parte no protegida de la edificación tiene, actualmente, 3 plantas, por lo que en ningún caso se ha incrementado la altura existente.

VT-432. Herrería, 1 y 3 / San Marcial, s/n

Grado de Protección: PARCIAL

Descripción: como elemento de interés destaca el alzado hacia la calle Herrería, propio de la arquitectura tradicional canaria, caracterizado por la disposición irregular de los huecos, algunos de ellos enmarcados en cantería. Debe señalarse también la presencia de dos balcones de madera. Una hilera de gárgolas de cañón en cantería rematan la composición en la línea de cornisa. El alzado hacia la calle San Marcial carece de valores de interés.

Valoración y alcance de la protección: alzado característico de la arquitectura anterior a 1800, integrado en un conjunto urbano de interés en el entorno del núcleo fundacional de la ciudad. Se protege la fachada hacia la calle Herrería y la primera crujía.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación, según lo dispuesto en la Norma VT para el tramo de manzana correspondiente, del volumen situado tras la primera crujía hacia Herrería, con una altura máxima de 3 plantas.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación de 2 plantas de altura hacia la calle Herrería, donde tiene la fachada de interés, tal como se expone en la propia descripción de la ficha. En la actualidad, la parte no protegida de la parcela ya cuenta con una nueva edificación ejecutada al amparo de una licencia municipal, por lo que se recoge la realidad construida.

VT-440. Juan de Quesada, 3

Grado de Protección: PARCIAL.

Descripción: alzado académico caracterizado por el revestimiento con azulejos biselados y la presencia de huecos verticales enmarcados en cantería. Debe señalarse también el balcón de hierro forjado que agrupa dos de los huecos de la planta superior.

Valoración y alcance de la protección: edificio integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Juan de Quesada. Se protege la fachada y la primera crujía.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación, según la Norma de Protección, del volumen situado tras la primera crujía. Se podrá construir una planta más de altura sobre la existente, con los parámetros de la dicha norma.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación de 2 plantas de altura con una protección parcial que afecta solamente a la fachada y a la primera crujía, por lo que había que asignar una normativa a la parte que se permite remodelar. La edificación está ubicada entre otras dos edificaciones de 3 plantas muy altas, por lo que el PEPR-2001 ya permitía edificar una planta más sobre las dos existentes, pudiendo alcanzar las 3 plantas de altura que se le asignan también en el documento actual. No se ha propuesto por tanto ningún incremento de altura con respecto a la que ya estaba aprobada en el PEPR-2001 vigente.

VT-443. Juan de Quesada, 6 / Frías, 6

Grado de Protección: PARCIAL

Descripción: edificio en esquina de una planta, representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la disposición rítmica de huecos de proporción vertical enmarcados en cantería, material que también aparece en el zócalo, en la cornisa y en la pilastra que señala la esquina.

Valoración y alcance de la protección: edificio integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Juan de Quesada. Se protege la fachada y la primera crujía.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación, según la Norma de Protección, del volumen situado tras la primera crujía. Se podrá construir una planta más de altura sobre la existente, con los parámetros indicados en dicha norma.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación de una planta de altura con una protección parcial que afecta solamente a la fachada y a la primera crujía, por lo que había que asignar una normativa a la parte que se permite remodelar. La edificación está ubicada en un tramo de manzana con una altura media de tres plantas, como el edificio colindante, produciendo un salto en la homogeneidad de alturas que desvirtúa el entorno protegido. Por este motivo, el PEPR-2001 permitía edificar dos plantas más sobre la existente, pudiendo alcanzar las tres plantas de altura. En el documento en tramitación, se

le asignan dos plantas de altura máxima, permitiéndole subir sólo una sobre la existente, puesto que esta edificación tiene que conciliar su altura con la definida en la calle Frías al conformar la esquina. Con sólo una planta más, consideramos que no se crean saltos de altura importantes tanto en la calle Frías como en la calle Juan de Quesada. Por tanto, no se ha incrementado sino reducido una planta, la altura normativa que ya estaba aprobada en el PEPRI vigente.

VT-496. Pedro Díaz, 21 / Sor Brígida Castelló, 20

Grado de Protección: PARCIAL

Descripción: el alzado hacia la calle Pedro Díaz es de composición sencilla, caracterizado por la disposición asimétrica de los huecos. Destacan el balcón de madera y la puerta de entrada, recercada en cantería. El zócalo, terminado en tirolesa, desentona con el resto de la composición. El alzado hacia la calle Sor Brígida Castelló no tiene valores de interés.

Valoración y alcance de la protección: edificio integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de las calles Pedro Díaz-García Tello. Se protege la fachada hacia la calle Pedro Díaz y la primera crujía anexa.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación, según lo dispuesto en la Norma VT para el tramo de manzana correspondiente, del volumen situado tras la primera crujía hacia Pedro Díaz, con una altura máxima de 3 plantas. Deberá sustituirse el zócalo de tirolesa por un acabado más adecuado al resto de la composición.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación de dos plantas de altura con una protección parcial que afectaba solamente a la fachada y la primera crujía hacia Pedro Díaz. Sin embargo, se ha observado que la fachada a la calle Sor Brígida Castelló es una fachada residual que no tiene valores reseñables y desvirtúa el ambiente del resto de la calle, de mayor valor arquitectónico. Con este criterio se descatalogó esta parte de la edificación y como correspondía, se le asignó una normativa concreta de tres plantas de altura, en consideración a las alturas existentes y permitidas en la calle Sor Brígida Castelló.

VT-514. Pelota, 18 / Calvo Sotelo, 11

Grado de Protección: PARCIAL

Descripción: el alzado hacia la calle Pelota es de composición sencilla, caracterizado por la repetición de huecos verticales enmarcados en madera. La ornamentación se concentra en el pretil de coronación. Destacan el balcón de hierro forjado que centra la simetría y la cornisa de cantería. El alzado hacia la calle Calvo Sotelo carece de valores de interés.

Valoración y alcance de la protección: edificio integrado en un conjunto urbano de interés en el entorno del núcleo fundacional de la ciudad. Se protege la fachada hacia la calle Pelota y la primera crujía anexa.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación, según lo dispuesto en la Norma VT para el tramo de manzana correspondiente, del volumen situado tras la primera crujía hacia la calle Pelota, con una altura máxima de 3 plantas.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación de dos plantas de altura hacia la calle Pelota con una protección parcial que afectaba solamente a la fachada y a la

primera crujía. Sin embargo, se ha observado que la fachada a la calle Calvo Sotelo es una fachada residual que no tiene valores reseñables lo que desvirtúa el ambiente del resto de la calle, muy visible desde varios puntos de vista, al dar fachada hacia el barranco Guiniguada. Con este criterio se descatalogó esta parte de la edificación y como correspondía, se le asignó una normativa concreta de tres plantas de altura.

VT-589. Triana, 2 / Lentini, 6

Grado de Protección: AMBIENTAL

Descripción: edificio en esquina, de dos plantas, con una composición propia de las construcciones domésticas residenciales del siglo XVIII. Relevancia de los huecos de disposición irregular. Destaca la presencia del arco gótico conopial en ventana de esquina. Una hilera de gárgolas remata la composición en la línea de cornisa. En el interior de la planta baja se puede contemplar un arco de piedra arenisca.

Valoración y alcance de la protección: ejemplo de arquitectura urbana e histórica anterior a 1800. Solución en esquina de apreciable singularidad paisajística. Una de las piezas singulares de mayor antigüedad que se integra en el conjunto urbano de interés a lo largo de la Calle Mayor de Triana.

Directrices de intervención: se permitirá la construcción de un volumen sobre cubierta, vinculado al uso cultural del inmueble, que minimice el impacto producido por las medianeras permanentes colindantes. Este volumen tendrá una altura máxima de 7,5 metros sobre la cubierta existente y deberá estar retranqueado un mínimo de 3 metros con respecto a la alineación oficial de las calles Triana y Lentini. Los materiales y volumetría de este elemento añadido no distorsionarán la percepción del inmueble protegido ni la conservación tipológica del mismo.

Justificación del aumento de altura: el aumento de altura que se recoge en el documento de Plan Especial aprobado inicialmente estaba ya aprobado desde el año 2012, en la ficha API-01 del Plan General actualmente vigente, donde se expone textualmente: "se modifica el uso de la parcela situada en Triana 2, esquina Lentini, calificándola como Cultural (CU). Asimismo, se modifica el nivel de intervención del edificio ubicado en dicha parcela y catalogado como "Edificio de Interés Histórico y Tipológico", permitiendo un volumen sobre cubierta, vinculado al uso cultural del inmueble, que minimice el impacto producido por las medianeras permanentes colindantes. Este volumen tendrá una altura máxima de 7,5 metros sobre la cubierta existente y deberá estar retranqueado un mínimo de 3 metros con respecto a la alineación oficial de las calles Triana y Lentini. Los materiales y volumetría de este elemento añadido no distorsionarán la percepción del inmueble protegido ni la conservación tipológica del mismo." Como se desprende del texto anterior, el Plan General permite construir dos plantas (7,5 metros) sobre la cubierta actual. En este Plan Especial, por tanto, no se ha propuesto ningún cambio de altura nuevo para esta edificación sino que asume lo determinado en el Plan General.

VT-602. Ramón y Cajal, 25 / Carretera del Centro

Grado de Protección: AMBIENTAL

Descripción: edificación de dos alturas que deja un patio en medianería. La fachada hacia la calle Ramón y Cajal es 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 gárgolas de piedra bajo un pretil de teja coronan este alzado. La fachada hacia la Carretera del Centro no tiene valores de interés.

Valoración y alcance de la protección: ejemplo de la arquitectura doméstica de la época. Forma unidad con las casas protegidas de la misma calle. Se protege todo excepto la fachada hacia la calle Ladera Baja de San Juan (carretera del centro) y la crujía anexa a la misma.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación en la parte no protegida, según lo dispuesto en la Norma VT para el tramo de manzana correspondiente, con una altura máxima de 2 plantas.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación de dos plantas de altura hacia la calle Ramón y Cajal y una planta de altura hacia la carretera del Centro. La fachada con valores a proteger es la que da frente a la calle Ramón y Cajal, siendo la fachada trasera una fachada residual sin ningún interés que, junto con otras fachadas de la zona en las mismas condiciones dan un aspecto deteriorado y pobre a este tramo de la vía. Considerando esto, se ha eliminado la protección de esta parte de la edificación, asignándole una normativa a la parte que se permite remodelar. Teniendo en cuenta que los tramos de esta vía que se han consolidado y tienen valores ambientales están constituidos en su mayoría por edificaciones de dos plantas, se ha regulado la parcela con esta altura.

VT-616. Plaza de San Bernardo, 10 y 12

Es una edificación que no estaba catalogada en el PEPRI-2001 y se ha introducido ahora en el Catálogo.

Grado de Protección: PARCIAL

Descripción: alzado de composición simétrica representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical rítmicamente dispuestos y recercados en cantería, con acompañamiento decorativo en los dinteles de los huecos centrales. Destacan los balcones de hierro forjado. La composición queda enmarcada entre dos pilastras en los extremos de la edificación, la cornisa y el zócalo, de cantería.

Valoración y alcance de la protección: alzado representativo de la arquitectura doméstica de la época. Se protege la fachada y la primera crujía.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación del volumen situado tras la primera crujía y con el fin de tapar medianeras, se podrá construir una planta más sobre la cubierta, todo ello según los parámetros de la Norma de Protección.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación de dos plantas de altura en colindancia con edificios más altos. La edificación no estaba protegida en el PEPRI-2001, pero teniendo en cuenta sus valores, se ha incluido ahora en el Catálogo. El PEPRI-2001 permitía 4 plantas más ático en esta parcela. Al introducirla en el Catálogo, se ha considerado más adecuado permitir aumentar sólo una planta sobre las dos existentes, pues éstas son muy altas. Esta nueva planta contribuirá a homogeneizar alturas con el edificio protegido colindante en San Bernardo, 14, que cuenta con cuatro plantas de altura. No

obstante, tal como se ha señalado, no se ha aumentado la altura prevista por el planeamiento para esta parcela.

VT-607. Malteses, 24 / General Bravo, 4 y 6

Es una edificación que no estaba catalogada en el PEPRI-2001 y se ha introducido ahora en el Catálogo.

Grado de Protección: PARCIAL

Descripción: edificio en esquina representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical enmarcados en cantería y rítmicamente dispuestos. La composición queda enmarcada entre pilastras verticales, el zócalo y la cornisa, de cantería. El interior está en ruinas.

Valoración y alcance de la protección: solución en esquina de valor arquitectónico integrada en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Malteses. Se protege únicamente la fachada.

Directrices de intervención: se permitirá la remodelación, según la Norma de Protección, del volumen situado tras la fachada. Se podrá construir una planta más retranqueada hacia la calle General Bravo, con una longitud máxima de fachada desde la medianera colindante hasta la pilastra que divide la composición de la fachada existente.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación de dos plantas de altura cuyo interior está totalmente en ruinas, pero que tiene una fachada de interés que dialoga en estilo y época con otras fachadas de la zona. Por este motivo, aunque la edificación no estaba protegida en el PEPRI-2001, se ha incluido ahora en el Catálogo. El PEPRI-2001 permitía en esta parcela cuando no estaba catalogada, dos plantas hacia General Bravo y tres hacia Malteses. Al introducirla en el Catálogo, se ha considerado más adecuado permitir aumentar una planta sobre la cubierta sólo en el tramo de colindancia con la edificación en General Bravo, 8, para homogeneizar alturas respecto a este tramo de manzana de mayor altura que el tramo hacia la calle Malteses. Por lo tanto, la parcela sigue teniendo previstas dos y tres plantas de altura, tal como se proponía en el PEPRI-2001, pero ahora manteniendo la fachada que se ha protegido en este documento.

VT-621. Agustín Millares, 1, 3 y 5 / Montesdeoca, 3

Son tres edificaciones que no estaban catalogadas en el PEPRI-2001 y se han introducido ahora en el Catálogo.

Grado de Protección: PARCIAL.

Descripción: en los nº 3 y 5 de la calle Agustín Millares aparecen dos edificios de arquitectura académica, caracterizados por la presencia de huecos de proporción vertical recercados en cantería o cemento y rítmicamente dispuestos. Ambas composiciones quedan enmarcadas entre pilastras en los extremos, la cornisa y el zócalo. En la esquina de Agustín Millares con Montesdeoca, se halla un edificio más antiguo, de una planta, representativo de la arquitectura tradicional, caracterizado por la presencia de huecos de distintas proporciones distribuidos de forma irregular. El zócalo de cantería y algunos huecos son añadidos posteriores, pero sigue conservando elementos originales.

Valoración y alcance de la protección: conjunto de edificaciones representativas de la arquitectura doméstica de su época, posicionadas con una alineación específica que da carácter al paisaje, resaltando los orígenes de la zona fundacional en la que se ubican. Se protegen las fachadas y las primeras crujías anexas a éstas.

Directrices de intervención: en Agustín Millares, 3 y 5, se permitirá la remodelación tras la primera crujía, respetando la altura original. En A. Millares, 1 / Montesdeoca, 3, se podrá construir 1 planta más con la siguiente alineación: hacia Agustín Millares se trazará desde la esquina sur del edificio (donde se encuentra con el colindante en el nº3) una paralela a la alineación de los inmuebles con nº3 y 5; hacia Montesdeoca, se continuará con la alineación del edificio con el nº1 de esta calle. Deberá eliminarse la masa de mortero existente entre Agustín Millares, 1 y 3.

Justificación del aumento de altura: se trata de tres edificaciones, dos de ellas de dos plantas de altura y una, la de la esquina, de una planta de altura. Se ha considerado que las tres edificaciones tienen valores que justifican su protección, motivo por el cual, aunque no estaban protegidas en el PEPRI-2001, se han incluido ahora en el Catálogo. El PEPRI-2001 permitía para estas parcelas, cuando no estaban catalogadas, dos plantas, ya que esta es la altura consolidada en este tramo. Al introducir estas edificaciones en el Catálogo, se ha observado que efectivamente dos plantas es la altura adecuada, pues como hemos dicho, es la consolidada en la manzana. Por lo tanto, la parcela sigue teniendo la altura aprobada en el Plan Especial anterior, pero ahora deberán mantenerse las fachadas que se han protegido en este documento.

VT-564. Santa Bárbara, 5

Grado de Protección: AMBIENTAL

Descripción: edificio de una planta, de composición sencilla, con huecos enmarcados en cantería y carpinterías en madera. La construcción sobre la cubierta desentona con el resto de la composición.

Valoración y alcance de la protección: ejemplo de la arquitectura doméstica residencial de la época. Perteneció a D. José Luján Pérez.

Directrices de intervención: se podrá construir una planta más sobre la cubierta, siguiendo los parámetros indicados en la Norma de Protección. Deberá eliminarse la construcción sobre la cubierta.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación protegida de una planta de altura situada entre dos edificaciones más altas: una edificación no protegida de dos plantas y una edificación protegida de tres plantas. La normativa permite en esta zona una altura máxima de dos plantas, altura consolidada por la mayoría de las edificaciones. Con el fin de homogeneizar las alturas del tramo de manzana, se ha permitido elevar una planta sobre la cubierta evitando el salto que produce y desvirtúa la percepción de este entorno.

VT-650. Reyes Católicos, 12, 14, 16 y 18 / Dr. Chil, 11

Son cuatro edificaciones que no estaban catalogadas en el PEPRI-2001 y se han introducido ahora en el Catálogo.

Grado de Protección: PARCIAL

Descripción: conjunto de edificios de varias alturas con alzados planos caracterizados por la disposición de huecos sencillos, en su mayoría recercados en madera. En el edificio situado en el número 14, representativo de la arquitectura tradicional, destacan una ventana con repisa labrada y otra ventana con arco conopial en el dintel. En el número 16, de alzado neoclásico canario, destacan los cuatro huecos alineados aunque no centrados con carpinterías de guillotina. En el número 18, también característico de la arquitectura tradicional, destaca la variedad de huecos, de diferentes proporciones y formas, algunos de ellos recercados en cantería y un gran hueco con un balcón volado de madera.

Valoración y alcance de la protección: edificios de valor arquitectónico integrados en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Reyes Católicos. Se protege únicamente la fachada.

Directrices de intervención: se permitirá la remodelación, según la Norma de Protección, del volumen situado tras la fachada, respetando la altura de la edificación original, excepto en la esquina con Dr. Chil, donde se podrá subir una planta más sobre la existente.

Justificación del aumento de altura: se trata de cuatro edificaciones, una de tres plantas (pero poco más alta que las de dos alturas), dos de dos plantas y una, la de la esquina, de una planta de altura. Se ha considerado que las cuatro edificaciones tienen valores que justifican su protección, motivo por el cual, aunque no estaban protegidas en el PEPRI-2001, se han incluido ahora en el Catálogo. El PEPRI-2001 permitía para estas parcelas, cuando no estaban catalogadas, tres plantas. No se ha incrementado la altura permitida para estas parcelas en el PEPRI-2001, se ha reducido en todo caso.

Al introducir estas edificaciones en el Catálogo, se ha considerado que tanto la edificación de tres plantas como las de dos plantas se integran bien en el entorno en lo que se refiere a alturas, por lo que para la edificación de la esquina parece adecuado permitir aumentar la altura en una planta. Aspecto, por otro lado, que permitirá la renovación conjunta de todas estas parcelas.

OTROS EDIFICIOS EN LOS QUE, SEGÚN SE EXPONE EN LA TERCERA ALEGACIÓN, “SE PRETENDE AUMENTAR EL VOLUMEN DE FORMA ILEGAL”:

1. TRIANA, 70 Y 72

VT-290. Triana, 70 / Francisco Gourié, 69

El Plan Especial de Protección Vegueta-Triana, que se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016, recogía entre sus determinaciones la modificación de aplicación directa introducida por el Plan General 2012, actualmente en vigor, a través de su ficha API-01 “Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana”, en ésta y otras parcelas colindantes. Dicha modificación establecía la ordenación conjunta de las parcelas catalogadas en calle Triana 70 y 72 con la parcela municipal de Ordenanza de Renovación entre las calles Munguía y Fco. Gourié (esquina sur), que anteriormente estaba calificada como espacio libre-aparcamiento (EL/AP). Por lo que, ordenaba modificar las fichas del catálogo números 290 y 291 en este sentido.

En la actual fase de redacción del Plan Especial en tramitación se ha considerado revertir esta situación y calificar la parcela municipal situada entre las calles Munguía y Fco. Gourié,

antes referida, como espacio libre (EL), acorde con el uso actual de la misma, entendiendo que no perjudica la rehabilitación de los inmuebles catalogados referidos sino todo lo contrario al dotarlos de fachada hacia la calle Fco. Gourié.

En consecuencia, se elimina de las fichas VT-209 Y VT-291 cualquier referencia a esta modificación, y se fija, como altura de los inmuebles catalogados, la altura del edificio original.

Grado de Protección: PARCIAL

Descripción: hacia la calle Triana se levanta un alzado simétrico representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la disposición regular de huecos de proporción vertical recercados en cantería, con motivos ornamentales en los dinteles. Destaca la presencia de balcones de hierro forjado que centran la simetría. La composición queda enmarcada entre dos pilastras en los extremos de la edificación, el zócalo y la cornisa, de cantería.

Valoración y alcance de la protección: edificio de valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Mayor de Triana. Se protege la fachada hacia la calle Triana y la primera crujía.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación, según lo dispuesto en la Norma VT para el tramo de manzana correspondiente, del volumen situado tras la primera crujía hacia Triana. La altura de la edificación será la altura del edificio original.

VT-291. Triana, 72 / Francisco Gourié, 71

Grado de Protección: PARCIAL

Descripción: hacia la calle Triana se presenta un alzado simétrico representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la disposición regular de huecos de proporción vertical recercados en cantería. Destaca la presencia del balcón corrido de hierro forjado y la solución de coronación. La composición queda enmarcada entre dos pilastras en los extremos de la edificación, el zócalo y la cornisa, de cantería.

Valoración y alcance de la protección: Edificio de valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Mayor de Triana. Se protege la fachada hacia la calle Triana y la primera crujía.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación, según la Norma de Protección, del volumen situado tras la primera crujía hacia Triana, respetando la altura de la edificación original.

2. TRIANA, 2 / ESQUINA LENTINI (VT-589)

Grado de Protección: AMBIENTAL

Descripción: edificio en esquina, de dos plantas, con una composición propia de las construcciones domésticas residenciales del siglo XVIII. Relevancia de los huecos de disposición irregular. Destaca la presencia del arco gótico conopial en ventana de esquina. Una hilera de gárgolas remata la composición en la línea de cornisa. En el interior de la planta baja se puede contemplar un arco de piedra arenisca.

Valoración y alcance de la protección: ejemplo de arquitectura urbana e histórica anterior a 1800. Solución en esquina de apreciable singularidad paisajística. Una de las piezas singulares de mayor antigüedad que se integra en el conjunto urbano de interés a lo largo de la Calle Mayor de Triana.

Directrices de intervención: se permitirá la construcción de un volumen sobre cubierta, vinculado al uso cultural del inmueble, que regularice las alturas de este tramo de manzana. Este volumen tendrá una altura máxima de 7,5 metros sobre la cubierta existente y deberá estar retranqueado un mínimo de 3 metros con respecto a la alineación oficial de las calles Triana y Lentini. Los materiales y volumetría de este elemento añadido no distorsionarán la percepción del inmueble protegido ni la conservación tipológica del mismo.

Justificación del aumento de altura:Respecto a los planes especiales de protección, el Plan General de 2012, actualmente en vigor, dispone en el artículo 5.1.2 de las Normas de Ordenación Estructural, apartado 4, que las determinaciones que éstos deben cumplir “son las establecidas en las fichas correspondientes, expuestas en el título 7 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, con los epígrafes API-01, API-09 y APR-18.”

En relación a esta parcela, la ficha API-01 del Plan General 2012, en el apartado “Modificaciones de aplicación directa” recoge lo siguiente:

“se modifica el uso de la parcela situada en Triana 2, esquina Lentini, calificándola como Cultural (CU). Asimismo, se modifica el nivel de intervención del edificio ubicado en dicha parcela y catalogado como "Edificio de Interés Histórico y Tipológico", permitiendo un volumen sobre cubierta, vinculado al uso cultural del inmueble, que minimice el impacto producido por las medianeras permanentes colindantes. Este volumen tendrá una altura máxima de 7,5 metros sobre la cubierta existente y deberá estar retranqueado un mínimo de 3 metros con respecto a la alineación oficial de las calles Triana y Lentini. Los materiales y volumetría de este elemento añadido no distorsionarán la percepción del inmueble protegido ni la conservación tipológica del mismo.”

