

ABRIL 2017

DIAGNÓSTICO



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.

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.



DIAGNÓSTICO	
1. Antecedentes.....	Pág.1
2. Diagnóstico del ámbito	Pág.2
2.1. Criterios básicos y redelimitación del ámbito del plan.....	Pág. 2
2.2. Diagnóstico del patrimonio histórico y arquitectónico	Pág. 4
2.2.1. Desarrollo metodológico. El análisis del conjunto edificado	Pág. 4
2.2.2. Inmuebles con valores de patrimonio histórico y/o arquitectónico	Pág. 15
2.2.3. Inmuebles sin valores de patrimonio histórico y/o arquitectónico	Pág. 36
2.3. Diagnóstico de la población.....	Pág. 40
2.4. Diagnóstico de las condiciones ambientales y de paisaje urbano	Pág. 42
2.4.1. Desarrollo metodológico. La referencia de la unidades de paisaje	Pág. 42
2.4.2. Las potencialidades expositivas del paisaje	Pág. 45
2.4.3. Las implicaciones del conjunto edificado en su disposición espacial y características constructivas	Pág. 52
2.4.4. Potencialidades y conflictos relacionados con las zonas verdes, los espacios libres, el conjunto escultórico y el pavimento tradicional de calzada ...	Pág. 60
2.5. Diagnóstico urbanístico	Pág. 69
2.5.1. La morfología urbana	Pág. 69
2.5.2. El estado de conservación del conjunto edificado	Pág. 71
2.5.3. Los usos y actividades	Pág. 74
2.5.4. El sistema de dotaciones y equipamientos	Pág. 80
2.5.5. El sistema de movilidad	Pág. 84
2.5.6. La red de infraestructuras de servicio público	Pág. 88
2.6. Diagnóstico específico del Barranco del Guiniguada	Pág. 88

1 ANTECEDENTES

El presente contenido se corresponde con el borrador de la Revisión del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Vegueta y Triana (API-01), cuya ordenación se encuentra en vigor desde 2001.

Se trata de un instrumento urbanístico de desarrollo de las determinaciones del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, cumpliendo igualmente con las prescripciones reguladas para la planificación de los ámbitos definidos como bien de Interés Cultural con la categoría de conjuntos históricos en la Ley 4/1999, de patrimonio histórico de Canarias.

El ámbito de ordenación abarca los espacios urbanos consolidados integrados en los Conjuntos Históricos del “Barrio de Vegueta” y de “Barrio de Triana” y sus entornos circundantes con similares cualidades de acogida significativa de patrimonio arquitectónico y cultural (Teatro Pérez Galdós, entorno de Juan de Quesada-El Toril, entorno de San Martín, entorno de la Plaza de Santo Domingo y calles aledañas y entorno de San Agustín).

Presenta la particularidad de constituir el centro histórico de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, cuya función como espacio residencial y zona comercial abierta se integra en un área con centenares de inmuebles y enclaves de interés arquitectónico y en un paisaje cultural de apreciable fragilidad ante el desarrollo urbanístico común.

Partiendo de la delimitación en vigor con la reciente modificación del PEPRI-2001, que ha venido a ajustar los precedentes límites extensivos de sendos barrios, se actualizan las determinaciones normativas y de ordenación a efectos de su adaptación a la legislación sectorial en materia de patrimonio histórico y de potenciación de los mecanismos de conservación y valoración de los valores ambientales y culturales en presencia, subrayándose su papel singular y estructural en el desarrollo a medio y largo plazo del sistema territorial conformado por la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.

2 DIAGNÓSTICO DEL ÁMBITO

2.1 CRITERIOS BÁSICOS Y REDELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN

El objeto básico del Plan Especial de Protección, en tanto instrumento previsto con dicha función en el marco legal en Canarias en materia de ordenación del territorio y patrimonio histórico, es el tratamiento urbanístico de las determinaciones orientadas a la conservación de los valores históricos, arquitectónicos, culturales, ambientales y paisajísticos en presencia en los conjuntos históricos de los barrios de Vegueta y Triana.

De acuerdo a esa premisa, la presente Revisión se concibe con un papel fundamental en el esfuerzo del diagnóstico de la situación territorial en el ámbito conformado por sendos barrios, a los efectos de advertir las potencialidades y conflictos que sirvan de base argumental para la previsión de medidas normativas y de intervención de acuerdo a los objetivos planteados.

La condición de espacio urbano consolidado con un papel específico en el sistema territorial que conforma la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria y de entorno con destacado volumen de valores de patrimonio histórico, arquitectónico y cultural incide en los mecanismos y variables de diagnóstico.

En este sentido, interesa subrayar que se valora la situación de una densa trama urbana con unas singularidades, pero también con unos rasgos irrenunciables de población residente, de tejido económico, de movilidad y de relación con el entorno costero y urbano colindante; descartándose, por ello, toda perspectiva que no se defina en un carácter de diagnóstico integral.

Se atiende, pues, a los siguientes criterios básicos:

- La valoración de un ámbito con carácter jurídico de Conjunto Histórico, de modo que se persigue observar la situación del conjunto edificado y trama urbana que aglutina unos valores históricos, arquitectónicos, culturales y paisajístico-ambientales que justifican dicha figura espacial.
- La valoración de un entorno urbano consolidado con unas características específicas de población residente, estructura de movilidad, de configuración territorial heredada, de ciertas funciones estratégicas en el dinamismo de la ciudad y de potencial demanda de servicios y dotaciones.
- La valoración de un espacio al que se le supone unos rasgos singulares de paisaje urbano-cultural que participan de la configuración e imagen de la ciudad, de la identificación territorial y calidad de vida de su población y del atractivo urbano en el dinamismo económico y turístico.

Si bien el esfuerzo analítico ha abarcado el conjunto del ámbito del PEPRI aprobado en el año 2001, conviene advertir el hecho de que se ha aprobado definitivamente, por Acuerdo del Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 29 de abril de 2015, 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".

Esta Modificación consistente en la redefinición de sus límites con vistas a adaptarlos al perímetro establecido legalmente para los conjuntos Históricos de los Barrios de Vegueta y Triana; por lo cual el Diagnóstico abarca muchas veces una superficie mayor a la del PEPRI-2001 en tanto se entiende relevante observar el comportamiento del entorno urbano excluido y su relación con sendos Conjuntos Históricos.

A efectos de referencia justificativa y remitiéndonos para mayor desarrollo al apartado correspondiente en la memoria del citado documento de Modificación, estos nuevos límites obedecieron a:

- La incoherencia del espacio urbano en relación con sus características de existencia de patrimonio histórico-arquitectónico y de paisaje cultural singular asimilable a la condición de Conjunto Histórico en:
 - El entorno del Sur de Vegueta.
 - El Terrero-Prologación de Primero de Mayor.
 - El tramo sur del frente edificado-costero del barrio de Vegueta.
- El mantenimiento de su integración en el Plan de varias zonas externas a los respectivos Conjuntos Históricos, en tanto sus valores históricos, arquitectónicos y ambientales participan de la propia área urbana, caracterización y valía de dicha figura; a saber:
 - El Teatro Pérez Galdós y entorno.
 - El Toril-Juan de Quesada.
 - El Hospital de San Martín y entorno.
- La integración en el ámbito de ordenación de este Plan de un conjunto de edificaciones junto a la calle Ramón y Cajal y de Guzmán el Bueno, que estando catalogadas se regulaban mediante la normativa del Plan Especial de San Juan-San José (API-04); dado su mayor implicación directa con el conjunto edificado, el patrimonio arquitectónico y el paisaje de dicha calle dentro del instrumento asociado a Vegueta y Triana.

2.2 DIAGNÓSTICO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARQUITECTÓNICO

2.2.1 Desarrollo metodológico. El análisis del conjunto edificado.

La valoración del conjunto edificado y, en especial, de la proporción del mismo que conforma el patrimonio histórico y arquitectónico en los Conjuntos Históricos de los barrios de Vegueta y Triana adquiere una especial relevancia en un instrumento de ordenación urbanística como la presente Revisión.

El carácter de instrumento que debe recoger las determinaciones urbanísticas de protección y de gestión del desarrollo urbano de los inmuebles y enclaves que conforman el patrimonio justificativo de la condición legal de Conjunto Histórico motiva la necesidad de un conocimiento exhaustivo de los mismos.

Esta circunstancia normalmente suele presentar dificultades apreciables por factores tales como la inexistencia de información científica o documental sobre los valores arquitectónicos e históricos fuera de los inmuebles significativos, o las limitaciones del acceso a los edificios de propiedad privada para su diagnóstico *in situ* de las potencialidades y problemas.

Sin embargo, el ejercicio de catalogación individual de dichas construcciones y la aplicación de determinaciones específicas acentúan la necesidad de acompañar mecanismos metodológicos de valoración más allá de las posibilidades analíticas que puedan desprenderse de la observación de las fachadas desde el espacio público.

Mediante dichos mecanismos se busca multiplicar la garantía de unas determinaciones basadas integralmente en la realidad de los detalles de la arquitectura protegible y su situación, derivando en un máximo equilibrio entre el interés general de la conservación del patrimonio histórico y arquitectónico y el interés privado relacionado con las expectativas de uso y aprovechamiento del edificio.

Se refuerza así el conocimiento de los valores que requieren conservación y se minimizan los riesgos y efectos de las incongruencias por la sobreprotección o en sentido contrario.

En esa línea, se ha realizado un trabajo de campo para la obtención de información sobre el interior de los edificios y su realidad actual (valores, estado de conservación, usos, etc) que figuran como catalogados en el PEPRI-2001 y de aquellos otros que figuran como susceptibles de catalogar, inventariados en el Documento Informativo de esta Revisión.

Coyunturalmente, este trabajo de campo ha cumplido también una función de primera participación ciudadana, donde los propietarios o usuarios de los edificios visitados han podido exponer directamente al equipo encargado de la redacción de la Revisión del Plan

Especial de Protección sus sugerencias y la problemática con la que se encuentran a la hora de abordar la conservación y puesta en usos de sus inmuebles.

De modo complementario, el acceso a las cubiertas de los edificios visitados ha permitido comprobar más de cerca y desde otra perspectiva que la que facilitan las ortofotos, el estado físico de algunos edificios colindantes catalogados pero sin uso actual y a los cuales ha sido imposible visitar por no haber podido contactar con sus propietarios.

El trabajo realizado ha tenido dos fases: una primera, de preparación del trabajo de campo y una segunda, las visitas propiamente dichas.

- **Primera Fase. Preparación de las visitas.**

El trabajo de campo se ha realizado en inmuebles que previamente habían dado su autorización para ello.

Para obtener dicha autorización, se envió una carta dirigida a el/los propietarios de cada inmueble objeto de estudio, en la que se les explicaba los trabajos que se estaban llevando a cabo con motivo de la Revisión del Plan Especial de Protección Vegueta-Triana y solicitando su colaboración en dicha tarea, permitiendo el acceso a su inmueble a los equipos designados para ello. Para el envío de dicha carta, el procedimiento seguido ha sido el siguiente:

1. Teniendo la información gráfica de los edificios a estudiar, a través del sistema de información geográfica, se obtuvo el listado de las referencias catastrales de las parcelas de estos edificios.
2. Dicho listado se envió a la oficina del Catastro Municipal, para así obtener la información alfanumérica asociada a la misma que permitiera conocer el nombre y dirección de los titulares de los inmuebles a estudiar.
3. Sobre esta información se aplicaron procedimientos informáticos de normalización que permitieron conformar las cartas personalizadas (por titulares).
4. Asimismo se realizó una base de datos, que permitiera llevar el control sobre las cartas enviadas, contestación de los ciudadanos, visitas programadas y visitas realizadas.

Una vez recibidas las cartas, aproximadamente un 33% de los titulares llamaron autorizando la visita a su propiedad. A continuación se hizo una selección de las propiedades a visitar, eligiendo por cada inmueble aquel que tuviera una mayor representación en el mismo tanto

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
3 de junio de 2017.

Reproducción de la carta de solicitud de autorización para el acceso al inmueble protegido.

- **Segunda Fase. Visitas.**

Una vez seleccionados los inmuebles a visitar, se hizo la programación de las visitas, distribuyendo las mismas en 15 semanas, con un promedio de 15 inmuebles por semana. Este trabajo de campo ha sido realizado por 3 equipos formados cada uno por dos personas (un ingeniero de obras públicas y un auxiliar técnico) coordinados y en algunos casos acompañados por los arquitectos (del área de planeamiento de Geursa) encargados de la Revisión del Plan Especial. Asimismo también ha participado un delineante para el trasvase de la información gráfica a planos.

Después de este periodo de visitas concertadas por teléfono, se valoró la necesidad de prolongar este trabajo in situ durante dos meses más, con el fin de intentar acceder al mayor número de edificios propuestos para incluir en el nuevo Catálogo del Plan Especial de Protección Vegueta-Triana. Este segundo periodo de visitas se realizó durante los meses de agosto y septiembre, por el equipo formado por dos arquitectos del área de planeamiento de GEURSA, pidiendo la autorización directamente en el inmueble.

En cada visita el trabajo realizado es el siguiente:

1. Toma de datos gráficos, que consiste en la mayoría de los casos en un dossier de fotos sobre los espacios y elementos más destacados o representativos del edificio (y siempre que fuera expresamente autorizado por el propietario o inquilino del inmueble) y en algunos casos se complementa además con la realización de croquis de las plantas del edificio con medidas tomadas in situ.
2. El resto de datos a tomar en el trabajo de campo se recoge en una ficha por cada inmueble que incluye los siguientes apartados:
 - Distribución de usos. Se indica en este apartado los usos existentes, su distribución por plantas, y el número de viviendas y locales en cada planta.
 - Tipología de la edificación. Se indica el número y posición de los patios existentes, diferenciando entre patio central, lateral o trasero.
 - Estructura constructiva. Se diferencia entre muros de carga, estructura de pórticos (pilares y vigas) y estructuras mixtas (para aquellos casos donde en origen se utilizaban los dos sistemas estructurales mencionados en el párrafo anterior). Asimismo en este apartado se recoge si la estructura ha sido reforzada con otros elementos no originales.

- Materiales de fachada. Se recogen en este apartado los materiales de los distintos elementos que componen las fachadas (paramentos, carpintería de huecos, zócalos, balcones, recercado de huecos, otros elementos), diferenciando si son originales o nuevos. Se indica además en el caso de que los materiales sean nuevos si son una reposición siguiendo materiales y composición originales o presentan modificaciones.
- Materiales del interior de la edificación. Se indican los materiales de los distintos elementos del interior de la edificación (pavimentos, carpintería, forjados, falsos techos, paramentos verticales, zócalos) diferenciando si son originales o nuevos, y en éste último caso si es una reposición del original o implica cambio de material.
- Elementos a destacar. En este apartado se señala cual de los elementos tipológicos o morfológicos (patio, galerías, zaguán, escaleras, balcones, estancias, cubiertas, lucernarios, etc) resultan más destacables o representativos por sus valores arquitectónicos, históricos o ambientales en el conjunto del inmueble.
- Elementos discordantes. Se recoge en este apartado aquellos elementos que producen distorsión en el conjunto del inmueble catalogado y que son frutos de ampliaciones o rehabilitaciones no adecuadas con los valores de protección del edificio.
- Estado de conservación. Se distingue entre tres estados: bueno, regular o malo.
- Verificación de planos existentes. Casi la mitad de los edificios catalogados presenta en sus fichas de Catálogo correspondiente planos de sus plantas. Por otro lado en una búsqueda en los documentos del Archivo Histórico Provincial se ha localizado documentación de los proyectos originales de 152 inmuebles en estudio (catalogados o susceptibles de catalogar). Esta información se contrastaba en cada visita, indicando si la realidad actual del inmueble coincide con estos planos o si presenta modificaciones. En el caso de los planos del archivo histórico se indica además si estas modificaciones son relativamente recientes o parecen casi originales (en muchos casos el proyecto no se ejecutó fielmente al plano presentado en licencias).

El dato de partida de este trabajo es, como se ha expuesto, el número de edificios catalogados o susceptibles de catalogar, y ello quedó inventariado en los Estudios Relativos al Catálogo del Documento Informativo de esta Revisión.

Las fichas del Catálogo actualmente son 595 y los edificios susceptibles de catalogar 88. La pormenorización se indica en los cuadros siguientes:

Inmuebles actualmente catalogados

	Número total	Triana	Vegueta
Fichas del Catálogo del PEPRI-2001.	582	324	258
Fichas incorporadas al Catálogo del PEPRI-2001 por determinación vinculante del Plan General.	7	1	6
Fichas incorporadas al Catálogo del PEPRI-2001 procedentes de Catálogo general y afectada por el Plan Especial de San Juan-San José.	6	0	6
TOTAL	595	325	270

Inmuebles suspctibles de catalogarse y protegerse por sus valores

	Número total	Triana	Vegueta
Edificaciones no catalogadas pero protegidas según el plano de ordenanzas del PEPRI-2001.	25	8	17
Solicitudes de catalogación por particulares y expertos.	22	2	20
Edificaciones propuestas a partir del trabajo de campo y visitas técnicas.	41	15	26
TOTAL	88	25	63

En resumen, como dato de partida se contabilizan 677 edificios objeto de visitas para su estudio.

Para obtener la titularidad de estos edificios y poder enviar las cartas de solicitud de autorización de las visitas se contrastó esta información con la catastral y el resultado obtenido es que estos 677 edificios respondían a 2810 propiedades diferentes y el número de titulares era de 1609.

Se enviaron por tanto 1609 cartas, una por titular, (en la modalidad de notificación) en el período comprendido entre el 13 y el 22 de marzo. De éstas cartas vinieron devueltas 323 por diferentes motivos (dirección incorrecta, ausente de reparto, desconocido, fallecido, no se hace cargo). En el caso de las cartas devueltas, se volvieron a enviar con fecha 8-10 de mayo, pero esta vez directamente al domicilio del edificio catalogado y en la modalidad de correo normal.



Cartas enviadas

	Total
Cartas enviadas con notificación.	1.609
Cartas devueltas.	323
Cartas reenviadas por correo ordinario.	361

Motivación de las cartas devueltas

	Total
Dirección incorrecta respecto a los datos del Ayuntamiento.	15
Ausente durante el reparto del servicio de Correos.	171
Propietario o titular desconocido.	115
Propietario o titular fallecido.	19
Rechazo o no se cargo cargo.	3
TOTAL	323

A partir del recibo de las cartas, los titulares empezaron a contactar con la oficina de planeamiento a través del número de teléfono aportado en la carta de solicitud de autorización. Se recibieron un total de 543 llamadas (un 33,7% de las cartas enviadas), de las cuales 464 eran autorizando las visitas a su propiedad, 27 desautorizándolas, y el resto indicando otros motivos.

Modalidad de respuesta en llamadas recibidas

	Total
Autoriza la visita.	464
El inmueble es inaccesible.	4
El inmueble no es suyo.	21
No autoriza la visita.	27
Remite a una llamada posterior.	27
TOTAL	543

Se filtró el resultado y las 464 propiedades (algunas de ellas se situaban en el mismo edificio) se corresponden con 236 inmuebles diferentes. Se eliminaron algunas de ellas por tener ya información o solo ofrecer la de plantas bajas de locales, y al final el número de visitas realizadas fue de 191.

A esto se añade las visitas realizadas en el segundo periodo, durante los meses de agosto y septiembre, en los que se visitaron 34 inmuebles.

En resumen, se muestra en el cuadro siguiente el número de edificios visitados, indicando su distribución por barrios y grados de protección:

Distribución de las visitas realizadas según el grado de protección de los inmuebles

Barrio	Monumento histórico-artístico (1)	Monumento histórico-artístico (2)	Histórico y tipológico	Ambiental	Sin protección PEPRI-2001	Total
Vegueta	3	5	45	29	24	106
Triana	2	7	65	36	9	119
TOTAL	5	12	110	65	33	225

Además, también se ha obtenido información in situ específica sobre la fachada y su integración en el entorno, o de cubiertas, de 45 inmuebles más.