Así pues, el aumento de altura que se recoge en el documento de Plan Especial aprobado inicialmente estaba ya aprobado desde el año 2012, en la ficha API-01 del Plan General actualmente vigente. El Plan General permite en esa ficha construir dos plantas (7,5 metros) sobre la cubierta actual de la edificación en Triana, 2/ Lentini, 6. En este Plan Especial, por tanto, no se ha propuesto ningún cambio de altura nuevo para esta edificación, limitándose el documento a incorporar las determinaciones del Plan General.

AUMENTO DE VOLUMEN EN ALTURA DE OTROS BIENES INMUEBLES:

Se citan en este apartado una serie de inmuebles en los que según la alegación se aumenta el volumen en altura.

De los inmuebles que se señalan, debe decirse que hay un grupo cuya regulación de alturas se ha tomado de las determinaciones contenidas en la ficha API-01 del Plan General. Estas son: Dr. Chil, 25 y 27 / Dr. Verneau, 2 (VT-380); Dr. Chil, 25 y 27 / Dr. Verneau, 2 (VT-381); Triana, 89 (VT-265) y San Bernardo, 2 / Viera y Clavijo (VT-596).

Pues bien, tanto 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, como el Plan General de Ordenación vigente, establecen una jerarquización en el

planeamiento que obliga a los planes especiales a sujetarse a las determinaciones contenidas en el Plan General en relación al ámbito que ordenan, remitiendo al Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana a lo dispuesto en la ficha API-01. Así pues, las disposiciones en relación a la altura que se recogen en las fichas VT-380, VT-381, VT-265 y VT-596 del Catálogo de protección del Plan Especial aprobado inicialmente estaban ya aprobadas desde el año 2012, en la ficha API-01 del Plan General actualmente vigente. El Plan especial de Protección simplemente se ha limitado a recoger, en cumplimiento de la ley y del propio Plan General, las determinaciones allí contenidas.

En referencia a la edificación en Cano, 14 / Torres, 11 (VT-054), tal como se recogía también en la ficha API-01, se redujo el grado de protección, limitándolo finalmente, eso sí, a la fachada, puesto que el interior está totalmente en ruinas. Teniendo en cuenta que este edificio se protege con grado de protección Parcial, y que conforma la esquina de dos tramos de manzana con una altura media mayor, se decidió permitir una planta más sobre la altura original, retranqueada respecto a la fachada, que contribuya a conciliar el encuentro de estos tramos mejorando el ambiente urbano.

En cuanto a la edificación en Domingo J. Navarro, 41, entendemos que se quiere hacer referencia al Edificio de Correos, en Avda. Primero de Mayo, 62 / Domingo J. Navarro, 39 y 41 / Dr. Juan de Padilla, 43 (VT-007). En este caso, debe señalarse que no se proponen modificaciones en relación a la altura original de la edificación sólo se le asigna un uso.

El resto de las edificaciones citadas: Buenos Aires, 53; Domingo J. Navarro, 15 y 21; Perdomo, 36; Torres, 7 y 9; y Pelota, 14 /Armas, 9, no están protegidas y entendemos que han debido introducirse en este apartado por error.

CONSECUENCIAS DE LA ALTERACIÓN DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS:

4.1 FICHAS DEL CATÁLOGO Nº 290 Y Nº 291

Tal como se ha expuesto con anterioridad, en la actual fase de redacción del Plan Especial en tramitación se ha considerado revertir esta situación y calificar la parcela municipal situada entre las calles Munguía y Fco. Gourié como espacio libre (EL), acorde con el uso actual de la misma, entendiendo que no perjudica la rehabilitación de los inmuebles catalogados referidos sino todo lo contrario, al dotarlos de fachada hacia la calle Fco. Gourié.

4.2 FICHA DEL CATÁLOGO Nº 546

Grado de Protección: PARCIAL

Descripción: alzados representativos de la arquitectura académica que originalmente conformaban un único edificio que ha desaparecido en parte. Debe destacarse la presencia de huecos de proporción vertical recercados en cantería, con acompañamiento decorativo en los dinteles. Zócalo y otras líneas ornamentales también en cantería.

Valoración y alcance de la protección: edificios integrados en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Reyes Católicos. En los edificios situados en Reyes Católicos 25, 27 y 29, se protege únicamente la fachada. En el edificio situado en Reyes Católicos, 35, se protege la planta baja de la fachada y la primera crujía en planta baja.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación en la parte no protegida, según lo dispuesto en la Norma VT para el tramo de manzana correspondiente, con una

altura máxima de dos plantas. Así, en los edificios situados en Reyes Católicos, 25, 27 y 29, se permitirá construir una planta más sobre la existente.

Justificación del aumento de altura: Se pregunta en la alegación a qué inmueble hace referencia la “alteración de volumen” de la que se habla en la ficha. La respuesta es que se permite edificar una planta sobre la cubierta existente en las edificaciones situadas en Reyes Católicos, 25, 27 y 29.

Debe señalarse que este conjunto era en origen una única edificación que abarcaba las parcelas en Reyes Católicos 25 a 37. Sin embargo, la parte de la edificación que ocupaba los números 31 y 33 desapareció y ahora en su lugar se elevan dos edificaciones absolutamente nuevas construidas con licencia (antes de la catalogación del inmueble, durante la tramitación del Catálogo), por lo que se les ha eliminado la protección. Sólo quedan en pie y protegidas los tramos del edificio original situados en los números 25, 27, 29 y 35, constituyendo actualmente esta última (nº 35) una edificación de dos plantas separada de las otras.

El PEPRI-2001 disponía en la ficha 546 correspondiente a estas parcelas, en el apartado “Obras a realizar”, que se podía levantar una planta más sobre la cubierta, pero retranqueada a fachada. El Plan General, en la ficha API-01, determina respecto de esta parcela que se elimine tal retranqueo y que cualquier construcción se realice alineada a fachada. El Plan Especial que se acaba de aprobar inicialmente, recoge esta determinación del Plan General. En definitiva, pese a que en la ficha VT-546 se recoge la posibilidad de aumentar una planta la altura de la edificación original, esta determinación no es nueva, ya venía recogida en el PEPRI aprobado en 2001 y reseñada también en la ficha API-01 del Plan General.

DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS. EDIFICIO LAGUNETAS, 8.

El espacio libre calificado en el interior de la manzana T18, designado en el PEP en trámite como EL-02, y conocido como Lagunetas, es una determinación que ya contemplaba el PEPRI-2001 como parte de la actuación designada como A.2 en el Estudio Económico Financiero del mismo, cuya finalidad es la ejecución de paseos y terrazas entre las calles Arena y Perdomo -afectando a las manzanas T23 y T26, además de la T18 citada-, "generando recorridos complementarios en el área comercial tradicional de la ciudad, aprovechando los espacios interiores de manzana para incluir actividades diversas que contribuyan a dinamizar la zona", determinándose en este tanto los costes de su ejecución, como de la expropiación requerida para la obtención del suelo necesario para su materialización.

El nuevo planeamiento asume este espacio libre EL-02 que forma parte de la citada actuación A.2 del PEPRI-2001 -concretamente la que estaba prevista en la manzana T18-, porque, aunque ya no forme parte del recorrido peatonal que determinaba el PEPRI-2001 -puesto que se han eliminado las calificaciones de las manzanas T23 y 26-, se trata de un ámbito que tiene entidad en sí mismo como zona de encuentro y esparcimiento, que actualmente está en uso, y cuenta además con suficiente interés espacial.

Por su parte, el nuevo Estudio Económico Financiero del PEP en trámite recoge el gasto correspondiente a la ejecución de la citada actuación -que identifica como C.3- porque está pendiente de ejecución la parte por expropiar, además de que hayan de abordarse otra serie de obras para el tratamiento conjunto del espacio, pero no refleja la expropiación que se

deriva de la misma porque es producto de una determinación del PEPRI vigente y, como consecuencia, de ella hay un expediente administrativo en marcha para su obtención.

EXCLUSIÓN DE 11 BIENES INMUEBLES DEL CATÁLOGO.

En el apartado 6.4 de la Memoria de Ordenación se justifican las exclusiones del Catálogo motivando dicha exclusión al ser inmuebles, por un lado, de nueva construcción y, por otro, al no reunir los mismos valores que el resto de inmuebles de su entorno. El resto de descatalogaciones sólo son parciales.

La competencia otorgada a los Ayuntamientos en la LPHC para que procedan a otorgar a las construcciones e inmuebles el grado de protección que consideren acorde con su estado y fisonomía, y los tipos de intervención sobre los mismos figura regulado en el artículo 31.2 y resulta indiscutible. Al contrario, sobre la competencia municipal para descatalogar inmuebles que ya no justifican su protección se ha pronunciado numerosa jurisprudencia, requiriendo, al igual que para catalogar, la prueba acreditativa de esa pérdida de valores, por lo que es admitida esta posibilidad sin discusión jurídica al respecto, al igual que para el caso que se probara igualmente el aumento o disminución del grado de protección, reiterando que lo necesario es que conste debidamente justificada tal decisión.

En este sentido, se reitera que en la Memoria de Ordenación se justifican debidamente dichas exclusiones y desprotecciones parciales.

REDUCCIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN.

Conforme a lo expuesto en el apartado anterior, señalar que en el epígrafe 6.5 de la Memoria de Ordenación se desarrollan las modificaciones en el grado de protección justificando uno por uno todos los inmuebles catalogados en los que se actúa.

NUEVA CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS.

La Ley 4/1999, de 15 de marzo, del Patrimonio Histórico de Canarias, asigna a los Ayuntamientos, entre otras funciones, la redacción y tramitación de los planes especiales de los Conjuntos Históricos incluidos en sus términos municipales, así como la formulación y actualización de sus correspondientes catálogos, señalando, en su artículo 43, la obligatoriedad de vincular a cada inmueble inventariado un determinado grado de protección.

En esta misma línea, en el artículo 45 de la citada ley se abordan los grados de protección atribuibles a cualquier inmueble objeto de catalogación, estableciendo tres niveles posibles, bajo las denominaciones de “Integral”, “Ambiental” y “Parcial”, que se definen tal como se indica a continuación:

- “a. Integral: Protege la totalidad de cada uno de los inmuebles en él incluidos.
- b. Ambiental: Protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles.
- c. Parcial: Protege elementos específicos.”

El vigente Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana aprobado en 2001 (PEPRI-2001), establece tres grados de protección para los edificios: “Monumentos Histórico-Artísticos” (tipos I y II), “Edificios de Interés Histórico y Tipológico” y “Edificios de Interés Ambiental”,

por lo que no está adaptado a la legislación vigente que sólo establece los tres ya mencionados; integral, ambiental y parcial.

Por ello, tal y como se desarrolla en la Memoria de Ordenación del Plan Especial en tramitación, y siguiendo la determinación legal de actualizar el Catálogo a la legislación vigente, se adecúan los grados de protección del PEPRI a la Ley canaria de Patrimonio Histórico, haciendo la siguiente equiparación:

- El grupo "Monumentos Histórico-Artísticos" del PEPRI se corresponde con el grado "Integral" regulado en la Ley 4/1999.
- El grupo de "Edificios de Interés Histórico y Tipológico" se corresponde con el grado "Ambiental" regulado en la Ley 4/1999.
- El grupo de "Edificios de Interés Ambiental" se corresponde con el grado "Parcial" regulado en la Ley 4/1999.

Por lo expuesto, no se ha establecido una "nueva clasificación de los edificios" sino que se han adecuado los grados de protección del PEPRI a los contenidos de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

AGRUPACIÓN DE PARCELAS.

El objeto de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, es regular el régimen jurídico de los bienes, actividades y demás manifestaciones culturales que integran el patrimonio histórico de Canarias. Tal regulación pretende en primer término la preservación de los valores de dicho patrimonio, pero la ley asume, tal como se refleja en su preámbulo, la necesidad de compatibilizar dicha preservación del patrimonio histórico con su disfrute como objeto cultural y su aprovechamiento como recurso económico. Este espíritu también se recoge en los objetivos del Plan Especial de Protección Vegueta-Triana, cuyo objeto principal, expuesto en el apartado 4.1 de la Memoria de Ordenación, es "la ordenación y gestión de los Conjuntos Históricos de Vegueta y de Triana, garantizando la conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y paisajístico de estos barrios y promoviendo a su vez su dinamización, por medio de la actualización de las determinaciones previstas por el PEPRI- 2001, en vigor hasta la aprobación del presente documento".

Con el propósito de cumplir este objetivo, el Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana propone una regulación que trata de garantizar la correcta conservación del patrimonio contenido en su ámbito, pero al mismo tiempo introduce mecanismos que promueven el desarrollo de actividades que garanticen el progreso económico y social de los dos barrios, entendiendo que ambos propósitos están inevitablemente vinculados, pues difícilmente se podrá conservar adecuadamente el patrimonio si éste se ubica en un entorno abandonado y sin actividad.

En lo que se refiere a la posibilidad de dividir y agrupar parcelas, en el Plan Especial, tal como se recoge en la Memoria de Ordenación, se ha considerado que la estructura parcelaria es un elemento fundamental en la definición de la morfología de los Conjuntos Históricos y por tanto debe mantenerse y protegerse, en virtud de lo cual, como norma general, se han prohibido las agrupaciones o segregaciones de parcelas en el ámbito regulado por el Plan Especial. No obstante, mantener la estructura parcelaria no implica que no se puedan introducir pequeños ajustes en la misma que no desvirtúen su constitución

original y que resulten necesarios para viabilizar la renovación de ciertas parcelas no catalogadas. Este es el caso de las agregaciones que se han permitido en el Plan Especial:

- Se permite la agrupación de parcelas de superficie igual o inferior a 100 m². Se considera que la agrupación de parcelas de dimensiones inferiores a 100 m² no va a suponer un cambio significativo en la estructura parcelaria de los barrios históricos por dos motivos fundamentales: por una parte, estas parcelas representan tan sólo el 3,4% de la superficie del barrio de Triana y el 5,3% de la superficie de Vegueta; y por otra parte, la superficie media de parcela en estos ámbitos es significativamente superior a 100 m². Suponiendo que se produjera una agrupación del 100% de estas parcelas, cosa poco probable, esto supondría una variación menor al 5% en la estructura del parcelario del conjunto de estos barrios, lo que es, a todas luces, una variación poco significativa respecto a los beneficios que esta posibilidad de agrupación puede generar: va a favorecer la renovación de estas parcelas, evitando su deterioro y abandono, ya que por sus reducidas dimensiones de superficie es muy difícil ejecutar en ellas una edificación en condiciones razonables de habitabilidad.

- La parcela situada en la calle Arena, 11B, deberá agruparse con alguna de las colindantes para poder edificar. Esta parcela estaba calificada en el PEPRI-2001 como Espacio Libre. Por razones que se exponen en la Memoria de Ordenación del documento y que no vienen al caso, este Plan Especial consideró adecuado cambiar su calificación a residencial. Sin embargo, debido a la estrecha dimensión de su fachada, de tan solo dos metros, no reúne las condiciones necesarias para la edificación, según éstas se definen en el Plan General vigente, por lo que se exige su agrupación con alguna de las colindantes para poder edificar y evitar de esta forma que continúe avanzando el deterioro y abandono actual de la parcela.

- En las manzanas V-18 y V-26, que tienen frente a la Avenida Alcalde Díaz Saavedra Navarro, se permite la agrupación de parcelas, independientemente de su superficie. Tal como se expone en la Memoria de Ordenación, en las manzanas de este frente de Vegueta, la parcelación no debe ser un parámetro a mantener, por dos razones: por una parte, no se mantiene la parcelación original. A lo largo de los años ésta ha sido modificada presentando en la actualidad una composición heterogénea, de manera que junto a grandes parcelas quedan algunas muy pequeñas en las que la dimensión de fachada es tan mínima que hace muy complicada su renovación sin la agregación con el colindante. Entendemos que debe observarse y reconocerse en este caso la transformación de la trama urbana como una realidad que hay que afrontar; y por otra parte, deben considerarse las especiales características de estas manzanas, diferentes de otras del entorno, al constituir la fachada marítima de la ciudad al mar en este tramo. El frente de Vegueta hacia la Avenida Marítima no puede ser entendido simplemente como límite oriental del barrio, con el mismo tratamiento normativo que el resto de parcelas, sino que se debe poner en valor su condición de fachada hacia mar. La agrupación de parcelas propuesta contribuirá a facilitar la renovación de estas parcelas sin suponer una variación significativa en la estructura parcelaria, que como hemos dicho, ya está muy modificada en estas manzanas.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

Tal como se ha expuesto a lo largo del Plan Especial, éste tiene por objeto la conservación del patrimonio de Vegueta y Triana, incluyendo todos aquellos aspectos que definan su configuración como Conjuntos Históricos, lo que incluye, entre otras cuestiones, la trama viaria existente, su morfología y definición. Esto no implica, como se comentó en el apartado anterior en referencia a la estructura parcelaria, que esta conservación de la trama viaria no

permita la realización de ciertos ajustes que mejoren ambientalmente el entorno o que resuelvan problemas del propio funcionamiento de dicha trama, siempre y cuando se garantice de forma general la conservación de su trazado. Así pues, con el fin de mantener dicha trama viaria, el Plan especial elimina en el ámbito ordenado la obligatoriedad existente en otras zonas de la ciudad de ejecutar chaflanes en las esquinas, manteniendo sólo dicha obligación en aquellos casos en que esto contribuya a mejorar la resolución de una esquina concreta, de forma puntual.

En lo que se refiere a las modificaciones en las alineaciones, debe señalarse que este Plan Especial que se ha aprobado inicialmente parte, para el estudio de alineaciones y rasantes, de las determinaciones del Plan Especial anterior. En este sentido, el nuevo Plan Especial mantiene algunos cambios de alineación propuestos en el documento de 2001, sin que se hayan producido por tanto cambios en la regulación de estas parcelas con respecto a lo anteriormente establecido. Este es el caso de los cambios de alineación propuestos en Lagunetas, 8; Triana, 3; Domingo Déniz, 15/ San Francisco, 1; Audiencia, 8; García Tello, 7, 9 y 23; Reyes Católicos, 63, 67 y 69; Fernando Galván, 20; y Sor Jesús, 7 y 9.

Además, el nuevo Plan Especial, elimina muchos de los cambios de alineación que proponía el PEPRI-2001, bien por estar ya ejecutados (Triana, 14 / Francisco Gourié, 13; Juan de Padilla, 2A; Maninidra, 8; San Francisco, 3; San Nicolás, 3, 5, 7 y 9; Agustín Millares, 9; Clemente Jordán, 1 / Verdi, 1; Juan de Quesada, 9 / Doramas, 3; Mendizábal, 9, 11, 15 y 17; y Reyes Católicos, 59, 61 y 65); bien porque se han considerado innecesarios y se prefiere preservar en esos puntos el trazado original (Interior de la manzana T-26 (afectaba a 11 parcelas); Viera y Clavijo, 1; Ramón y Cajal, 2 a 22; Abreu y Galindo; Reyes Católicos, 49 a 57; y Agustín Millares, 1).

El nuevo Plan Especial sólo introduce nuevos cambios de alineación que el PEPRI-2001 no recogía (que afectan a 26 edificaciones), en todas aquellas fachadas no protegidas en las que se ha observado una alineación discontinua con respecto a las edificaciones colindantes y cuya corrección supondrá una mejora del entorno, con la homogeneización del tramo y la ampliación de aceras. Estos nuevos cambios de alineación propuestos se encuentran en las siguientes calles: Maninidra, 4; Dr. Domingo Déniz, 15; Pedro Díaz, 22; López Botas, 49 y 61; Sor Brígida Castelló, 12 y 20; Santa Bárbara, 23 y 31; Mendizábal, 19; Francisco Déniz / Botas; Alcalde Díaz Saavedra Navarro, 32; Francisco Gourié, 61 y 63 (se descatalogaron las fachadas traseras); Guzmán El Bueno, una parcela s/n (parcela proveniente del PERI San Juan - San José); Carretera del Centro, 4, 6, 10, 14, 16 y 18 (parcelas provenientes del PERI San Juan - San José); Ramón y Cajal, 27, 31 y 33 (parcelas provenientes del PERI San Juan - San José); y Real de San Roque, dos parcelas s/n (parcelas provenientes del PERI San Juan- San José).

Como se ha comentado, las nuevas modificaciones de alineaciones incluidas en el PEP Vegueta-Triana se realizan sobre edificaciones no protegidas y en todo caso las actuaciones sobre estas 26 parcelas se consideran una intervención muy puntual dentro de estos dos conjuntos, pues sólo representan un 2% del total de parcelas que ordena el Plan Especial.

USO TERCIARIO RECREATIVO.

Tal y como se recoge en el apartado 3.3.1 de la Memoria de Información, Volumen III "Análisis del Espacio Urbano", del documento Informativo del Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana (PEP-VT), los usos indicados en el PEPRI-2001 no están adaptados a los establecidos en el Plan General vigente.

En este sentido, desde la aprobación definitiva del Plan General de 2000 dentro del uso terciario se distinguen las clases de hospedaje, comercial, oficinas y terciario recreativo.

Sin embargo, el PGOU'89, documento vigente en el momento de la redacción del PEPRI-2001, establecía en su Normativa, art. 493 de la Sección 4ª del Título XIII, el uso terciario como aquel “que presta variedad de servicios, lucrativos o no, de tipo administrativo, burocrático, comercial o de residencia y expansión temporal de personas” clasificándose en oficinas, comercial y hostelería-turismo.

En la comparativa de las clasificaciones hechas por ambos planes generales vemos que, en el PGOU'89, el uso terciario recreativo no se contemplaba como una clase dentro del uso terciario sino que se entendía asumida dentro de la clase de comercial, y ello es así porque si no durante la vigencia de este plan no se hubiera podido desarrollar el uso terciario recreativo en el municipio.

Por ello, ya en la aprobación definitiva del PEPRI-2001, y una vez aprobado definitivamente el PGO-2000 (aprobación definitiva según orden departamental de 26 de diciembre de 2000), se introduce en la Ordenanza de renovación una mención expresa al terciario recreativo diferenciada del uso comercial, al igual que, se especifican las categorías del uso comercial acordes con las del nuevo PGO-2000 de “pequeño comercio y local comercial Tipo I”, ya que el PGOU'89 no contemplaba estas mismas categorías.

Esta adaptación del PEPRI-2001 al plan general en vigor PGO-2000, se recoge en el punto 2 y 6 del artículo 41 relativo a los usos de la Ordenanza de Renovación para el Centro Histórico, donde se asume que el uso terciario recreativo incluye las categorías de establecimiento para consumo de comidas y bebidas, salas de reunión Tipo I y salas de espectáculos Tipo I.

Igualmente, la Comisión de Interpretación del Plan General, en sesión celebrada el 24 de junio de 2004 se pronunció con el siguiente tenor:

“1. El uso terciario-recreativo en la Ordenanza de Protección 1.1 en el PEPRI Vegueta Triana”.

“El P.E.P.R.I. “Vegueta – Triana” en sus Ordenanzas de Protección 1.2 y 1.3 referidas a edificios protegidos por su Interés Histórico y Tipológico o por su Interés Ambiental, respectivamente, remite la regulación de los usos posibles al artículo 41 de la Ordenanza de Renovación. Éste, en su apartado 2, hace mención expresa del uso terciario recreativo del Plan General, con una consideración diferenciada con respecto del uso comercial. Se trata de una corrección introducida en el documento de Aprobación Definitiva del Plan Especial con la finalidad de hacer compatible la regulación de usos de los planeamientos general y especial, puesto que en las versiones anteriores del P.E.P.R.I. el uso terciario se contemplaba como una variedad del comercial, en consonancia con su consideración en el P.G.O.U. de 1989, que no separaba ambas categorías.

Esa inclusión del terciario recreativo en la regulación de usos del Plan Especial no está presente sólo en el caso de la Ordenanza de Renovación y de las Ordenanzas de Protección 1.2 y 1.3, sino que también existe en las Ordenanzas de Edificación para “Primero de Mayo” y “Nueva Vegueta”, dado que asumen la ordenación establecida al respecto por las Ordenanzas M y B del P.G.M.O., en cada caso.

De este modo, la única ordenanza que no contempla expresamente el uso terciario recreativo es la Ordenanza de Protección 1.1 que, en cambio, sí considera el uso comercial entre los posibles en los edificios que regula, a pesar de su elevado nivel de protección, por lo que entendemos que no se trata de una prohibición expresa, sino de una referencia a ese comercial genérico primitivo que incluía el terciario recreativo actual.

La Comisión entiende que para evitar dudas a la hora de informar los correspondientes expedientes, sería conveniente introducir en el Título VI, "Ordenanza de Edificación", concretamente en su apartado 6.2.1 de "Condiciones de Uso", una aclaración a este respecto en los siguientes términos:

"Las menciones al uso comercial que se efectúan en cada una de las ordenanzas de aplicación en el ámbito del Plan Especial se hacen en el sentido más amplio del término, de modo que el uso terciario recreativo se contempla como una variedad del mismo."

ESPACIO LIBRE EL-03 PLAZA SAN BERNARDO.

Un estudio del Conjunto Histórico no se limita a un recorrido histórico sobre los hechos más relevantes que acontecieron, sino que debe analizar su evolución, como ámbito edificado, reconociendo las tramas urbanas y su conformación en el tiempo, singularidades, caracterizaciones y la razón de ser de cada dilatación del espacio público.

La configuración del espacio conocido popularmente como plaza de San Bernardo tiene su génesis en el s.XVI, tal como queda reflejado en el levantamiento que el ingeniero Leonardo Torriani realiza en 1588 por orden del rey Felipe II, con el objetivo de tener una idea real de las ciudades de Ultramar en las Islas Canarias.

En este plano podemos ver que la plaza se encuentra lindando con el convento de San Bernardo derrumbado en 1868, en el límite norte de la ciudad construida. A partir de aquí hasta la muralla se encontraban los terrenos agrícolas denominados las "Huertas de San Telmo".

Este espacio también aparece reflejado y reseñado en los planos de la ciudad que Agustín del Castillo realiza en 1686 y en el que posteriormente Luis Marqueli dibuja en 1792, así como en el dibujado por López Echegarreta en 1883, este último mejor definido. En estos planos podemos verificar que se trata de un espacio muy antiguo de la ciudad cuyo perímetro inicial se mantuvo hasta los inicios del siglo XX, momento en el que su fachada al naciente se derrumba para realizar la vía de conexión con la actual avenida Primero de Mayo, por tanto se trata de un espacio histórico de gran relevancia.

En áreas con una estructura urbana consolidada es bastante complicado encontrar nuevos espacios libres, sin embargo, las dimensiones del espacio de la calle San Bernardo nos ofrece la oportunidad de delimitar una actuación de gran significación para la ciudad, ya que por un lado reflexiona sobre la memoria histórica de la ciudad rescatando el uso original de este espacio, y por otro lado reflexiona sobre los valores de futuro de este ámbito ya que es poseedor de calidad paisajística y arquitectónica; una peculiaridad que le confiere la capacidad de generar ciudad y ciudadanía al funcionar como ámbito de centralización (peatonalización) fortaleciendo el valor social y la calidad de vida de nuestros habitantes.

En este sentido, el Plan Especial, con el objetivo de valorar los elementos que han llegado a nuestros días, califica como Espacio Libre (EL-03) el tramo de la calle San Bernardo

comprendido entre Pérez Galdós-General Bravo y Cano-Viera y Clavijo, por los motivos históricos ya argumentados, por las dimensiones de dicho espacio, propias de una plaza urbana, y por la singularidad del conjunto edificado en varios puntos, el acompañamiento de arbolado voluminoso y la singular perspectiva visual con el Risco de San Nicolás.

Como ya se ha expuesto la calificación de este espacio como Espacio Libre puede causar un apreciable efecto positivo sobre la cualificación del entorno y la protección del patrimonio histórico y/o arquitectónico, a la vez que potencia la movilidad peatonal del centro histórico. Se subraya el uso originario de dicha calle como plaza y zona arbolada densa hasta su reurbanización a mediados del siglo XX.

En cuanto al tráfico, la afección es muy local limitándose a ser una cuestión de gestión del viario. La movilidad hay que verla desde un contexto mucho más amplio, ya que la previsión, en el Plan General vigente, de conexión de la Ciudad Alta con el Pambaso transformará la estructura viaria, ya que, al eliminar gran parte del tráfico de la calle Buenos Aires, ésta se podrá reconvertir en la salida de la Avenida Primero de Mayo hacia la costa, sustituyendo la función que a día de hoy hace la calle San Bernardo.

A corto plazo, dado que el flujo viario de San Bernardo-Viera y Clavijo persigue alcanzar, por un lado, Bravo Murillo y, por otro, la costa a través de Buenos Aires, y que prácticamente es de un sólo carril en su último tramo de conexión con Viera y Clavijo, existen otras calles que podrían suplir perfectamente esta función como son Perdomo y Domingo J. Navarro, aún más, si tenemos en cuenta que el tramo de manzana de Viera y Clavijo entre San Bernardo y Perdomo no cuenta con garajes.

Por otro lado, la condición de Espacio Libre no impide el paso puntual de vehículos de carga y descarga para los comercios y/o residentes de la zona.

Por lo expuesto, la ejecución del citado espacio libre no impide el normal desarrollo del tráfico viario en la zona y, sin embargo, ayuda a conservar un espacio con historia.

ORDENANZAS ESTÉTICAS.

El artículo 31 de la LPHC, al establecer el contenido mínimo de los Planes Especiales de Protección, detalla que deberá abordar lo siguiente:

b) Los criterios de conservación, consolidación, restauración y, en su caso, rehabilitación y remodelación de los inmuebles, con un programa específico de actuaciones para los catalogados.

El artículo 9 de la Ordenanza estética al que remite la alegación señala que:

“Artículo 9 Consideraciones relativas a la composición de fachada.

1. Consideraciones generales:

a) En edificios catalogados, cualquier intervención en fachadas protegidas deberá respetar la composición original de la misma, así como sus materiales, procurando restituir elementos y huecos que hubieran sido modificados, siempre que las condiciones de habitabilidad del inmueble y las normativas sectoriales lo permitan. En todo caso, habrá que ajustarse a lo establecido en el apartado "Directrices de Intervención" de la correspondiente ficha del Catálogo.

De igual manera, las obras de ampliación en altura o en longitud de fachada de edificios catalogados deberán adecuarse a la fachada protegida preexistente, resaltando los valores que motivaron su protección pero con un diseño contemporáneo que no reproduzca estilos anteriores. Es decir, la composición deberá adaptarse a la cadencia general, pero sin imitar estilos ni composiciones de otras épocas.

...”

El objeto de este artículo es guiar en las posibles nuevas intervenciones sobre inmuebles catalogados, de forma que “lo nuevo”, no se confunda con lo protegido. Con esa intención se ha establecido este criterio de no imitar estilos ni composiciones de otras épocas.

La Ordenanza estética está incidiendo en criterios de remodelación de los inmuebles en relación con su fachada. Lejos de suponer genéricamente un “pisoteo al estilo tradicional canario”, tal y como se señala en la alegación, la ampliación de longitud de fachada es necesaria regularla precisamente para no producir ese efecto indeseado, negando que estemos ante la modificación de un edificio catalogado, y debiendo ser en todo caso el proyecto concreto que lo aborde el que sea acorde y se integre con las características tipológicas y arquitectónicas del que se pretende remodelar, sin que tenga que ser necesariamente igual o parecido.

Tal y como se expone uno de los casos más reconocibles por su buen hacer en este sentido es el relativo a la ampliación de la Casa Museo Pérez Galdós, que es un ejemplo de la pretensión del Plan Especial en todo el ámbito.

Esto no quiere decir que en un determinado caso, el proyecto que se presente se adecúe más a lo existente que en otros, por lo que será en última instancia el informe técnico correspondiente más el que deba emitir el Consejo de Patrimonio, los que dictaminen sobre su conveniencia y oportunidad.

ANEXO DE PROPUESTAS.

En relación al apartado en que se expone una propuesta de ajuste del grado de protección en varias decenas de inmuebles incluidos en el Catálogo, se coincide en su totalidad con un aumento de dicho grado, lo que lleva aparejado una mayor restricción en las intervenciones que puedan acoger.

Con carácter preliminar y tras un análisis del documento, se constatan 5 errores en la propuesta formulada en la alegación, referidos a las unidades VT-123, VT-384, VT-385, VT-499, VT-602. Se solicita el ajuste a un grado de protección más restrictiva que realmente es el que se regula en la correspondiente ficha del Catálogo expuesto a información pública. Se entiende, pues, que no procede modificación alguna de lo ordenado.

Conviene recordar que las Normas del P.E.P. de “Vegueta-Triana” regulan en su artículo 4.3 el concepto y alcance de cada grado de protección, de modo que se determina lo siguiente:

“a) Integral: protege la totalidad de cada uno de los inmuebles en él incluidos.

Se incluyen en este grupo los inmuebles que por su carácter excepcional con importantes valores artísticos, edificatorios, etnográficos y/o ambientales, así lo aconsejan.

También estarán protegidos con este grado de protección los siguientes elementos de patrimonio escultórico:

...

Se protege el inmueble o elemento en su totalidad, incluida la parcela, salvo que se indique lo contrario en el apartado "Valoración y Alcance de la Protección" de la ficha de protección.

b) Ambiental: protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles.

Se incluyen en este grupo aquellos edificios con ciertos valores edificatorios y/o ambientales que mantienen, en buena parte, la tipología original, de tal forma que ilustran y sirven de referencia para comprender su época, lenguaje formal, temática funcional, tecnología constructiva u operación urbanística.

Excepto en aquellos casos en los que se indique otra cosa en la ficha del Catálogo, se protege el volumen, el aspecto exterior (tipo de cubierta, composición y materiales de fachada) y la organización interior (tipología, estructura portante, posición de escaleras y patios y espacios no edificados), así como aquellos acabados o elementos característicos de su época que se hayan conservado y que resulten de interés (pavimentos, zócalos, molduras, etc.).

c) Parcial: protege elementos específicos.

Se incluyen en este grupo aquellos elementos que destaquen por sus valores en un edificio o entorno, y aquellos otros edificios que por su tratamiento peculiar y situación en el entorno tienen una fachada de interés histórico, arquitectónico o ambiental, pero cuyo interior no conserva o nunca ha tenido valores que merezcan protección.

Los elementos a proteger son generalmente la fachada y la primera crujía. No obstante, se concretará para cada inmueble, en su ficha correspondiente del Catálogo, qué elementos se protegen".

Teniendo en cuenta lo anterior, en el conjunto de inmuebles para los que se propone el cambio del grado de protección "ambiental" al de protección "integral" no se observa en ninguna de las unidades el acompañamiento de unas condiciones o características dotadas de la excepcionalidad con importantes valores artísticos, edificatorios, etnográficos y/o ambientales a la que se refiere el texto normativo.

Esta excepcionalidad es una cualidad que debe entenderse en el contexto del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural de la ciudad, o cuanto menos del ámbito urbano en su globalidad que conforman los respectivos Conjuntos Históricos del "Barrio de Vegueta" y del "Barrio de Triana".

Analizados de modo individual un apreciable porcentaje de los inmuebles propuestos en la alegación, sus características constructivas, tipologías y elementos histórico-artísticos que conforman el edificio respectivo son comunes en la modalidad de la arquitectura histórica anterior a 1800 o en aquellas diversas que se desarrollaron en la ciudad del siglo XIX y principios del XX. Esta circunstancia no debe entenderse como argumento para la exclusión del valor de patrimonio histórico. Y en esos términos se pronuncia la inclusión en el Catálogo con el grado de protección ambiental y el alcance normativo antes expuesto. Sin embargo,

no procede en ningún caso la exclusividad o singularidad máxima que se le supone al rasgo o representatividad excepcional.

Por su parte, en el conjunto de inmuebles para los que se propone el cambio del grado de protección “parcial” al de protección “ambiental”, son todos ellos ejemplos de edificios cuyo interior se encuentra en ruina o han perdido irreversiblemente las singularidades constructivas, de motivación artística y forma, de materiales y de tipología que se le supone hipotéticamente a la construcción en su momento originario o en períodos históricos precedentes a la etapa contemporánea (desde mediados del siglo XX).

Estas unidades sí conservan elementos concretos, que comúnmente se representa en la crujía de fachada, contienen valores de representatividad tipológica de la arquitectura o el patrimonio cultural histórico (formalización general, disposición de huecos, materiales, etc.). Por dicha cualidad, se incluye en el Catálogo y su régimen de protección como ejemplo ilustrativo del proceso de construcción urbana en determinados períodos.

En ninguno de los casos mencionados se reúnen condiciones ni se aportan argumentos específicos en la alegación que conlleven la extensión de la protección al conjunto del inmueble de acuerdo al alcance regulado para el grado de protección “ambiental”.

PROPUESTA DE NUEVOS EDIFICIOS PARA SU INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO.

El equipo redactor ha realizado un trabajo de campo bastante exhaustivo donde ya se han revisado las catalogaciones existentes y las posibles a añadir. Derivado de este trabajo se detalla en la Memoria de Ordenación los inmuebles que son excluidos y los que modifican su grado de protección, a la vez que se argumentan los valores detectados en los que se han incluido como nuevos catalogados. Constan todos estos supuestos debidamente justificados en la Memoria de ordenación, con una amplia descripción de sus características actualizadas y los motivos de su modificación.

Estas distintas posibilidades son potestad de la Corporación local y así se ha hecho constar en la primera parte de esta alegación sobre la regulación y tramitación de los Conjuntos Históricos, y es numerosa jurisprudencia la que avala estas decisiones.

En lo que respecta a las nuevas inclusiones de inmuebles protegidos en el Catálogo de este Plan Especial, hay que decir que esta potestad deriva, por un lado, de las competencias que ostenta el Ayuntamiento sobre esta materia, que le obliga necesariamente a reconocer aquellos espacios y propiedades de interés dignos de conservación, y, por otro lado, tratándose de una revisión del PEPRI 2001, analizar aquellos supuestos que serían de nueva incorporación conforme a los criterios de protección establecidos en la Memoria, y que, en coherencia con ello, no fueron incluidos anteriormente.

Resolución:

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 47

Nombre: Federación de AA VV EL REAL DE LAS PALMAS, AA.VV.TRIANA-SANTA TELMO y DEPACA.

Domicilio: Avenida de La Feria, 56
C/Malteses, 14
C/Pedro de Vera, 44

C.P. 35012

Nº Reg. Ayto.: 126306

Fecha Reg. Ayto.: 26-08-2016

Nº de Páginas: 36

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio:

Entidad: Asociaciones

Tema: Varias generales

Contestación

La contestación se recoge en el documento adjunto.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA PEP-VT/JULIO-AGOSTO 2016

ALEGACIONES

NÚM. ORDEN: 47

NOMBRE: ASOCIACIÓN DE VECINOS "TRIANA-SAN TELMO", ASOCIACIÓN POR LA DEFENSA DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE CANARIAS (DEPACA).

CONTESTACIÓN:

SOBRE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS.

Los bienes integrantes del Patrimonio histórico español se encuentran regulados en la Ley 16/1985, de 25 de junio, en lo que se refiere a las competencias estatales sobre dichos bienes (en adelante LPHE).

Pero también existen Leyes autonómicas dictadas en desarrollo o complemento, de lo establecido en la ley estatal citada. Entre ellas figura la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias (en adelante LPHC). Y es en esta Ley autonómica en la que tenemos que centrarnos para resolver adecuadamente lo referente al contenido y la regulación de los Conjuntos Históricos, así como a la presente alegación presentada al Plan Especial de Protección Vegueta-Triana. Y todo ello además, sin perjuicio de la ordenación urbanística que necesariamente debe superponerse y complementarse con esa legislación.

Es unánime el criterio según el cual la LPHE sólo constituye un marco jurídico genérico de referencia para el resto de las legislaciones. Las sucesivas Leyes autonómicas dictadas sobre esta materia así lo prueban y lo confirman, estableciendo sus propias directrices al respecto sobre su patrimonio histórico, su regulación y sus criterios de conservación o rehabilitación, entre otras materias. Es decir, la LPHE constituye un marco legal básico, que puede ser modificado, en algunos aspectos, por la legislación autonómica.

Por tanto, las referencias a la Constitución Española y la LPHE incluidas en las alegaciones al Plan Especial hay que situarlas en un contexto general de lo que significa el patrimonio cultural en el ámbito estatal, pero nunca debe llevarse al extremo de convertirlas en la justificación de unas manifestaciones o alegaciones no fundamentadas y genéricas.

Otra discordancia en este asunto la produce la que se deriva de la incidencia de las Leyes de patrimonio sobre las Leyes del suelo o las propias de la ordenación urbanística de cada municipio. Parece claro en este supuesto la primacía de las normas de Derecho especial sobre las de Derecho general o común. Dicho de otra forma, en materia de patrimonio histórico tienen prevalencia las leyes sobre esta materia, aún cuando la tramitación y la regulación urbanística se solapen con aquellas, lo que supone además un ejercicio de detalle, que hace que se deba complementar la LPHC con el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, además del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales Protegidos de Canarias y el Reglamento de Procedimiento de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.

Por otro lado, en el marco jerárquico español, es obvio que la Constitución Española hace alusión a la preservación del patrimonio histórico, cultural y artístico y los bienes que lo integran, y así lo expone en su artículo 46 como manifestación general.

Artículo 46. Patrimonio histórico, cultural y artístico.

Los poderes públicos garantizarán la conservación y promoverán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad. La ley penal sancionará los atentados contra este patrimonio.

Este principio general debe ser entendido como tal. El Estado se configura como un garante de la no pérdida de nuestros valores históricos, culturales y artísticos pero el concepto concreto de conservación y enriquecimiento no deben ser entendidos desde esa Ley de forma indiscriminada frente a esta Corporación local.

Por otro lado, los artículos de la LPHE más relevantes sobre los Conjuntos Históricos se encuentran en los artículos 20 y 21. Establecen lo siguiente:

Artículo 20. Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración de Bien de Interés Cultural.

1. La declaración de un Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, como Bienes de Interés Cultural, determinará la obligación para el Municipio o Municipios en que se encontraren de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla en todo caso las exigencias en esta Ley establecidas. La aprobación de dicho Plan requerirá el informe favorable de la Administración competente para la protección de los bienes culturales afectados. Se entenderá emitido informe favorable transcurridos tres meses desde la presentación del Plan. La obligatoriedad de dicho Plan no podrá excusarse en la preexistencia de otro planeamiento contradictorio con la protección, ni en la inexistencia previa de planeamiento general.

2. El Plan a que se refiere el apartado anterior establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello. Igualmente contemplará las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas. También deberá contener los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas.

....

Artículo 21. Protección y conservación de Conjuntos Históricos.

1. En los instrumentos de planeamiento relativos a Conjuntos Históricos se realizará la catalogación, según lo dispuesto en la legislación urbanística, de los elementos unitarios que conforman el Conjunto, tanto inmuebles edificados como espacios libres exteriores o interiores, u otras estructuras significativas, así como de los componentes naturales que lo

acompañan, definiendo los tipos de intervención posible. A los elementos singulares se les dispensará una protección integral. Para el resto de los elementos se fijará, en cada caso, un nivel adecuado de protección.

2. Excepcionalmente, el Plan de protección de un Conjunto Histórico podrá permitir remodelaciones urbanas, pero sólo en caso de que impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano o eviten los usos degradantes para el propio Conjunto.

3. La conservación de los Conjuntos Históricos declarados Bienes de Interés Cultural comporta el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente. Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y sólo podrán realizarse en la medida en que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto. En todo caso, se mantendrán las alineaciones urbanas existentes.

De los artículos citados se desprende lo siguiente:

1º) La obligatoriedad de redactar un Plan Especial de Protección, una vez declarado un Conjunto Histórico, acompañado de informe favorable de la Administración competente de su declaración como Bien de interés cultural, cuestión que respeta y recoge la LPHC.

2º) El establecimiento de:

- Un orden prioritario de establecimiento de usos públicos en los edificios e instalaciones aptas para ello, cuestión que ya se encuentra también recogida en la LPHC y regulado de forma específica en la revisión del Plan Especial de Protección tal y como se puede observar en su documento normativo.

- La posibilidad de establecer áreas de rehabilitación integrada. El Plan Especial no ha considerado esta posibilidad.

- Criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas. La Ordenanza estética recoge en su articulado estas materias.

3º) El otorgamiento de licencias o la ejecución de las ya otorgadas, según se encuentre aprobado o no el correspondiente Plan de Protección. Este aspecto se configura como una referencia al principio de cooperación administrativa y de distribución de competencias entre los Cabildos y los Ayuntamientos.

4º) La obligatoriedad de elaborar un catálogo, conforme a la ordenación urbanística, y la definición de los tipos de intervención posibles en cada uno de ellos. El Plan Especial incorpora como parte esencial del mismo ese Catálogo, señalando a cada inmueble y espacio su grado de protección y los tipos de intervención admisibles conforme a la LPHC, y a las características intrínsecas de cada uno de los elementos a proteger.

5º) La posibilidad excepcional de permitir remodelaciones urbanas. No se observan este tipo de actuaciones en el ámbito de Vegueta-Triana.

6º) El mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica del Conjunto Histórico. Este principio se respeta en todo momento como criterio básico y esencial de ambos Conjuntos.

Todos estos criterios aplicables a los Conjuntos Históricos constituyen el marco general en el que posteriormente se desarrollaron las Leyes sobre patrimonio en las Comunidades Autónomas que así lo consideraron, quedando como marco básico y preceptivo en aquellas que no lo aprobaron.

Partiendo de esta premisa, que es relevante porque determina el marco normativo en el que se fijan las normas de protección y conservación y las de planificación aplicables, habrá que concluir que desde el año 2001 tenemos un Plan Especial de Protección aprobado para Vegueta y Triana, y, por tanto, los cimientos del instrumento que ahora se pretende aprobar de revisión, estaban ya determinados y ahora deben ser adaptados a la LPHC, tal y como se recoge en el apartado sobre los objetivos que la revisión del Plan persigue. Es decir, ya teníamos un instrumento que abordaba la protección y catalogación de los inmuebles y espacios que conformaban estos Conjuntos Históricos. Si a eso añadimos la nueva concepción de los barrios históricos, su puesta en valor y el avance en el contexto social y económico de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, estos parámetros han constituido un añadido y un esfuerzo para la revisión del citado instrumento.

Por tanto, como conclusión a lo antedicho se señala lo siguiente:

- La LPHE constituye el marco general y subsidiario en el caso de que haya sido aprobada una Ley propia sobre esta materia. Los Planes de Protección de los Conjuntos Históricos de Canarias se regulan por su Ley autonómica y su contenido se recoge en el artículo 31.
- El instrumento que ahora se tramita es una revisión del PEPRI 2001, documento que se redactó conforme a la LPHE. La revisión comporta en este momento, entre otros objetivos, la adaptación a la LPHC y desde esa perspectiva se aborda lo ya existente. La propia Memoria de Ordenación establece sus objetivos conforme al diagnóstico sobre el ámbito.

Por lo que respecta a la regulación en la LPHC, ya desde el propio preámbulo destaca la voluntad del legislador de reforzar los catálogos arquitectónicos y otorgar a los Ayuntamientos competencias para la protección y tutela de los bienes catalogados. Además, concreta el contenido básico y los criterios que deben incluirse en los Planes Especiales de Protección para la regulación de los Conjuntos Históricos.

Del análisis en concreto de los artículos referentes a esta materia destacar los siguientes:

Artículo 9. Competencias de los Ayuntamientos.

1. Los Ayuntamientos ejercen competencias sobre el patrimonio histórico sito en su término municipal, de conformidad con lo dispuesto por la legislación en materia de régimen local y por la presente Ley.

2. Las entidades municipales colaborarán con las demás Administraciones Públicas en la tutela de los bienes históricos sitios en su demarcación municipal, correspondiéndoles en especial:

....

c) Formular y tramitar los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos, de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística, estableciendo las medidas de fomento necesarias con objeto de conseguir su preservación y revitalización.

Artículo 18. Clasificación.

1.- Los bienes inmuebles declarados de interés cultural lo serán con arreglo a alguna de las categorías que se definen a continuación:

...

b) Conjunto Histórico: agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento de carácter urbano o rural, continua o dispersa, o núcleo individualizado de inmuebles condicionados por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad.

Artículo 29. Protección integral.

Los Conjuntos Históricos de Canarias, como unidades representativas del proceso evolutivo de una determinada comunidad, deberán ser protegidos integralmente y conservados en función de sus valores ambientales y arquitectónicos peculiares, prohibiéndose aquellas intervenciones que introduzcan elementos que devalúen su fisonomía histórica, tanto en lo que se refiere a sus edificaciones como a los espacios libres.

Artículo 30. Planes Especiales de Protección.

1. La ordenación y gestión del área afectada por la declaración de Conjunto Histórico se dispondrá mediante la formulación de un Plan Especial de Protección, elaborado conforme a criterios que garanticen su preservación.

....

Artículo 32. Tramitación.

1. La tramitación del Plan Especial de Protección de un Conjunto Histórico de Canarias se llevará a cabo conforme dispone la normativa urbanística. Se requerirá el informe favorable del Cabildo Insular, que se entenderá favorable, transcurridos tres meses desde la remisión del plan por el Ayuntamiento. Estas normas regirán también para los casos de revisión o modificación de sus determinaciones.

2. La Comunidad Autónoma, a través de las Consejerías competentes en materia de urbanismo y patrimonio histórico, y los Cabildos Insulares cooperarán técnica y económicamente con los Ayuntamientos para la formulación y gestión de los Planes Especiales de Protección.