• Tercera Fase. Recopilación documental del Archivo Histórico.

En este proceso de análisis pormenorizado, se consideró de especial interés en la justificación probatoria de los valores arquitectónicos e históricos la consulta y recopilación exhaustiva de los documentos custodiados en el Archivo Histórico Provincial de Las Palmas sobre los expedientes relacionados con los inmuebles.

Seleccionándose la sección de "Policía y Ornato", se han consultado los expedientes correspondientes al intervalo temporal entre 1890 y 1956, el cual coincide con los períodos de construcción urbana y arquitectónica en el ámbito referidos al tránsito del siglo XIX y XX y a la primera mitad del siglo XX; ambos casos, correspondientes a la proporción mayoritaria de inmuebles considerados de interés arquitectónico y/o actualmente catalogados.

El resultado concluyó un volumen de documentación referida a 277 edificios protegidos en el PEPRI-2001, al cual se le añade un volumen complementario para otros 32 inmuebles de interés.

Los datos de referencia más comunes en este proceso de recopilación, en buena parte reproducidos en el nuevo Catálogo del Plan Especial, se subrayan los siguientes indicadores:

- Fecha del proyecto, arquitecto-autor, planos, tipo de obra (construcción de nueva planta, reedificación sobre una construcción ya existente, reformas o ampliaciones <en altura y en ocupación de espacios vacíos interiores>, etc.).

DIRECCIÓN

Nº CATÁLOGO

DISTRIBUCIÓN DE USOS

USOS PLANTA BAJA (indicar nº locales y nº de viviendas)

USOS OTRAS PLANTAS (indicar nº locales y nº de viviendas)

OBSERVACIONES

Toda la casa es una vivienda.

Agustín

Millares 21 y 23 son dos inmuebles diferentes, hay que pensar si separar la ficha.

TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

☒ CENTRAL

POSICIÓN DEL
PATIO

☐ LATERAL

☐ TRASERO

☐ NO HAY

☐ Ocupa todo el fondo de la parcela

OBSERVACIONES

ESTRUCTURA CONSTRUCTIVA

☒ MUROS DE CARGA

ESTRUCTURA ☐ PÓRTICOS (Pilares y Vigas)

☐ MIXTA (Interior patio-pórtico galería)

OBSERVACIONES

MATERIALES DE FACHADA

PARAMENTOS ☒ ENFOSCADO Y PINTADO

VERTICALES ☐ OTROS

CARPINTERÍA ☐ ORIGINAL (Madera)

☒ NUEVA

ZÓCALOS ☒ CANTERÍA

(>1m) ☐ CEMENTO

☐ TIROLESA

ESTRUCTURA SUELO

☐ ORIGINAL (Losa de Hormigón)

☐ ORIGINAL (Cantería)

☐ NUEVA

BALCONADA

☐ ORIGINAL (Hierro fundido)

BARANDILLA

☐ ORIGINAL (Madera)

☐ NUEVA

RECERCADO ☒ CANTERÍA

DE HUECOS ☐ CEMENTO

☐ CERÁMICO

DIRECCIÓN
Nº CATÁLOGO

MATERIALES DE FACHADA
OTROS ELEMENTOS (bajorrelieves, pretils, gárgolas, adornos, etc.)

OBSERVACIONES

La carpintería es nueva de aluminio en la planta alta y madera nueva en la planta baja.

MATERIALES DEL INTERIOR DE LA EDIFICACIÓN

PAVIMENTO	☒ ORIGINAL O REPUESTO	☐ MADERA
	☒ NUEVO	☒ LOSETA HIDRÁULICA
		☐ CANTERÍA (Piedra de Arucas)
CARPINTERÍA	☒ ORIGINAL (Madera)	
	☒ NUEVA	
FORJADOS	☐ ORIGINALES	☐ MADERA
	☐ NUEVOS	☐ HORMIGÓN
FALSO TECHO	☐ MADERA	
	☐ ESCAYOLA	
	☐ PIEZAS PREFABRICADAS	
PARAMENTOS VERTICALES	☒ ENFOSCADO Y PINTADO	
	☒ PIEDRA VISTA	
ZÓCALOS (>1m)	☐ PIEDRA	
	☐ CERÁMICO	
	☐ TERRAZO	
	☐ LOSETA HIDRÁULICA	

OBSERVACIONES

El pavimento es nuevo, excepto en la planta alta donde se mantiene el pavimento original de loseta hidráulica. Los paramentos verticales son enfoscados y pintados. Sólo hay piedra vista en algún pretil.

ELEMENTOS A DESTACAR

☐ PATIO	☐ BALCONES
☐ GALERÍAS APORTICADAS HACIA EL PATIO	☐ ESTANCIAS
☐ ZAGUÁN DE ACCESO	☐ CUBIERTA
☐ ESCALERAS	☐ LUCERNARIOS

OBSERVACIONES



DIRECCIÓN	
Nº CATÁLOGO	
ELEMENTOS DISCORDANTES	
(Ampliaciones, cuartos en cubierta, instalaciones vistas, paneles machihembrados en zócalos, etc.)	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	
☒ BUENO	
☐ REGULAR	
☐ MALO	
OBSERVACIONES	
VERIFICACIÓN DE PLANOS EXISTENTES	
☐ COINCIDE CON LA ACTUALIDAD	
☐ PRESENTA MODIFICACIONES	
OBSERVACIONES	
Los espacios son los mismos que había originariamente, eliminando algún muro para aumentar el espacio central y la percepción del patio.	

Ejemplo de ficha de visitas de campo. Hoja 3.

2.2.2 Inmuebles con valores de patrimonio histórico y/o arquitectónico

El proceso de poblamiento y ocupación del espacio por parte de las estructuras socioeconómicas históricas están detrás de la distribución actual de un abundante e interesante patrimonio en los barrios de Vegueta y Triana.

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

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

La valoración de dichas singularidades históricas y arquitectónicas, sin perjuicio del detalle específico de cada caso que se expone en el Documento Informativo o en el Catálogo del Plan Especial, se sustenta en varios aspectos temáticos que conforman dicho patrimonio a efectos de percepción identitaria del ámbito de Vegueta y Triana:

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

Como variable directamente implicada en la singularidad histórica y/o arquitectónica, la edad de la construcción de los edificios catalogados concluye que la inmensa mayoría (81,8%) del patrimonio valorado de Vegueta y Triana se sitúa en el período comprendido entre el siglo XIX y primera mitad de siglo XX.

Si además, estos valores, los ponemos en relación con el total de edificios existentes, catalogados y no catalogados del ámbito, se desprende lo siguiente:

- Los edificios catalogados representan el 48,5% en cuanto a las parcelas existentes en el ámbito. Este valor se incrementa si lo que consideramos es la superficie de ocupación, pues entonces las unidades con edificios catalogados algo más del 50% de la superficie delimitada.
- En cuanto a la totalidad de edificios existentes del s. XIX, los catalogados representan el 75%.
- En la primera mitad del siglo XX, los edificios catalogados suponen el 29%.
- Posteriores a esta fecha, solo existen 11 edificios catalogados que suponen el 2% de la totalidad de los edificios construidos después de 1950 en Vegueta-Triana.

Observando esta caracterización, la ordenación urbanística de 2001 profundiza en el entendimiento del entorno urbano como soporte de un destacado número de construcciones y estructuras de interés con vistas a definir el modelo histórico del poblamiento. La relación que existe entre los inmuebles con valores reales relacionados con el patrimonio histórico con su traslación al mecanismo del PEPRI-2001 para su identificación y protección (el Catálogo) concluye la recomendación de mantener en su mayor parte esa determinación de protección.

Sin embargo, en esa relación se advierten dos modalidades básicas de incongruencia:

- Inmuebles que presentan valores de patrimonio histórico y/o arquitectónico, pero que no se encuentran catalogados y protegidos en el PEPRI-2001.
- Inmuebles que estando catalogados y protegidos en el PEPRI-2001 no se le observan singularidades o aspectos de interés histórico y/o arquitectónico.

Conviene recordar que deben entenderse remitidos al Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria el conjunto catalogado en el PEPRI-2001 que, como consecuencia de la Modificación del Plan General aprobada y relativa a la nueva delimitación del ámbito API-01, quedan excluidos de este Plan.

Los inmuebles que se encuentran catalogados y protegidos en el PEPRI-2001 para los que se recomienda el mantenimiento de dicha cualidad normativa, en orden a los valores históricos y/o arquitectónicos que atesoran, son los siguientes:

Inmuebles y conjuntos que mantienen su catalogación en razón sus valores históricos y o arquitectónicos. Triana I

002	Arena, 8	033	Buenos Aires, 20	066	Constantino, 2 y 4 / Triana, 71
003	Avda. Primero de Mayo, 8	034	Buenos Aires, 22	067	Constantino, 16
004	Avda. Primero de Mayo, 10 / San Francisco, 7	035	Buenos Aires, 24 y 26	069	Domingo Déniz, 5
005	Avda. Primero de Mayo, 30 / Plaza de San Bernardo, 28	038	Buenos Aires, 38 / Pérez Galdós, 51	070	Domingo Déniz, 7
006	Avda. Primero de Mayo, 32	039	Buenos Aires, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54 y 56 / Avda. Primero de Mayo, 68	071	Domingo Déniz, 9 / Avda. Primero de Mayo, 6
007	Avda. Primero de Mayo, 62 / Domingo J. Navarro, 39 y 41 / Dr. Juan de Padilla, 43	040	Cano, 5	072	Domingo J. Navarro, 3
008	Bravo Murillo, 5	041	Cano, 7 / Dr. Rafael González, 6 y 8	073	Domingo J. Navarro, 5
009	Bravo Murillo, 11	042	Cano, 9	074	Domingo J. Navarro, 7
010	Bravo Murillo, 13	043	Cano, 11	075	Viera y Clavijo, 15 / Domingo J. Navarro, 13
011	Bravo Murillo, 23 / Pérez Galdós, 42	044	Cano, 19 / Torres, 14	076	Domingo J. Navarro, 17
012	Bravo Murillo, 25 / Pérez Galdós, 55 y 57	045	Cano, 21	077	Domingo J. Navarro, 19
013	Bravo Murillo, 31	046	Cano, 25	078	Domingo J. Navarro, 23
014	Buenos Aires, 3	047	Cano, 27 / Travieso, 17	079	Domingo J. Navarro, 25
015	Buenos Aires, 5	048	Cano, 31	080	Domingo J. Navarro, 27
016	Buenos Aires, 7, 9, 11 y 13 / Viera y Clavijo, 38 y 40	049	Cano, 33	081	Domingo J. Navarro, 29
017	Buenos Aires, 17	050	Cano, 6	082	Domingo J. Navarro, 31 y 33
018	Buenos Aires, 19	051	Cano, 8	083	Domingo J. Navarro, 35 / Pérez Galdós, 24
019	Buenos Aires, 21	052	Cano, 10	084	Domingo J. Navarro, 4
020	Buenos Aires, 23	053	Cano, 12	085	Domingo J. Navarro, 6
021	Buenos Aires, 25, 27 y 29	054	Cano, 14 / Torres, 11	086	Domingo J. Navarro, 10
022	Buenos Aires, 33	055	Cano, 20	087	Domingo J. Navarro, 12
023	Buenos Aires, 35	056	Cano, 22	088	Domingo J. Navarro, 14
024	Buenos Aires, 41	057	Cano, 28	089	Domingo J. Navarro, 16 / Viera y Clavijo, 28
025	Buenos Aires, 43	058	Cano, 36	090	Domingo J. Navarro, 22 y 24
026	Buenos Aires, 47	059	Cano, 38 / Arena, 17	091	Domingo J. Navarro, 26 y 28
027	Buenos Aires, 49	060	Cano, 40 / Arena, 14	092	Domingo J. Navarro, 30
028	Buenos Aires, 51	061	Cano, 42	093	Domingo J. Navarro, 32
029	Buenos Aires, 8	062	Cano, 44 / Constantino, 17	094	Domingo J. Navarro, 34
030	Buenos Aires, 14	063	Constantino, 1 / Triana, 69	095	Domingo J. Navarro, 36
031	Buenos Aires, 16	064	Constantino, 7	096	Domingo J. Navarro, 38 / Pérez Galdós, 26
032	Buenos Aires, 18	065	Constantino, 13	097	Domingo J. Navarro, 40 / Pérez Galdós, 43
				098	Domingo J. Navarro, 42
099	Domingo J. Navarro, 44	132	Malteses, 20 / Dr. Rafael González, 3	165	Pérez Galdós, 15
100	Domingo J. Navarro, 46	133	Malteses, 22	166	Pérez Galdós, 17 / Dr. Juan de Padilla, 38
101	Domingo J. Navarro, 48	134	Muro, 2, 4 y 6 / Plazuela de las Ranas, 1 / Remedios, 7 y 9	167	Pérez Galdós, 19
102	Domingo J. Navarro, 50 y 52	135	Parque de San Telmo - Quiosco de prensa	168	Pérez Galdós, 21
103	Domingo J. Navarro, 54 / Avda. Primero de Mayo, 64	136	Parque de San Telmo - Quiosco Modernista	169	Pérez Galdós, 23
104	Dr. Rafael González, 12	138	Perdomo, 27	170	Pérez Galdós, 25 / Dr. Juan de Padilla, 44
105	Dr. Rafael González, 14	139	Perdomo, 29	171	Pérez Galdós, 27
106	Dr. Rafael González, 16	140	Perdomo, 20	172	Pérez Galdós, 29
107	Eduardo, 3 / Buenos Aires, 6	141	Perdomo, 26	173	Pérez Galdós, 31
108	Eduardo, 5 y 7	142	Perdomo, 28	174	Pérez Galdós, 33 / Dr. Juan de Padilla, 52
110	Enmedio, 14 / San Justo, 12	143	Perdomo, 30	175	Pérez Galdós, 35 / Dr. Juan de Padilla, 54
111	General Bravo, 15	144	Peregrina, 1 / Remedios, 8	176	Pérez Galdós, 37 / Dr. Juan de Padilla, 56
112	General Bravo, 27	145	Peregrina, 3	177	Pérez Galdós, 39
113	General Bravo, 8, 10 y 12	146	Peregrina, 5	178	Pérez Galdós, 45
114	General Bravo, 14	147	Peregrina, 7	179	Pérez Galdós, 47
115	General Bravo, 16	148	Peregrina, 9	180	Pérez Galdós, 49 / Buenos Aires, 39
116	General Bravo, 18 / Torres, 25 y 27	149	Peregrina, 11	181	Avda. Primero de Mayo, 70, 72 y 74
118	General Bravo, 26	150	Peregrina, 13	182	Pérez Galdós, 2 / San Bernardo, 18
119	General Bravo, 28 / Travieso, 33	151	Peregrina, 15	183	Pérez Galdós, 4 / Perdomo, 17
120	Dr. Juan de Padilla, 35 y 37	152	Peregrina, 17 / Malteses, 9	184	Pérez Galdós, 8
121	Lentini, 2 / Francisco Gourié / Francisco Jareño / Plaza de Stagno	153	Peregrina, 4	185	Pérez Galdós, 10
122	Lentini, 4 / Francisco Gourié, 1	154	Peregrina, 6	187	Pérez Galdós, 14
123	Malteses, 11	155	Peregrina, 8	188	Pérez Galdós, 16
124	Malteses, 13	156	Peregrina, 10	189	Pérez Galdós, 18
125	Malteses, 15 y 17	157	Peregrina, 12	190	Pérez Galdós, 20
126	Malteses, 19 / Plaza de Cairasco / Manuel Padrón Quevedo, 2	158	Peregrina, 14	191	Pérez Galdós, 22
127	Malteses, 4	159	Peregrina, 16	192	Pérez Galdós, 28
128	Malteses, 6 y 8 / Cano, 2 y 4	160	Pérez Galdós, 3	193	Pérez Galdós, 30
129	Malteses, 10 / Cano, 1	161	Pérez Galdós, 5	194	Pérez Galdós, 32 / Buenos Aires, 37
130	Malteses, 12	162	Pérez Galdós, 7	195	Plaza de Cairasco, 3
131	Malteses, 16 / Dr. Rafael González, 2	163	Pérez Galdós, 9	196	Plaza de Cairasco, 4
		164	Pérez Galdós, 11 / Perdomo, 33	197	Plaza de Cairasco, 1 / General Bravo, 2 / Malteses, 21 /

Inmuebles y conjuntos que mantienen su catalogación en razón sus valores históricos y o arquitectónicos. Triana II

Manuel Padrón Quevedo, 1	228 Torres, 12 / Cano, 16 y 18	263 Triana, 85
198 Plaza de Hurtado de Mendoza - Quiosco	229 Torres, 16	264 Triana, 87
199 Plaza de Hurtado de Mendoza, 3 / Remedios, 5	230 Torres, 20	265 Triana, 89
200 Plaza de San Bernardo, 1 / Cano, 41	231 Torres, 22	266 Triana, 93 / Domingo J. Navarro, 2
201 Plaza de San Bernardo, 3	232 Torres, 24	267 Triana, 95
202 Plaza de San Bernardo, 27 / Avda. Primero de Mayo, 28 / Dr. Juan de Padilla, 15	233 Torres, 30 / General Bravo, 20	268 Triana, 97
204 Plaza de San Bernardo, 22 / Dr. Juan de Padilla, 22	234 Travieso, 1 / Triana, 51	269 Triana, 99
205 Plaza de San Bernardo, 24 / Dr. Juan de Padilla, 17	235 Travieso, 11	270 Triana, 101
206 Plaza de San Francisco, 2 / General Bravo, 1	236 Travieso, 10	271 Triana, 103
207 Remedios, 1 y 3 / San Pedro / Plaza de Hurtado de Mendoza / Lentini	237 Travieso, 12	272 Triana, 105
208 Remedios, 2 / San Pedro, 5 y 7	239 Travieso, 18 / Cano, 29	273 Triana, 109 / Bravo Murillo / Buenos Aires / Eduardo
209 Remedios, 4	241 Travieso, 24 / Villavicencio, 7	274 Triana, 4 / Francisco Gourié, 3
210 Remedios, 10 y 12	243 Triana, 13	275 Triana, 6
211 Remedios, 14	244 Triana, 21	276 Triana, 8 / Francisco Gourié, 7
212 Remedios, 16 / Plaza de Cairasco / Manuel Padrón Quevedo, 5 y 7	245 Triana, 29	277 Triana, 10 / Francisco Gourié, 9
213 Muro, 1 y 3 / Alameda de Colón, 1 / Terrero, 10 / Fuente, 1	246 Triana, 31	278 Triana, 12 / Francisco Gourié, 11
214 San Pedro, 9 y 11	247 Triana, 33	279 Triana, 22 / Francisco Gourié, 21
215 San Pedro, 2 / Lentini, 6 / Triana, 1	248 Triana, 35	280 Triana, 24 y 26 / Francisco Gourié, 23 y 25
216 San Pedro, 4 / Triana, 5 y 7	249 Triana, 37	281 Triana, 28 / Francisco Gourié, 27
217 San Pedro, 6 / Triana, 9	250 Triana, 49	282 Triana, 40 / Francisco Gourié, 39
218 San Telmo, 1 / Triana, 122	251 Triana, 53 / Travieso, 2	283 Triana, 46 / Clavel, 1, 3, 5, 7 y 9 / Francisco Gourié, 45
219 Terrero, 2 / Fuente, 3	252 Triana, 55	284 Triana, 48 / Francisco Gourié, 47
220 Terrero, 1, 3, 7, 11 y 13 / Enmedio, 1 / Fuente, 4	253 Triana, 57	285 Triana, 50
221 Torres, 1 y 3 / Triana, 39	254 Triana, 59	286 Triana, 54 / Francisco Gourié, 53
222 Torres, 5	255 Triana, 61	287 Triana, 56 / Francisco Gourié, 55
223 Torres, 15	256 Triana, 65 / Arenas, 2	288 Triana, 62 / Francisco Gourié, 61
224 Torres, 17	257 Triana, 67	289 Triana, 64 / Francisco Gourié, 63
225 Torres, 19 / Dr. Rafael González, 18 y 20	258 Triana, 73	290 Triana, 70 / Francisco Gourié, 69
226 Torres, 21 y 23 / Dr. Rafael González, 7, 9, 11 y 13	259 Triana, 75	291 Triana, 72 / Francisco Gourié, 71
227 Torres, 8	260 Triana, 77	292 Triana, 74 / Munguía, 2
	261 Triana, 79 / Lagunetas, 18	293 Triana, 76 / Munguía, 1 y 3 / Francisco Gourié, 75
	262 Triana, 83 / Perdomo, 2	294 Triana, 78 / Francisco Gourié, 77
295 Triana, 80 / Francisco Gourié, 79	327 Villavicencio, 10	
296 Triana, 82 / Francisco Gourié, 81	582 Remedios, 6 / Peregrina, 2	
297 Triana, 84 / Francisco Gourié, 83	588 Constantino, 15	
298 Triana, 86 / Francisco Gourié, 85	589 Triana, 2 / Lentini, 6	
299 Triana, 88 / Francisco Gourié, 87		
300 Triana, 90 / Francisco Gourié, 89		
301 Triana, 92 / Matula, 2 / Francisco Gourié, 91		
302 Triana, 94 / Matula, 1		
303 Triana, 96 / Matula, 3 / Francisco Gourié, 93		
304 Triana, 98 / Francisco Gourié, 95		
305 Triana, 100 / Francisco Gourié, 97		
306 Triana, 118 / Francisco Gourié, 113		
307 Triana, 120 / San Telmo, 2 / Francisco Gourié, 115		
308 Viera y Clavijo, 7 / Perdomo, 18		
309 Viera y Clavijo, 9		
310 Viera y Clavijo, 11		
311 Viera y Clavijo, 13		
312 Viera y Clavijo, 17 / Domingo J. Navarro, 18		
313 Viera y Clavijo, 21		
314 Viera y Clavijo, 23		
315 Viera y Clavijo, 29		
316 Viera y Clavijo, 31		
317 Viera y Clavijo, 33		
318 Viera y Clavijo, 35 / Bravo Murillo, 9		
319 Viera y Clavijo, 2 / Constantino, 22		
320 Viera y Clavijo, 14		
321 Viera y Clavijo, 18		
322 Viera y Clavijo, 20		
323 Viera y Clavijo, 22 y 24		
324 Viera y Clavijo, 26 / Domingo J. Navarro, 9 y 11		
325 Viera y Clavijo, 52		
326 Viera y Clavijo, 54 / Bravo Murillo, 7		

Inmuebles y conjuntos que mantienen su catalogación en razón sus valores históricos y o arquitectónicos. Vegueta I

432	Herrería, 1 y 3 / San Marcial, sn	464	Juan E. Doreste, 14	500	Pedro Díaz, 14 y 16 / López Botas, 51
433	Herrería, 7	465	Juan E. Doreste, 16 / Reyes Católicos, 17	501	Pedro Díaz, 20 / López Botas, 55
434	Herrería, 9	466	López Botas, 1 / Reyes Católicos, 22	502	Pedro Díaz, 24 / Sor Jesús, 11 / López Botas, 63
435	Herrería, 6	467	López Botas, 5	503	Pelota, 9 / Mendizábal, 10
436	Herrería, 8 / Pelota, 25	468	López Botas, 7	504	Pelota, 11
437	Herrería, 10 / Pelota, 20	469	López Botas, 13	505	Pelota, 13
438	Juan de Quesada, 1 / Obispo Codina, 5	470	López Botas, 29 / Plaza de Santo Domingo, 9	506	Pelota, 15 / Armas, 10
439	Juan de Quesada, 2	471	López Botas, 43 / Pedro Díaz, 8	507	Pelota, 19
440	Juan de Quesada, 3	472	López Botas, 24 / Santa Bárbara, 7	508	Pelota, 21
441	Juan de Quesada, 4	473	Luis Millares, 4 / Santa Bárbara, 1	509	Pelota, 23
442	Juan de Quesada, 5	474	Luis Millares, 12	510	Pelota, 6
443	Juan de Quesada, 6 / Frías, 6	475	Mendizábal, 5 y 7 / Botas, 8	511	Pelota, 8
444	Juan de Quesada, 10 / Doramas, 3	476	Mendizábal, 2	512	Pelota, 10 / Armas, 8
445	Juan de Quesada, 13	477	Mendizábal, 14 y 16	513	Pelota, 16
446	Juan de Quesada, 14	478	Mendizábal, 26	514	Pelota, 18 / Calvo Sotelo, 11
447	Juan de Quesada, 15, 16 y 17	479	Mendizábal, 30 / Montesdeoca, 1	515	Plaza del Espíritu Santo, 1 / Castillo, 8 / Espíritu Santo, 34
448	Juan de Quesada, 19	481	Mendizábal, 36	516	Plaza del Espíritu Santo, 2 / Dr. Chil, 32 / Espíritu Santo, 55
449	Juan de Quesada, 20	482	Mesa de León, 1	517	Plaza del Pilar Nuevo, 2 / Pasaje de Pedro de Algaba, 3 / Herrería, 2 / Colón
450	Juan de Quesada, 21 / Clemente Jordán, 1	483	Mesa de León, 3	518	Plaza del Pilar Nuevo, 3 y 4 / Balcones, 22 / Pasaje de Pedro de Algaba, 2
451	Juan de Quesada, 22 / Clemente Jordán, 2 / Verdi, 2	484	Mesa de León, 2	519	Plaza de San Agustín, 5 / Luis Mesa Suárez, 2 y 4 / Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, 29
452	Juan de Quesada, 23 / Verdi, 4	485	Montesdeoca, 4 y 6	520	Plaza de San Agustín, 5
453	Juan de Quesada, 24 y 25 / Verdi, 6	486	Montesdeoca, 8	521	Plaza de San Agustín, 3 / Plaza de Luis Mesa Suárez, sn
454	Juan de Quesada, 26 y 26 b / Verdi, 8 y 10	487	Montesdeoca, 10	522	Plaza de San Agustín, 2
455	Juan de Quesada, 28 / Verdi, 14	488	Obispo Codina, 3	523	Plaza de Santa Ana / Castillo, 2
456	Juan de Quesada, 29 / Verdi, 16 / Beltrán de Lis, sn	489	Obispo Codina, 2 / San Marcial, 1	524	Plaza de Santa Ana / Obispo Codina, 2A
457	Juan de Quesada, 30 / Bretón, 1 / Beltrán de Lis, 2	490	Obispo Codina, 4	525	Plaza de Santa Ana, 1 / Obispo Codina, 2 / Espíritu Santo, 22
458	Juan de Quesada, 31 / Bretón, 2 y 2D / Ramón y Cajal, 36	491	Obispo Codina, 6 / Mesa de León	526	Plaza de Santa Ana, 2 / Espíritu Santo, 24
459	Juan de Quesada, 32	494	Pedro Díaz, 3 y 5 / Sor Brígida Castelló, 6	527	Plaza de Santa Ana, 3
460	Juan de Quesada, 33, 34 y 35	495	Pedro Díaz, 11	528	Plaza de Santa Ana, 4 / Espíritu Santo, 26
461	Juan E. Doreste, 13	496	Pedro Díaz, 21 / Sor Brígida Castelló, 20		
462	Juan E. Doreste, 15 / Reyes Católicos, 19	497	Pedro Díaz, 23 / Sor Brígida Castelló, 22		
463	Juan E. Doreste, 12	498	Plaza de Santo Domingo, 7		
		499	Pedro Díaz, 6		
328	Agustín Millares, 21 y 23	360	Castillo, 19	398	Dr. Verneau, 7
329	Agustín Millares, 25	361	Castillo, 21 / Sor Jesús, 1	399	Dr. Verneau, 9 / López Botas, 14
330	Agustín Millares, 16	362	Castillo, 2 y 4	400	Dr. Verneau, 4 y 6 / López Botas, 16
331	Agustín Millares, 18	363	Castillo, 6 / Juan de Quesada, 10	402	Espíritu Santo, 9 / Agustín Millares, 17 y 19
332	Armas, 5	364	Castillo, 8 / Juan de Quesada, 11	403	Espíritu Santo, 13
333	Armas, 7	365	Castillo, 10	404	Espíritu Santo, 15
334	Armas, 4	366	Castillo, 12	405	Espíritu Santo, 17
335	Audiencia, 1 / Agustín Millares, 4	367	Castillo, 14	406	Espíritu Santo, 19 y 21
336	Audiencia, 3	368	Castillo, 16	407	Espíritu Santo, 27
337	Audiencia, 5	369	Castillo, 18	408	Espíritu Santo, 29
338	Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, 2 / Andrés Déniz, 2 / Botas, 2 / Pelota, 1	370	Castillo, 20 y 22	409	Espíritu Santo, 35 y 37 / Reloj, 1 y 3 / Dr. Chil, 18
339	Balcones, 1 / San Agustín / Espíritu Santo, 2	371	Colón, 8	410	Espíritu Santo, 8 / Agustín Millares, 15
340	Balcones, 3	372	Colón, 12 / Herrería, 4	411	Espíritu Santo, 14
341	Balcones, 5 y 7 / Agustín Millares, 11	373	Dolores de la Rocha, 4 y 6	412	Felipe Massieu, 3
342	Balcones, 9 / Agustín Millares, 8 / Espíritu Santo, 10	374	Dr. Chil, 3 / Juan E. Doreste, 6	413	Felipe Massieu, 5
343	Balcones, 11 / Espíritu Santo, 12	375	Dr. Chil, 5 / Juan E. Doreste, 8	414	Felipe Massieu, 9 / Espíritu Santo, 18
344	Balcones, 13	376	Dr. Chil, 15	415	Fernando Galván / Hernán Pérez de Grado, 4 y 6 / Dr. Nuez Aguilar, 1
345	Balcones, 15	377	Dr. Chil, 15 bis	416	García Tello, 27
346	Balcones, 17	378	Dr. Chil, 17 / López Botas, 6, 8 y 10	417	García Tello, 29
347	Balcones, 19 / Felipe Massieu, 1	379	Dr. Chil, 19, 21 y 23 / Dr. Verneau, 1	418	García Tello, 8
348	Balcones, 4	380	Dr. Chil, 25 y 27 / Dr. Verneau, 2	420	Hernán Pérez de Grado, 4 / Dr. Nuez Aguilar / Toledo, 8
349	Balcones, 10 / Agustín Millares, 6	381	Dr. Chil, 29 / Luis Millares, 1	421	Hernán Pérez de Grado, 12
350	Balcones, 16	382	Dr. Chil, 31 / Luis Millares, 2 / Santa Bárbara, 2	422	Hernán Pérez de Grado, 14
351	Balcones, 20	383	Dr. Chil, 33 / Santa Bárbara, 4	423	Hernán Pérez de Grado, 16
352	Pelota, 2 / Mendizábal, 1 / Plaza del Mercado Municipal, 1 / Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, 1	384	Dr. Chil, 14	424	Hernán Pérez de Grado, 18
353	Castillo, 1 / Santa Bárbara, 6 y 8	385	Dr. Chil, 16	425	Hernán Pérez de Grado, 22
354	Castillo, 3 / Santa Bárbara, 10	386	Dr. Chil, 22 / Espíritu Santo, 43	426	Hernán Pérez de Grado, 24
355	Castillo, 5 / Santa Bárbara, 12	387	Dr. Chil, 24 / Espíritu Santo, 45	427	Hernán Pérez de Grado, 26 y 28
356	Castillo, 7 / Santa Bárbara, 14	388	Dr. Chil, 26 / Espíritu Santo, 49	428	Hernán Pérez de Grado, 30 y 32
357	Castillo, 9 / Santa Bárbara, 16	389	Dr. Chil, 28 / Espíritu Santo, 51	429	Hernán Pérez de Grado, 34
358	Castillo, 11 / Santa Bárbara, 18	390	Dr. Chil, 30 / Espíritu Santo, 53	430	Hernán Pérez de Grado, 36
359	Castillo, 13 / Bedmar, 1 y 3 / Santa Bárbara, 20	393	Alcalde Fco. Hernández González, 6 / Juan E. Doreste, 4	431	Hernán Pérez de Grado, 38 / Paseo de San José, 11
		397	Dr. Verneau, 3 y 5		

Inmuebles y conjuntos que mantienen su catalogación en razón sus valores históricos y o arquitectónicos. Vegueta II

529	Plaza de Santa Ana, 5 / Espíritu Santo, 28	549	Reyes Católicos, 6 y 8	568	Sor Brígida Castelló, 3
530	Plaza de Santa Ana, 6 / Espíritu Santo, 30	550	Reyes Católicos, 10 / Dr. Chil, 10	569	Sor Brígida Castelló, 5
531	Plaza de Santa Ana, 10 / Juan de Quesada, 8	551	Reyes Católicos, 24, 26 y 28	570	Sor Brígida Castelló, 7
532	Plaza de Santa Ana, 11 / Frías, 1	552	Reyes Católicos, 30 / García Tello, 2	571	Sor Brígida Castelló, 9
533	Plaza de Santa Ana, 12 / Frías, 2 y 4 / Obispo Codina, sn	553	Reyes Católicos, 66 / Hernán Pérez de Grado, 2 / Fernando Galván, 1	572	Sor Brígida Castelló, 11
534	Plaza de San Antonio Abad, 12	554	Roque Morera, 1 / Alcalde Díaz-Saavedra Navarro, 19 / San Agustín, 1	573	Sor Brígida Castelló, 13
535	Plaza de San Antonio Abad, 5 / Pasaje de Pedro de Alaba, 8	555	Rosario, 6, 8 y 10	574	Sor Brígida Castelló, 15
536	Plaza de San Antonio Abad, 1 y 2 / Armas, 2	556	San Agustín, 15	575	Sor Brígida Castelló, 17
537	Plaza de Santo Domingo, 4	557	San Agustín, 14 / Plaza de San Agustín, 4	576	Sor Brígida Castelló, 19
538	Plaza de Santo Domingo, 6 / Pedro Díaz, 1	558	San Marcos, 1 / López Botas, 17	577	Sor Brígida Castelló, 21, 23 y 25 / Paseo de San José, 3
539	Plaza de Santo Domingo, 3 / Toledo	559	San Marcos, 2 / López Botas, 19	578	Dr. Chil, 12
540	Ramón y Cajal, 1 / Sor Jesús, 2 / Real de San Juan, 2	560	San Marcos, 4	579	Espíritu Santo, 16
541	Reloj, 2 / Dr. Chil, 20	561	San Marcos, 10 / García Tello, 25	580	García Tello, 5
542	Reyes Católicos, 1 / Espíritu Santo, 23	562	San Marcos, 26	581	San Marcos, 24
543	Reyes Católicos, 3 y 5 / Dr. Chil, 8	563	San Marcos, 28	583	Pedro Díaz, 25 / Sor Brígida Castelló, 24
544	Reyes Católicos, 15	564	Santa Bárbara, 5	584	Mendizábal, 27
545	Reyes Católicos, 21 y 23	565	Santa Bárbara, 15	585	Espíritu Santo, 31
546	Reyes Católicos, 25, 27, 29 y 35	566	López Botas, 21	586	Espíritu Santo, 33
547	Reyes Católicos, 47	567	Sor Brígida Castelló, 1 / Hernán Pérez de Grado, 6, 8 y 10	587	Espíritu Santo, 32 / Plaza de Santa Ana, 7
548	Reyes Católicos, 4				

Por otra parte, el procedimiento de aprobación del Plan General de Ordenación durante los años anteriores trajo consigo la propuesta de catalogación de un conjunto de inmuebles, los cuales en razón a sus valores históricos, arquitectónicos y paisajísticos se les determinó su respectiva integración en el Catálogo de edificios protegidos del PEPRI-2001 con carácter vinculante; permaneciendo con tal cualidad de construcción remitida a norma de protección desde entonces.

Dicho conjunto de inmuebles engloba los siguientes:

- Inmuebles integrados en el Catálogo de edificios protegidos del PEPRI-2001 por determinación urbanística vinculante del Plan General de Ordenación.

- VT-590. Los Balcones, 2. - VT-591. Los Balcones, 6. - VT-592. Los Balcones, 12.	- VT-593. Los Balcones, 14. - VT-594. Los Balcones, 18.	- VT-595. Dr. Chil, 13. - VT-596. San Bernardo, 2 / Viera y Clavijo, 1. <u>Hotel Quiney</u>
---	---	---

De manera similar, la redelimitación del ámbito del PEPRI-2001 como consecuencia de la Modificación del Plan General en trámite supone la integración dentro del elenco de inmuebles de interés histórico, arquitectónico y paisajístico en el ámbito del Plan de un conjunto de edificios que, si bien ya se encontraban protegidos y recogidos en el Catálogo Municipal de Protección, se incluían también dentro del instrumento del Plan Especial de San Juan-San José (API-04).

Dicho conjunto de inmuebles engloba los siguientes:

- **Inmuebles integrados en el Catálogo de edificios protegidos del PEPRI-2001 por determinación urbanística vinculante de la Modificación del Plan General de Ordenación del API-01 e integrados previamente en el API-04 (Plan Especial de San Juan-San José).**

• VT-597. (antes ARQ-217) Ramón y Cajal, 3 / Guzmán El Bueno. • VT-598. (antes ARQ-218) Ramón y Cajal, 5 / Guzmán El Bueno.	• VT-599. (antes ARQ-219) Ramón y Cajal, 7 / Guzmán El Bueno. • VT-600. (ARQ-220) Ramón y Cajal, 9, 11, 13, 17, 19 y 23 / Carretera del Centro.	• VT-601. (ARQ-221) Ramón y Cajal, 15 / Carretera del Centro. • VT-602. (ARQ-222) Ramón y Cajal, 25 / Carretera del Centro.
---	---	---

No obstante, el trabajo de diagnóstico y valoración del conjunto edificado en los conjuntos históricos de los barrios de Vegueta y Triana que se ha desarrollado durante la presente Revisión ha dado como resultado la previsión de un amplio grupo de inmuebles cuya pieza arquitectónica integral o por la existencia de singularidades específicas de composición, de fachada, de interiores, de representación, de efecto paisajístico o de relevancia temporal , etc. a los que se les define un apreciable interés histórico y arquitectónico.

Se valora la similitud y representatividad de los valores contenidos respecto a otros inmuebles del entorno o del barrio, participando de los diversos estilos arquitectónicos singulares del Conjunto Histórico o de la riqueza del paisaje urbano-cultural en el mismo. De acuerdo a ello, atendiendo al Diagnóstico se recomienda la conservación de dichos valores.

Este conjunto de inmuebles abarcan un total de 56 unidades, de las cuales 18 se sitúan en el barrio de Triana y los restantes 38 en el barrio de Vegueta.

- **Inmuebles actualmente no protegidos para los que se valora un apreciable interés histórico y/o arquitectónico en el barrio de Triana.**

→ **C/. General Bravo, 23.**

- Ejemplo de la arquitectura doméstica residencial de la época (Tránsito del siglo XIX al siglo XX).
- Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente en la composición de la fachada. Enmarcado en piedra de los mismos con acompañamiento decorativo. Balcón en hierro. Alzado academicista.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el contexto del conjunto urbano de interés académico a lo largo de la calle General Bravo-Pérez Galdós.