Pero previamente conviene señalar que los Conjuntos Históricos en nuestra legislación constituyen una categoría de los denominados Bienes de Interés cultural que, a su vez, sólo pueden ser declarados mediante Decreto del Gobierno, previa incoación por parte de Cabildo del expediente declaratorio y emisión de informe por el Consejo Canario del Patrimonio Histórico. Así se recoge en los artículos 17 a 28 de la LPHC citada.

Es decir, por encima de esta legislación sobre la regulación de los Conjuntos Históricos ha existido un expediente declaratorio de los mismos, cuestión que conviene tomar como referencia para entender su motivación y, sobre todo para entender que su delimitación viene impuesta por esa declaración, a la que los Planes Especiales de Protección deberán atenerse, pudiendo éstos ampliar sus límites si lo consideran conveniente, pero no reduciéndolos.

Por tanto, los Cabildos no pueden desligarse de sus competencias en estos ámbitos de ordenación, puesto que sientan las bases y por mandato de la Ley vinculan su protección integral con la ordenación urbanística a desarrollar por la Entidad local. En este sentido, convendría tener presente su responsabilidad sobre estos espacios.

En cuanto a su contenido formal, lo determinante es que los artículos 29 a 35 de la LPHC ya regulan directamente los Conjuntos Históricos, y esta normativa es la que debe ser de aplicación a los mismos. Igualmente, estos artículos deben ser los examinados a efectos de responder a las alegaciones al Plan Especial de Protección Vegueta-Triana que ahora se tramita.

Las características más reseñables de los CH son las siguientes:

1º) Son ámbitos de suelo urbano consolidado.

2º) El Plan Especial de Protección se erige en la figura de ordenación más acorde con su conservación y salvaguarda, aunque eso no significa que debe realizarse únicamente a través de esta figura urbanística; los Planes Generales pueden incorporar determinaciones sobre los CH pero siempre respetando las disposiciones de la LPHE y la LPHC.

3º) Los Ayuntamientos ostentan las competencias principales sobre estos ámbitos, tanto a nivel de ordenación como de gestión, si bien como ya se ha dicho, hay que tener presentes las competencias del Cabildo sobre esta materia.

4º) Los Planes Especiales de Protección son documentos que deben abordar contenidos y materias multidisciplinares lo que entraña una mayor implicación de variados segmentos sociales para su efectivo cumplimiento y aplicación.

Otro aspecto y quizás el más relevante a nivel jurídico sea cual debe ser el contenido de los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos, hasta donde llegan sus límites, que puede regular y que no un Plan especial de este tipo.

Artículo 31. Contenido básico.

1.- Los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos de Canarias contendrán, al menos, las determinaciones siguientes:

1. La normativa reguladora de la edificación, así como las obras y usos admitidos.
2. Los criterios de conservación, consolidación, restauración y, en su caso, rehabilitación y remodelación de los inmuebles, con un programa específico de actuaciones para los catalogados.
3. Criterios relativos al ornato de edificios y espacios libres, viales y sus pavimentos, mobiliario urbano, señalizaciones, cromatismo y demás elementos ambientales, programando las inversiones necesarias para adecuar el entorno a las previsiones del plan.
4. Definición del sistema de circulación viaria, transportes, accesos, zonas peatonales, y espacios destinados a aparcamientos.
5. Medidas de fomento que se estimen necesarias en orden a promover la revitalización del Conjunto Histórico.
6. Propuestas de modelos de gestión integrada del Conjunto Histórico.

2.- El Plan deberá incluir un catálogo de edificaciones y espacios libres, u otras estructuras significativas, definiendo los diversos grados de protección y tipos de intervención posibles, según lo dispuesto en los artículos correspondientes de la presente Ley.

Estos contenidos han sido incluidos pero sin olvidar que partimos de un Plan anterior que ahora se revisa.

En este sentido, decir que en el PEPRI 2001 ya habían sido contempladas las disposiciones de la LPHE, pues así se desprende de su ordenación y de su normativa: se realiza una catalogación o se relacionan los inmuebles protegidos y sus espacios libres y componentes naturales, se detallan los elementos singulares y se definen los grados de protección y los tipos de intervención conforme a criterios propios y válidos en aquel momento.

Es decir, no partimos de un vacío legal y completo sobre esta materia y la obligatoriedad de redactar un "nuevo" Plan de Protección, sino que la opción válida es la de revisar el documento anterior, y, entre otros objetivos, adaptar el Plan a la LPHC. Este ejercicio se complica desde el momento que deben adaptarse los grados de protección a la realidad, deben considerarse los cambios sociales e incluso físicos en los barrios, además de otras variables como por ejemplo la movilidad y la posibilidad de peatonalizar.

En resumen, la labor de adaptación a la LPHC y el desarrollo de esos dos barrios en un sentido amplio, aunando planificación urbana y conservación del patrimonio, ha sido el objetivo principal de este documento.

Otro aspecto a considerar es que la delimitación de los Conjuntos Históricos viene determinada de antemano, no es una mera formalización que un Plan Especial de Protección pueda variar a su antojo.

Tal y como se establece en la Memoria de Ordenación, apartado 1.3 Ámbito de ordenación uno de los principales problemas que tenía el PEPRI-2001 era que su delimitación no se ajustaba a los Conjuntos Históricos de Vegueta y de Triana que se pretendían regular, sino que se extendía innecesariamente a áreas cuyo paisaje no era asimilable a estos, al presentar claras diferencias históricas y morfológicas. El PEPRI incluía, además de los Conjuntos Históricos, un área importante fuera de ellos que ocupaba alrededor del 40% del total del ámbito.

Al iniciarse los trabajos de revisión del PEPRI se realizaron estudios sobre las distintas zonas que lo integraban y se reflexionó sobre la posibilidad de introducir en el ámbito dos manzanas situadas al sur de la calle Ramón y Cajal, que formaban parte del P.E.R.I. San Juan-San José, pero que se integraban mejor en el ámbito de Vegueta, tal como sugerían las fichas de los inmuebles catalogados allí ubicados (fichas 217-222 del Catálogo Arquitectónico Municipal de Protección).

Con el objeto de establecer un límite adecuado para el desarrollo de la revisión del Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana, se eliminaron las zonas carentes de valores históricos, arquitectónicos o ambientales en el marco del Plan Especial; y fueron incluidas aquellas otras áreas que, al contrario, se encontraban fuera del ámbito, pero que, por sus especiales valores, característicos de Vegueta o Triana, merecían su estudio y ordenación.

Esto motivó la modificación del Plan General vigente y, así, por Acuerdo del Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 29 de abril de 2015, se aprobó definitivamente la “Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en relación a la delimitación de los ámbitos del API-01 Vegueta-Triana y API-04 San Juan-San José”, que afectó a la delimitación del ámbito del Plan Especial de la siguiente forma:

- Su superficie total se redujo, pasando a ser ahora de 62,02 Ha.
- Fueron excluidas las siguientes áreas, que fueron remitidas a ordenación directa del Plan General:
 - a) Al sur, el área de Vegueta situada fuera del límite del Conjunto Histórico.
 - b) Al Oeste, la zona de El Terrero.

Y fueron incluidas en el ámbito del Plan Especial dos manzanas al sur de la calle Ramón y Cajal, que se encontraban integradas en el API-04 PERI San Juan-San José, entendiéndose

que sí reunían características o una situación afín a la propia del entorno de mayor valoración patrimonial de dicho barrio.

Por tanto, el Plan Especial de Protección no se excede en los límites marcados por las declaraciones como Conjuntos Históricos en su calidad de Bienes de Interés Cultural.

Tal y como se desprende del Plano 2.2. NORMATIVA PROPUESTA se aprecian claramente los límites de los Conjuntos Históricos y los límites del Plan Especial de Protección.

Análisis detallado de la alegación presentada.

DISMINUYE LA SUPERFICIE DE PROTECCIÓN.

Dicha afirmación no es cierta, los límites de ambos Conjuntos Históricos derivan de su declaración como tales, y están expresamente reconocidos, por lo que no pueden ser modificados.

Otra cuestión, colateral pero no opuesta a lo expuesto, es la modificación introducida desde el Plan General en relación a la delimitación de los ámbitos del API-01 Vegueta-Triana y API 0-4 San Juan-San José, que fue aprobada definitivamente el 29 de abril de 2015, que supuso reducir zonas carentes de valores históricos, arquitectónicos o ambientales que justificaran su inclusión dentro del ámbito del Plan Especial, así como, supuso incluir otras que, al contrario, encontrándose fuera del ámbito del Plan, contenían especiales valores, característicos de Vegueta o Triana, y merecían su estudio y ordenación conjunta con estos dos barrios históricos. Todo ello, tal y como se explica adecuadamente en la Memoria de ordenación.

Se reitera, la delimitación de los Conjuntos Históricos no se puede modificar por el Plan Especial y así ha sido, tanto respecto al PEPRI 2001 como por la presente revisión.

Esto se puede apreciar claramente en los planos aportados, en concreto en el Plano 2.2 NORMATIVA PROPUESTA donde se puede observar como el límite del Plan Especial de Protección es mayor y engloba las delimitaciones de los Conjuntos Históricos de Vegueta y Triana.

AUMENTO DEL VOLUMEN CONSTRUIDO EN EDIFICIOS PROTEGIDOS.

En la alegación presentada los demandantes manifiestan su oposición al aumento de volumen en los bienes inmuebles, haciendo referencia en concreto al incremento de altura en edificios catalogados, por considerar que dicho aumento de altura puede devaluar su fisionomía. Pues bien, a este respecto debe señalarse lo siguiente:

El objeto principal del Plan Especial, recogido en el apartado 4.1 de la Memoria de Ordenación, es la ordenación y gestión de los Conjuntos Históricos de Vegueta y de Triana, garantizando la conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y paisajístico de estos barrios. Entendemos que, para conseguir este objetivo de conservación del patrimonio, debe garantizarse, además de la preservación de los valores individuales de cada inmueble, la integración de estas edificaciones en un entorno apropiado que enaltezca sus cualidades

particulares y favorezca el diálogo entre los distintos elementos, tanto protegidos como renovados o susceptibles de renovación.

Con este espíritu, durante los trabajos de campo iniciales del Plan Especial, se hizo un estudio de las fachadas y tramos de vías que conforman el ámbito, confeccionando a partir del mismo una serie de planos de información que han servido para diagnosticar el estado de los distintos entornos y calles. En estos planos se trabajaron diferentes aspectos como la delimitación de unidades ambientales, los tipos de vías existentes, los elementos naturales, el mobiliario urbano, el estado de la edificación y el paisaje de cubiertas.

Así pues, aunque el Plan Especial propone conservar la altura original en la inmensa mayoría de las edificaciones protegidas, en algunos casos muy puntuales, ha permitido el remonte, es decir la posibilidad de añadir más altura sobre la edificación original. Debe aclararse que esta propuesta ya se incorporaba en el PEPRI-2001, que contemplaba la posibilidad de aumentar alturas sobre edificios protegidos en algunos casos concretos (especificados en la ficha de catálogo en el apartado de obras a realizar).

Esta estrategia de actuación, lejos de ser un experimento peligroso, es una operación natural en la historia de las ciudades. En Las Palmas de Gran Canaria, sin ir más lejos, existen buenos ejemplos de ampliaciones en altura sobre edificaciones preexistentes que actualmente forman parte de los catálogos arquitectónicos. Son numerosas las edificaciones residenciales protegidas que están constituidas por una construcción original de una época que se amplió años más tarde con un lenguaje a menudo diferente (como ejemplo, las edificaciones incluidas en el catálogo de protección de Vegueta y Triana en las fichas VT-100; VT-101; VT-103; VT-168; VT-176; VT-253; VT-351; VT-409; VT-415; VT-417; VT-478). Y si estas intervenciones sobre lo existente son habituales en edificaciones residenciales, tanto o más lo son en edificios dotacionales y equipamientos. Caso emblemático es la Catedral, que lleva siglos en continua construcción y cuyos muros y capillas nos hablan de distintos periodos históricos. Otros ejemplos más actuales de intervenciones de este tipo en la ciudad son las llevadas a cabo en el Teatro Pérez Galdós, el C.A.A.M., el edificio comercial en Torres esquina Triana, el Centro de Artes Plásticas del Cabildo o la actuación prevista y aprobada para el Centro de Arte La Regenta.

En la misma línea, muchas urbes europeas representativas por su extenso y bien cuidado patrimonio histórico y arquitectónico permiten e incluso propician en algunas de sus edificaciones protegidas la ejecución de nuevas actuaciones distintas al proyecto original, incluyendo la ampliación en altura. Se podrían citar muchísimos ejemplos característicos, pero nombraremos tan sólo unos pocos para ilustrar el discurso: el edificio del Caixa Forum (Herzog& De Meuron), en Madrid; el mercado neoclásico de Santa Catalina (Enric Miralles y Benedetta Tagliabue) y la Academia Grifols (TwoBo Arquitectura + Luis Twose), en Barcelona; el Teatro Campos Elíseos (Estudio de Arquitectura Santiago Fajardo) en Bilbao; el Colegio Oficial de Arquitectos de Asturias en Gijón (Ruiz-Larrea y Asociados); el estudio de la CoopHimmelb(l)au, en Viena; en Halle, Alemania; el Parlamento alemán (Norman Foster), en Berlín; la Tate Modern (Herzog& De Meuron), en Londres; el Teatro de la Ópera (Jean Nouvel), en Lyon; o las intervenciones en varios edificios históricos, residenciales y de otros usos, a lo largo de la Plaza de Wenceslao, en Praga. Estas actuaciones son referentes actuales de intervención en edificios con valores, donde la contemporaneidad convive con lo protegido sin desvirtuarlo, aportando un nuevo valor.

La posibilidad de aumentar alturas en edificaciones protegidas, por tanto, no es solamente una propuesta de este Plan Especial, sino que sigue una filosofía de actuación sobre el patrimonio histórico extendida y aceptada, de la que incluso empieza a hacerse eco hasta la legislación en la materia. El anteproyecto de la Ley de Modificación de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, en el artículo 46, en el que se exponen los tipos de intervención permitidos, en el apartado h), ya establece la remonta como una de las obras posibles a realizar en edificios catalogados, siempre que el aumento de altura no introduzca efectos negativos en el ambiente en el que se insertan. Es decir, que hasta la legislación en materia de Patrimonio se hace consciente de la necesidad de permitir la remonta en determinados casos, reconociendo así la posibilidad de utilizar este mecanismo para tratar adecuadamente la relación entre lo viejo y lo nuevo.

Esta concepción del modo de intervenir sobre la arquitectura histórica también es bien acogida en los círculos intelectuales relacionados con el urbanismo y patrimonio. Una muestra reciente de este enfoque la encontramos en la XIII Bienal Española de Arquitectura y Urbanismo celebrada este año 2016, con el objetivo de “reconocer y premiar un conjunto de obras de alta calidad que puedan representar el mejor y diverso panorama de la arquitectura y el urbanismo español de los años que comprende la convocatoria”. Entre los tres aspectos que se consideraron en la selección de los proyectos ganadores, el primero hacía referencia a “patrimonio y transformación”, y estaba orientado a la valoración de intervenciones de diferente tipo y escala sobre las preexistencias y sobre lo construido. Pues bien, todas las intervenciones premiadas en esta categoría proponen soluciones arquitectónicas y urbanísticas en las que conviven la arquitectura histórica con los nuevos modos de construir, introduciendo, muchas de ellas, cambios en la volumetría original sin que ello suponga la devaluación de los valores de la construcción original. Citaremos entre las premiadas la rehabilitación de cuatro edificios para Sede de los Registros de la Propiedad (Irisarri y Piñera), en Vigo; la Escuela Técnica Superior de Arquitectura en el Antiguo Hospital Militar (López Cotelo), en Granada; y la Casa Luz (Arquitectura G), en Cáceres. Según expuso el jurado que evaluó los proyectos, compuesto por representantes de la cultura y la arquitectura de reconocimiento nacional e internacional, “todos ellos constituyen aportaciones que mejoran los entornos urbanos y paisajísticos en los que se emplazan, con propuestas acordes a las problemáticas y a los recursos disponibles, con capacidad para convertirse en referentes de un contexto y testimonios de su tiempo”.

Y es que las ciudades van creciendo no sólo en extensión sino también en altura, y las actuaciones de remonta en las edificaciones también hablan de las distintas etapas de la ciudad. Cualquier arquitectura hecha en el lenguaje de su tiempo resulta novedosa y se aparta de alguna manera de los cánones anteriores. El neoclasicismo fue en cierta forma una trasgresión a la arquitectura canaria del siglo XVIII, como más tarde el racionalismo lo fue al academicismo anterior. Si en los momentos históricos en que aparecieron estos estilos se hubiera obligado a los arquitectos a construir con los estándares de las arquitecturas precedentes, nuestra ciudad sería otra, en muchos sentidos más pobre, y su lectura se habría congelado en el siglo XVIII. Las arquitecturas que ahora consideramos tan nuestras, las neoclásicas, las eclécticas, las racionalistas, las regionalistas, por citar algunos estilos, fueron en su momento un novedoso “quebrantamiento” a la norma. Cada época nos ha aportado su lenguaje, y de la misma manera, nuestra época debe dejar huella de su existencia diferenciándose de las anteriores, enriqueciendo la ciudad. Es por ello que las ampliaciones que se permiten siempre se exigen en un lenguaje actual, contemporáneo.

Ello no implica, y de hecho se exige igualmente, que el resultado formal no deba estar en total armonía con la edificación original, garantizando una gran calidad de proyecto.

Por supuesto, es tristemente reconocible que en ocasiones se han ejecutado ampliaciones de mala calidad arquitectónica que desvirtúan la obra original, pero éste es otro problema que también tiene solución. Existen mecanismos para procurar que la arquitectura nueva que se realiza en un Conjunto Histórico, ya sea de remonta o de colindancia, sea adecuada al entorno de gran sensibilidad en que se ubica. En concreto, en el PEP Vegueta-Triana aprobado inicialmente se exige, desde la normativa propuesta, que toda nueva intervención sea respetuosa y se integre adecuadamente con las edificaciones históricas, y se aporta, además, un documento de Ordenanzas estéticas en el que se dan unas pautas de actuación orientadas a la correcta ejecución de las nuevas actuaciones para que éstas dialoguen y pongan en valor a las edificaciones primigenias.

Evidentemente, la elevación de alturas sobre inmuebles preexistentes debe ser siempre una intervención muy respetuosa que anteponga a cualquier otro parámetro la puesta en valor de la edificación original, pero entendemos que en casos concretos este tipo de actuaciones son necesarias y pueden contribuir a mejorar los entornos de protección. Consideramos que, estableciendo en la norma y en la ordenanza estética los requisitos adecuados para la formalización de los remotes, de tal manera que la nueva arquitectura exalte los valores protegidos y se integre con lo existente desde un lenguaje contemporáneo, se puede aumentar puntualmente la altura de ciertas edificaciones históricas.

No obstante, para favorecer la integración de “lo nuevo” se ha considerado establecer esta diferenciación ya desde el plano de fachada, entendiendo que el retranqueo a fachada es la opción más conveniente para los remotes, por ello, en esta fase de valoración de alegaciones se elimina la generalidad de alinear a fachada en este tipo de intervenciones, limitando esta posibilidad al estudio y autorización a través del correspondiente proyecto, que será el que deberá valorar finalmente esa posibilidad para cada caso concreto. Por lo expuesto, se considera el retranqueo a fachada la opción más conveniente en aquellos supuestos en que se admita el remonte, a no ser que la propia Ficha, Directrices de intervención, contenga disposición en contrario con carácter expreso.

EN RELACIÓN A LAS EDIFICACIONES CONCRETAS EN LAS QUE, SEGÚN SE EXPONE EN LA TERCERA ALEGACIÓN, SE AUMENTA “ILEGALMENTE SU ALTURA”.

Conviene aclarar que, aunque se

VT-041. Cano, 7 / Dr. Rafael González, 6 y 8.

Grado de Protección: AMBIENTAL.

Descripción: el alzado hacia Cano tiene una composición neoclásica simétrica con disposición regular de huecos verticales recercados en cantería. Ornamentación sencilla concentrada en los balcones de hierro forjado, el pretil de coronación y la carpintería de la puerta central. Cornisa, pilastras laterales y zócalo en piedra. En planta baja se han introducido nuevos huecos desacordes con la composición y se han sustituido algunas carpinterías. La tipología sigue un esquema con doble patio: el principal junto a la medianera en la segunda crujía, hacia el que se desarrollan la mayoría de las estancias, y vinculado a éste a una escalera circular; el segundo patio, con vegetación, al fondo. La fachada trasera no presenta valores.

Valoración y alcance de la protección: edificio de gran valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Cano. Se protege todo excepto la parte trasera de la edificación, es decir, la fachada hacia la calle Rafael González, la crujía anexa a ésta y el pasillo que la conecta con el resto de la edificación.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación, según lo dispuesto en la Norma VT para el tramo de manzana correspondiente, de la parte no protegida, con una altura máxima de 3 plantas. Deberá adaptarse la planta baja de la fachada hacia la calle Cano al proyecto original.

Justificación del aumento de altura: tal como se recoge en el cuadro Justificación de los cambios en el grado de protección incluido en el apartado 6.5 Modificaciones en el grado de protección de la Memoria de ordenación, la edificación tiene valores ambientales, excepto la parte trasera “es decir, la fachada hacia la calle Rafael González, la crujía anexa a ésta y el pasillo que la conecta con el resto de la edificación, que no tienen relación con el edificio original, está en mal estado y no tienen valores que justifiquen la protección”. El alzado trasero es una fachada residual de una planta y sin un lenguaje representativo de un estilo o una época, ni una arquitectura de calidad que justifique su protección. Con este criterio se descatalogó esta parte de la edificación y como correspondía, se le asignó una normativa concreta, que en consideración de las alturas existentes y permitidas en la calle Rafael González, permite para esta parte de la parcela las tres plantas de altura.

VT-064. Constantino, 7

Grado de Protección: AMBIENTAL.

Descripción: alzado de una planta representativo de la arquitectura tradicional canaria. Destaca la presencia de dos huecos enmarcados en anchos cercos de cantería y las dos gárgolas de cañón.

Valoración y alcance de la protección: edificación de valor arquitectónico característica de la arquitectura anterior a 1800.

Directrices de intervención: se podrá construir una planta más sobre la cubierta con las condiciones especificadas en la Norma de Protección.

Justificación del aumento de altura: en este caso no ha habido incremento en la altura permitida. Ya en la ficha del PEPRI de 2001 se incluía en el apartado Obras a realizar la posibilidad de aumentar una planta la altura original.

VT-193. Pérez Galdós, 30

Grado de Protección: AMBIENTAL.

Descripción: edificio de una planta representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la disposición regular de huecos de proporción vertical, recercados en cantería. Una pilastra de cantería divide en dos la fachada separando uno de los accesos. La composición queda enmarcada entre dos pilastras en los extremos de la edificación, el zócalo y la cornisa, de cantería. Interesante patio.

Valoración y alcance de la protección: edificio integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Pérez Galdós.

Directrices de intervención: sólo se permite la remodelación para construir una planta más de altura sobre la cubierta siguiendo la Norma de Protección, para adaptarse a los edificios colindantes.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación de una planta de altura ubicada entre dos edificaciones de dos plantas en una calle consolidada con esta altura. Con el fin de homogeneizar la altura de este tramo de la calle, el PEPRI-2001 permitía edificar una planta más sobre la existente. En el documento en tramitación, se le asignan igualmente dos plantas de altura máxima, permitiéndole subir una sobre la cubierta, recogiendo lo que ya estaba aprobado en el documento anterior. Por tanto, no se ha incrementado la altura normativa que ya estaba aprobada en el PEPRI vigente.

VT-250. Triana, 49

Grado de Protección: PARCIAL.

Descripción: alzado representativo de la arquitectura académica. Relevancia de los huecos de proporción vertical recercados en cantería con dinteles en arcos rebajados. Presencia de un balcón corrido de hierro forjado. La composición queda enmarcada entre dos pilastras en los extremos de la edificación, la cornisa y el zócalo, de cantería. El interior está muy modificado.

Valoración y alcance de la protección: edificio de valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Mayor de Triana. Se protege la fachada y la primera crujía.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación, según la Norma de Protección, del volumen situado tras la primera crujía. Se podrá construir una planta más sobre la edificación existente, según los parámetros indicados en dicha norma.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación protegida de dos plantas de altura situada entre dos edificaciones más altas: una edificación no protegida de siete plantas más ático y una edificación protegida de tres plantas. La calle Triana es un entorno muy sensible, en general de gran altura, por lo que para homogeneizar las alturas respecto a los inmuebles catalogados y que no surgieran recortes en la fachada del tramo de manzana, que generaran un impacto visual, se ha permitido aumentar una planta sobre la edificación original, permitiendo alcanzar las tres plantas que ya tiene la protegida colindante.