→ **C/. General Bravo, 22.**

- Ejemplo de la arquitectura doméstica residencial del tránsito del siglo XIX al XX. (1904)
- Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente en la composición de la fachada. Recercado en cemento de los mismos. Balcón en hierro. Balaustrada decorativa en cornisa.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el contexto del conjunto urbano de interés académico a lo largo de la calle General Bravo-Pérez Galdós.



→ **C/. Malteses, 14.**

- Ejemplo de la arquitectura doméstica residencial de mediados del siglo XX.
- Singular composición arquitectónica en el contexto de la calle, que recuerda en algunos elementos al racionalismo precedente. Disposición horizontal de fachada, reforzada por la distribución de huecos y los balcones en esquina redondeada.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el contexto del conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Malteses.



→ **C/. Malteses, 18 / C/. Rafael González, 1.**

- Ejemplo de la arquitectura doméstica residencial de la 1ª mitad del siglo XIX, con composición propia del neoclásico tradicional grancanario
- Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente en la composición de la fachada. Enmarcado en piedra de los mismos. Balcón estrecho en madera.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el contexto del conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Malteses.



→ **C/. Malteses, 24. / C/. General Bravo, 4 y 6**

- Ejemplo de la arquitectura doméstica residencial del tránsito del siglo XIX al XX.
- Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente en la composición de la fachada. Enmarcado en piedra de los mismos. Sencillez compositiva que realza la cualidad paisajística del tramo en esquina.
- Interés histórico como uno de los primeros inmuebles de uso turístico-alojativo de la ciudad.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el contexto del conjunto urbano de especial interés la Alameda Colón- Hurtado de Mendoza.



→ **C/. Perdomo, 17, 19 y 21 / C/. Viera y Clavijo, 8 / Psaje Lagunetas.**

- Ejemplo de la arquitectura doméstica residencial de la primera mitad del siglo XX (1929).
- Singular composición arquitectónica en el contexto de la calle, en la que los huecos verticales dispuestos en tres plantas se alinean en un conjunto horizontal remarcado por la balconada en planta superior y el balcón en esquina en la 2ª altura. Valiosa representación de la forma racionalista, de acuerdo a la composición horizontal de volados, balcones y barandillas tubulares.
- Solución en esquina de singularidad paisajística.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el contexto del conjunto urbano de interés en las calles Perdomo y Viera Clavijo.



→ **C/. Perdomo, 35**

- Ejemplo de la arquitectura doméstica residencial de la primera mitad del siglo XX (1922).
- Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente en la composición de la fachada. Recercado en cemento de los mismos con acompañamiento ornamental superior. Amplio balcón en hierro. Remate ornamental en cornisa.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el contexto del conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Perdomo.



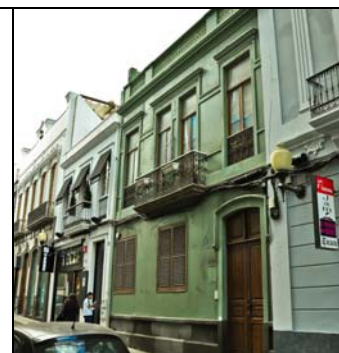
→ **C/. Perdomo, 41.**

- Alzado con lenguaje característico de la arquitectura racionalista.
- Relevancia de la agrupación horizontal de los huecos, su proporción cuadrada, el balcón corrido y los voladizos. En la planta baja la puerta de entrada aparece recercada en cantería destacando también el ancho zócalo de piedra con tratamiento rústico.
- Edificio de valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Perdomo.



→ **C/. Perdomo, 22.**

- Ejemplo de la arquitectura doméstica residencial del tránsito del siglo XIX al XX (1901).
- Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente en la composición de la fachada. Recercado en cemento de los mismos con acompañamiento ornamental superior. Balcón en hierro.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el contexto del conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Perdomo.



→ **C/. Perdomo, 24**

- Ejemplo de la arquitectura doméstica residencial-comercial del tránsito del siglo XIX al XX (1898).
- Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente en la composición de la fachada. Balcón en hierro.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el contexto del conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Perdomo.



→ **C/. 1º de Mayo, 34.**

- Ejemplo de la arquitectura colectiva de la primera mitad del siglo XX (1931).
- Relevancia de los huecos verticales y cuadrados dispuestos regularmente en la composición de la fachada. Enmarcado ornamental superior. Adintelado semicircular en planta baja. Balcones en hierro.
- Efecto de cualificación paisajística mediante arquitectura tradicional en el conjunto de la manzana dentro en un frente urbano contemporáneo.



→ **C/. 1º de Mayo, 36 / C/. Perdomo, 43 y 45**

- Ejemplo de la arquitectura doméstica residencial de la primera mitad del siglo XX (1932).
- Relevancia de los huecos de diversa composición dispuestos regularmente en la fachada. Balcón lateral que se acompaña de voladizo cerrado y templete-torreón que enfatiza la solución en esquina.
- Efecto de cualificación paisajística mediante arquitectura tradicional en un frente urbano contemporáneo, completando emblemáticamente la manzana.



→ **C/. 1º de Mayo, 56 y 58.**

- Ejemplo de la arquitectura colectiva de la primera mitad del siglo XX (1927).
- Destacada volumetría y de apreciable singularidad en el ejemplo de arquitectura urbana. Resalte un amplio paño de pasada de composición regular y singularizada en el contexto de los inmuebles colectivos del barrio de Triana. Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente en la composición de la fachada. Balcones en hierro en tramos laterales de la fachada.
- Efecto de cualificación paisajística mediante arquitectura tradicional en el frente urbano contemporáneo de 1º de mayo.



→ **C/. San Bernardo, 10 y 12**

- Ejemplo de la arquitectura doméstica residencial-del tránsito del siglo XIX al XX.
- Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente en la composición de la fachada. Enmarcado en piedra de los mismos con acompañamiento ornamental superior. Balcones en hierro. Remate ornamental en cornisa.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el contexto del conjunto urbano de interés de la calle San Bernardo.



→ **C/. San Bernardo, 14.**

- Ejemplo de la arquitectura racionalista más madura de la primera mitad del siglo XX (1939).
- Destacada singularidad en la composición de la fachada, donde sobresale el amplio voladizo cerrado y la sencillez, apreciable proporción y linealidad de los huecos, así como el efecto del tramo superior de falsa fachada. Representatividad subrayada por el carácter innovador del diseño para la época de construcción, precediendo formas vigentes actualmente.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el contexto del conjunto urbano de interés de la calle San Bernardo.



→ **C/. Travieso, 4**

- Ejemplo de la arquitectura doméstica residencial-del tránsito del siglo XIX al XX (1906), si bien con una 3ª planta (frente al volumen común de 2 plantas en esta tipología en Triana) que guarda una relación formal coherente con los inmuebles de interés a ambos lados.
- Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente en la composición de la fachada. Enmarcado en piedra de los mismos en planta baja y recercado en cemento en alturas superiores. Balconada en hierro en planta 2ª.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el contexto del conjunto urbano de interés de la calle Travieso.



→ **C/. Viera y Clavijo, 6.**

- Uno de los pocos ejemplos de la arquitectura doméstica residencial y comercial-del tránsito del siglo XIX al XX que perviven en la calle (1895).
- Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente en la composición de la fachada. Enmarcado en piedra de los mismos, adintelado diferenciado entre el rectilíneo superior y el de arco de medio punto en planta inferior. Balcón en hierro.
- Efecto de cualificación paisajística mediante arquitectura tradicional en un frente urbano contemporáneo, aunque con singularidades arquitectónicas puntuales de la calle Viera y Clavijo.



→ C/. Villavicencio, 15

- Ejemplo de la arquitectura doméstica residencial-del tránsito del siglo XIX al XX (1911).
- Limitada volumetría en 2 plantas y composición sencilla en la que adquieren relevancia los huecos verticales dispuestos irregularmente en la composición de la fachada (1 hueco en planta superior y 2 en planta baja). Adintelado superior en arco abierto con enmarcado ornamental del de la planta superior. Balcón en hierro de apreciable proporción respecto a fachada. Acompañamiento ornamental de cornisa mediante balaustrada.
- Efecto de cualificación paisajística mediante arquitectura tradicional en un frente urbano renovado, aunque con singularidades arquitectónicas puntuales de la calle Villavicencio.



- Inmuebles no protegidos para los que se valora un apreciable interés histórico y/o arquitectónico en el barrio de Vegueta.

→ C/. Agustín Millares, 1, 3 y 5 / C/. Montesdeoca, 3.

- Conjunto de 3 inmuebles ejemplos de la arquitectura doméstica residencial de la época (Tránsito del siglo XIX al siglo XX), a excepción del que corresponde con la arquitectura histórica anterior a 1800 (esquina).
- Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente en la composición de la fachada. Alzado academicista en las primeras y sencillez compositiva con enmarcado en piedra de huecos en la de mayor antigüedad.
- Apreciable singularidad paisajística en el contexto del núcleo fundacional mediante el efecto de rincón urbano por la estrechez de la calle y el emplazamiento adelantado y con orientación oblicua del inmueble más histórico.



→ C/. Armas, 1/ C/. Colón, 2.

- Ejemplo de la arquitectura histórica anterior a 1800.
- Representación singular de estos inmuebles y de los períodos más antiguos del desarrollo urbano. Relevancia de los huecos verticales y rectangulares en la composición de la fachada. Enmarcado de los mismos en piedra y madera. Resalte de la portada con enmarcado en piedra y balcón superior en madera.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el contexto del entorno de especial interés del núcleo fundacional de la ciudad.



→ **C/. Audiencia, 9.**

- Ejemplo de la arquitectura doméstica residencial de la 1ª mitad del siglo XIX, con composición propia del neoclásico tradicional grancanario.
- Relevancia de los huecos rectangulares dispuestos regularmente y enmarcado en piedra de los mismos. Sencillez ornamental del paño de fachada.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el contexto urbano de especial interés del núcleo fundacional de la ciudad.



→ **C/. Montesdeoca, 9 / C/. Audiencia, 6.**

- Ejemplo de la arquitectura histórica anterior a 1800.
- Escasa volumetría y sencillez compositiva de la fachada. Relevancia de los huecos. Enmarcado de los mismos en piedra. Se duda de la originalidad del Resalte singular del tramo superior mediante remate en cornisa balaustrada.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el contexto urbano de especial interés del núcleo fundacional de la ciudad.



→ **C/. Castillo, 17**

- Ejemplo de la arquitectura de la primera mitad del siglo XX (1925), con reminiscencias propias de estilos precedentes.
- Apreciable volumetría horizontal en el contexto de la calle. Relevancia de los huecos cuadrangulares dispuestos regularmente en la composición de la fachada. Acompañamiento de balcones cerrados en madera en sendos laterales y remate ornamental de la cornisa.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el contexto urbano de entorno de Dr. Chil, Esp. Santo y Castillo.



→ **C/. Colón, 4**

- Ejemplo de la arquitectura histórica anterior a 1800.
- Sencillez compositiva de la fachada con desarrollo horizontal en una planta. Relevancia de los huecos. Enmarcado de los mismos en piedra, excepto la puerta central en madera. Reminiscencia gótica en el dintel en arco conopial de fachada lateral y ventana.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el contexto urbano de especial interés del núcleo fundacional de la ciudad.



→ **C/. Dr. Chil, 6**

- Ejemplo de la arquitectura del siglo XIX, con reminiscencias propias del neoclásico tradicional grancanario.
- Relevancia de los huecos cuadrangulares dispuestos regularmente en la composición de la fachada cion recercado en piedra. Acompañamiento de balcón central en madera en sendos laterales. El remate ornamental de la cornisa mediante gárgolas y pináculos no responde a los elementos propios de la época.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el contexto urbano de entorno de Dr. Chil, Esp. Santo y Castillo.



→ **C/. Dolores de la Rocha, 1 / C/. Juan E. Doreste, 9**

- Ejemplo de la arquitectura doméstica residencial-del tránsito del siglo XIX al XX (1911).
- Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente en la composición de la fachada. Enmarcado con acompañamiento ornamental superior en huecos de 2 planta hacia C/. Dolores de Rocha. Balcón en hierro hacia C/. Juan E. Doreste.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el conjunto urbano de interés de la calle Juan E. Doreste.



→ **C/. Espíritu Santo, 11 / C/. Agustín Millares, 10**

- Ejemplo de la arquitectura doméstica residencial-del tránsito del siglo XIX al XX.
- Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente en la composición de la fachada. Amplio balcón en hierro. Perspectiva en esquina de apreciable singularidad ambiental en el rincón urbano de interés.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el conjunto urbano de interés de la calle Espíritu Santo.



→ **C/. Espíritu Santo, 39**

- Ejemplo de la arquitectura residencial de la primera mitad del siglo XIX con reminiscencias de la arquitectura neoclásica tradicional grancanaria.
- Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente en la composición de la fachada. Amplio balcón en madera. Portada con enmarcado en piedra.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el conjunto urbano de interés de la calle Espíritu Santo.



→ **C/. Espíritu Santo, 4**

- Ejemplo de la arquitectura doméstica residencial y comercial del tránsito del siglo XIX al XX (1917).
- Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente en la composición de la fachada. Recercado en cemento de los mismos con acompañamiento ornamental superior. Balcón en hierro.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el conjunto urbano de interés de la calle Espíritu Santo.



→ **C/. García Tello, 19 y 21**

- Ejemplo de la arquitectura residencial del siglo XIX con reminiscencias de la arquitectura neoclásica tradicional grancanaria.
- Conjunto de dos inmuebles actuales, pero que coinciden en un mismo cuerpo proyectado en dos mitades simétricas. Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente en la composición de la fachada, la cual presenta una composición sencilla sin rupturas del plano vertical. Enmarcado en piedra de los mismos.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el conjunto urbano de interés de las calles López Botas y García Tello-Domingo Doreste.



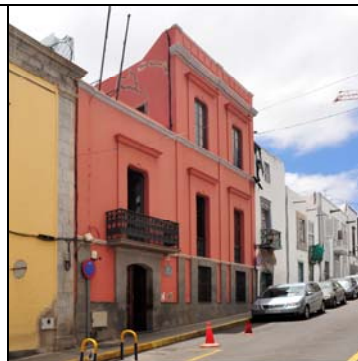
→ **C/. López Botas, 9**

- Ejemplo de la arquitectura residencial del siglo XIX con reminiscencias de la arquitectura neoclásica tradicional grancanaria.
- Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente en la composición de la fachada. Enmarcado en piedra de los mismos con acompañamiento decorativo de dintel superior en los de planta superior, así como de la cornisa. Balcón en hierro.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el conjunto urbano de interés de las calles López Botas y García Tello-Domingo Doreste.



→ C/. López Botas, 11

- Ejemplo de la arquitectura de función pública de la primera mitad del siglo XX con posible herencia de inmueble anterior.
- Volumetría en la que resalta un tramo de 2 plantas coincidente con la portada y otro de 3 alturas. Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente en la composición de la fachada. Enmarcado de los mismos con revestimiento en piedra en planta inferior y con acompañamiento decorativo de dintel superior en los de planta superior en que se recuerda al arco conopial gótico de la arquitectura histórica de la ciudad, así como de la cornisa. Balcón en hierro.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el conjunto urbano de interés de las calles López Botas y García Tello-Domingo Doreste.



→ C/. López Botas, 23

- Ejemplo de la arquitectura residencial del siglo XIX con reminiscencias de la arquitectura neoclásica tradicional grancanaria.
- Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente en la composición de la fachada. Enmarcado en piedra de los mismos con acompañamiento decorativo de dintel superior en los de planta superior. Balcón en hierro.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el conjunto urbano de interés de las calles López Botas y García Tello-Domingo Doreste.



→ C/. López Botas, 4

- Ejemplo de la arquitectura histórica anterior a 1800.
- Representación singular de estos inmuebles y de los períodos más antiguos del desarrollo urbano. Relevancia de los huecos rectangulares en la composición de la fachada. Enmarcado de los mismos en piedra de los mismos excepto dos en la planta inferior. Resalte de la portada unificada con la ventana en planta superior con enmarcado en piedra.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el conjunto urbano de interés de las calles López Botas y García Tello-Domingo Doreste.



→ C/. López Botas, 26

- Ejemplo de la arquitectura residencial del siglo XIX con reminiscencias de la arquitectura neoclásica tradicional grancanaria.
- Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente en la composición de la fachada, la cual presenta una composición sencilla sin rupturas del plano vertical. Enmarcado en piedra de los mismos.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el conjunto urbano de interés de las calles López Botas y García Tello-Domingo Doreste.



→ **C/. López Botas, 30**

- Ejemplo de la arquitectura residencial del siglo XIX con reminiscencias de la arquitectura neoclásica tradicional grancanaria.
- Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente en la composición de la fachada, la cual presenta una composición sencilla sin rupturas del plano vertical. Enmarcado en piedra de los mismos.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el conjunto urbano de interés de las calles López Botas y García Tello-Domingo Doreste.



→ **C/. López Botas, 40**

- Ejemplo de la arquitectura colectiva del tránsito del siglo XIX al XX (1914), con reminiscencias de estilos precedentes.
- Inmueble colectivo de probable función pública originaria. Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente en la composición de la fachada. Enmarcado en piedra de los mismos, con acompañamiento ornamental en dintel acornisado en planta superior y con adorno triangular en la inferior. Interesante efecto ambiental como amplía plano de fachada, subrayándose que la planta alta en un añadido de mitad del siglo.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el conjunto urbano de interés de las calles López Botas y García Tello-Domingo Doreste.



→ **C/. López Botas, 48**

- Alzado de composición muy sencilla representativo de la arquitectura tradicional canaria.
- Inmueble caracterizado por la presencia de cuatro huecos de distintas proporciones y dimensiones con carpinterías de madera. El zócalo y las dos pilastras laterales, de cantería, son de incorporación posterior; En el interior destaca la primera crujía, con la escalera de piedra y la galería aporticada hacia el patio.
- Edificio de valor arquitectónico, característico de la arquitectura anterior a 1800, integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle López Botas.



→ **C/. Luis Millares, 5**

- Ejemplo de la arquitectura doméstica residencial y comercial del tránsito del siglo XIX al XX.
- Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente en la composición de la fachada. Enmarcado de los mismos con acompañamiento ornamental superior en la planta 2ª. Adintelado en arco en los de la planta 1ª. Efecto ornamental de cornisa en balaustrada. Amplio balcón en hierro.
- Interesante efecto ambiental como amplía plano de fachada con apreciable singularidad académica respecto a la calle.



→ **C/. Pedro Díaz, 9**

- Ejemplo de la arquitectura doméstica residencial y comercial del tránsito del siglo XIX al XX.
- Interesante composición en dos piezas asimétricas. Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente en la composición de la fachada, incluyendo un elemento menor en el tramo central de la 2ª planta con efecto singularizador. Enmarcado de los mismos con acompañamiento ornamental superior. Amplio balcón en hierro.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el conjunto urbano de interés de las calles López Botas y Pedro Díaz-García Tello-Domingo Doreste.



→ **C/. Pedro Díaz, 13 / C/. Sor Brígida Castelló, 12**

- Ejemplo de la arquitectura doméstica residencial y comercial del tránsito del siglo XIX al XX.
- Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente y destacada proporción conjunta en la composición de la fachada. Enmarcado en piedra de los mismos con acompañamiento ornamental superior. Balcón en hierro.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el conjunto urbano de interés de las calles López Botas y Pedro Díaz-García Tello-Domingo Doreste.



→ **C/. Pedro Díaz, 4**

- Ejemplo de la arquitectura doméstica residencial y comercial de la primera mitad del siglo XX (1920).
- Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente en la composición de la fachada. Enmarcado en piedra de los mismos con acompañamiento ornamental superior en la planta 2ª. Efecto ornamental de cornisa en balaustrada. Balcón en hierro.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el conjunto urbano de interés de las calles López Botas y Pedro Díaz-García Tello-Domingo Doreste.



→ **Plaza de San Antonio Abad, 13 / C/. Audiencia, 10 / C/. Montesdeoca, 13.a**

- Ejemplo de la arquitectura histórica anterior a 1800.
- Composición sencilla de una inmueble de superficie limitada en una planta mediante el que se remata una manzana triangular. Prevalencia de la fachada opaca. Acompañamiento de un balcón en piedra sobre fachada y una palmera que dan un efecto de singularidad ambiental del rincón urbano conformado por el inmueble.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el conjunto urbano de especial interés del núcleo fundacional de la ciudad.



→ **Plaza de Santo Domingo, 8 / C/. López Botas, 30 y 31**

- Ejemplo de la arquitectura tradicional del siglo XIX.
- Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente en la composición de la fachada, la cual presenta una composición sencilla sin rupturas del plano vertical. Enmarcado en piedra de los mismos.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el conjunto urbano de interés de las calles López Botas y Pedro Díaz-García Tello-Domingo Doreste, en este caso acentuado por el entorno de la Plaza de Santo Domingo.



→ **C/. Ramón y Cajal, 30 y 32**

- Ejemplo de la arquitectura doméstica residencial y comercial del tránsito del siglo XIX al XX (1913).
- Conjunto de 2 inmuebles de similar composición. Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente y destacada proporción conjunta en la composición de la fachada. Enmarcado en piedra de los mismos con acompañamiento ornamental superior. Balcones en hierro.
- Interesante efecto ambiental como amplia plano conjunto de fachada con apreciable singularidad académica respecto a la calle y a un entorno urbano renovado.



→ **C/. Reyes Católicos, 49**

- Ejemplo de la arquitectura doméstica residencial y comercial del tránsito del siglo XIX al XX.
- Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente y destacada proporción conjunta en la composición de la fachada. Enmarcado en piedra de los mismos con acompañamiento ornamental superior en planta baja, mientras que en planta alta se usa el recercado en cemento. Balcón en hierro.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el conjunto urbano de interés de la calle Reyes Católicos.



→ **C/. Reyes Católicos, 53 y 57 / C/. Padre José Sosa, 28**

- Ejemplo de la arquitectura doméstica residencial y comercial del tránsito del siglo XIX al XX (1900).
- Conjunto de proyección y desarrollo unitario que, luego, fue fraccionado en dos piezas separadas con un inmueble intermedio de aparición posterior. Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente y destacada proporción conjunta en la composición de la fachada. Enmarcado en piedra de los mismos con acompañamiento ornamental superior en planta baja. Balcón en hierro. Solución en esquina opaca añadida con posterioridad (1956).
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el conjunto urbano de interés de la calle Reyes Católicos.



→ **C/. Reyes Católicos, 12, 14, 16 y 18 / C/. Dr. Chil, 11**

- Interesante conjunto de inmuebles que representa la arquitectura histórica anterior a 1800.
- Conjunto de probable desarrollo conjunto, en el que se añaden inmuebles de distinta volumetría (1 y 2 plantas), aportándole singularidad en la configuración respecto a la calle. Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente y destacada proporción conjunta en la composición de la fachada. En uno de los huecos se utiliza uno de los pocos ejemplos conservados de adintelado mediante arco conopial de reminiscencia gótica. Enmarcado en madera y piedra según la pieza edificada. Pequeño balcón en el último inmueble.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el conjunto urbano de interés de la calle Reyes Católicos.



→ **C/. Reyes Católicos, 46**

- Ejemplo de la arquitectura histórica anterior a 1800.
- Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente en la composición de la fachada, la cual presenta una composición sencilla sin rupturas del plano vertical, excepto un interesante balcón en madera. Enmarcado en piedra de los mismos en la planta baja y de madera en la planta alta. Acompañamiento ornamental de gárgolas.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura histórica en el conjunto urbano de interés de la calle Reyes Católicos, en un entorno de predominante arquitectura posterior.



→ **C/. Reyes Católicos, 48**

- Ejemplo de la arquitectura doméstica residencial y comercial del tránsito del siglo XIX al XX.
- Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente y destacada proporción conjunta en la composición de la fachada. Enmarcado en piedra de los mismos. Balcón en hierro.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el conjunto urbano de interés de la calle Reyes Católicos.



→ **C/. San Marcos, 8 / C/. García Tello, 22 y 24**

- Ejemplo de la arquitectura residencial del siglo XIX con reminiscencias de la arquitectura neoclásica tradicional grancanaria.
- Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente en la composición de la fachada, la cual presenta una composición sencilla sin rupturas del plano vertical, excepto en la cornisilla. Enmarcado en piedra de los mismos. Solución en esquina de reseñable singularidad paisajística.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el conjunto urbano de interés de las calles López Botas y Pedro Díaz-García Tello-Domingo Doreste.



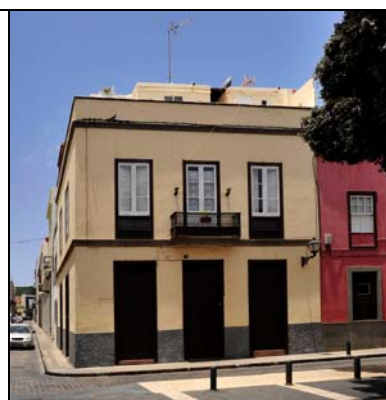
→ **C/. Santa Bárbara, 13**

- Ejemplo de la arquitectura doméstica residencial y comercial del tránsito del siglo XIX al XX.
- Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente y destacada proporción conjunta en la composición de la fachada. Enmarcado en de los mismos con acompañamiento ornamental en la planta superior. Efecto singularizador de la balaustrada en cornisa. Balcón en hierro.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el conjunto urbano de interés de las calles Dr. Chil, Castillo y Espíritu Santo.



→ **C/. Sor Brígida Castelló, 2 / Plaza de Santo Domingo, 5**

- Ejemplo de la arquitectura doméstica residencial y comercial del tránsito del siglo XIX al XX (1892).
- Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente y destacada proporción conjunta en la composición de la fachada. Enmarcado de los mismos. Balcón en hierro. Solución en esquina de reseñable singularidad paisajística.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el conjunto urbano de interés de la Plaza de Santo Domingo.



→ **C/. Sor Brígida Castelló, 4**

- Ejemplo de la arquitectura histórica anterior a 1800.
- Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente en la composición de la fachada, la cual presenta una composición sencilla sin rupturas del plano vertical. Enmarcado en piedra de los mismos en la planta baja.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el conjunto urbano de interés de la Plaza de Santo Domingo y la C/. Sor Brígida Castelló.



→ **C/. Sor Brígida Castelló, 8**

- Ejemplo de la arquitectura doméstica residencial y comercial del tránsito del siglo XIX al XX.
- Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente y destacada proporción conjunta en la composición de la fachada. Enmarcado en piedra de los mismos en planta inferior y recercado en cemento en planta superior.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el conjunto urbano de interés de la Plaza de Santo Domingo y la C/. Sor Brígida Castelló.



→ **C/. Sor Brígida Castelló, 10**

- Ejemplo de la arquitectura residencial del siglo XIX con reminiscencias de la arquitectura neoclásica tradicional grancanaria.
- Relevancia de los huecos verticales dispuestos regularmente en la composición de la fachada, la cual presenta una composición sencilla sin rupturas del plano vertical. Enmarcado en piedra de los mismos.
- Aportación paisajística singular de la arquitectura en el conjunto urbano de interés de la Plaza de Santo Domingo y la C/. Sor Brígida Castelló.



2.2.3 Inmuebles sin valores de patrimonio histórico y/o arquitectónico.

El trabajo de diagnóstico del conjunto edificado concluye que existe un pequeño conjunto de inmuebles se encuentran normativamente protegidos en base a su integración en el Catálogo en el PEPRI-2001, pero que realmente no presentan un interés histórico y/o arquitectónico en atención en los valores presentes en los mismos.

Esta circunstancia se explica en que 8 de los 10 inmuebles recogidos en esta situación son edificios construidos o con licencia concedida durante la pasada década de los noventa.

De ese período, se hereda el hecho de que dichos inmuebles fueron integrados en la primera edición del Catálogo de 1989, cuando el PEPRI-2001 iniciaba su procedimiento de aprobación. Sin embargo, dicho Plan se aprobó definitivamente iniciada la primera década del siglo XXI (2001), acto que no vino acompañado de una actualización del Catálogo en base a los valores reales previa a su aprobación definitiva.

Se produce así en la actualidad una incongruencia manifiesta entre la inexistencia de valores históricos y/o arquitectónicos por tratarse de inmuebles recientes y la aplicación de una norma de protección destinada a mantener unas singularidades, y menos las propias de un Conjunto Histórico, que no son aplicables a la arquitectura real. En todos los casos se coincide con el barrio de Triana, excepto en un inmueble de la calle Mendizábal y otro en la calle Reyes Católicos.

Atendiendo a ello, se recomienda la exclusión de dichos inmuebles del Catálogo en base a una mayor coherencia del objeto de la determinación urbanística con la realidad urbana y arquitectónica existente. Estos inmuebles son:



→ Calle Domingo Déniz, 1 / C/.San Nicolás, 2, 4, 6 y 8 (Ficha VT-068)		→ Calle General Bravo, 24 (Ficha VT-117)	
Inmueble existente en primera catalogación	Inmueble actual	Inmueble existente en primera catalogación	Inmueble actual

→ Calle Pérez Galdós, 12 (Ficha VT-186)		→ Calle Travieso, 14 (Ficha VT-238)	
Inmueble existente en primera catalogación	Inmueble actual	Inmueble existente en primera catalogación	Inmueble actual

→ Calle Travieso, 22 (Ficha VT-240)		→ Calle Travieso, 30 (Ficha VT-242)	
Inmueble existente en primera catalogación	Inmueble actual	Inmueble existente en primera catalogación	Inmueble actual

→ Calle Mendizabal, 34 (Ficha VT-480)		
Inmueble existente en primera catalogación	Inmueble actual	
		

→ Calle Reyes Católicos, 31 y 33 (Parte de la Ficha VT-546)		
Inmueble existente en primera catalogación	Inmueble actual	
		

Por otra parte, la valoración del conjunto edificado subraya la existencia de un inmueble en la calle Terrero, 5, en el barrio de Triana, que se encuentra recogido en el Catálogo y, por ello con normas de protección, integrándose dentro de un grupo de edificios en la Ficha VT-220.

Sin embargo, dentro del conjunto es el edificio que menos valores aporta al entorno y, además, de un alto grado de deterioro y ruinosidad de las estructuras y forjados que lo conforman, especialmente en su interior; cuya situación discute la procedencia de mantener su condición de ejemplo representativo del patrimonio histórico y/o arquitectónico del barrio y de su condición de Conjunto Histórico.

Asimismo, se observa otro inmueble en Ramón y Cajal, 19, en el barrio de Vegueta, proveniente de las fichas que se han integrado del Catálogo General Municipal de Protección (ARQ-220).

Se trata éste de un inmueble sin valores reseñables, de una sola planta y sin elementos destacados, siendo el más pobre del conjunto.

Se recomienda, pues, su exclusión del Catálogo con vistas a incentivar a propiciar una coherencia entre la norma de protección y la singularidad de los valores que se pretenden conservar.

→ Calle Terrero, 5 (Parte de la Ficha VT-220) Inmueble actual 	
→ Ramón y Cajal, 19 (Parte de la Ficha ARQ-220) Inmueble actual 	

2.3 DIAGNÓSTICO DE LA POBLACIÓN

En el “Análisis socioeconómico” de la Memoria Informativa de esta misma Revisión se expuso el resultado del inventario y análisis de la población residente en cuanto a su volumen, evolución reciente y estructura demográfica en el ámbito urbano de los barrios de Vegueta y Triana.

Su papel en la valoración de las potencialidades y debilidades de la situación actual de ambos Conjuntos históricos se concibe con carácter fundamental en la definición de la ordenación urbanística y su eficiencia como ejercicio público de gestión y cualificación del espacio urbano.

Esos resultados permiten soportar un diagnóstico en el que se sintetizan los siguientes aspectos fundamentales:

- Como dato de contexto, el ámbito urbano ordenado por el PEPRI-2001 presenta una población residente de 9.247 habitantes, repartidos de modo que el barrio de Triana concentre un 55,4% y el barrio de Vegueta el restante 44,6%; relación de volumen que se invierte respecto a la situación de 1991.
- Ateniéndonos al ámbito de ordenación de la Revisión como consecuencia de la redelimitación resultante de la Modificación, podemos observar someramente (dada la no coincidencia de los nuevos límites ordenados con los de recuento administrativo) que la exclusión de Nueva Vegueta y de la Prolongación de 1º de Mayo-El Terrero sitúan el volumen en el ámbito ordenado en algo más de 6.000 personas (un 34% menos que el ámbito del PEPRI-2001).
- Por zonas, la población es más numerosa en los sectores del Núcleo fundacional, de Triana norte y de Primero de Mayo (más de 1.000 personas en cada caso).
- Dicho ámbito presenta una evolución conjunta negativa desde 1991, dado que el volumen de población ha retrocedido un 7%. Sin embargo, esa evolución general integra importantes diferencias entre el proceso positivo del barrio de Triana (7,8%), muy similar al conjunto del municipio, y el destacado retroceso en el barrio de Vegueta (-20,73%).
- Este retroceso es generalizado en todas las secciones consideradas en el ámbito ordenado por esta Revisión; si bien es remarcable el despoblamiento existente en el entorno de las calles Doctor Chil-Hernán Pérez de Grado y la zona costera excluida de Santa Isabel, donde los efectivos han retrocedido un 48% en 20 años.

- Las secciones administrativas que más concentran el conjunto edificado de interés por sus valores históricos y arquitectónicos (Núcleo fundacional y Triana sur) se sitúan en niveles de retroceso relativamente pausados (-3,6% y -6,3%, respectivamente), valorándose en otro tramo relevante en el objeto del Plan Especial (entorno de Juan de Quesada-Santo Domingo) un descenso algo superior al 10% en este período.
- La intensidad del uso residencial efectivo, concebida a través de la variable de densidad poblacional (residentes/Ha.), refleja un comportamiento similar en el barrio de Triana (136 red./Ha.) respecto al conjunto de Las Palmas de Gran Canaria; si bien, se acompaña de unos valores apreciables de menor presión en el barrio de Vegueta (81,4 res./Ha.).
- Teniéndose en cuenta el matiz de que la unidad estadística también recoge el margen exterior de la vía, es el entorno de Primero de Mayo el que aglutina con destacada diferencia el peso de esta variable (300 hab./Ha.). En el lado contrario de la lectura, el núcleo fundacional define los valores más reducidos del ámbito ordenado (49,6 res./Ha.).
- Con la excepción del tramo de Triana norte (73 res./Ha.), el resto de los tramos del ámbito ordenado en esta Revisión se sitúan cercano a la media del conjunto (105 res./Ha.).
- Teniendo en cuenta el crecimiento de la edad media de la población y la madurez de la pirámide en el conjunto del municipio respecto a 1991, en el ámbito o de los barrios de Vegueta y Triana por separado, la velocidad de esos ajustes entre grupos de edades ha sido algo menor a la de la ciudad, en tanto la población infantil-adolescente desciende en torno a 7 puntos en la proporción (11 en la ciudad) y la población anciana crece 4-5 puntos (6 en la ciudad). Sin embargo, en el barrio de Vegueta esos valores esconden situaciones concretas diferenciadas.
- La población residente de menos de 19 años en el entorno de Juan de Quesada-Santo Domingo ha descendido hasta un 12% en dos décadas. Por el contrario, los habitantes con entre 45 y 64 años ha crecido hasta 16 puntos en proporción en el citado entorno de Juan de Quesada-Santo Domingo (de 22% a 38%), cuando en el conjunto del municipio y del ámbito del Plan la variación se sitúa entorno a los 8 puntos de crecimiento. Este proceso diferenciado se repite en el entorno de las calles Dr. Chil, Pérez de Grado y Plaza de Santa Isabel (donde más población se ha perdido en el ámbito del Plan), al observarse un crecimiento de 9 puntos de proporción en el grupo de mayores de 64 años frente a los 6 de la ciudad y los 4 del ámbito del Plan.
- La distribución de la población en el ámbito de estos conjuntos históricos según el sexo no presenta diferencias reseñables respecto al conjunto de la ciudad, de modo que se observa un mínimo crecimiento proporcional de las mujeres (de 54,0% a 54,1%), que vendría a ser algo superior a la media municipal (51,3% actual). En esta similitud, el

barrio de Vegueta invierta la evolución negativa de los varones, quienes crecen algunas décimas su proporción respecto a 1991.

- El carácter autóctono de la población y sus derivaciones socioculturales resulta bastante similar al conjunto de la ciudad (66,9% de población nacida en el municipio), cuando en el ámbito de Plan es de un 60,1%. No obstante, existen ciertas diferencias entre la mayor cercanía a la media municipal del barrio de Vegueta (64%) y la distinción del barrio de Triana (58%).
- En cualquier caso, la proporción de residentes extranjeros es igualmente creciente en todas las escalas de lectura, situándose actualmente entre un 10,6% en Vegueta (cuando en 1991 era de un 2,1%) y un 11,5% en Triana (cuando en 1991 suponían un 4%). A modo de referencia, en el municipio la proporción es de un 11,6%. Sí puede destacarse una cierta singularidad del ámbito ordenado en cuanto a que la procedencia de la población extranjera es preferentemente de otros países de la Unión Europea (45%), cuando en el municipio este grupo apenas alcanza un 29%.

2.4 DIAGNÓSTICO DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES Y DE PAISAJE URBANO

2.4.1 Desarrollo metodológico. La referencia de las unidades de paisaje.

Las condiciones ambientales del ámbito que comprende los barrios de Vegueta y Triana se encuentran básica y directamente representadas en la configuración del paisaje como variable definidora de las potencialidades y conflictos.

Para el Diagnóstico, la propuesta metodológica centra su atención en la definición de las unidades de paisaje expuestas en la Memoria Informativa de esta misma Revisión, mediante las cuales se definen las distintas formas del paisaje que fundamentalmente se materializa en la disposición y caracterización del conjunto edificado y la trama urbana.

Dentro de estas unidades de paisaje, los restantes elementos de la caracterización ambiental aportan sus matices específicos en la situación heredada.

Conviene recordar que la definición del paisaje se basa, en este caso, en la componente cultural y de cualidad histórico-arquitectónica, por un lado, y de desarrollo de un espacio urbano consolidado, por otro. Dicha caracterización principal es enriquecida por los rasgos paisajísticos en el entorno del ámbito de ordenación, de modo que se implican cualidades asociadas al relieve y los riscos urbanos tradicionales, a la cercanía del entorno rural del Barranco del Guiniguada y, sobre todo, a la colindancia del frente marítimo.