VT-304. Triana, 98 / Francisco Gourié, 95

La alegación hace referencia a la ficha VT-303, pero la dirección corresponde a la VT-304, que es la que propone un incremento de altura.

Grado de Protección: AMBIENTAL.

Descripción: hacia la calle Triana se aprecia un alzado de composición simétrica representativo de la arquitectura modernista, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical enmarcados en cemento y rítmicamente dispuestos. Destaca la profusa ornamentación con motivos florales de los dinteles, así como los detalles decorativos bajo la línea de cornisa y los balcones abombados de hierro forjado. Zócalo en cantería. Hacia la calle Francisco Gourié, la fachada, característica de la arquitectura neoclásica, es más

austera, también con huecos verticales recercados en cemento, acompañados por un balcón de madera.

Valoración y alcance de la protección: edificio de gran valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Mayor de Triana.

Directrices de intervención: hacia la calle Francisco Gourié se permite la remodelación para ampliar una planta más sobre las dos existentes y según lo indicado en la Norma de Protección, con el fin de homogeneizar alturas.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación de tres plantas de altura hacia la calle Triana y dos plantas de altura más ático retranqueado hacia Francisco Gourié. Se reconoce la altura existente y se le permite consolidar las 3 plantas que ya tiene ocupando gran parte de la parcela, con el fin de homogeneizar alturas y reducir, al menos en parte, el terrible impacto que genera el encuentro de estas edificaciones protegidas con las edificaciones de siete plantas que completan la manzana. Se trataría, por tanto, de permitir edificar la terraza del ático existente en la tercera planta.

VT-305. Triana, 100 / Francisco Gourié, 97

Grado de Protección: PARCIAL.

Descripción: hacia la calle Triana se aprecia un alzado de composición simétrica representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la disposición regular de huecos de proporción vertical enmarcados en cantería con detalles ornamentales en los dinteles. Destacan los balcones de hierro forjado. Cornisa, pretil de coronación y pilastras laterales en cantería. La planta baja de la fachada ha sido muy modificada, desentonando con el resto de la composición. Hacia la calle Francisco Gourié, la fachada es más austera, también con huecos verticales recercados en cantería. Cornisa y zócalo de este mismo material.

Valoración y alcance de la protección: edificio de gran valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Mayor de Triana. Se protegen las fachadas y la primera crujía anexa.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación, según la Norma de Protección, del volumen situado tras la primera crujía, respetando la altura de la edificación original. Hacia la calle Francisco Gourié se permite ampliar una planta más sobre las dos existentes, según lo indicado en la Norma de Protección, con el fin de homogeneizar alturas. Deberá adaptarse la planta baja de la fachada hacia Triana al proyecto original.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación de 3 plantas de altura hacia la calle Triana y 2 plantas de altura más ático retranqueado hacia Francisco Gourié. Se reconoce la altura existente y se le permite consolidar las 3 plantas que ya tiene ocupando parte de la parcela, con el fin de homogeneizar alturas y reducir, al menos en parte, el terrible impacto que genera el encuentro de estas edificaciones protegidas con las edificaciones de siete plantas que completan la manzana. Se trataría, por tanto, de permitir edificar la terraza del ático existente en la tercera planta. La protección en este caso además es parcial, y no afecta a la volumetría.

VT-386. Dr. Chil, 22 / Espíritu Santo, 43

Grado de Protección: AMBIENTAL

Descripción: hacia la calle Dr. Chil, se presenta una fachada regionalista compuesta por un primer cuerpo de tres plantas de altura caracterizado por el uso de cantería, muy trabajada, unificando huecos; y un segundo cuerpo de dos plantas, en el que destaca la presencia del balcón corrido de madera. Debe señalarse también el zócalo y los marcos de cantería de las puertas y la utilización de la teja. Interesante tipología con patio y escaleras de cantería adosadas a éste. El alzado hacia la calle Espíritu Santo no tiene valores de interés.

Valoración y alcance de la protección: edificio integrado en un conjunto urbano de interés en el entorno de las calles Doctor Chil, Espíritu Santo y Castillo. Se protege todo excepto la fachada hacia Espíritu Santo y las dos crujías inmediatas a ésta.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación, según lo dispuesto en la Norma VT para el tramo de manzana correspondiente, de la parte no protegida, con una altura máxima de 3 plantas.

Justificación del aumento de altura: tal como se recoge en el cuadro Justificación de los cambios en el grado de protección incluido en el apartado 6.5 Modificaciones en el grado de protección de la Memoria de ordenación, se ha elevado el grado de protección de esta edificación, antes parcial y ahora ambiental, pues tras la visita realizada a la misma se ha considerado que tenía también valor tipológico y que el interés no se limitaba tan solo a la fachada y a la primera crujía. Como se comenta en dicho cuadro “El interior tiene valores de interés: característica tipología con patio y escaleras de cantería adosadas a éste”. Sin embargo, también se hace referencia en dicho cuadro a la ausencia de valores de la fachada trasera, hacia la calle Espíritu Santo, de una arquitectura mucho más pobre que no se integra en el tramo de la calle en que se ubica. Con este criterio se eliminó la protección de esta parte de la edificación y como correspondía, se le asignó una normativa concreta de tres plantas de altura, en coherencia con las tres plantas que tiene el edificio colindante protegido. Debe señalarse que esta parte no protegida de la edificación tiene, actualmente, 3 plantas, por lo que en ningún caso se ha incrementado la altura existente.

VT-432. Herrería, 1 y 3 / San Marcial, s/n

Grado de Protección: PARCIAL

Descripción: como elemento de interés destaca el alzado hacia la calle Herrería, propio de la arquitectura tradicional canaria, caracterizado por la disposición irregular de los huecos, algunos de ellos enmarcados en cantería. Debe señalarse también la presencia de dos balcones de madera. Una hilera de gárgolas de cañón en cantería rematan la composición en la línea de cornisa. El alzado hacia la calle San Marcial carece de valores de interés.

Valoración y alcance de la protección: alzado característico de la arquitectura anterior a 1800, integrado en un conjunto urbano de interés en el entorno del núcleo fundacional de la ciudad. Se protege la fachada hacia la calle Herrería y la primera crujía.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación, según lo dispuesto en la Norma VT para el tramo de manzana correspondiente, del volumen situado tras la primera crujía hacia Herrería, con una altura máxima de 3 plantas.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación de 2 plantas de altura hacia la calle Herrería, donde tiene la fachada de interés, tal como se expone en la propia descripción de la ficha. En la actualidad, la parte no protegida de la parcela ya cuenta con una nueva edificación ejecutada al amparo de una licencia municipal, por lo que se recoge la realidad construida.

VT-440. Juan de Quesada, 3

Grado de Protección: PARCIAL.

Descripción: alzado académico caracterizado por el revestimiento con azulejos biselados y la presencia de huecos verticales enmarcados en cantería. Debe señalarse también el balcón de hierro forjado que agrupa dos de los huecos de la planta superior.

Valoración y alcance de la protección: edificio integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Juan de Quesada. Se protege la fachada y la primera crujía.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación, según la Norma de Protección, del volumen situado tras la primera crujía. Se podrá construir una planta más de altura sobre la existente, con los parámetros de la dicha norma.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación de 2 plantas de altura con una protección parcial que afecta solamente a la fachada y a la primera crujía, por lo que había que asignar una normativa a la parte que se permite remodelar. La edificación está ubicada entre otras dos edificaciones de 3 plantas muy altas, por lo que el PEPR-2001 ya permitía edificar una planta más sobre las dos existentes, pudiendo alcanzar las 3 plantas de altura que se le asignan también en el documento actual. No se ha propuesto por tanto ningún incremento de altura con respecto a la que ya estaba aprobada en el PEPR-2001 vigente.

VT-443. Juan de Quesada, 6 / Frías, 6

Grado de Protección: PARCIAL

Descripción: edificio en esquina de una planta, representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la disposición rítmica de huecos de proporción vertical enmarcados en cantería, material que también aparece en el zócalo, en la cornisa y en la pilastra que señala la esquina.

Valoración y alcance de la protección: edificio integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Juan de Quesada. Se protege la fachada y la primera crujía.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación, según la Norma de Protección, del volumen situado tras la primera crujía. Se podrá construir una planta más de altura sobre la existente, con los parámetros indicados en dicha norma.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación de una planta de altura con una protección parcial que afecta solamente a la fachada y a la primera crujía, por lo que había que asignar una normativa a la parte que se permite remodelar. La edificación está ubicada en un tramo de manzana con una altura media de tres plantas, como el edificio colindante, produciendo un salto en la homogeneidad de alturas que desvirtúa el entorno protegido. Por este motivo, el PEPR-2001 permitía edificar dos plantas más sobre la existente, pudiendo alcanzar las tres plantas de altura. En el documento en tramitación, se

le asignan dos plantas de altura máxima, permitiéndole subir sólo una sobre la existente, puesto que esta edificación tiene que conciliar su altura con la definida en la calle Frías al conformar la esquina. Con sólo una planta más, consideramos que no se crean saltos de altura importantes tanto en la calle Frías como en la calle Juan de Quesada. Por tanto, no se ha incrementado sino reducido una planta, la altura normativa que ya estaba aprobada en el PEPRI vigente.

VT-496. Pedro Díaz, 21 / Sor Brígida Castelló, 20

Grado de Protección: PARCIAL

Descripción: el alzado hacia la calle Pedro Díaz es de composición sencilla, caracterizado por la disposición asimétrica de los huecos. Destacan el balcón de madera y la puerta de entrada, recercada en cantería. El zócalo, terminado en tirolesa, desentona con el resto de la composición. El alzado hacia la calle Sor Brígida Castelló no tiene valores de interés.

Valoración y alcance de la protección: edificio integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de las calles Pedro Díaz-García Tello. Se protege la fachada hacia la calle Pedro Díaz y la primera crujía anexa.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación, según lo dispuesto en la Norma VT para el tramo de manzana correspondiente, del volumen situado tras la primera crujía hacia Pedro Díaz, con una altura máxima de 3 plantas. Deberá sustituirse el zócalo de tirolesa por un acabado más adecuado al resto de la composición.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación de dos plantas de altura con una protección parcial que afectaba solamente a la fachada y la primera crujía hacia Pedro Díaz. Sin embargo, se ha observado que la fachada a la calle Sor Brígida Castelló es una fachada residual que no tiene valores reseñables y desvirtúa el ambiente del resto de la calle, de mayor valor arquitectónico. Con este criterio se descatalogó esta parte de la edificación y como correspondía, se le asignó una normativa concreta de tres plantas de altura, en consideración a las alturas existentes y permitidas en la calle Sor Brígida Castelló.

VT-514. Pelota, 18 / Calvo Sotelo, 11

Grado de Protección: PARCIAL

Descripción: el alzado hacia la calle Pelota es de composición sencilla, caracterizado por la repetición de huecos verticales enmarcados en madera. La ornamentación se concentra en el pretil de coronación. Destacan el balcón de hierro forjado que centra la simetría y la cornisa de cantería. El alzado hacia la calle Calvo Sotelo carece de valores de interés.

Valoración y alcance de la protección: edificio integrado en un conjunto urbano de interés en el entorno del núcleo fundacional de la ciudad. Se protege la fachada hacia la calle Pelota y la primera crujía anexa.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación, según lo dispuesto en la Norma VT para el tramo de manzana correspondiente, del volumen situado tras la primera crujía hacia la calle Pelota, con una altura máxima de 3 plantas.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación de dos plantas de altura hacia la calle Pelota con una protección parcial que afectaba solamente a la fachada y a la

primera crujía. Sin embargo, se ha observado que la fachada a la calle Calvo Sotelo es una fachada residual que no tiene valores reseñables lo que desvirtúa el ambiente del resto de la calle, muy visible desde varios puntos de vista, al dar fachada hacia el barranco Guiniguada. Con este criterio se descatalogó esta parte de la edificación y como correspondía, se le asignó una normativa concreta de tres plantas de altura.

VT-589. Triana, 2 / Lentini, 6

Grado de Protección: AMBIENTAL

Descripción: edificio en esquina, de dos plantas, con una composición propia de las construcciones domésticas residenciales del siglo XVIII. Relevancia de los huecos de disposición irregular. Destaca la presencia del arco gótico conopial en ventana de esquina. Una hilera de gárgolas remata la composición en la línea de cornisa. En el interior de la planta baja se puede contemplar un arco de piedra arenisca.

Valoración y alcance de la protección: ejemplo de arquitectura urbana e histórica anterior a 1800. Solución en esquina de apreciable singularidad paisajística. Una de las piezas singulares de mayor antigüedad que se integra en el conjunto urbano de interés a lo largo de la Calle Mayor de Triana.

Directrices de intervención: se permitirá la construcción de un volumen sobre cubierta, vinculado al uso cultural del inmueble, que minimice el impacto producido por las medianeras permanentes colindantes. Este volumen tendrá una altura máxima de 7,5 metros sobre la cubierta existente y deberá estar retranqueado un mínimo de 3 metros con respecto a la alineación oficial de las calles Triana y Lentini. Los materiales y volumetría de este elemento añadido no distorsionarán la percepción del inmueble protegido ni la conservación tipológica del mismo.

Justificación del aumento de altura: el aumento de altura que se recoge en el documento de Plan Especial aprobado inicialmente estaba ya aprobado desde el año 2012, en la ficha API-01 del Plan General actualmente vigente, donde se expone textualmente: "se modifica el uso de la parcela situada en Triana 2, esquina Lentini, calificándola como Cultural (CU). Asimismo, se modifica el nivel de intervención del edificio ubicado en dicha parcela y catalogado como "Edificio de Interés Histórico y Tipológico", permitiendo un volumen sobre cubierta, vinculado al uso cultural del inmueble, que minimice el impacto producido por las medianeras permanentes colindantes. Este volumen tendrá una altura máxima de 7,5 metros sobre la cubierta existente y deberá estar retranqueado un mínimo de 3 metros con respecto a la alineación oficial de las calles Triana y Lentini. Los materiales y volumetría de este elemento añadido no distorsionarán la percepción del inmueble protegido ni la conservación tipológica del mismo." Como se desprende del texto anterior, el Plan General permite construir dos plantas (7,5 metros) sobre la cubierta actual. En este Plan Especial, por tanto, no se ha propuesto ningún cambio de altura nuevo para esta edificación sino que asume lo determinado en el Plan General.

VT-602. Ramón y Cajal, 25 / Carretera del Centro

Grado de Protección: AMBIENTAL

Descripción: edificación de dos alturas que deja un patio en medianería. La fachada hacia la calle Ramón y Cajal es 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 gárgolas de piedra bajo un pretil de teja coronan este alzado. La fachada hacia la Carretera del Centro no tiene valores de interés.

Valoración y alcance de la protección: ejemplo de la arquitectura doméstica de la época. Forma unidad con las casas protegidas de la misma calle. Se protege todo excepto la fachada hacia la calle Ladera Baja de San Juan (carretera del centro) y la crujía anexa a la misma.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación en la parte no protegida, según lo dispuesto en la Norma VT para el tramo de manzana correspondiente, con una altura máxima de 2 plantas.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación de dos plantas de altura hacia la calle Ramón y Cajal y una planta de altura hacia la carretera del Centro. La fachada con valores a proteger es la que da frente a la calle Ramón y Cajal, siendo la fachada trasera una fachada residual sin ningún interés que, junto con otras fachadas de la zona en las mismas condiciones dan un aspecto deteriorado y pobre a este tramo de la vía. Considerando esto, se ha eliminado la protección de esta parte de la edificación, asignándole una normativa a la parte que se permite remodelar. Teniendo en cuenta que los tramos de esta vía que se han consolidado y tienen valores ambientales están constituidos en su mayoría por edificaciones de dos plantas, se ha regulado la parcela con esta altura.

VT-616. Plaza de San Bernardo, 10 y 12

Es una edificación que no estaba catalogada en el PEPRI-2001 y se ha introducido ahora en el Catálogo.

Grado de Protección: PARCIAL

Descripción: alzado de composición simétrica representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical rítmicamente dispuestos y recercados en cantería, con acompañamiento decorativo en los dinteles de los huecos centrales. Destacan los balcones de hierro forjado. La composición queda enmarcada entre dos pilastras en los extremos de la edificación, la cornisa y el zócalo, de cantería.

Valoración y alcance de la protección: alzado representativo de la arquitectura doméstica de la época. Se protege la fachada y la primera crujía.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación del volumen situado tras la primera crujía y con el fin de tapar medianeras, se podrá construir una planta más sobre la cubierta, todo ello según los parámetros de la Norma de Protección.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación de dos plantas de altura en colindancia con edificios más altos. La edificación no estaba protegida en el PEPRI-2001, pero teniendo en cuenta sus valores, se ha incluido ahora en el Catálogo. El PEPRI-2001 permitía 4 plantas más ático en esta parcela. Al introducirla en el Catálogo, se ha considerado más adecuado permitir aumentar sólo una planta sobre las dos existentes, pues éstas son muy altas. Esta nueva planta contribuirá a homogeneizar alturas con el edificio protegido colindante en San Bernardo, 14, que cuenta con cuatro plantas de altura. No

obstante, tal como se ha señalado, no se ha aumentado la altura prevista por el planeamiento para esta parcela.

VT-607. Malteses, 24 / General Bravo, 4 y 6

Es una edificación que no estaba catalogada en el PEPRI-2001 y se ha introducido ahora en el Catálogo.

Grado de Protección: PARCIAL

Descripción: edificio en esquina representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical enmarcados en cantería y rítmicamente dispuestos. La composición queda enmarcada entre pilastras verticales, el zócalo y la cornisa, de cantería. El interior está en ruinas.

Valoración y alcance de la protección: solución en esquina de valor arquitectónico integrada en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Malteses. Se protege únicamente la fachada.

Directrices de intervención: se permitirá la remodelación, según la Norma de Protección, del volumen situado tras la fachada. Se podrá construir una planta más retranqueada hacia la calle General Bravo, con una longitud máxima de fachada desde la medianera colindante hasta la pilastra que divide la composición de la fachada existente.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación de dos plantas de altura cuyo interior está totalmente en ruinas, pero que tiene una fachada de interés que dialoga en estilo y época con otras fachadas de la zona. Por este motivo, aunque la edificación no estaba protegida en el PEPRI-2001, se ha incluido ahora en el Catálogo. El PEPRI-2001 permitía en esta parcela cuando no estaba catalogada, dos plantas hacia General Bravo y tres hacia Malteses. Al introducirla en el Catálogo, se ha considerado más adecuado permitir aumentar una planta sobre la cubierta sólo en el tramo de colindancia con la edificación en General Bravo, 8, para homogeneizar alturas respecto a este tramo de manzana de mayor altura que el tramo hacia la calle Malteses. Por lo tanto, la parcela sigue teniendo previstas dos y tres plantas de altura, tal como se proponía en el PEPRI-2001, pero ahora manteniendo la fachada que se ha protegido en este documento.

VT-621. Agustín Millares, 1, 3 y 5 / Montesdeoca, 3

Son tres edificaciones que no estaban catalogadas en el PEPRI-2001 y se han introducido ahora en el Catálogo.

Grado de Protección: PARCIAL.

Descripción: en los nº 3 y 5 de la calle Agustín Millares aparecen dos edificios de arquitectura académica, caracterizados por la presencia de huecos de proporción vertical recercados en cantería o cemento y rítmicamente dispuestos. Ambas composiciones quedan enmarcadas entre pilastras en los extremos, la cornisa y el zócalo. En la esquina de Agustín Millares con Montesdeoca, se halla un edificio más antiguo, de una planta, representativo de la arquitectura tradicional, caracterizado por la presencia de huecos de distintas proporciones distribuidos de forma irregular. El zócalo de cantería y algunos huecos son añadidos posteriores, pero sigue conservando elementos originales.

Valoración y alcance de la protección: conjunto de edificaciones representativas de la arquitectura doméstica de su época, posicionadas con una alineación específica que da carácter al paisaje, resaltando los orígenes de la zona fundacional en la que se ubican. Se protegen las fachadas y las primeras crujías anexas a éstas.

Directrices de intervención: en Agustín Millares, 3 y 5, se permitirá la remodelación tras la primera crujía, respetando la altura original. En A. Millares, 1 / Montesdeoca, 3, se podrá construir 1 planta más con la siguiente alineación: hacia Agustín Millares se trazará desde la esquina sur del edificio (donde se encuentra con el colindante en el nº3) una paralela a la alineación de los inmuebles con nº3 y 5; hacia Montesdeoca, se continuará con la alineación del edificio con el nº1 de esta calle. Deberá eliminarse la masa de mortero existente entre Agustín Millares, 1 y 3.

Justificación del aumento de altura: se trata de tres edificaciones, dos de ellas de dos plantas de altura y una, la de la esquina, de una planta de altura. Se ha considerado que las tres edificaciones tienen valores que justifican su protección, motivo por el cual, aunque no estaban protegidas en el PEPRI-2001, se han incluido ahora en el Catálogo. El PEPRI-2001 permitía para estas parcelas, cuando no estaban catalogadas, dos plantas, ya que esta es la altura consolidada en este tramo. Al introducir estas edificaciones en el Catálogo, se ha observado que efectivamente dos plantas es la altura adecuada, pues como hemos dicho, es la consolidada en la manzana. Por lo tanto, la parcela sigue teniendo la altura aprobada en el Plan Especial anterior, pero ahora deberán mantenerse las fachadas que se han protegido en este documento.

VT-564. Santa Bárbara, 5

Grado de Protección: AMBIENTAL

Descripción: edificio de una planta, de composición sencilla, con huecos enmarcados en cantería y carpinterías en madera. La construcción sobre la cubierta desentona con el resto de la composición.

Valoración y alcance de la protección: ejemplo de la arquitectura doméstica residencial de la época. Perteneció a D. José Luján Pérez.

Directrices de intervención: se podrá construir una planta más sobre la cubierta, siguiendo los parámetros indicados en la Norma de Protección. Deberá eliminarse la construcción sobre la cubierta.

Justificación del aumento de altura: se trata de una edificación protegida de una planta de altura situada entre dos edificaciones más altas: una edificación no protegida de dos plantas y una edificación protegida de tres plantas. La normativa permite en esta zona una altura máxima de dos plantas, altura consolidada por la mayoría de las edificaciones. Con el fin de homogeneizar las alturas del tramo de manzana, se ha permitido elevar una planta sobre la cubierta evitando el salto que produce y desvirtúa la percepción de este entorno.

VT-650. Reyes Católicos, 12, 14, 16 y 18 / Dr. Chil, 11

Son cuatro edificaciones que no estaban catalogadas en el PEPRI-2001 y se han introducido ahora en el Catálogo.

Grado de Protección: PARCIAL

Descripción: conjunto de edificios de varias alturas con alzados planos caracterizados por la disposición de huecos sencillos, en su mayoría recercados en madera. En el edificio situado en el número 14, representativo de la arquitectura tradicional, destacan una ventana con repisa labrada y otra ventana con arco conopial en el dintel. En el número 16, de alzado neoclásico canario, destacan los cuatro huecos alineados aunque no centrados con carpinterías de guillotina. En el número 18, también característico de la arquitectura tradicional, destaca la variedad de huecos, de diferentes proporciones y formas, algunos de ellos recercados en cantería y un gran hueco con un balcón volado de madera.

Valoración y alcance de la protección: edificios de valor arquitectónico integrados en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Reyes Católicos. Se protege únicamente la fachada.

Directrices de intervención: se permitirá la remodelación, según la Norma de Protección, del volumen situado tras la fachada, respetando la altura de la edificación original, excepto en la esquina con Dr. Chil, donde se podrá subir una planta más sobre la existente.

Justificación del aumento de altura: se trata de cuatro edificaciones, una de tres plantas (pero poco más alta que las de dos alturas), dos de dos plantas y una, la de la esquina, de una planta de altura. Se ha considerado que las cuatro edificaciones tienen valores que justifican su protección, motivo por el cual, aunque no estaban protegidas en el PEPRI-2001, se han incluido ahora en el Catálogo. El PEPRI-2001 permitía para estas parcelas, cuando no estaban catalogadas, tres plantas. No se ha incrementado la altura permitida para estas parcelas en el PEPRI-2001, se ha reducido en todo caso.

Al introducir estas edificaciones en el Catálogo, se ha considerado que tanto la edificación de tres plantas como las de dos plantas se integran bien en el entorno en lo que se refiere a alturas, por lo que para la edificación de la esquina parece adecuado permitir aumentar la altura en una planta. Aspecto, por otro lado, que permitirá la renovación conjunta de todas estas parcelas.

OTROS EDIFICIOS EN LOS QUE, SEGÚN SE EXPONE EN LA TERCERA ALEGACIÓN, “SE PRETENDE AUMENTAR EL VOLUMEN DE FORMA ILEGAL”:

1. TRIANA, 70 Y 72

VT-290. Triana, 70 / Francisco Gourié, 69

El Plan Especial de Protección Vegueta-Triana, que se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016, recogía entre sus determinaciones la modificación de aplicación directa introducida por el Plan General 2012, actualmente en vigor, a través de su ficha API-01 “Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana”, en ésta y otras parcelas colindantes. Dicha modificación establecía la ordenación conjunta de las parcelas catalogadas en calle Triana 70 y 72 con la parcela municipal de Ordenanza de Renovación entre las calles Munguía y Fco. Gourié (esquina sur), que anteriormente estaba calificada como espacio libre-aparcamiento (EL/AP). Por lo que, ordenaba modificar las fichas del catálogo números 290 y 291 en este sentido.

En la actual fase de redacción del Plan Especial en tramitación se ha considerado revertir esta situación y calificar la parcela municipal situada entre las calles Munguía y Fco. Gourié,

antes referida, como espacio libre (EL), acorde con el uso actual de la misma, entendiendo que no perjudica la rehabilitación de los inmuebles catalogados referidos sino todo lo contrario al dotarlos de fachada hacia la calle Fco. Gourié.

En consecuencia, se elimina de las fichas VT-209 Y VT-291 cualquier referencia a esta modificación, y se fija, como altura de los inmuebles catalogados, la altura del edificio original.

Grado de Protección: PARCIAL

Descripción: hacia la calle Triana se levanta un alzado simétrico representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la disposición regular de huecos de proporción vertical recercados en cantería, con motivos ornamentales en los dinteles. Destaca la presencia de balcones de hierro forjado que centran la simetría. La composición queda enmarcada entre dos pilastras en los extremos de la edificación, el zócalo y la cornisa, de cantería.

Valoración y alcance de la protección: edificio de valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Mayor de Triana. Se protege la fachada hacia la calle Triana y la primera crujía.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación, según lo dispuesto en la Norma VT para el tramo de manzana correspondiente, del volumen situado tras la primera crujía hacia Triana. La altura de la edificación será la altura del edificio original.

VT-291. Triana, 72 / Francisco Gourié, 71

Grado de Protección: PARCIAL

Descripción: hacia la calle Triana se presenta un alzado simétrico representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la disposición regular de huecos de proporción vertical recercados en cantería. Destaca la presencia del balcón corrido de hierro forjado y la solución de coronación. La composición queda enmarcada entre dos pilastras en los extremos de la edificación, el zócalo y la cornisa, de cantería.

Valoración y alcance de la protección: Edificio de valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Mayor de Triana. Se protege la fachada hacia la calle Triana y la primera crujía.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación, según la Norma de Protección, del volumen situado tras la primera crujía hacia Triana, respetando la altura de la edificación original.

2. TRIANA, 2 / ESQUINA LENTINI (VT-589)

Grado de Protección: AMBIENTAL

Descripción: edificio en esquina, de dos plantas, con una composición propia de las construcciones domésticas residenciales del siglo XVIII. Relevancia de los huecos de disposición irregular. Destaca la presencia del arco gótico conopial en ventana de esquina. Una hilera de gárgolas remata la composición en la línea de cornisa. En el interior de la planta baja se puede contemplar un arco de piedra arenisca.

Valoración y alcance de la protección: ejemplo de arquitectura urbana e histórica anterior a 1800. Solución en esquina de apreciable singularidad paisajística. Una de las piezas singulares de mayor antigüedad que se integra en el conjunto urbano de interés a lo largo de la Calle Mayor de Triana.

Directrices de intervención: se permitirá la construcción de un volumen sobre cubierta, vinculado al uso cultural del inmueble, que regularice las alturas de este tramo de manzana. Este volumen tendrá una altura máxima de 7,5 metros sobre la cubierta existente y deberá estar retranqueado un mínimo de 3 metros con respecto a la alineación oficial de las calles Triana y Lentini. Los materiales y volumetría de este elemento añadido no distorsionarán la percepción del inmueble protegido ni la conservación tipológica del mismo.

Justificación del aumento de altura:Respecto a los planes especiales de protección, el Plan General de 2012, actualmente en vigor, dispone en el artículo 5.1.2 de las Normas de Ordenación Estructural, apartado 4, que las determinaciones que éstos deben cumplir “son las establecidas en las fichas correspondientes, expuestas en el título 7 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, con los epígrafes API-01, API-09 y APR-18.”

En relación a esta parcela, la ficha API-01 del Plan General 2012, en el apartado “Modificaciones de aplicación directa” recoge lo siguiente:

“se modifica el uso de la parcela situada en Triana 2, esquina Lentini, calificándola como Cultural (CU). Asimismo, se modifica el nivel de intervención del edificio ubicado en dicha parcela y catalogado como "Edificio de Interés Histórico y Tipológico", permitiendo un volumen sobre cubierta, vinculado al uso cultural del inmueble, que minimice el impacto producido por las medianeras permanentes colindantes. Este volumen tendrá una altura máxima de 7,5 metros sobre la cubierta existente y deberá estar retranqueado un mínimo de 3 metros con respecto a la alineación oficial de las calles Triana y Lentini. Los materiales y volumetría de este elemento añadido no distorsionarán la percepción del inmueble protegido ni la conservación tipológica del mismo.”

Así pues, el aumento de altura que se recoge en el documento de Plan Especial aprobado inicialmente estaba ya aprobado desde el año 2012, en la ficha API-01 del Plan General actualmente vigente. El Plan General permite en esa ficha construir dos plantas (7,5 metros) sobre la cubierta actual de la edificación en Triana, 2/ Lentini, 6. En este Plan Especial, por tanto, no se ha propuesto ningún cambio de altura nuevo para esta edificación, limitándose el documento a incorporar las determinaciones del Plan General.

AUMENTO DE VOLUMEN EN ALTURA DE OTROS BIENES INMUEBLES:

Se citan en este apartado una serie de inmuebles en los que según la alegación se aumenta el volumen en altura.

De los inmuebles que se señalan, debe decirse que hay un grupo cuya regulación de alturas se ha tomado de las determinaciones contenidas en la ficha API-01 del Plan General. Estas son: Dr. Chil, 25 y 27 / Dr. Verneau, 2 (VT-380); Dr. Chil, 25 y 27 / Dr. Verneau, 2 (VT-381); Triana, 89 (VT-265) y San Bernardo, 2 / Viera y Clavijo (VT-596).

Pues bien, tanto 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, como el Plan General de Ordenación vigente, establecen una jerarquización en el

planeamiento que obliga a los planes especiales a sujetarse a las determinaciones contenidas en el Plan General en relación al ámbito que ordenan, remitiendo al Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana a lo dispuesto en la ficha API-01. Así pues, las disposiciones en relación a la altura que se recogen en las fichas VT-380, VT-381, VT-265 y VT-596 del Catálogo de protección del Plan Especial aprobado inicialmente estaban ya aprobadas desde el año 2012, en la ficha API-01 del Plan General actualmente vigente. El Plan especial de Protección simplemente se ha limitado a recoger, en cumplimiento de la ley y del propio Plan General, las determinaciones allí contenidas.

En referencia a la edificación en Cano, 14 / Torres, 11 (VT-054), tal como se recogía también en la ficha API-01, se redujo el grado de protección, limitándolo finalmente, eso sí, a la fachada, puesto que el interior está totalmente en ruinas. Teniendo en cuenta que este edificio se protege con grado de protección Parcial, y que conforma la esquina de dos tramos de manzana con una altura media mayor, se decidió permitir una planta más sobre la altura original, retranqueada respecto a la fachada, que contribuya a conciliar el encuentro de estos tramos mejorando el ambiente urbano.

En cuanto a la edificación en Domingo J. Navarro, 41, entendemos que se quiere hacer referencia al Edificio de Correos, en Avda. Primero de Mayo, 62 / Domingo J. Navarro, 39 y 41 / Dr. Juan de Padilla, 43 (VT-007). En este caso, debe señalarse que no se proponen modificaciones en relación a la altura original de la edificación sólo se le asigna un uso.

El resto de las edificaciones citadas: Buenos Aires, 53; Domingo J. Navarro, 15 y 21; Perdomo, 36; Torres, 7 y 9; y Pelota, 14 /Armas, 9, no están protegidas y entendemos que han debido introducirse en este apartado por error.

CONSECUENCIAS DE LA ALTERACIÓN DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS:

4.1 FICHAS DEL CATÁLOGO Nº 290 Y Nº 291

Tal como se ha expuesto con anterioridad, en la actual fase de redacción del Plan Especial en tramitación se ha considerado revertir esta situación y calificar la parcela municipal situada entre las calles Munguía y Fco. Gourié como espacio libre (EL), acorde con el uso actual de la misma, entendiendo que no perjudica la rehabilitación de los inmuebles catalogados referidos sino todo lo contrario, al dotarlos de fachada hacia la calle Fco. Gourié.

4.2 FICHA DEL CATÁLOGO Nº 546

Grado de Protección: PARCIAL

Descripción: alzados representativos de la arquitectura académica que originalmente conformaban un único edificio que ha desaparecido en parte. Debe destacarse la presencia de huecos de proporción vertical recercados en cantería, con acompañamiento decorativo en los dinteles. Zócalo y otras líneas ornamentales también en cantería.

Valoración y alcance de la protección: edificios integrados en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Reyes Católicos. En los edificios situados en Reyes Católicos 25, 27 y 29, se protege únicamente la fachada. En el edificio situado en Reyes Católicos, 35, se protege la planta baja de la fachada y la primera crujía en planta baja.

Directrices de intervención: sólo se permitirá la remodelación en la parte no protegida, según lo dispuesto en la Norma VT para el tramo de manzana correspondiente, con una

altura máxima de dos plantas. Así, en los edificios situados en Reyes Católicos, 25, 27 y 29, se permitirá construir una planta más sobre la existente.

Justificación del aumento de altura: Se pregunta en la alegación a qué inmueble hace referencia la “alteración de volumen” de la que se habla en la ficha. La respuesta es que se permite edificar una planta sobre la cubierta existente en las edificaciones situadas en Reyes Católicos, 25, 27 y 29.

Debe señalarse que este conjunto era en origen una única edificación que abarcaba las parcelas en Reyes Católicos 25 a 37. Sin embargo, la parte de la edificación que ocupaba los números 31 y 33 desapareció y ahora en su lugar se elevan dos edificaciones absolutamente nuevas construidas con licencia (antes de la catalogación del inmueble, durante la tramitación del Catálogo), por lo que se les ha eliminado la protección. Sólo quedan en pie y protegidas los tramos del edificio original situados en los números 25, 27, 29 y 35, constituyendo actualmente esta última (nº 35) una edificación de dos plantas separada de las otras.

El PEPRI-2001 disponía en la ficha 546 correspondiente a estas parcelas, en el apartado “Obras a realizar”, que se podía levantar una planta más sobre la cubierta, pero retranqueada a fachada. El Plan General, en la ficha API-01, determina respecto de esta parcela que se elimine tal retranqueo y que cualquier construcción se realice alineada a fachada. El Plan Especial que se acaba de aprobar inicialmente, recoge esta determinación del Plan General. En definitiva, pese a que en la ficha VT-546 se recoge la posibilidad de aumentar una planta la altura de la edificación original, esta determinación no es nueva, ya venía recogida en el PEPRI aprobado en 2001 y reseñada también en la ficha API-01 del Plan General.

DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS. EDIFICIO LAGUNETAS, 8.

El espacio libre calificado en el interior de la manzana T18, designado en el PEP en trámite como EL-02, y conocido como Lagunetas, es una determinación que ya contemplaba el PEPRI-2001 como parte de la actuación designada como A.2 en el Estudio Económico Financiero del mismo, cuya finalidad es la ejecución de paseos y terrazas entre las calles Arena y Perdomo -afectando a las manzanas T23 y T26, además de la T18 citada-, "generando recorridos complementarios en el área comercial tradicional de la ciudad, aprovechando los espacios interiores de manzana para incluir actividades diversas que contribuyan a dinamizar la zona", determinándose en este tanto los costes de su ejecución, como de la expropiación requerida para la obtención del suelo necesario para su materialización.

El nuevo planeamiento asume este espacio libre EL-02 que forma parte de la citada actuación A.2 del PEPRI-2001 -concretamente la que estaba prevista en la manzana T18-, porque, aunque ya no forme parte del recorrido peatonal que determinaba el PEPRI-2001 -puesto que se han eliminado las calificaciones de las manzanas T23 y 26-, se trata de un ámbito que tiene entidad en sí mismo como zona de encuentro y esparcimiento, que actualmente está en uso, y cuenta además con suficiente interés espacial.

Por su parte, el nuevo Estudio Económico Financiero del PEP en trámite recoge el gasto correspondiente a la ejecución de la citada actuación -que identifica como C.3- porque está pendiente de ejecución la parte por expropiar, además de que hayan de abordarse otra serie de obras para el tratamiento conjunto del espacio, pero no refleja la expropiación que se

deriva de la misma porque es producto de una determinación del PEPRI vigente y, como consecuencia, de ella hay un expediente administrativo en marcha para su obtención.

EXCLUSIÓN DE 11 BIENES INMUEBLES DEL CATÁLOGO.

En el apartado 6.4 de la Memoria de Ordenación se justifican las exclusiones del Catálogo motivando dicha exclusión al ser inmuebles, por un lado, de nueva construcción y, por otro, al no reunir los mismos valores que el resto de inmuebles de su entorno. El resto de descatalogaciones sólo son parciales.

La competencia otorgada a los Ayuntamientos en la LPHC para que procedan a otorgar a las construcciones e inmuebles el grado de protección que consideren acorde con su estado y fisonomía, y los tipos de intervención sobre los mismos figura regulado en el artículo 31.2 y resulta indiscutible. Al contrario, sobre la competencia municipal para descatalogar inmuebles que ya no justifican su protección se ha pronunciado numerosa jurisprudencia, requiriendo, al igual que para catalogar, la prueba acreditativa de esa pérdida de valores, por lo que es admitida esta posibilidad sin discusión jurídica al respecto, al igual que para el caso que se probara igualmente el aumento o disminución del grado de protección, reiterando que lo necesario es que conste debidamente justificada tal decisión.

En este sentido, se reitera que en la Memoria de Ordenación se justifican debidamente dichas exclusiones y desprotecciones parciales.

REDUCCIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN.

Conforme a lo expuesto en el apartado anterior, señalar que en el epígrafe 6.5 de la Memoria de Ordenación se desarrollan las modificaciones en el grado de protección justificando uno por uno todos los inmuebles catalogados en los que se actúa.

NUEVA CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS.

La Ley 4/1999, de 15 de marzo, del Patrimonio Histórico de Canarias, asigna a los Ayuntamientos, entre otras funciones, la redacción y tramitación de los planes especiales de los Conjuntos Históricos incluidos en sus términos municipales, así como la formulación y actualización de sus correspondientes catálogos, señalando, en su artículo 43, la obligatoriedad de vincular a cada inmueble inventariado un determinado grado de protección.

En esta misma línea, en el artículo 45 de la citada ley se abordan los grados de protección atribuibles a cualquier inmueble objeto de catalogación, estableciendo tres niveles posibles, bajo las denominaciones de “Integral”, “Ambiental” y “Parcial”, que se definen tal como se indica a continuación:

- “a. Integral: Protege la totalidad de cada uno de los inmuebles en él incluidos.
- b. Ambiental: Protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles.
- c. Parcial: Protege elementos específicos.”

El vigente Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana aprobado en 2001 (PEPRI-2001), establece tres grados de protección para los edificios: “Monumentos Histórico-Artísticos” (tipos I y II), “Edificios de Interés Histórico y Tipológico” y “Edificios de Interés Ambiental”,

por lo que no está adaptado a la legislación vigente que sólo establece los tres ya mencionados; integral, ambiental y parcial.

Por ello, tal y como se desarrolla en la Memoria de Ordenación del Plan Especial en tramitación, y siguiendo la determinación legal de actualizar el Catálogo a la legislación vigente, se adecúan los grados de protección del PEPRI a la Ley canaria de Patrimonio Histórico, haciendo la siguiente equiparación:

- El grupo "Monumentos Histórico-Artísticos" del PEPRI se corresponde con el grado "Integral" regulado en la Ley 4/1999.
- El grupo de "Edificios de Interés Histórico y Tipológico" se corresponde con el grado "Ambiental" regulado en la Ley 4/1999.
- El grupo de "Edificios de Interés Ambiental" se corresponde con el grado "Parcial" regulado en la Ley 4/1999.

Por lo expuesto, no se ha establecido una "nueva clasificación de los edificios" sino que se han adecuado los grados de protección del PEPRI a los contenidos de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

AGRUPACIÓN DE PARCELAS.

El objeto de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, es regular el régimen jurídico de los bienes, actividades y demás manifestaciones culturales que integran el patrimonio histórico de Canarias. Tal regulación pretende en primer término la preservación de los valores de dicho patrimonio, pero la ley asume, tal como se refleja en su preámbulo, la necesidad de compatibilizar dicha preservación del patrimonio histórico con su disfrute como objeto cultural y su aprovechamiento como recurso económico. Este espíritu también se recoge en los objetivos del Plan Especial de Protección Vegueta-Triana, cuyo objeto principal, expuesto en el apartado 4.1 de la Memoria de Ordenación, es "la ordenación y gestión de los Conjuntos Históricos de Vegueta y de Triana, garantizando la conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y paisajístico de estos barrios y promoviendo a su vez su dinamización, por medio de la actualización de las determinaciones previstas por el PEPRI- 2001, en vigor hasta la aprobación del presente documento".

Con el propósito de cumplir este objetivo, el Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana propone una regulación que trata de garantizar la correcta conservación del patrimonio contenido en su ámbito, pero al mismo tiempo introduce mecanismos que promueven el desarrollo de actividades que garanticen el progreso económico y social de los dos barrios, entendiendo que ambos propósitos están inevitablemente vinculados, pues difícilmente se podrá conservar adecuadamente el patrimonio si éste se ubica en un entorno abandonado y sin actividad.

En lo que se refiere a la posibilidad de dividir y agrupar parcelas, en el Plan Especial, tal como se recoge en la Memoria de Ordenación, se ha considerado que la estructura parcelaria es un elemento fundamental en la definición de la morfología de los Conjuntos Históricos y por tanto debe mantenerse y protegerse, en virtud de lo cual, como norma general, se han prohibido las agrupaciones o segregaciones de parcelas en el ámbito regulado por el Plan Especial. No obstante, mantener la estructura parcelaria no implica que no se puedan introducir pequeños ajustes en la misma que no desvirtúen su constitución

original y que resulten necesarios para viabilizar la renovación de ciertas parcelas no catalogadas. Este es el caso de las agregaciones que se han permitido en el Plan Especial:

- Se permite la agrupación de parcelas de superficie igual o inferior a 100 m². Se considera que la agrupación de parcelas de dimensiones inferiores a 100 m² no va a suponer un cambio significativo en la estructura parcelaria de los barrios históricos por dos motivos fundamentales: por una parte, estas parcelas representan tan sólo el 3,4% de la superficie del barrio de Triana y el 5,3% de la superficie de Vegueta; y por otra parte, la superficie media de parcela en estos ámbitos es significativamente superior a 100 m². Suponiendo que se produjera una agrupación del 100% de estas parcelas, cosa poco probable, esto supondría una variación menor al 5% en la estructura del parcelario del conjunto de estos barrios, lo que es, a todas luces, una variación poco significativa respecto a los beneficios que esta posibilidad de agrupación puede generar: va a favorecer la renovación de estas parcelas, evitando su deterioro y abandono, ya que por sus reducidas dimensiones de superficie es muy difícil ejecutar en ellas una edificación en condiciones razonables de habitabilidad.

- La parcela situada en la calle Arena, 11B, deberá agruparse con alguna de las colindantes para poder edificar. Esta parcela estaba calificada en el PEPRI-2001 como Espacio Libre. Por razones que se exponen en la Memoria de Ordenación del documento y que no vienen al caso, este Plan Especial consideró adecuado cambiar su calificación a residencial. Sin embargo, debido a la estrecha dimensión de su fachada, de tan solo dos metros, no reúne las condiciones necesarias para la edificación, según éstas se definen en el Plan General vigente, por lo que se exige su agrupación con alguna de las colindantes para poder edificar y evitar de esta forma que continúe avanzando el deterioro y abandono actual de la parcela.

- En las manzanas V-18 y V-26, que tienen frente a la Avenida Alcalde Díaz Saavedra Navarro, se permite la agrupación de parcelas, independientemente de su superficie. Tal como se expone en la Memoria de Ordenación, en las manzanas de este frente de Vegueta, la parcelación no debe ser un parámetro a mantener, por dos razones: por una parte, no se mantiene la parcelación original. A lo largo de los años ésta ha sido modificada presentando en la actualidad una composición heterogénea, de manera que junto a grandes parcelas quedan algunas muy pequeñas en las que la dimensión de fachada es tan mínima que hace muy complicada su renovación sin la agregación con el colindante. Entendemos que debe observarse y reconocerse en este caso la transformación de la trama urbana como una realidad que hay que afrontar; y por otra parte, deben considerarse las especiales características de estas manzanas, diferentes de otras del entorno, al constituir la fachada marítima de la ciudad al mar en este tramo. El frente de Vegueta hacia la Avenida Marítima no puede ser entendido simplemente como límite oriental del barrio, con el mismo tratamiento normativo que el resto de parcelas, sino que se debe poner en valor su condición de fachada hacia mar. La agrupación de parcelas propuesta contribuirá a facilitar la renovación de estas parcelas sin suponer una variación significativa en la estructura parcelaria, que como hemos dicho, ya está muy modificada en estas manzanas.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

Tal como se ha expuesto a lo largo del Plan Especial, éste tiene por objeto la conservación del patrimonio de Vegueta y Triana, incluyendo todos aquellos aspectos que definan su configuración como Conjuntos Históricos, lo que incluye, entre otras cuestiones, la trama viaria existente, su morfología y definición. Esto no implica, como se comentó en el apartado anterior en referencia a la estructura parcelaria, que esta conservación de la trama viaria no

permita la realización de ciertos ajustes que mejoren ambientalmente el entorno o que resuelvan problemas del propio funcionamiento de dicha trama, siempre y cuando se garantice de forma general la conservación de su trazado. Así pues, con el fin de mantener dicha trama viaria, el Plan especial elimina en el ámbito ordenado la obligatoriedad existente en otras zonas de la ciudad de ejecutar chaflanes en las esquinas, manteniendo sólo dicha obligación en aquellos casos en que esto contribuya a mejorar la resolución de una esquina concreta, de forma puntual.

En lo que se refiere a las modificaciones en las alineaciones, debe señalarse que este Plan Especial que se ha aprobado inicialmente parte, para el estudio de alineaciones y rasantes, de las determinaciones del Plan Especial anterior. En este sentido, el nuevo Plan Especial mantiene algunos cambios de alineación propuestos en el documento de 2001, sin que se hayan producido por tanto cambios en la regulación de estas parcelas con respecto a lo anteriormente establecido. Este es el caso de los cambios de alineación propuestos en Lagunetas, 8; Triana, 3; Domingo Déniz, 15/ San Francisco, 1; Audiencia, 8; García Tello, 7, 9 y 23; Reyes Católicos, 63, 67 y 69; Fernando Galván, 20; y Sor Jesús, 7 y 9.

Además, el nuevo Plan Especial, elimina muchos de los cambios de alineación que proponía el PEPRI-2001, bien por estar ya ejecutados (Triana, 14 / Francisco Gourié, 13; Juan de Padilla, 2A; Maninidra, 8; San Francisco, 3; San Nicolás, 3, 5, 7 y 9; Agustín Millares, 9; Clemente Jordán, 1 / Verdi, 1; Juan de Quesada, 9 / Doramas, 3; Mendizábal, 9, 11, 15 y 17; y Reyes Católicos, 59, 61 y 65); bien porque se han considerado innecesarios y se prefiere preservar en esos puntos el trazado original (Interior de la manzana T-26 (afectaba a 11 parcelas); Viera y Clavijo, 1; Ramón y Cajal, 2 a 22; Abreu y Galindo; Reyes Católicos, 49 a 57; y Agustín Millares, 1).