Con estos aspectos preliminares, interesa recordar las unidades de paisaje definidas para el ámbito de ordenación dentro de los barrios de Vegueta y Triana:

Unidades de paisaje definidos en el ámbito de Vegueta y Triana.		
UNIDAD	SUPERFICIE (m²)	DEFINICIÓN GENERAL
1.- Núcleo fundacional.	35.145,5	• Conjunto de calles de disposición irregular estructurado en torno a las plazoletas de San Antonio Abad y Pilar Nuevo y las calles Audiencia, Los Balcones, Mendizábal, Armas, Colón y Herrería. Barrio de Vegueta.
2.- Plaza de Santa Ana	21.864,9	• Entorno urbano conformado por la Plaza de Santa Ana y su perímetro edificado. Barrio de de Vegueta.
3.- Doctor Chil-Castillo	33.819,7	• Márgenes edificados de las calles Doctor Chil y Castillo hasta la confluencia con la calle Sor Jesús, incluyendo interiormente a la calle Espíritu Santo. Barrio de Vegueta.
4.- Alameda-Hurtado de Mendoza	36.894,7	• Entorno urbano centralizado en la Alameda de Colón y la Plaza Hurtado de Mendoza. Barrio de Triana.
5.- Triana	63.156,3	• Márgenes edificados de la Calle Mayor de Triana y San Pedro. Barrio de Triana.
6.- Juan de Quesada	30.141,8	• Margen edificado de la calle Juan de Quesada, prolongado en el tramo Este con las calles de Mesa de León, Calvo Sotelo y La Pelota. Barrio de Vegueta.
7.- Mercado de Vegueta	7.370,5	• Manzanas ocupadas en su totalidad por el Mercado de Vegueta y la actual Concejalía de Distrito. Barrio de Vegueta.
8.- Frente costero	49.626,9	• Frente edificado que definen el contacto del barrio de Vegueta con la Autovía del Sur y la línea costera.
9.- San Agustín	17.321,0	• Conjunto edificado estructurado en torno a la Plaza de San Agustín, incluyendo la Iglesia homónima, el Palacio de Justicia y los frentes edificados de manzanas anexas a las calles Agustín. Millares, Alcalde Francisco González, San Agustín y Espíritu Santo.
10.- López Botas-Hernán Pérez de Grado	59.060,0	• Conjunto urbano conformado por el tramo central del actual barrio de Vegueta, entre las calles López Botas y Hernán Pérez de Grado, y entre la de Reyes Católicos y Paseo de San José - Sor Jesús. Barrio de Vegueta.
11.- Santo Domingo	8.591,0	• Entorno urbano conformado por la Plaza de Santo Domingo y los frentes edificados circundantes que corresponden a las calle García Tello-Pedro Díaz y Sor Brígida Castelló. Barrio de Vegueta.
12.- Hospital de San Martín	6.671,0	• Inmueble de grandes proporciones entre las calles Ramón y Cajal, Sor Jesús y Real de San Juan, que conforma por si mismo una unidad paisajística en el perímetro de Vegueta
13.- Ramón y Cajal	10.146	• Unidad con desarrollo longitudinal a lo largo del margen norte de la calle Ramón y Cajal, entre el límite del ámbito del Plan y la calle Sor Jesús. Barrio de Vegueta.
14.- Vegueta nueva	110.716	• Extensa unidad conformada por el conjunto de manzanas y su trama asociada en la mitad sur del barrio de Vegueta.
15.- Eufemiano Jurado	18.964	• Conjunto de manzanas entre la calle Eufemiano Jurado, la de Granadera Canaria y el Cementerio de Vegueta.

Unidades de paisaje definidos en el ámbito de Vegueta y Triana.		
UNIDAD	SUPERFICIE (m²)	DEFINICIÓN GENERAL
16.- Prolongación de Primero de Mayo	22.178	Formación urbana conformada por el conjunto de manzanas entre las calles Bernardino Correa Viera, Diego Alcalá y San Justo, teniendo como calle interior paralela a ambas la de Alcalde Obregón. Barrio de Triana.
17.- Teatro Pérez Galdós	10.425	Manzana ocupada por el Teatro Pérez Galdós y la colindante Plaza Stagno. Barrio de Triana.
18.- Cano-Viera y Clavijo	119.816	Extenso ámbito conformado por las calles Pérez Galdós y Cano-Viera y Clavijo, así como buena parte de las transversales entre Buenos Aires y Malteses, excluyendo San Bernardo.
19.- San Bernardo	13.123	Vía transversal en el centro del barrio de Triana, desde Primero de Mayo a la confluencia de Cano y Viera y Clavijo.
20.- Primero de Mayo	31.879	Conjunto longitudinal definido por el margen edificado Este de la Avenida de Primero de Mayo, así como los márgenes respectivos de la calle paralela de Juan Padilla.
21.- Bravo Murillo	15.984	Frente edificado junto a la calle Bravo Murillo, entre la Avenida de Primero de Mayo y la calle Eduardo, incluyendo los márgenes inmediatos de las calles transversales de Pérez Galdós y Viera y Clavijo.
22.- Parque de San Telmo	27.435	Amplio parque emplazado en el perímetro nororiental del ámbito del Plan, incluyendo la fachada al mismo del inmueble del Gobierno Militar.
23.- Guiniguada	18.160	Unidad definida por el recorrido longitudinal de la Autovía del Centro, bajo la que discurre el Barranco del Guiniguada, como elemento separador de los barrios de Vegueta y Triana.

A partir de la referencia de las unidades de paisaje, la valoración de la situación ambiental y paisajística se desarrolla a partir una serie de variables o indicadores relacionados con las características del entorno, tanto en su perspectiva general como en la de la definición específica de las parcelas e inmuebles.

Estas variables son:

- Potencialidades expositivas.
- Proporción de inmuebles de interés cultural.
- Existencia de Bienes de Interés Cultural.
- Rasgos singulares del conjunto edificado.

- Calidad visual.

→ Conjunto edificado e implantación urbana.

- Definición de la forma urbana.
- Integración del conjunto edificado. Volumetría.
- Integración del conjunto edificado. Plano superior.
- Relación paisajística con el borde del ámbito.

→ Configuración ambiental y de entorno.

- Presencia de elementos ambientales singulares.
- Definición de elementos puntuales singulares.
- Definición paisajística del mobiliario urbano.

2.4.2 Las potencialidades expositivas del paisaje.

La condición de Conjunto Histórico al que se le adscriben unas singularidades en la configuración del paisaje y su definición en el medio ambiente urbano del ámbito propicia en el caso de los barrios de Vegueta y Triana una serie de potencialidades expositivas; entendidas éstas como las cualidades físicas o “temáticas” del entorno que resultan visibles por la población, y que definen por ello una componente fundamental en la aceptación-valoración de esos rasgos y su formalización en el espacio.

De hecho, en el análisis del paisaje expuesto en la Memoria Informativa de la presente Revisión se inventarían múltiples rasgos derivados de las características compositivas del conjunto edificado, su implementación en el espacio y su efecto en la configuración del entorno; rasgos se vienen acompañados por el papel inductor de la calidad paisajística de la estructura o trama urbana y de los parques y plazas libres de edificación.

En ese recorrido, conviene remarcar el comportamiento diferenciado del paisaje urbano-cultural dentro del ámbito. Como ejemplo, se observaron piezas o unidades espaciales de calidad irrenunciable en la comprensión de los barrios de Vegueta y Triana como entidades territoriales, junto a otras zonas cuya configuración general discuten la condición cualificada que se le supone a un “conjunto histórico”.

El Diagnóstico en este sentido persigue subrayar estas diferencias de calidades, de modo que se aporte una justificación suficiente y objetiva para la adopción, en su caso, de posibles medidas urbanísticas en la ordenación determinada en esta Revisión.

Apoyándonos en el mecanismo metodológico de las unidades del paisaje, a cuyas fichas nos remitimos para una lectura individual, el resultado de la valoración advierte una serie de situaciones tipo en la calidad expositiva y las potencialidades del paisaje en tanto visión global de los conjuntos históricos.

Veamos sintéticamente estas situaciones.

→ Algo más de la mitad de las 23 unidades de paisaje reúne actualmente una alta proporción de inmuebles de interés cultural (más de un 60% de edificios o parcelas); variables que cualifica por si sólo la singularidad del entorno desde la Administración como promotora y gestora de la ordenación urbanística en el ámbito de Vegueta y Triana. Coincide básicamente con el núcleo fundacional de la ciudad y entorno urbano colindante, con el entorno de la calle Mayor de Triana y los alrededores del conjunto de la Alameda de Colón-Hurtado de Mendoza o con el frente edificado de la calle Bravo Murillo.



→ Esta proporción relacionada con la singularidad expositiva se amplía si integramos un conjunto de 4 unidades de apreciable extensión superficial donde existe un moderado porcentaje de inmuebles o parcelas (entre un 20% y un 60%) con estas particularidades;

coincidiendo en ellos la coexistencia de enclaves o calles que conservan su fisonomía arquitectónica histórica con desarrollos de renovación edificatoria durante la segunda mitad del siglo XX. El ámbito urbano colindante a la calle Mayor de Triana y que conforma el conjunto denominado Cano-Viera Clavijo, el entorno de la calle San Bernardo o la segunda corona urbana del núcleo fundacional, representada en los conjuntos de López Botas-Hernán Pérez de Grado y de San Agustín se definen con esta situación.



18. Cano-Viera y Clavijo



19. San Bernardo



10. López Botas-Hernán P. de Grado

→ En cambio, en el ámbito del PEPRI-2001 se definen 7 unidades territoriales en las que se sitúan una baja proporción de inmuebles o parcelas de interés cultural (menos del 20% de edificios); unidades que superficialmente alcanzan un tercio del espacio ordenado por dicho instrumento urbanístico del que se revisan sus determinaciones. Esta situación se entiende incoherente con la cualidad paisajístico-expositiva que se le supone a la figura del Conjunto Histórico en cuanto a las singularidades del conjunto arquitectónico e histórico integrado. Englobando la unidad de Guingueta coincidente con la Autovía, se incluyen el frente costero de Vegueta, el enclave de la calle Ramón y Cajal, el extenso ámbito de Vegueta nueva y Eufemiano Jurado, el entorno de Primero de Mayo y el de su Prolongación.



8. Frente costero



14. Vegueta nueva



16. Prolong. 1º de mayo

→ Sin perjuicio de su condición de Conjunto Histórico en ambos barrios de Vegueta y Triana, las cualidades expositivas del paisaje en el ámbito se nutre de la distribución de

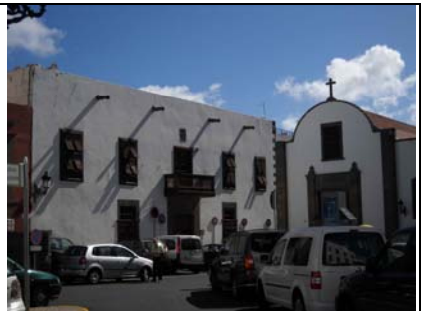
un conjunto destacado de enclaves considerados Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento, de modo que se define en los tramos implicados una figura jurídica de supuesta singularidad del entorno. En este sentido, la Catedral de Santa Ana, la Iglesia de Santo Domingo y entorno, la Ermita de San Antonio Abad y entorno, la Iglesia de San Agustín, el Museo Canario, el inmueble de la calle Dr. Chil, 21 y 23, el inmueble de la calle Reyes Católicos, 47 en el barrio de Vegueta, y la Iglesia de San Francisco, el Gabinete Literario, el Teatro Pérez Galdós y entorno, la Casa Llarena, la Casa Rodríguez Quegles, la Casa Pérez Galdós o la Ermita de San Telmo, en el barrio de Triana constituyen la representación de esta figura.



Ermita de San Antonio Abad



Catedral de Santa Ana



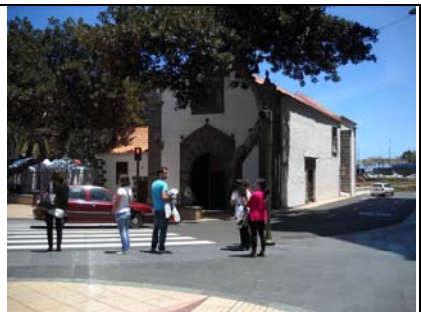
Iglesia de San Agustín



Iglesia de Santo Domingo



Teatro Pérez Galdós



Ermita de San Telmo

→ Las cualidades expositivas en el ámbito de la Revisión se entienden básicamente justificadas en las singularidades de la composición arquitectónica del conjunto edificado y su efecto en el paisaje de la calle o entorno urbano. De modo complementario, la presencia de parques o plazas estructurantes o la configuración de la trama aportan matices específicos a esta variable en los tramos implicados. Con esas premisas podemos subrayar las siguientes situaciones:

- Conjuntos con un destacado desarrollo de la arquitectura anterior a 1800, al que se acompañan elementos puntuales de fachada neoclásica u otros del siglo XIX. Esta modalidad se define en las unidades del Núcleo fundacional, entorno de la Plaza de Santa Ana, entorno de las calles Dr.Chil-Castillo. De modo más singular, también se concibe en este apartado la unidad del Parque de San Telmo, en base al

emplazamiento de la Ermita de San Telmo como único elemento edificado, excepto los kioskos modernistas.

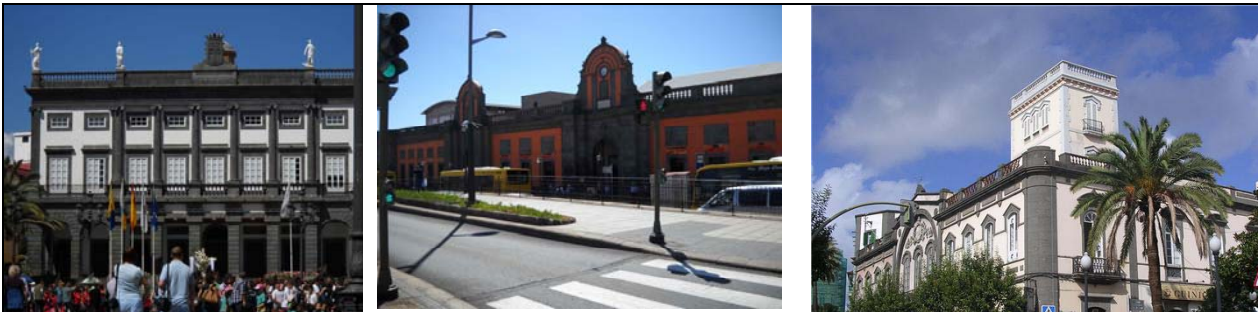


Casa Muxica y Matos

Casa Marqués de Acialcazar

Casa de Los Morales

- Conjuntos con un destacado desarrollo de la arquitectura del siglo XIX y principios del XX; si bien, con elementos singulares anteriores a 1800 con destacada relevancia en el patrimonio histórico y arquitectónico de la ciudad. En algún caso concreto (calle Triana), sobresalen variantes neoclásicas, historicistas y modernistas en su formalización paisajística. P prominencia visual de inmuebles o enclaves puntuales y de enclaves ambientales singulares. Al margen del ejemplo anterior, se considera en esta situación las unidades de Alameda-Hurtado de Mendoza, Mercado de Vegueta, San Agustín, Santo Domingo, Hospital de San Martín, Teatro Pérez Galdós, el entorno de Cano-Viera y Clavijo y el entorno de la calle San Bernardo.



Casas Consistoriales

Mercado de Vegueta

Casa Falcón y Quintana



C/. Cano

C/. Sor Brígida Castelló

Calle La Pelota

- Conjuntos predominantemente conformado mediante la arquitectura del siglo XX, definiéndose mediante distintas variantes estilísticas la formalización paisajística (aportes racionalistas, neoclásicos, academicistas, eclécticos, modernistas, etc.). Prominencia visual de inmuebles o enclaves puntuales y de enclaves ambientales singulares. Se resaltan en esta modalidad, las unidades de la calle Juan de Quesada y la de Bravo Murillo.



Calle Juan de Quesada



Calle Pérez Galdós



Calle Triana

- Conjuntos edificados con cualidades mixtas, en los que con el patrón más numeroso de tipologías o formas constructivas de función residencial o comercial con las variantes academicistas de la primera mitad del siglo XX, se resaltan con mayor o menor efecto en sus enclaves respectivos elementos de arquitectura anterior a 1800, variantes neoclásicas, eclécticas, historicistas, entre otras. El conjunto urbano de las calles López Botas y Hernán Pérez de Grado se corresponde con este carácter.



- Conjuntos edificados que se definen en una variedad de inmuebles con tipologías propias de la 2ª mitad del siglo XX y sin especial singularidad arquitectónica o histórica. Se incluyen el frente costero de Vegueta, el enclave de la calle Ramón y Cajal, el extenso ámbito de Vegueta nueva y Eufemiano Jurado, el entorno de Primero de Mayo y el de su Prolongación.

→ Las anteriores potencialidades expositivas son susceptibles de sintetizarse en una variable conjunta que podemos considerar como la “Calidad visual” prevalente en la unidad territorial o paisajística delimitada. De acuerdo a ello, se valoran las siguientes situaciones en el conjunto del ámbito de Vegueta y Triana:

- Entornos con muy alta calidad visual por la prevalencia del paisaje urbano-cultural definido en la destacada presencia de inmuebles y rincones singulares o de interés arquitectónico e histórico. De nuevo, las unidades del Núcleo Fundacional, la Plaza de Santa Ana, el entorno de las calles Dr. Chil-Castillo, el entorno de la Alameda-Hurtado de Mendoza, la calle Mayor de Triana, el Teatro Pérez Galdós y el Parque de San Telmo conforman los espacios con valores más significativos en el diagnóstico ambiental y paisajístico de los barrios de Vegueta y Triana.
- Entornos con alta calidad visual por la prevalencia del paisaje urbano-cultural definido en la destacada presencia de inmuebles y rincones de interés arquitectónico y en la singularidad de enclaves o piezas territoriales de valía ambiental. En este caso, se corresponden con esta modalidad las unidades del entorno de la calle Juan de Quesada, el Mercado de Vegueta, el entorno de San Agustín, el entorno de Santo Domingo y el Hospital de San Martín.
- Entornos con moderada calidad visual de acuerdo a la menor representatividad del conjunto edificado en su conjunto respecto al patrimonio histórico y arquitectónico del ámbito y a la inexistencia de elementos ambientales prevalentes, donde, sin embargo, se resaltan tramos de calles con mayor singularidad como consecuencia de la conservación del entorno e inmuebles de valor histórico y arquitectónico. Se adscriben a esta situación, las unidades del entorno de López Botas-Hernán Pérez de Grado, el entorno de Cano-Viera y Clavijo, el entorno de San Bernardo, el frente edificado de la calle Bravo Murillo y el espacio viario y abierto constituido por la unidad del Guiniguada. En el caso del entorno de San Bernardo, la valoración se centra en las características del conjunto edificado, con apreciable nivel de renovación; que es singularizado por la disposición longitudinal que permite conectar directamente la perspectiva del Conjunto Histórico de Triana con la del barrio tradicional de los riscos de San Nicolás.
- Entornos con baja calidad visual por la prevalencia del conjunto edificado reciente y una escasa relación formal o tipológico-constructiva con el patrimonio arquitectónico valorado del Conjunto Histórico en el barrio. Como en variables anteriores, volvemos a coincidir con esta valoración de menor potencialidad paisajística en las unidades del frente costero de Vegueta, el enclave de la calle Ramón y Cajal, el extenso ámbito de Vegueta nueva y Eufemiano Jurado, el entorno de Primero de Mayo y el de su Prolongación.

2.4.3 Las implicaciones del conjunto edificado en su disposición espacial y características constructivas.

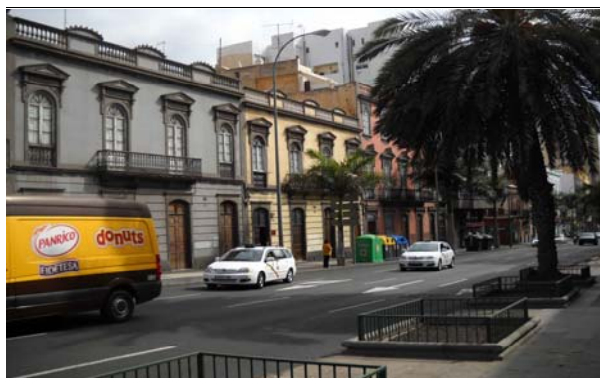
La disposición espacial y características del conjunto edificado en los barrios de Vegueta y Triana dentro del ámbito del PEPRI-2001 combinan situaciones muy dispares en cuanto a su integración y cualificación paisajística. En el Documento Informativo se expone un análisis de las variables que se entienden más relevantes en la caracterización del espacio urbano en cuanto a su expresión paisajística. Excluyendo la potencialidad expositiva y el valor de patrimonio histórico y arquitectónico visto en el apartado anterior y el papel del sistema de espacios libres que veremos en un apartado posterior, dichas variables son:

- La configuración paisajística del borde urbano.
- La configuración paisajística del conjunto edificado. Cubiertas y medianeras.

En el caso de la definición paisajística en que se formaliza el contacto entre el ámbito del PEPRI-2001 con las perimetrales y que podemos considerar como borde urbano, se expuso un recorrido por los aspectos que caracterizaban dicha interacción.

Dado su especial relevancia en la posible previsión de determinaciones urbanísticas, nos interesa subrayar a modo de diagnóstico una serie de condicionantes de la situación actual, a saber:

- Sobre el contacto norte con el barrio de Arenales.
- Efecto “frontera” paisajística de la amplia calzada y tráfico rodado de Bravo Murillo.
- Potencialidad como hitos de relación urbana del barrio de Triana y el perímetro exterior con los enclaves del Parque de San Telmo y entorno de Mata.
- Relativa homogeneidad paisajística del conjunto edificado entre ambas zonas urbanas, singularizado por el efecto corredor de la calle Perojo.



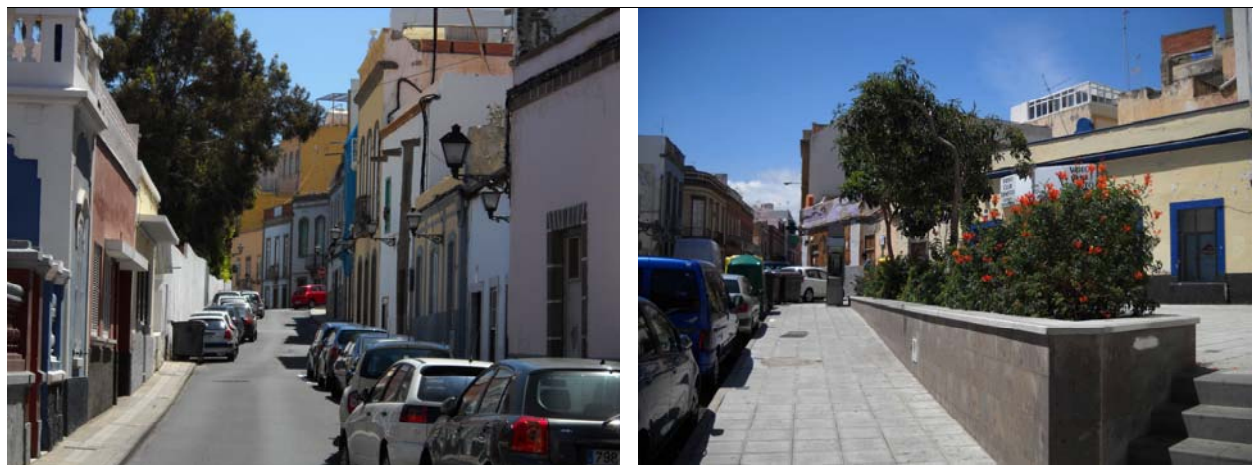
→ Sobre el contacto oeste con Primero de Mayo-San Nicolás.

- Efecto de “frontera” paisajística de la amplia calzada y tráfico rodado de la calle Primero de Mayo.
- Generalizada integración formal del conjunto edificado entre el margen de fachada interior al ámbito del Plan y el margen contrario, basado en una configuración de corredor de inmuebles de alta volumetría y cronología contemporánea con apreciable diferencia respecto a los rasgos constructivos de las calles interiores.
- Acentuación del contraste en la configuración contemporánea del conjunto edificado con el espacio urbano definible como Conjunto Histórico en el borde interior de la Prolongación de Primero de Mayo, sin relación paisajística asimilable en el barrio de Triana.
- Potencialidad como hitos de relación urbana del barrio de Triana con los enclaves de San Bernardo y calle San Nicolás (perspectiva hacia el barrio tradicional del Risco de San Nicolás) y con el entorno de Mata.



→ Sobre el contacto con los Riscos de San Juan-San José.

- Relación formal y paisajística con bastante afinidad entre el ámbito del PEPRI-2001, en el barrio de Vegueta, y su perímetro exterior en el barrio de Riscos de San José; si bien, hacia este margen del Paseo de San José se observan ciertas diferencias motivadas por la relación edificatoria y trama con la ladera.
- Proliferación en ambas entidades territoriales de inmuebles de interés histórico y/o arquitectónico, actuando el Paseo de San José como elemento físico separador.
- Similitud paisajística y de singularidad arquitectónica del frente edificado anexo al Hospital de San Martín (C/. Ramón y Cajal), lo cual se concluye la conveniencia de que se ordene el conjunto dentro de un mismo instrumento normativo-urbanístico.
- Singularidad paisajística y compositiva del Hospital de San Martín y de la plazoleta en el Paseo de San José (margen externo) respecto al conjunto de este tramo de borde.



→ Sobre el contacto sur con la Vega de San José.

- Relación formal y paisajística basada en la plena diferenciación entre el ámbito del PEPRI-2001, configurado como entorno urbano en manzanas de desarrollo a lo largo de la segunda mitad del siglo XX, y su perímetro externo, que se configura mediante un modelo de ocupación propio de polígonos residenciales.

- Nula implicación de este borde con el entorno de Conjunto Histórico del núcleo fundacional y espacio urbano circundante en Vegueta.
- No existen valores o elementos singulares de interés arquitectónico o histórico que cualifiquen el paisaje en ambos márgenes, a excepción del Cementerio de Vegueta o de Las Palmas, que se define como Bien de Interés Cultural.



→ Sobre el contacto con la Autovía del Sur.

- Relación formal y paisajística basada en la plena diferenciación entre el ámbito del PEPRI-2001, configurado como entorno urbano edificado, y el perímetro exterior que se define por el recorrido de la Autovía del Sur, el paseo marítimo y el frente litoral.
- A excepción del tramo entre San Agustín y el Mercado de Vegueta, se coincide con una limitada implicación de este borde con el entorno de Conjunto Histórico del núcleo fundacional en este barrio.
- En esa mitad sur de este borde contacto, no existen valores o elementos singulares de interés arquitectónico o histórico que cualifiquen el paisaje; a excepción del Cementerio de Vegueta o de Las Palmas, que se define como Bien de Interés Cultural, o de la Plaza de Santa Isabel que presenta un moderado efecto de integración ambiental de las manzanas anexas.
- En la mitad norte, se produce una relación de cercanía e inmediatez del núcleo fundacional, incluyendo valores destacados de patrimonio histórico-arquitectónico como el conjunto de San Agustín y el Mercado de Vegueta.

- Dicho tramo presente un frente de fachada edificada de formalización contemporánea predominante, cuya relación paisajística con la Autovía es difícil por la diferencia de cota en ambos casos.



→ Sobre el contacto con Francisco Gourié.

- Relación formal y paisajística basada en la plena diferenciación entre el ámbito del PEPRI-2001, con la inmediatez del eje de especial interés de la Calle Mayor de Triana y el frente edificado anexo, y el perímetro exterior con una formalización de inmuebles de gran volumetría.
- Nula implicación paisajística de este borde con el entorno de Conjunto Histórico del barrio de Triana.
- Efecto de “frontera” paisajística de la amplia calzada y tráfico rodado de la calle Francisco Gourié.



Respecto a la configuración paisajística del conjunto edificado, la valoración interesada en este Diagnóstico atiende a varios aspectos relevantes sobre la implantación de los inmuebles en la trama urbana, de modo que se persigue advertir la procedencia o no de integrar determinaciones complementarias en la presente Revisión.

Estos aspectos son:

- La formalización paisajística del conjunto edificado en base a su interés histórico y arquitectónico y a la definición de la fachada como elemento o variable de implicación ambiental directa; aspecto que se abordó en el apartado anterior sobre potencialidades expositivas.
- La formalización paisajística del conjunto edificado a través de la perspectiva superior básicamente definida en la configuración de las cubiertas.
- La formalización paisajística del conjunto edificado a través la relación visual entre inmuebles y el efecto de las diferencias tipológicas y volumétricas.

La configuración de las cubiertas presenta en los barrios de Vegueta y Triana, tanto en el ámbito delimitado con la figura de Conjunto Histórico como en el restante, presenta un efecto directo sobre la formalización paisajística general del conjunto edificado y del entorno urbano.

En este sentido, el análisis de la situación actual al respecto en el documento informativo expone un inventario de las características relevantes en esta variable; de lo cual se valora en este Diagnóstico los conflictos y potencialidades referidos a la misma, a saber:

- Ámbitos con cubiertas predominantemente limpias excepto elementos constructivos aislados.
- Edificios de uso público (dotaciones, iglesias, etc.), inmuebles de reciente implantación o el entorno de las unidades paisajísticas 01 (Núcleo fundacional), 02 (Plaza de Santa Ana), 03 (Doctor Chil-Castillo), 05 (Triana), 06 (Juan de Quesada) o 10 (López Botas-Hernán Pérez de Grado).
 - Efecto singular de acompañamiento de elementos estructurales superiores con destacada potencialidad expositiva, tales como torreones, miradores, templete y afines.
 - Limitada ruptura de la cuenca visual por elementos marginales asociados al uso doméstico de las edificaciones.

- Resalte de la composición arquitectónica valorada en los conjuntos históricos desde su perspectiva superior.
- Recomendada conservación de su fisonomía actual en los inmuebles de interés histórico y arquitectónico y en los ámbitos definidos como Conjunto Histórico.

→ Ámbitos con cubiertas en las que proliferan los elementos constructivos añadidos y su efecto de distorsión de la cuenca visual.

- Distribución genérica con mayor incidencia en las unidades paisajísticas 14 (Vegueta nueva), 16 (Prolongación de Primero de Mayo), 18 (Cano-Viera y Clavijo) y 19 (San Bernardo).
- Difícil definición de la cuenca visual superior del conjunto edificado por la ruptura constante del perfil de las cubiertas.
- Proliferación de elementos estructurales con apreciable degradación ambiental y limitada integración en el paisaje.
- Recomendado acompañamiento de medidas normativas de regulación tendente a la supresión o regularización formal de estos elementos.

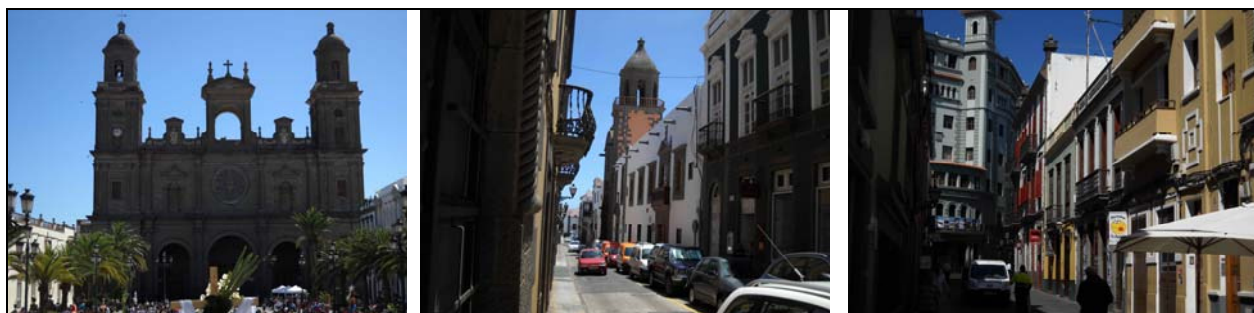
La valoración de la formalización paisajística del conjunto edificado viene condicionada, también, por la solución existente en el mismo en cuanto a la interacción física entre los inmuebles y su efecto sobre la cuenca visual y la cualidad expositiva del entorno urbano.

En este contexto, la producción de diferencias tipológicas y volumétricas constituye el origen de los principales impactos sobre los indicadores de cualidad paisajística basados en la coherencia y relativa homogeneidad del conjunto edificado en un mismo sector, excepto cuando se coincide con el emplazamiento de un hito arquitectónico que combina su destacada volumetría con una apreciable relevancia histórica y monumental.

En uno u otro caso, pueden observarse las siguientes situaciones comunes en esta modalidad de situación paisajística basada en las diferencias volumétricas del conjunto edificado:

- Presencia de inmuebles con destacado resalte respecto a su entorno edificado con singularidades de patrimonio histórico y arquitectónico.
- Catedral de Santa Ana, Iglesia de San Francisco Borja, Teatro Guiniguada, Cabildo Insular de Gran Canaria, esquina de la calle Obispo Codina con la de Mesa de León o esquina de la calle Calvo Sotelo con Pelota.

- Efecto paisajístico basado en la singularidad compositiva, así como en su relevancia histórica y arquitectónica.
- Recomendada conservación de las piezas edificadas y potenciación de su papel como hitos del paisaje urbano y cultural, con tratamiento en su caso de medianeras opacas y vistas.



→ Presencia de inmuebles de volumetría diferenciadas de cronología contemporánea y resultantes del proceso de renovación urbana.

- Frente marítimo del barrio de Vegueta, Calle Mayor de Triana, San Bernardo, de Francisco Gourié, tramo bajo de Buenos Aires y entorno urbano de la Avenida de Primero de Mayo, incluida su prolongación.
- Comúnmente asociado a un impacto significativo por el efecto visual de las paredes medianeras opacas y vistas de dos o más plantas de diferencia.
- Dificil integración en el contexto de paisaje urbano singularizado por sus rasgos culturales o de patrimonio histórico y arquitectónico.
- Recomendado acompañamiento de determinaciones orientadas a la potenciación de fachadas singulares o de homogeneización-transición volumétrica de parcelas-inmuebles colindantes en condiciones compatibles con la singularidad del patrimonio arquitectónico, del paisaje urbano de valor cultural y de su perspectiva de exposición en las calles implicadas.



2.4.4 Potencialidades y conflictos relacionados con las zonas verdes, los espacios libres, el conjunto escultórico y el pavimento tradicional de calzada.

La configuración ambiental y paisajística del ámbito de Vegueta y Triana se puntualiza mediante la distribución de una apreciable red de elementos urbanos que se definen en los parques, plazas, plazoletas y espacios libres, así como en un conjunto de esculturas y mobiliario urbano dispuestos a lo largo y ancho del espacio público integrado.

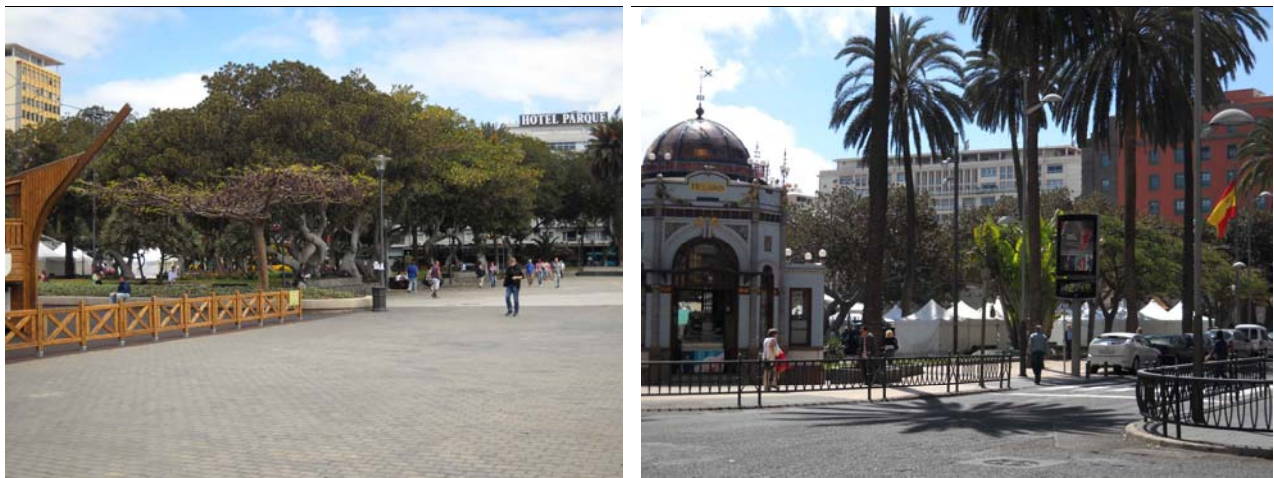
El inventario y análisis expuesto en el documento informativo observa una variada casuística sobre la interacción positiva o negativa de estos elementos en la definición de las cualidades del entorno, en tanto paisaje urbano con destacada componente cultural.

En esa variedad, interesa subrayar una serie de potencialidades y conflictos que de un modo u otro inciden en las condiciones paisajísticas asimilables a la figura de un Conjunto Histórico y con las particularidades de un entorno como los dos barrios ordenados en esta Revisión.

→ En cuanto a los parques, plazas y espacios libres existentes u ordenados en el PEPRI-2001.

- La cualidad normativo-urbanística del Parque de San Telmo como Zona de Interés Medioambiental recogida en el Catálogo Municipal de Protección condiciona la potencial ordenación del mismo, restringiendo toda posibilidad de

actuación y uso que altere irreversiblemente la fisonomía conjunta como zona verde singular en el contexto de la ciudad baja y del centro histórico.



El Parque de San Telmo como Zona de Interés Medioambiental (Catálogo Municipal de Protección)

- Las cualidades compositivas, de relación con el entorno edificado, de estructuración del dinamismo poblacional relacionada con la movilidad, el ocio y el esparcimiento, y de acompañamiento ambiental de zonas verdes y arbolado singular en el Conjunto Histórico del barrio de Vegueta, en el entorno de la Alameda de Colón-Hurtado de Mendoza-Teatro o en el de la calle de San Bernardo participan del paisaje urbano-cultural valorado. De acuerdo a ello, se recomienda la restricción de toda posibilidad de actuación y uso que altere irreversiblemente la fisonomía conjunta como zona verde y enclave de cualificación del entorno.



Plaza de Santo Domingo



Alameda de Colón



Plaza Hurtado de Mendoza

- Relacionado con lo anterior, se entiende con una vocación urbana afín el ámbito de la calle de San Bernardo, 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. De acuerdo a ello, se recomienda su

potenciación como espacio libre y zona verde de esparcimiento y tránsito peatonal. Se subraya el uso originario de dicha calle como plaza y zona arbolada densa hasta su reurbanización a mediados del siglo XX.



San Bernardo en la actualidad (izquierda) y a principios del siglo XX (derecha)

- Los jardines y vegetación arbolada en los patios tradicionales en las parcelas ocupadas por inmuebles privados o públicos conforman enclaves o elementos de apreciable aportación a la calidad ambiental y definición paisajística de los respectivos rincones, así como en la propia fisonomía que se valora como de interés histórico y arquitectónico en Vegueta y Triana. Se define con especial referencia el conjunto urbano del Toril-Juan de Quesada y los patios-jardines en los inmuebles con formalización de arquitectura histórica anterior a 1880 y del neoclásico tradicional y otros estilos desarrollados durante el siglo XIX. Se recomienda la definición de un marco normativo que propicie la conservación de estos enclaves en coherencia con la propia funcionalidad de las respectivas parcelas.
- La Plaza de Santa Isabel cumple una función relevante en la cualificación ambiental del entorno urbano y en la dotación de una zona de estancia, esparcimiento y transporte público en el tramo de la denominada Vegueta nueva. Se entiende recomendable la conservación de dicha función. Esta conclusión se define sin perjuicio de la valoración expuesta en apartados anteriores sobre la escasa coherencia paisajística y de composición urbana de la zona con el enclave territorial (núcleo fundacional y entorno) supuestamente definible como Conjunto Histórico.
- En el espacio interior de borde con la calle Francisco Gourié se determina en el PEPRI-2001 una franja de Espacio Libre, cuyo potencial de cualificación

paisajística y dotación de zona de esparcimiento se ha visto muy dificultado por su escasa extensión superficial. De hecho, en unos de los tramos (parcela sur) se adecuó una pequeña plazoleta que se ha observado sin uso público y que ya resultó recalificado por el propio Plan General mediante una determinación urbanística de orden superior. Se recomienda conservar el resto de Espacio Libre, cuya extensión y emplazamiento sí se entiende propiciatoria de un efecto de cualificación del paisaje y de disfrute ciudadano del espacio público.