El nuevo Plan Especial sólo introduce nuevos cambios de alineación que el PEPRI-2001 no recogía (que afectan a 26 edificaciones), en todas aquellas fachadas no protegidas en las que se ha observado una alineación discontinua con respecto a las edificaciones colindantes y cuya corrección supondrá una mejora del entorno, con la homogeneización del tramo y la ampliación de aceras. Estos nuevos cambios de alineación propuestos se encuentran en las siguientes calles: Maninidra, 4; Dr. Domingo Déniz, 15; Pedro Díaz, 22; López Botas, 49 y 61; Sor Brígida Castelló, 12 y 20; Santa Bárbara, 23 y 31; Mendizábal, 19; Francisco Déniz / Botas; Alcalde Díaz Saavedra Navarro, 32; Francisco Gourié, 61 y 63 (se descatalogaron las fachadas traseras); Guzmán El Bueno, una parcela s/n (parcela proveniente del PERI San Juan - San José); Carretera del Centro, 4, 6, 10, 14, 16 y 18 (parcelas provenientes del PERI San Juan - San José); Ramón y Cajal, 27, 31 y 33 (parcelas provenientes del PERI San Juan - San José); y Real de San Roque, dos parcelas s/n (parcelas provenientes del PERI San Juan- San José).

Como se ha comentado, las nuevas modificaciones de alineaciones incluidas en el PEP Vegueta-Triana se realizan sobre edificaciones no protegidas y en todo caso las actuaciones sobre estas 26 parcelas se consideran una intervención muy puntual dentro de estos dos conjuntos, pues sólo representan un 2% del total de parcelas que ordena el Plan Especial.

USO TERCIARIO RECREATIVO.

Tal y como se recoge en el apartado 3.3.1 de la Memoria de Información, Volumen III "Análisis del Espacio Urbano", del documento Informativo del Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana (PEP-VT), los usos indicados en el PEPRI-2001 no están adaptados a los establecidos en el Plan General vigente.

En este sentido, desde la aprobación definitiva del Plan General de 2000 dentro del uso terciario se distinguen las clases de hospedaje, comercial, oficinas y terciario recreativo.

Sin embargo, el PGOU'89, documento vigente en el momento de la redacción del PEPRI-2001, establecía en su Normativa, art. 493 de la Sección 4ª del Título XIII, el uso terciario como aquel “que presta variedad de servicios, lucrativos o no, de tipo administrativo, burocrático, comercial o de residencia y expansión temporal de personas” clasificándose en oficinas, comercial y hostelería-turismo.

En la comparativa de las clasificaciones hechas por ambos planes generales vemos que, en el PGOU'89, el uso terciario recreativo no se contemplaba como una clase dentro del uso terciario sino que se entendía asumida dentro de la clase de comercial, y ello es así porque si no durante la vigencia de este plan no se hubiera podido desarrollar el uso terciario recreativo en el municipio.

Por ello, ya en la aprobación definitiva del PEPRI-2001, y una vez aprobado definitivamente el PGO-2000 (aprobación definitiva según orden departamental de 26 de diciembre de 2000), se introduce en la Ordenanza de renovación una mención expresa al terciario recreativo diferenciada del uso comercial, al igual que, se especifican las categorías del uso comercial acordes con las del nuevo PGO-2000 de “pequeño comercio y local comercial Tipo I”, ya que el PGOU'89 no contemplaba estas mismas categorías.

Esta adaptación del PEPRI-2001 al plan general en vigor PGO-2000, se recoge en el punto 2 y 6 del artículo 41 relativo a los usos de la Ordenanza de Renovación para el Centro Histórico, donde se asume que el uso terciario recreativo incluye las categorías de establecimiento para consumo de comidas y bebidas, salas de reunión Tipo I y salas de espectáculos Tipo I.

Igualmente, la Comisión de Interpretación del Plan General, en sesión celebrada el 24 de junio de 2004 se pronunció con el siguiente tenor:

“1. El uso terciario-recreativo en la Ordenanza de Protección 1.1 en el PEPRI Vegueta Triana”.

“El P.E.P.R.I. “Vegueta – Triana” en sus Ordenanzas de Protección 1.2 y 1.3 referidas a edificios protegidos por su Interés Histórico y Tipológico o por su Interés Ambiental, respectivamente, remite la regulación de los usos posibles al artículo 41 de la Ordenanza de Renovación. Éste, en su apartado 2, hace mención expresa del uso terciario recreativo del Plan General, con una consideración diferenciada con respecto del uso comercial. Se trata de una corrección introducida en el documento de Aprobación Definitiva del Plan Especial con la finalidad de hacer compatible la regulación de usos de los planeamientos general y especial, puesto que en las versiones anteriores del P.E.P.R.I. el uso terciario se contemplaba como una variedad del comercial, en consonancia con su consideración en el P.G.O.U. de 1989, que no separaba ambas categorías.

Esa inclusión del terciario recreativo en la regulación de usos del Plan Especial no está presente sólo en el caso de la Ordenanza de Renovación y de las Ordenanzas de Protección 1.2 y 1.3, sino que también existe en las Ordenanzas de Edificación para “Primero de Mayo” y “Nueva Vegueta”, dado que asumen la ordenación establecida al respecto por las Ordenanzas M y B del P.G.M.O., en cada caso.

De este modo, la única ordenanza que no contempla expresamente el uso terciario recreativo es la Ordenanza de Protección 1.1 que, en cambio, sí considera el uso comercial entre los posibles en los edificios que regula, a pesar de su elevado nivel de protección, por lo que entendemos que no se trata de una prohibición expresa, sino de una referencia a ese comercial genérico primitivo que incluía el terciario recreativo actual.

La Comisión entiende que para evitar dudas a la hora de informar los correspondientes expedientes, sería conveniente introducir en el Título VI, "Ordenanza de Edificación", concretamente en su apartado 6.2.1 de "Condiciones de Uso", una aclaración a este respecto en los siguientes términos:

"Las menciones al uso comercial que se efectúan en cada una de las ordenanzas de aplicación en el ámbito del Plan Especial se hacen en el sentido más amplio del término, de modo que el uso terciario recreativo se contempla como una variedad del mismo."

ESPACIO LIBRE EL-03 PLAZA SAN BERNARDO.

Un estudio del Conjunto Histórico no se limita a un recorrido histórico sobre los hechos más relevantes que acontecieron, sino que debe analizar su evolución, como ámbito edificado, reconociendo las tramas urbanas y su conformación en el tiempo, singularidades, caracterizaciones y la razón de ser de cada dilatación del espacio público.

La configuración del espacio conocido popularmente como plaza de San Bernardo tiene su génesis en el s.XVI, tal como queda reflejado en el levantamiento que el ingeniero Leonardo Torriani realiza en 1588 por orden del rey Felipe II, con el objetivo de tener una idea real de las ciudades de Ultramar en las Islas Canarias.

En este plano podemos ver que la plaza se encuentra lindando con el convento de San Bernardo derrumbado en 1868, en el límite norte de la ciudad construida. A partir de aquí hasta la muralla se encontraban los terrenos agrícolas denominados las "Huertas de San Telmo".

Este espacio también aparece reflejado y reseñado en los planos de la ciudad que Agustín del Castillo realiza en 1686 y en el que posteriormente Luis Marqueli dibuja en 1792, así como en el dibujado por López Echegarreta en 1883, este último mejor definido. En estos planos podemos verificar que se trata de un espacio muy antiguo de la ciudad cuyo perímetro inicial se mantuvo hasta los inicios del siglo XX, momento en el que su fachada al naciente se derrumba para realizar la vía de conexión con la actual avenida Primero de Mayo, por tanto se trata de un espacio histórico de gran relevancia.

En áreas con una estructura urbana consolidada es bastante complicado encontrar nuevos espacios libres, sin embargo, las dimensiones del espacio de la calle San Bernardo nos ofrece la oportunidad de delimitar una actuación de gran significación para la ciudad, ya que por un lado reflexiona sobre la memoria histórica de la ciudad rescatando el uso original de este espacio, y por otro lado reflexiona sobre los valores de futuro de este ámbito ya que es poseedor de calidad paisajística y arquitectónica; una peculiaridad que le confiere la capacidad de generar ciudad y ciudadanía al funcionar como ámbito de centralización (peatonalización) fortaleciendo el valor social y la calidad de vida de nuestros habitantes.

En este sentido, el Plan Especial, con el objetivo de valorar los elementos que han llegado a nuestros días, califica como Espacio Libre (EL-03) el tramo de la calle San Bernardo

comprendido entre Pérez Galdós-General Bravo y Cano-Viera y Clavijo, por los motivos históricos ya argumentados, por las dimensiones de dicho espacio, propias de una plaza urbana, y por la singularidad del conjunto edificado en varios puntos, el acompañamiento de arbolado voluminoso y la singular perspectiva visual con el Risco de San Nicolás.

Como ya se ha expuesto la calificación de este espacio como Espacio Libre puede causar un apreciable efecto positivo sobre la cualificación del entorno y la protección del patrimonio histórico y/o arquitectónico, a la vez que potencia la movilidad peatonal del centro histórico. Se subraya el uso originario de dicha calle como plaza y zona arbolada densa hasta su reurbanización a mediados del siglo XX.

En cuanto al tráfico, la afección es muy local limitándose a ser una cuestión de gestión del viario. La movilidad hay que verla desde un contexto mucho más amplio, ya que la previsión, en el Plan General vigente, de conexión de la Ciudad Alta con el Pambaso transformará la estructura viaria, ya que, al eliminar gran parte del tráfico de la calle Buenos Aires, ésta se podrá reconvertir en la salida de la Avenida Primero de Mayo hacia la costa, sustituyendo la función que a día de hoy hace la calle San Bernardo.

A corto plazo, dado que el flujo viario de San Bernardo-Viera y Clavijo persigue alcanzar, por un lado, Bravo Murillo y, por otro, la costa a través de Buenos Aires, y que prácticamente es de un sólo carril en su último tramo de conexión con Viera y Clavijo, existen otras calles que podrían suplir perfectamente esta función como son Perdomo y Domingo J. Navarro, aún más, si tenemos en cuenta que el tramo de manzana de Viera y Clavijo entre San Bernardo y Perdomo no cuenta con garajes.

Por otro lado, la condición de Espacio Libre no impide el paso puntual de vehículos de carga y descarga para los comercios y/o residentes de la zona.

Por lo expuesto, la ejecución del citado espacio libre no impide el normal desarrollo del tráfico viario en la zona y, sin embargo, ayuda a conservar un espacio con historia.

ORDENANZAS ESTÉTICAS.

El artículo 31 de la LPHC, al establecer el contenido mínimo de los Planes Especiales de Protección, detalla que deberá abordar lo siguiente:

b) Los criterios de conservación, consolidación, restauración y, en su caso, rehabilitación y remodelación de los inmuebles, con un programa específico de actuaciones para los catalogados.

El artículo 9 de la Ordenanza estética al que remite la alegación señala que:

“Artículo 9 Consideraciones relativas a la composición de fachada.

1. Consideraciones generales:

a) En edificios catalogados, cualquier intervención en fachadas protegidas deberá respetar la composición original de la misma, así como sus materiales, procurando restituir elementos y huecos que hubieran sido modificados, siempre que las condiciones de habitabilidad del inmueble y las normativas sectoriales lo permitan. En todo caso, habrá que ajustarse a lo establecido en el apartado "Directrices de Intervención" de la correspondiente ficha del Catálogo.

De igual manera, las obras de ampliación en altura o en longitud de fachada de edificios catalogados deberán adecuarse a la fachada protegida preexistente, resaltando los valores que motivaron su protección pero con un diseño contemporáneo que no reproduzca estilos anteriores. Es decir, la composición deberá adaptarse a la cadencia general, pero sin imitar estilos ni composiciones de otras épocas.

...”

El objeto de este artículo es guiar en las posibles nuevas intervenciones sobre inmuebles catalogados, de forma que “lo nuevo”, no se confunda con lo protegido. Con esa intención se ha establecido este criterio de no imitar estilos ni composiciones de otras épocas.

La Ordenanza estética está incidiendo en criterios de remodelación de los inmuebles en relación con su fachada. Lejos de suponer genéricamente un “pisoteo al estilo tradicional canario”, tal y como se señala en la alegación, la ampliación de longitud de fachada es necesaria regularla precisamente para no producir ese efecto indeseado, negando que estemos ante la modificación de un edificio catalogado, y debiendo ser en todo caso el proyecto concreto que lo aborde el que sea acorde y se integre con las características tipológicas y arquitectónicas del que se pretende remodelar, sin que tenga que ser necesariamente igual o parecido.

Tal y como se expone uno de los casos más reconocibles por su buen hacer en este sentido es el relativo a la ampliación de la Casa Museo Pérez Galdós, que es un ejemplo de la pretensión del Plan Especial en todo el ámbito.

Esto no quiere decir que en un determinado caso, el proyecto que se presente se adecúe más a lo existente que en otros, por lo que será en última instancia el informe técnico correspondiente más el que deba emitir el Consejo de Patrimonio, los que dictaminen sobre su conveniencia y oportunidad.

ANEXO DE PROPUESTAS.

En relación al apartado en que se expone una propuesta de ajuste del grado de protección en varias decenas de inmuebles incluidos en el Catálogo, se coincide en su totalidad con un aumento de dicho grado, lo que lleva aparejado una mayor restricción en las intervenciones que puedan acoger.

Con carácter preliminar y tras un análisis del documento, se constatan 5 errores en la propuesta formulada en la alegación, referidos a las unidades VT-123, VT-384, VT-385, VT-499, VT-602. Se solicita el ajuste a un grado de protección más restrictiva que realmente es el que se regula en la correspondiente ficha del Catálogo expuesto a información pública. Se entiende, pues, que no procede modificación alguna de lo ordenado.

Conviene recordar que las Normas del P.E.P. de “Vegueta-Triana” regulan en su artículo 4.3 el concepto y alcance de cada grado de protección, de modo que se determina lo siguiente:

“a) Integral: protege la totalidad de cada uno de los inmuebles en él incluidos.

Se incluyen en este grupo los inmuebles que por su carácter excepcional con importantes valores artísticos, edificatorios, etnográficos y/o ambientales, así lo aconsejan.

También estarán protegidos con este grado de protección los siguientes elementos de patrimonio escultórico:

...

Se protege el inmueble o elemento en su totalidad, incluida la parcela, salvo que se indique lo contrario en el apartado "Valoración y Alcance de la Protección" de la ficha de protección.

b) Ambiental: protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles.

Se incluyen en este grupo aquellos edificios con ciertos valores edificatorios y/o ambientales que mantienen, en buena parte, la tipología original, de tal forma que ilustran y sirven de referencia para comprender su época, lenguaje formal, temática funcional, tecnología constructiva u operación urbanística.

Excepto en aquellos casos en los que se indique otra cosa en la ficha del Catálogo, se protege el volumen, el aspecto exterior (tipo de cubierta, composición y materiales de fachada) y la organización interior (tipología, estructura portante, posición de escaleras y patios y espacios no edificados), así como aquellos acabados o elementos característicos de su época que se hayan conservado y que resulten de interés (pavimentos, zócalos, molduras, etc.).

c) Parcial: protege elementos específicos.

Se incluyen en este grupo aquellos elementos que destaquen por sus valores en un edificio o entorno, y aquellos otros edificios que por su tratamiento peculiar y situación en el entorno tienen una fachada de interés histórico, arquitectónico o ambiental, pero cuyo interior no conserva o nunca ha tenido valores que merezcan protección.

Los elementos a proteger son generalmente la fachada y la primera crujía. No obstante, se concretará para cada inmueble, en su ficha correspondiente del Catálogo, qué elementos se protegen".

Teniendo en cuenta lo anterior, en el conjunto de inmuebles para los que se propone el cambio del grado de protección "ambiental" al de protección "integral" no se observa en ninguna de las unidades el acompañamiento de unas condiciones o características dotadas de la excepcionalidad con importantes valores artísticos, edificatorios, etnográficos y/o ambientales a la que se refiere el texto normativo.

Esta excepcionalidad es una cualidad que debe entenderse en el contexto del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural de la ciudad, o cuanto menos del ámbito urbano en su globalidad que conforman los respectivos Conjuntos Históricos del "Barrio de Vegueta" y del "Barrio de Triana".

Analizados de modo individual un apreciable porcentaje de los inmuebles propuestos en la alegación, sus características constructivas, tipologías y elementos histórico-artísticos que conforman el edificio respectivo son comunes en la modalidad de la arquitectura histórica anterior a 1800 o en aquellas diversas que se desarrollaron en la ciudad del siglo XIX y principios del XX. Esta circunstancia no debe entenderse como argumento para la exclusión del valor de patrimonio histórico. Y en esos términos se pronuncia la inclusión en el Catálogo con el grado de protección ambiental y el alcance normativo antes expuesto. Sin embargo,

no procede en ningún caso la exclusividad o singularidad máxima que se le supone al rasgo o representatividad excepcional.

Por su parte, en el conjunto de inmuebles para los que se propone el cambio del grado de protección “parcial” al de protección “ambiental”, son todos ellos ejemplos de edificios cuyo interior se encuentra en ruina o han perdido irreversiblemente las singularidades constructivas, de motivación artística y forma, de materiales y de tipología que se le supone hipotéticamente a la construcción en su momento originario o en períodos históricos precedentes a la etapa contemporánea (desde mediados del siglo XX).

Estas unidades sí conservan elementos concretos, que comúnmente se representa en la crujía de fachada, contienen valores de representatividad tipológica de la arquitectura o el patrimonio cultural histórico (formalización general, disposición de huecos, materiales, etc.). Por dicha cualidad, se incluye en el Catálogo y su régimen de protección como ejemplo ilustrativo del proceso de construcción urbana en determinados períodos.

En ninguno de los casos mencionados se reúnen condiciones ni se aportan argumentos específicos en la alegación que conlleven la extensión de la protección al conjunto del inmueble de acuerdo al alcance regulado para el grado de protección “ambiental”.

PROPUESTA DE NUEVOS EDIFICIOS PARA SU INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO.

El equipo redactor ha realizado un trabajo de campo bastante exhaustivo donde ya se han revisado las catalogaciones existentes y las posibles a añadir. Derivado de este trabajo se detalla en la Memoria de Ordenación los inmuebles que son excluidos y los que modifican su grado de protección, a la vez que se argumentan los valores detectados en los que se han incluido como nuevos catalogados. Constan todos estos supuestos debidamente justificados en la Memoria de ordenación, con una amplia descripción de sus características actualizadas y los motivos de su modificación.

Estas distintas posibilidades son potestad de la Corporación local y así se ha hecho constar en la primera parte de esta alegación sobre la regulación y tramitación de los Conjuntos Históricos, y es numerosa jurisprudencia la que avala estas decisiones.

En lo que respecta a las nuevas inclusiones de inmuebles protegidos en el Catálogo de este Plan Especial, hay que decir que esta potestad deriva, por un lado, de las competencias que ostenta el Ayuntamiento sobre esta materia, que le obliga necesariamente a reconocer aquellos espacios y propiedades de interés dignos de conservación, y, por otro lado, tratándose de una revisión del PEPRI 2001, analizar aquellos supuestos que serían de nueva incorporación conforme a los criterios de protección establecidos en la Memoria, y que, en coherencia con ello, no fueron incluidos anteriormente.

Resolución:

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 48

Nombre: MARTA PONCE DÍAZ-REIXA

Domicilio: C/Pérez Galdós, 33

C.P. 35002

Nº Reg. Ayto.: 127536

Fecha Reg. Ayto.: 30-08-2016

Nº de Páginas: 11

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Directrices de intervención

Contestación

Durante los trabajos de redacción del documento de Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana que se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016, se eliminó, para la parcela en cuestión, la protección de la fachada hacia Juan de Padilla y la crujía anexa a esta, hasta una profundidad de 7 metros, coincidiendo estos con la profundidad aproximada del patio trasero, manteniendo para el resto de la edificación, los parámetros de protección asignados por el Plan Especial aprobado en 2001 (PEPRI-2001), que la señalaba como "Edificio de interés Histórico y Tipológico" (equiparable al grado Ambiental de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, según se expone en la memoria de ordenación del nuevo Plan Especial).

Con motivo de la alegación presentada por la propiedad, se consideró que, para tomar decisiones en relación al alcance de la protección y definir qué parte de la edificación debe estar protegida, era necesario ver el interior del inmueble. Así, pues, tras concertar una cita con los interesados, el 10 de enero de 2017 se procedió a visitarlo. En la visita, se hizo un reportaje fotográfico y se tomó nota de los elementos de interés del inmueble, las zonas reconstruidas, y la relación del mismo con los colindantes y con el entorno.

A partir de los datos recogidos en la visita se hace la siguiente valoración sobre la edificación y, en particular, sobre la cuestión solicitada en la alegación:

1. La edificación protegida, situada en Pérez Galdós, 33 / Dr. Juan de Padilla, 52, ha sido sometida recientemente a un proceso de rehabilitación y se encuentra en muy buen estado de conservación. Las obras realizadas han mantenido en esencia los valores que se describen en la ficha VT-174 del Catálogo Municipal de Protección, por los cuales se le otorgó en su momento la protección Ambiental:

- La fachada hacia la calle Pérez Galdós es un alzado de dos plantas con simetría a partir de eje central y composición académica, característica de la arquitectura de finales del siglo XIX.

Se desarrolla por medio de la disposición rítmica de estilizados huecos de proporción vertical, con diferente tratamiento según la planta. En planta baja destaca el uso de la cantería en los marcos de las puertas, con ausencia de decoración, en contraste con los recercados de los huecos de la planta superior, en cemento, profusamente ornamentados con detalles decorativos eclécticos en dinteles y jambas.

Un elemento compositivo importante de esta fachada son los pseudo-balcones abiertos de la planta alta, en los que destaca el meticuloso trabajo en hierro forjado a modo de celosía. Apoyados sobre la resaltada línea de imposta, no llegan a tener desarrollo suficiente para ser considerados balcones, pero sobresalen de la fachada y se presentan como tales, alejándose de la imagen plana de un pretil convencional.

La composición queda enmarcada entre en zócalo, de cantería, y la cornisa; y en los extremos, con unas pilastras, de cantería en planta baja y de cemento -con decoración similar a la de las jambas de los huecos- en planta alta.

La edificación forma parte de un interesante conjunto de inmuebles de similares características ubicados en este tramo de la calle Pérez Galdós, que le confieren un alto valor ambiental a esta vía.

- La fachada hacia Juan de Padilla, tal como se indica en la Memoria de Ordenación del Plan Especial aprobado inicialmente, se desprotegió al considerarse que no reúne valores que justifiquen su inclusión en el Catálogo.

Se trata de un alzado de una planta, sin elementos singulares de interés arquitectónico ni estilemas característicos de ningún estilo en particular. Urbanísticamente, tampoco se integra adecuadamente: empobrece el ambiente de esta calle, pues no dialoga con los colindantes ni en altura, ni en diseño, y no contribuye a tapar las medianeras existentes, que desvirtúan el paisaje urbano al ser muy visibles desde la vía pública.

- En relación al interior de la edificación, se trata de una única vivienda, con local en planta baja, que se está acondicionando para su uso como restaurante, por lo que se han independizado sus accesos.

La vivienda se desarrolla en torno a un patio central al que se accede desde un zaguán doblemente porticado, característico de la arquitectura de la época. El patio, corazón de la vivienda, donde se ubica la escalera principal que da acceso a la planta superior en la que se encuentran las distintas habitaciones, queda cerrado por un lucernario acristalado a cuatro aguas.

La casa dispone también de una escalera secundaria, originalmente de servicio, que permite subir a la cubierta y que actualmente se muestra abierta -se han eliminado algunas de las paredes que definían la parte trasera de la edificación- creando un interesante espacio continuo en el que las dos escaleras dialogan. Avanzando hacia Juan de Padilla, este espacio diáfano se abre fusionando cocina y salón que se cierran con una gran cristalera al fondo, con acceso a una amplia terraza que ocupa el espacio donde en origen se ubicaba un segundo patio de la edificación que, según hemos constatado por fotografías que ha aportado la propiedad, estaba en muy mal estado con anterioridad a la reforma que se ha hecho. Este espacio ubicado tras la escalera secundaria no guarda relación con la distribución de la vivienda original y no conserva ningún elemento con valor histórico o arquitectónico.

2. Aunque la reforma ejecutada ha introducido varias modificaciones en relación a la distribución original de la vivienda, se han mantenido en esencia los principales elementos que caracterizan su tipología y que le dan valor: la ubicación de los dos núcleos de escaleras, el patio con el lucernario y las estancias que se articulan en torno a este.

Se observa, asimismo, el esfuerzo por utilizar materiales, no iguales, pero sí parecidos a los originales: carpinterías de madera con molduras, contraventanas embutidas en los marcos de las ventanas que dan a Pérez Galdós, suelos de madera o pavimentos que imitan el dibujo de las losetas hidráulicas características de finales del s. XIX, entre otros detalles.

Todos estos elementos, como ya hemos explicado, se concentran entre la fachada a la calle Pérez Galdós y la escalera de servicio, pues, tras esta escalera, el inmueble estaba muy deteriorado antes de la obra, y en la actualidad, no existen en esta zona elementos que guarden relación con la edificación original o que tengan valores que merezcan la protección.

Por este motivo, se propone ampliar la zona que se descataloga de esta edificación -antes fijada en una franja de 7 metros- eliminando la protección de la parte del inmueble que se desarrolla tras la escalera que sube a la cubierta (sin incluirla) hasta la fachada hacia Juan de Padilla.

3. En cuanto a los parámetros urbanísticos que deberán aplicársele a la nueva edificación que se construya en este espacio, se entiende que deben ser los regulados por la norma residencial de la zona, la Norma VT, tal como ya disponía la ficha VT-174 del Catálogo del Plan Especial que se está tramitando. En relación a la altura permitida, se considera que 3 plantas es la adecuada, dada la estrecha sección de esta vía y que, además, es la altura propuesta para el resto de edificaciones no protegidas que se regulan con la norma VT en este tramo de la calle.

En conclusión, el inmueble situado en Pérez Galdós, 30 / Dr. Juan de Padilla, 52, tiene valores que justifican el grado de protección ambiental que en la actualidad le asigna el Catálogo en la ficha VT-174, pero estos valores se concentran entre la fachada a Pérez Galdós y la escalera que sube a la cubierta (antigua de servicio). El espacio situado tras esta escalera hasta Juan de Padilla, es nuevo, no guarda relación con la edificación original y no tiene valores.

Se propone, por tanto, la estimación de la alegación con la desprotección de esa parte de la parcela y la asignación de la Norma VT con 3 plantas de altura máxima permitida, para lo cual se introducen una serie de cambios en la ficha del Catálogo de Protección VT-174.

Propuesta de Resolución

Se propone ESTIMAR la alegación formulada

Se procede a modificar los siguientes apartados de la ficha VT-174:

- En el apartado "Descripción" debe sustituirse el texto actual por el siguiente:

"La fachada hacia la calle Pérez Galdós es un alzado de composición simétrica representativo de la arquitectura académica con ornamentación ecléctica. Se caracteriza por la disposición regular de huecos de proporción vertical, enmarcados en cantería en planta baja y en cemento en planta alta. Destacan los detalles decorativos en dinteles y jambas de los vanos de la planta superior y en las pilastras laterales; así como la presencia de tres balcones de hierro forjado. Zócalo de cantería y cornisa de cemento.

En el interior, sigue la tipología de patio con escaleras alrededor del cual se articulan varias estancias. Destaca el lucernario. La parte de la parcela situada tras la antigua escalera de servicio y la fachada hacia Juan de Padilla no tiene valores a proteger."

- En el apartado "Valoración y Alcance de la Protección" debe sustituirse el texto actual por el siguiente:

"Edificio característico de la arquitectura doméstica de la época, integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Pérez Galdós.

Se protege la parte de la parcela con fachada a Pérez Galdós, hasta la escalera que sube a la cubierta (antigua escalera de servicio), ésta incluida".

- En el apartado "Directrices de Intervención" debe ampliarse el texto actual incluyendo lo siguiente:

"Sólo se permitirá la remodelación de la parte de la edificación no protegida (desde la escalera de servicio -tras esta- hasta la calle Juan de Padilla), según lo dispuesto en la Norma VT y con una altura máxima de 3 plantas."

Trámite de Información Pública PEP V-T 2016

Alegaciones

Nº: 49

Nombre: FINCAS CARLOTA, S.L.

Domicilio: C/Agustín Millares, 16

C.P. 35001

Nº Reg. Ayto.: 127574

Fecha Reg. Ayto.: 30-08-2016

Nº de Páginas: 7

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Grado protección / nivel de intervención

Contestación

1. En relación a la solicitud de suprimir la referencia en la ficha al uso Dotación y Equipamiento, debe decirse que la calificación que aparece en la ficha no tiene carácter normativo, simplemente informativo. Tal como se recoge en la Memoria de Ordenación del documento de Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016, en el epígrafe 6.2, en el que se explica el contenido de las fichas del Catálogo de Protección, la página principal de las fichas está dividida en tres columnas, correspondiendo la primera de ellas a la información sobre el estado actual. En relación a los usos en planta baja y en otras plantas, se manifiesta lo siguiente:

“Se refiere este apartado a los usos actuales que se desarrollan en la parcela, considerándose los siguientes grupos: Residencial, Dotaciones y Equipamientos, Comercial, Oficinas, Recreativo-ocio, Religioso, Hotelero, Industrial, y “sin uso”, pudiendo darse la combinación de varios de ellos a la vez.”

Es decir, que el uso que se recoge en la ficha de protección se corresponde con la actividad que se desarrollaba en la parcela en el momento en que se hizo la toma de datos (o que figuraba en los rótulos y carteles de la fachada), durante la redacción del Plan Especial que se sometió recientemente a información pública, esto es, una academia de idiomas “Alianza Francesa”.

Para determinar esos usos, un equipo técnico recorrió las calles de los barrios de Vegueta-Triana y recopiló la información con un barrido exterior. No obstante, se consideró que el análisis de las fachadas resultaba insuficiente, así que durante el verano de 2013 se enviaron cartas a todos los propietarios de inmuebles protegidos, con el fin de hacer una visita a cada inmueble, visita que se aprovecharía, entre otras cosas, para aclarar los usos los que se destinaba y corregir posibles errores de la toma de datos.

Con respecto a la solicitud de visita a la edificación en Buenos Aires, 23, no hubo respuesta por parte de los propietarios, por lo que el uso “Dotaciones y Equipamientos” que se contempla en el apartado informativo de la ficha, se corresponde con el uso que los técnicos, en su momento, dedujeron de la observación exterior.

Conviene aclarar nuevamente que este uso no es el uso normativo dispuesto para la parcela.

En el nuevo Plan Especial, la “Norma para parcelas calificadas como Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres”, tal como se indica en el apartado 2.1 del documento Normativo, es únicamente de aplicación a las parcelas señaladas en el plano 2.3 Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres, con las siguientes siglas:

Administración Pública (AD) Educativo (ED) Sanitario (SN)
Aparcamiento en Edificio (AP) Espacio Libre (EL) Servicios Públicos (SP)
Comercial (CO) Oficinas (OF) Servicios Sociales (SS)
Cultural (CU) Religioso (RG)

Al acudir al referido plano 2.3 se puede comprobar que la parcela en Buenos Aires, 23, no tiene asignada ninguna de estas siglas, siendo de hecho, tal como se puede comprobar en el plano 2.2 de “Normativa Propuesta”, una parcela residencial catalogada.

A las parcelas catalogadas les corresponde la Norma de Protección, que “establece el marco regulador de las actuaciones que se realicen sobre los edificios que se incluyen en el Catálogo de este Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana”, según se expone en el capítulo 4 del documento normativo. En relación a los usos, esta norma se regula por el artículo 4.11 “Condiciones de los usos para parcelas catalogadas residenciales”, que remite al régimen de usos de la norma VT, que establece toda la estructura de usos permitida para las parcelas residenciales en general incluyendo la parcela en Buenos Aires, 23, empezando por el uso cualificado, siendo este el de “Vivienda”, en sus categorías unifamiliar o colectiva. Por lo tanto, que en la actualidad no se esté desarrollando en la parcela el uso residencial no impide que, en cualquier momento -siempre que el régimen de usos que el nuevo Plan Especial le ha otorgado a la parcela no se modifique-, ésta se destine a vivienda o cualquiera de los usos que la Norma de Protección que le corresponde a la parcela le permite.

En cuanto al cambio solicitado, se ha hecho una nueva visita al exterior del inmueble, con el fin de aclarar el uso actual del mismo y así actualizar la información. Se ha constatado que el uso que ahora mismo se desarrolla en el inmueble ya no es “Dotaciones y Equipamientos” sino Comercial, en planta baja, y Residencial (vacío), en la planta superior. Por lo tanto, se modificará esta información en la ficha.

2. En cuanto al grado de protección asignado al inmueble, se hace referencia en la alegación a “la vulneración del carácter reglado de la decisión de proteger inmuebles”. Pues bien, a este respecto ha de señalarse lo siguiente:

El Ayuntamiento, tal como se determina en el artículo 43 de la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, deberá “aprobar y mantener actualizado un catálogo municipal, en el que recojan aquellos bienes tales como monumentos,

inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico que por sus características singulares o según la normativa del Patrimonio Histórico de Canarias deban ser objeto de preservación, estableciéndose el grado de protección que les corresponda y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto."

En lo que se refiere a patrimonio arquitectónico de los barrios de Vegueta y Triana, la primera parte de la disposición contenida en el citado artículo 43 ya estaba cumplida con anterioridad a la aprobación del Plan Especial en trámite, puesto que el municipio de Las Palmas de Gran Canaria cuenta en la actualidad con un Catálogo de Protección de Vegueta-Triana aprobado definitivamente en 2001. Si se han iniciado los trámites para la redacción de un nuevo Plan Especial de Protección con su correspondiente catálogo es precisamente en cumplimiento de la obligatoriedad que establece la referida Ley de "mantener actualizado" el Catálogo.

Entendemos, al igual que se sugiere en la alegación remitida, que la inclusión de un inmueble en un Catálogo de Protección es una potestad reglada de la Administración que procederá a adoptar cuando concurren las circunstancias descritas en el citado artículo 43.

Sin embargo, no debemos olvidar que el Plan Especial en tramitación, parte de un Catálogo heredado, y la inmensa mayoría de las edificaciones que se protegen en el nuevo catálogo ya estaban incluidas en el Catálogo del Plan Especial de 2001, actualmente en vigor.

El Plan especial de Protección de Vegueta-Triana que se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016, hace una Revisión del documento en vigor, pero siempre partiendo de su validez. Es decir, mientras no haya motivos que justifiquen un cambio con respecto a lo establecido en el Plan de 2001, hay que mantener sus determinaciones.

Precisamente por la necesidad de justificación de cualquier cambio, se ha hecho una exhaustiva labor de análisis y estudio de los inmuebles que integran el ámbito, y se han revisado pormenorizadamente los grados de protección concedidos a cada edificación por el PEPRI-2001, procediendo de la siguiente manera:

a) Durante los trabajos de redacción del documento de Plan Especial, se hizo una minuciosa labor de estudio y análisis de las edificaciones que integran los barrios de Vegueta y Triana, recopilando información sobre todo el conjunto edificado. En un primer acercamiento, se tomaron datos y fotografías del exterior de cada uno de los inmuebles, anotando información detallada de ellos. Sin embargo, entendimos que la información recopilada de las fachadas resultaba incompleta, pues no permitía valorar si el grado de protección asignado a cada inmueble era el adecuado, al carecer de información de su interior.

Así pues, con el fin de hacer una visita de reconocimiento de los valores y la determinación del grado y las obras a realizar en cada edificación, se enviaron cartas a todos los propietarios de los edificios catalogados del ámbito. Sin embargo, pese a que se realizaron varios intentos de contacto, sólo hubo respuesta por parte de aproximadamente un tercio de los propietarios.

b) En los casos en los que no tuvimos acceso al interior, ante la falta de información que justificara un cambio en el grado de protección, se mantuvo para las edificaciones el grado que les otorgaba el PEPRI-2001, entendiendo que el equipo redactor anterior adjudicaba los grados de protección con base al análisis de las edificaciones y en consideración de que, al fin y al cabo, se trata de un documento aprobado, que ha pasado todos los trámites legales incluyendo la exposición al público y el periodo de alegaciones.

Eso sí, se mantuvo el grado otorgado por el Plan Especial de 2001, pero adaptándolo a la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, con los criterios expuestos en la Memoria de Ordenación del Plan Especial, esto es, equiparando los grados del PEPRI directamente con los de dicha Ley: el grado "Integral" de la Ley con los "Monumentos Histórico-Artísticos" definidos por el PEPRI, puesto que el objeto de ambas categorías es la protección íntegra de los inmuebles; el grado "Ambiental" de la Ley con los denominados "Edificios de Interés Histórico y Tipológico" del Plan Especial, puesto que ambas categorías pretenden la conservación de la tipología de los inmuebles, considerando, a su vez, los valores presentes en la fachada; y el grado "Parcial" de la Ley, con el "Ambiental" del PEPRI-2001, que tiene por finalidad la protección del aspecto exterior de los inmuebles.

c) En los casos en los que pudimos acceder al interior, se valoró, de forma particular, el interés de la edificación, centrandose la mirada en descubrir si existen aspectos tipológicos o morfológicos que ilustren el modo de construir o la forma de vida de una época concreta de la historia de nuestra ciudad y que justifiquen un grado de protección mayor al "Parcial" de la fachada. Con esos datos se le concedió a cada edificación un grado de protección determinado, así como el correspondiente nivel de intervención; y a su vez, se elaboraron los apartados de "Descripción" y "Valoración y Alcance de la Protección" de las fichas del Catálogo, donde se determina cuáles son los valores que fundamentan la protección de cada inmueble. Es decir, en la valoración se concretan de forma sucinta los criterios de catalogación, que se resumen una serie de conceptos que, en combinación con la descripción, nos van a permitir sustentar de forma conceptual y objetiva la protección de los inmuebles. Así, se muestran en este apartado valoraciones relativas a la antigüedad de la edificación, a su representatividad como elemento de un estilo arquitectónico determinado o de una tipología concreta, la singularidad de su composición y su integración como parte fundamental de un conjunto de inmuebles que generan un ambiente característico de la historia y arquitectura de la ciudad.

Es preciso puntualizar, que el criterio que se utiliza para catalogar un inmueble no necesariamente tiene que ser adecuado o definitivo para otro. La catalogación se fundamenta en la idea de aplicar los criterios de forma singular y específica, un criterio de catalogación puede ser esencial en un inmueble, pero en otro puede tener poco fundamento o carecer de él. Igualmente, un inmueble puede ser catalogado por un solo criterio o necesitar cumplir varios. Entendemos que esta forma de catalogar atiende mejor a la realidad, que al fin y al cabo es diversa y no siempre se puede estandarizar.

Por otra parte, complementado la información relativa a los criterios de valoración, se señala en el apartado "Valoración y alcance de la protección" qué elementos concretos se protegen.

En definitiva, la asignación de grados en el nuevo Plan especial sigue un proceso completamente reglado, pudiendo estar en cada caso justificado por dos posibles motivos: uno, porque han heredado su grado del PEPRI-2001 y al no haber podido visitar su interior con motivo de esta Revisión, no se justifica ningún cambio de grado; dos, porque, con los datos obtenidos de la visita interior al inmueble, se ha estimado que tienen valores que justifican la protección de la tipología y de ciertos aspectos morfológicos interiores, además de la fachada.

En relación a la edificación situada en Buenos Aires, 23, debemos decir que se encuentra entre los edificios cuyo interior no se pudo visitar durante la fase de estudio del Plan especial en tramitación.

En su momento, tal como se ha comentado anteriormente, se envió a sus propietarios una carta con el fin de hacer una visita de reconocimiento de los valores y la determinación del grado y las obras a realizar en cada edificación. Sin embargo, por motivos desconocidos, no hubo respuesta, y no se pudo ver el interior de la edificación, por lo que se le asignó el grado de protección "Ambiental", en herencia del grado de protección "Edificios de interés Histórico y Tipológico" que le adjudicaba la ficha 020 del Catálogo del Plan Especial de 2001, hasta ahora en vigor.

Con motivo de la alegación presentada, tras estudiar lo que en ella se expone, se consideró que, puesto que se solicita la revisión del grado de protección, esta era una oportunidad de visitar el inmueble y comprobar los valores que posee, de manera que, con los datos obtenidos, pudiéramos asignarle un grado de protección adecuado, si es que el actual no se ajusta al mismo. En consecuencia, se envió nuevamente una carta solicitando la posibilidad de ver el interior del inmueble y resolver la cuestión. Sin embargo, en esta ocasión tampoco se ha obtenido el permiso necesario para ver el interior de la edificación.

No obstante, aún sin tener más información de la edificación que la obtenida de un reconocimiento exterior, se ha solicitado informe al historiador del arte que colabora con el equipo redactor en la elaboración de los distintos catálogos arquitectónicos del Municipio, Juan Carlos Padrón Valido, quien nos ha remitido la siguiente valoración:

"La primera propuesta para urbanizar esta zona de la ciudad, antes conocida como las "huertas de Triana" surge de la persona de Manuel Macías Pérez, aunque su propuesta de ensanche fracasó en 1875 después de numerosos avatares administrativos. No será hasta 1890 con la propuesta del arquitecto municipal Laureano Arroyo cuando se lleve a cabo este ensanche, que sólo consistió en apertura de calles pero sin la visión urbanística de conjunto que había tenido la primera propuesta. Será a principios del siglo XX cuando la urbanización de las calles, Buenos Aires (1901), callejón de la Vica, Domingo J. Navarro, Viera y Clavijo, Perdomo, Bravo Murillo esté consolidada, tal como se refleja en el plano de la ciudad realizado por Fernando Navarro en 1914.

El edificio forma parte de un conjunto de interés ambiental a lo largo de la calle Buenos Aires, definido por una serie de inmuebles de principios el siglo XX que reflejan la arquitectura académica imperante de la época desarrollada por arquitectos como Fernando Navarro, Laureano Arroyo y Rafael Masanet principalmente. El edificio en este caso ha sido proyectado por el arquitecto Fernando Navarro y data del año 1906.

Análisis de los valores patrimoniales del inmueble.

1. La fachada.

El inmueble presenta una fachada de dos plantas de altura y responde a una arquitectura de composición académica. Esta arquitectura tiene como premisas el ideario clásico: ritmo, simetría y proporción en busca de la armonía como expresión de la belleza.

La composición del alzado viene definida por cinco estilizados huecos en cada una de las plantas, que se encuentran regularizados y rítmicamente dispuestos, todos recercados y rematados en arco rebajado. Estos se organizan de forma simétrica cuyo eje recae en el acceso a la edificación.

Destaca en planta baja el trabajo en cantería que se utiliza para los recercados y decoración de los vanos con listeles y sencilla cornisa. La carpintería se diseña con puertas de cuarterones irregulares y montantes abatibles.

La imagen de la planta alta es más rica, destaca en ella la presencia de balcones de forja y basa de cantería en alternancia con los pretilos calados. La carpintería también presenta un diseño más rico con persianas de librillo (muy común en esta arquitectura) a cuatro hojas y puertas-ventanas de doble hoja con montante acristalado hacia el interior. Los huecos también se recercan y se decoran con listel, en este caso se le añade una moldura plana y la cornisa.

En cuanto a la decoración de esta planta, hay que señalar que todo se realiza en cemento, un material que entra en la escena de la construcción en el último tercio del siglo XIX y que por su capacidad expresiva, fácil ejecución y abaratamiento en el coste supone una revolución. Su utilización en la realización de los programas decorativos de las fachadas termina compitiendo con la cantería.

También es de destacar en la decoración de esta planta alta la composición con líneas horizontales como la cenefa de imposta y los listeles del alfeizar y el entrepaño superior. Para la coronación del inmueble se proyecta una cornisa y un antepecho de composición simétrica que alterna tramos calados y ciegos. Los tramos calados se construyen con un doble roleo que encantan una cenefa romboidal con tetrafolio. Los tramos ciegos se flanquean con basa, siempre en concordancia con los entrepaños para no desvirtuar el ritmo generado en las plantas. El zócalo y las pilastras en cantería terminan por enmarcar la fachada.

Es interesante señalar que el despiece del repertorio ornamental de los huecos, es un modelo que se repite en otros muchos inmuebles de la zona, que podemos ver en inmuebles de la calle Cano, Travieso, Triana, entre otras. También el diseño que presenta el calado del pretil es exactamente igual que el que presenta el inmueble del a calle J. Eduardo Doreste 8 (ficha VT-375).

Se debe subrayar el valor que le otorga al inmueble la utilización de la cantería en la planta baja, dotándole de prestigio. Si bien, también la utilización del lenguaje académico contribuye a este prestigio por el bagaje cultural que lleva implícito, a diferencia del lenguaje moderno y anticlásico que por las mismas fechas se realizaba en esta zona de la ciudad con el modernismo.

Hay que decir que el Academicismo de principios del s. XX, es la última expresión de las distintas revisiones del lenguaje clásico que tiene sus comienzos en el renacimiento italiano. Aunque es cierto que aparece una nueva propuesta desde el posmodernismo en la segunda mitad del siglo, pero esta vez, tanto las premisas como las intenciones son bien distintas. Y por último, se observa que en los huecos de extremo de planta baja el despiece de la carpintería original se ha modificado por un vidrio continuo.

2. La planta.

En cuanto a la planta, no ha sido posible visitar el interior del edificio, debido a no obtener el permiso correspondiente, por lo que se desconoce la situación de su estado actual.

Sin embargo, se ha consultado los planos del proyecto que parecen en la ficha del catálogo, y podemos decir que su tipología responde a la casa de dos plantas, con función comercial en planta baja y vivienda en la alta. Este programa de necesidades se distribuye con escalera y patio de iluminación en segunda crujía y doble sistema de circulación, uno central que también distribuye y otro a través de las habitaciones, por los que se llega al fondo de la parcela en donde se proyecta el segundo patio. Se trata de una tipología característica de esta época respondiendo a las necesidades comerciales y domésticas de la burguesía mercantil al estar ubicada en la zona comercial tradicional de la ciudad.

Estado de conservación.

La fachada del inmueble presenta un estado de conservación bueno. Tanto, los muros de mampostería, las distintas carpinterías, rejerías y la cantería se encuentran saneadas.

La fachada mantiene en su planta alta todos los elementos originales de su construcción. En planta baja a excepción del despiece de los huecos de los extremos sucede el resto es permanece fiel a la construcción original.

En cuanto al interior se desconoce su estado, al no haberse podido visitar.

Catalogación y valoración del grado de protección.

Catalogación.

La inclusión de este inmueble en el catálogo arquitectónico del Plan Especial Vegueta-Triana viene fundamentada por dos criterios: el estilo y el interés ambiental.

1. Estilo.

En cuanto al estilo, nos encontramos ante una arquitectura de composición académica característica de principios del siglo XX, presentando en su fachada todos los elementos tipificadores de la tipología de dos plantas de la arquitectura doméstica propia de la época que se han descrito en el epígrafe: Análisis de los valores patrimoniales del inmueble.

2. Interés ambiental.

El inmueble se encuentra perfectamente integrado en el conjunto de interés ambiental de la calle Buenos Aires, definido por una serie de inmuebles de finales del s. XIX y principios del s. XX que reflejan la arquitectura académica imperante de la época desarrollada en esta zona de la ciudad, proyectada por los arquitectos Fernando Navarro y Laureano Arroyo.

Valoración del grado de protección.

El inmueble, como hemos ido exponiendo a lo largo de este informe, posee en su fachada valores que justifican su inclusión en el Catálogo de Protección del Plan Especial Vegueta-Triana. En la actualidad tiene asignado el grado de protección "Ambiental", que consideramos que debe mantenerse al no disponer de nuevos datos que justifiquen un cambio, pues no se ha podido visitar el interior del inmueble. Se entiende, que en el momento de asignarle este grado, el equipo redactor visitó el interior del inmueble y percibió valores en su tipología de planta que debían ser protegidos.

En conclusión, tal como se desprende del informe referido, la inclusión en el Catálogo del inmueble situado en Buenos Aires, 23 está absolutamente justificada, por los valores históricos y artísticos-arquitectónicos que presenta el inmueble en la fachada, pero, puesto que no se ha podido visitar su interior, debe mantenerse el grado de protección "Ambiental" que consta en la ficha VT-020 del nuevo Plan Especial, que se corresponde con el que tenía según el PEPRI-2001, "Edificio de Interés Histórico y Tipológico".

Por todo lo expuesto, se desestima la alegación en relación a la solicitud de cambio del grado de protección; y se estima la solicitud de corrección de los usos actuales del inmueble.

Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone lo siguiente:

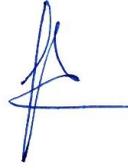
Respecto al punto 1, ESTIMAR la alegación formulada.

Se modifica el apartado "Información" de la ficha, introduciendo como "Usos planta baja" el Comercial y como "Usos en otras plantas" el residencial vacío, es decir, sin uso.

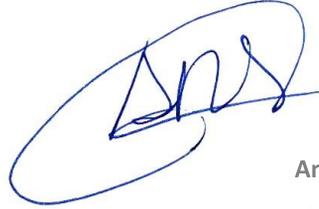
Respecto al punto 2, DESESTIMAR la alegación formulada.

EQUIPO REDACTOR

REDACCIÓN



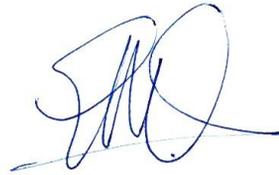
Ruth Navarro Delgado
ARQUITECTA



Ana Dolores del Rosario Suárez
ARQUITECTA



Carolina Saavedra García
ARQUITECTA



Elvira Monzón García
ARQUITECTA



Jacobo González Jorge
ARQUITECTO



Juan Carlos Padrón Valido
HISTORIADOR DEL ARTE



Santiago Hernández Torres
GEÓGRAFO



Inmaculada Morales Guerra
TÉCNICO JURÍDICO