Espacio libre ordenado en el PEPRI-2001 en la calle Francisco Gourié

- En el espacio interior de la manzana entre las calles Arena, Triana, Cano y Travieso se determina en el PEPRI-2001 una superficie de Espacio Libre a modo de plaza interior y pasaje abierto al uso público y singularidad ambiental como parte de un conjunto conectado por un pasaje en manzana colindante y el otro espacio libre del pasaje de Las Lagunetas. Su potencial de cualificación paisajística y dotación de zona de esparcimiento se va visto irreversible restringido por el cierre y edificación del pasaje de la manzana anexa y la carencia de valores arquitectónicos e históricos reseñables en las fachadas y paredes hacia el espacio libre en cuestión. No se valora por ello un apreciable efecto positivo sobre la cualificación del entorno y la protección del patrimonio histórico y/o arquitectónico, contradiciéndose así el carácter prioritario en el interés público general y en la consiguiente expropiación de la pieza. En este escenario, se recomienda suprimir dicho Espacio Libre.



Espacio libre interior a manzana ordenado en el PEPRI-2001 y acceso desde calle Arena

→ En cuanto al conjunto escultórico.

- El elenco compositivo del conjunto escultórico en el ámbito adquiere una apreciable diversidad estilística, de materiales y de representación de la evolución del movimiento artístico en la ciudad, por cuanto se valora como un elemento que participa del valor histórico y cultural de los barrios de Vegueta y Triana. Se recomienda su potenciación en la representación cultural de sendos conjuntos históricos.
- Con diferencias más o menos reseñables según la pieza o el emplazamiento, el elenco compositivo y de implantación espacial del conjunto escultórico aporta singularidades y una componente cultural específica a la configuración valorada del paisaje urbano en los rincones o enclaves de ubicación. Se concluye, por tanto, como elementos implícitos en la cualidad ambiental del ámbito. Se recomienda su conservación en el contexto urbano y paisajístico de dichos entornos locales.
- Reconociendo el valor artístico más o menos representativo en el conjunto escultórico en el ámbito del PEPRI-2001, la redefinición de los límites del mismo y el acompañamiento de cualidades de interés histórico y de paisaje urbano en función de su papel en el desarrollo urbano de los barrios recomienda la conservación preferente de los siguientes enclaves o elementos, de acuerdo a la misma numeración expuesta en el apartado 2.5.2. del Documento Informativo:

- 01. Fuente de Santo Domingo. (Plaza de Santo Domingo)
- 05. Fuente monumental del Espíritu Santo. (Plaza del Espíritu Santo)
- 06. Conjunto de los perros de Santa Ana. (Plaza de Santa Ana)
- 08. Fuente del Pilar Nuevo. (Plazoleta del Pilar Nuevo)
- 10. Monumento a José Viera y Clavijo. (Plaza de la Real Sociedad Económica de Amigos del País)
- 11. Monumento a Diego Mesa de León. (Plazoleta de Diego Mesa de León)
- 12. Las Cuatro Estaciones. (Intersección de las calles Obispo Codina-Muro con la Autovía del Centro)
- 15. Monumento a Hurtado de Mendoza. (Plaza de Las Ranas-Hurtado de Mendoza)
- 18. Monumento a Cristóbal Colón. (Alameda de Colón)
- 19. Monumento a Cairasco. (Plazoleta de Cairasco)

→ En cuanto al mobiliario urbano.

- En el documento informativo de la presente Revisión se expuso un análisis de la situación del mobiliario urbano en los barrios de Vegueta y Triana, concluyéndose un conjunto de cinco situaciones diferenciadas en relación a su tipología, funciones, implantación espacial y efecto paisajístico. Desde el alcance ordenancista del presente Plan Parcial, se recomienda la adopción de mecanismos que propicien la coherencia y homogeneización tipológica y formal del mobiliario urbano, así como su adecuada implantación respecto a su entorno urbano local, a los efectos de potenciar su definición como elementos implicados en la configuración positiva del paisaje urbano.

→ En cuanto al pavimento tradicional de la calzada.

- Una proporción apreciable de la estructura de sistema de accesos, preferentemente la orientada al tránsito peatonal, conserva en el carácter de recorrido antiguo mediante pavimento tradicional de empedrado o adoquinado que definió las calles de Vegueta hasta la generalización del asfalto para una mejor adecuación al tráfico rodado.
- Respondiendo a lo establecido en el artículo 34 pto 6º de la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, es recomendable reiterar la regulación genérica del PEPRI-2001 (art.20), tendente a la conservación de dicho rasgo de patrimonio histórico no asociado al conjunto edificado.
- La anterior conclusión no debe entenderse como una protección estricta del estado actual de las calles implicadas, sino como una valoración en el proceso de intervención y mejora del espacio público del papel de dichos pavimentos en la configuración del paisaje urbano-cultural y la representatividad histórica de las

mismas en el conjunto del ámbito ordenado y en el sentido establecido en la anterior ley regional.

- Esta modalidad de pavimento tradicional se circunscribe al entorno del núcleo fundacional y el de Santo Domingo-Juan de Quesada en el barrio de Vegueta y dos calles del barrio de Triana (C/. Rafael González y Peregrina). En este sentido, se reseña la representatividad en esta modalidad de las calles de:

→ San Marcial.	→ Botas	→ Bedmar.
→ Herrería.	→ Frías.	→ Santa Bárbara.
→ Mesa de León-Calvo Sotelo	→ San Agustín.	→ Clemente Jordán.
→ Colón.	→ Agustín Millares.	→ Doramas.
→ Pasaje Pedro de Algaba.	→ Montesdeoca.	→ Toledo.
→ Pelota.	→ Parcialmente, Doctor Chil.	→ Verdi.
→ Armas.	→ Parcialmente, García Tello.	→ Peregrina.
→ Mendizábal.	→ Sor Brígida.	→ Rafael González



C/. Agustín Millares.



C/. Armas.

Calles con pavimentos tradicionales de empedrados y adoquinados.



C/. Clemente Jordán.



C/. Armas.



C/. Frías.



C/.García Tello-Santo Domingo.



C/.Mesa de León-Calvo Sotelo.



C/.Montesdeoca.

Calles con pavimentos tradicionales de empedrados y adoquinados.



C/. Rafael González.



C/. San Agustín.



C/. San Marcial.



C/. Verdi.

Calles con pavimentos tradicionales de empedrados y adoquinados.

- De modo afín, en el conjunto del barrio de Triana y en varias calles de Vegueta (entorno de Santa Ana-Obispo Codina, entorno de Plaza de Pilar Nuevo-Calle Los Balcones, calle Espíritu Santo, etc.) se ha desarrollado en las últimas décadas una renovación integral de la trama; si bien en las calles peatonales y alguna de tráfico rodado (San Bernardo) se ha llevado a cabo mediante un tratamiento parcial de nuevos empedrados que recuerdan ese rasgo histórico en esta zona de ciudad. En muchos casos, dicho tratamiento coincide en calles donde es probable que no tuviesen en ningún momento dicha modalidad de pavimento.

2.5 DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

2.5.1 La morfología urbana

Analizando la normativa del PEPRI-2001 y su relación con la morfología resultante del ámbito, se detectan algunos problemas ya indicados en el documento informativo y que podemos clasificar en los siguientes apartados:

- **La estructura parcelaria.**

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 coherencia con ello el PEPRI-2001 prohíbe las agrupaciones o segregaciones de parcelas en las zonas de Ordenanza de Protección y Ordenanza de Renovación, zonas que conforman la gran mayoría del área delimitada de los Conjuntos Históricos de Vegueta y Triana.

En la Revisión presente se comparte dicho criterio, pero se considera que hay que introducir unos pequeños ajustes para viabilizar la renovación de ciertas parcelas no catalogadas. Por ejemplo, en lo que se refiere a parcelas que por sus reducidas dimensiones de superficie (menor de 100 m²) hacen muy difícil ejecutar una edificación en condiciones razonables de habitabilidad.

- **La altura de la edificación.**

Los principales problemas en este parámetro urbanístico son los derivados básicamente de la metodología utilizada en la ordenanza de Renovación. Debe reconsiderarse el método seguido por el PEPRI-2001: “el edificio dominante” como modelo a seguir en cada tramo de manzana.

Definir la altura por tramos de manzana es necesario por la variedad que existe en el área, entendiendo ese “tramo de calle” como unidad mínima de homogenización normativa. Ahora bien, es cuestionable que sea el edificio más valorado (edificio dominante) el que marque los parámetros del resto, en algunos casos el edificio con más valores histórico-arquitectónicos tiene una altura para el conjunto del tramo o viceversa. Para lograr la homegeneización pretendida lo idóneo es seguir la pauta de la mayoría de los catalogados en dicho tramo.

Por otro lado, este método complica mucho la documentación normativa con un documento anexo destinado exclusivamente a fichero de la ordenanza de Renovación, que al ser tan exhaustiva es proclive a errores. También la regulación de altura solo como altura métrica igualando la del edificio dominante, sin definir el número de plantas, es poco claro y conlleva

en algunas casos a distorsiones en la composición de la volumetría del inmueble para optimizar el aprovechamiento de la parcela.

En cuanto a los edificios catalogados, se debe también considerar en algunos casos muy puntuales el remonte, es decir la posibilidad de añadirle más altura para conseguir una mejor integración en el entorno, evitando o disminuyendo el impacto que las medianeras colindantes producen en la percepción del paisaje del tramo donde se ubica el inmueble catalogado.

Esta es una operación natural en la historia de las ciudades y en el ámbito que nos ocupa existen buenos ejemplos de ampliaciones en altura (la mayoría datan de principios del s.XX) sobre edificaciones preexistentes. El PEPRI-2001 contempla esa posibilidad en algunos casos (especificados en la ficha de catálogo en el apartado de obras a realizar).

Entendemos que estableciendo en la norma los requisitos adecuados en la formalización del remonte, de tal manera que la composición del alzado se adecue al existente (esto no quiere decir reproducción mimética de sus elementos y proporciones), se puede posibilitar la integración en el entorno de la edificación resultante sin minusvalorar los elementos protegidos del edificio catalogado.

- **La tipología de la edificación.**

En un Plan Especial de Protección, el interés a nivel tipológico, radica sobre todo en conocer los invariantes del patrimonio residencial existente para reconducir la renovación del Centro Histórico de forma respetuosa con su carácter.

El PEPRI-2001 reconoce el patio como elemento configurador del tipo en cuanto a la organización interior de la edificación y determina en su normativa de la ordenanza de Renovación la obligación de introducirlo en algunos tramos de manzana, precisando en estos casos las dimensiones mínimas del mismo.

Si bien a priori es un criterio adecuado para el mantenimiento de la tipología y la integración de la nueva construcción en el contexto del tramo, en la praxis se plantean problemas que dificultan el objetivo a conseguir.

Esto se muestra claramente en el plano “Normativa-Patios” Documento Informativo de esta Revisión, en el cual se señalan las parcelas donde la nueva edificación debe desarrollarse en torno a un patio.

En Vegueta, esta determinación afecta a 36 parcelas con ordenanza de renovación, situadas en 9 manzanas del entorno de la catedral (zona fundacional y primer ensanche hacia el sur) y

en un tramo de la manzana hacia la calle Ramón y Cajal. En esta manzana, afecta a 5 parcelas que forman un frente sin relación directa con el resto de edificaciones y por tanto entendemos sin justificación para la repetición del modelo tipológico.

En el resto de manzanas, donde si existe un componente de proximidad con numerosos ejemplos de casas-patio, el 50% de las parcelas donde es de aplicación este parámetro, tienen una superficie inferior a 100 m² o un ancho de parcela menor a 7 metros, que hace inviable o desproporcionada la introducción de un patio de las características establecidas.

En Triana, este parámetro es aún más discutible. Afecta tan solo a 11 parcelas, de las cuales 3 por dimensiones resulta imposible su ejecución, y en el resto, la cuestión a plantear es la comparativa con otras parcelas en circunstancias similares donde no es exigible el patio como elemento configurador del espacio.

Se concluye por tanto, que el criterio seguido por el PEPRI-2001 para la nueva edificación, de incentivar el patio como elemento organizador del espacio en aquellos tramos donde la existencia de este elemento es significativa, no es justificable en muchos casos por dimensiones de la parcela o por su situación y por ello, habrá que reconsiderar en la Revisión del Plan Especial la eficacia de este parámetro en relación con los objetivos perseguidos.

2.5.2 El estado de conservación del conjunto edificado

En la Memoria Informativa de la Revisión, en el “Análisis del Espacio Urbano”, se recoge un apartado sobre el estado de conservación de los inmuebles. Dicho estudio se elaboró con los datos obtenidos en el trabajo de campo del año 2012, que abarcó todo el ámbito delimitado del PEPRI-2001, y valorándose en esa primera fase solo el estado exterior de los edificios.

Tal como expusimos en el apartado 1.1 de este Diagnóstico, en este año 2013 se ha realizado un trabajo de campo más exhaustivo en los edificios catalogados o susceptibles de catalogar, visitando el interior de más de 200 de estos inmuebles y obteniendo a través de las cubiertas, información más precisa del estado de sus colindantes. Con estos nuevos datos, y limitando el estudio a la nueva área delimitada en la Revisión, se actualiza para esta fase de diagnosis, el estudio sobre el estado de conservación de los inmuebles.

Los datos obtenidos se reflejan en el plano “Estado de la Edificación”, así como en los cuadros que se muestran a continuación, donde se pormenoriza el estado de los inmuebles, tanto en Vegueta como en Triana, así como en la totalidad del ámbito. El primer cuadro está referido a todos los inmuebles, y en el segundo solo a los edificios catalogados o susceptibles de catalogar.

Estado de conservación de los inmuebles situados en el ámbito ordenado en esta Revisión

Estado	Vegueta		Triana		Total	
	Nº inmuebles	%	Nº inmuebles	%	Nº inmuebles	%
Bueno	528	77,4 %	571	81,3 %	1.099	79,4 %
Regular	88	12,9 %	79	11,6 %	167	12,1 %
Malo	41	6 %	35	4,7 %	76	5,5 %
Mixto	6	0,9 %	1	0,2 %	7	0,5 %
Solar	9	1,3 %	6	0,8 %	15	1,1 %
En construcción	4	0,6 %	2	0,3 %	6	0,4 %
En rehabilitación	6	0,9 %	8	1,1 %	14	1 %
TOTAL	682	100,0 %	702	100,0 %	1.384	100,0 %

Analizando los datos del cuadro así como su localización en el plano se deduce lo siguiente:

1. En el ámbito de estudio, los inmuebles peor conservados, es decir, los incluidos en el grupo de estado regular o malo, suponen el 18% del total de inmuebles. Si pormenorizamos por barrio, observamos que este problema es un poco mayor en Vegueta, donde los edificios peor conservados suponen un 19,8% del total, frente al 16, 5% en este estado localizados en Triana.
2. Atendiendo a su ubicación concreta, los inmuebles con estado de conservación malo o regular se encuentran distribuidos por todo el ámbito, aunque en Vegueta hay que destacar una clara concentración de ellos en la calle Ramón y Cajal, y en Triana en la calle Peregrina donde el 50% de los edificios allí situados no están en buen estado, y de éstos más de la mitad su estado de conservación es muy malo.

Estado de conservación de los inmuebles con valor histórico y/o arquitectónico en el ámbito ordenado en esta Revisión

Estado	Vegueta		Triana		Total	
	Nº inmuebles catalogables	%	Nº inmuebles catalogables	%	Nº inmuebles catalogables	%
Bueno	276	78 %	292	76 %	568	77 %
Regular	43	12 %	55	14 %	98	14 %
Malo	25	7 %	29	8 %	54	7 %
Mixto	6	2 %	1	0 %	7	1 %
En rehabilitación	4	1 %	7	2 %	11	1 %
TOTAL	354	100 %	384	100 %	738	100 %



Si los datos del estado de la edificación los referimos exclusivamente a los edificios catalogables, es decir los ya catalogados y los propuestos para catalogar, las conclusiones son las siguientes:

- 1. El porcentaje de edificios que no tienen un buen estado de conservación asciende al 22%. Por barrios la diferencia es mínima, representando en Vegueta los inmuebles catalogables con un estado regular o malo un 21%, mientras que en Triana este mismo grupo supone el 22%.
- 2. Con respecto a su ubicación concreta, los inmuebles catalogables en mal o regular estado se encuentran por todo el ámbito, aunque aparecen tres zonas de clara concentración de éstos que son en Vegueta en la calle Ramón y Cajal, y en la esquina de Reyes Católicos con Dr. Chil, y en Triana en la calle Peregrina donde todos los edificios peor conservados están incluidos en el Catálogo de edificios de interés histórico-arquitectónico del PEPRI-2001.

Relación del estado en los inmuebles con valor histórico y/o arquitectónico respecto al total de inmuebles en el ámbito ordenado en esta Revisión

Estado	Vegueta			Triana			Total		
	Nº inmueb. Catalog	Nº total inmueb.	%	Nº inmueble catalog.	Nº total inmueb.	%	Nº inmueble catalog	Nº total inmueb.	%
Bueno	276	528	52 %	292	571	51 %	568	1.099	52 %
Regular	43	88	49 %	55	80	70 %	98	167	59 %
Malo	25	41	61 %	29	34	82 %	54	76	71 %
Mixto	6	6	100 %	1	1	100 %	7	7	100 %

Si relacionamos el estado de la edificación de los inmuebles catalogables con el estado del total de inmuebles del ámbito se concluye que:

- 1. De los edificios con un estado regular, prácticamente el 60% son catalogables. Está cifra es aún mayor para los edificios peor conservados, pues más del 70% de los edificios con un estado de conservación calificado de malo son inmuebles incluidos en el Catálogo o propuestos para incluir. Es decir que LA MALA CONSERVACIÓN ESTÁ MUY RELACIONADA CON LA PROTECCIÓN.
- 2. Por barrios, esta relación presenta diferencias, siendo Triana donde esta problemática es más acusada. De todos los edificios con un estado de conservación malo, el 82% son edificios catalogables, es decir con valores histórico-arquitectónicos reconocidos a proteger.

2.5.3 Los usos y actividades

El desarrollo de los usos y actividades en el ámbito de los conjuntos históricos de los barrios de Vegueta y Triana presentan una marcada influencia del régimen de usos permitidos regulado en el PEPRI-2001 para las distintas zonas y, en caso de inmuebles catalogados, de las respectivas parcelas.

Su plasmación en la trama urbana hereda el propio dinamismo histórico y contemporáneo de sendos barrios en tanto entorno urbano consolidado que, al margen de su condición de “conjunto histórico”, presenta una caracterización común a estas zonas de la ciudad. Es decir, el predominante conjunto edificado residencial se ve complementado por un tejido de actividades económicas y por un sistema de dotaciones, espacios libres y equipamientos de mayor o menor relevancia o potencial estructurante en el contexto local o en el conjunto de Las Palmas de Gran Canaria.

A partir de este escenario general, el diagnóstico de los usos y actividades en Vegueta y Triana centra su atención en:

- Su efecto en la función del conjunto edificado y su interacción con los valores de patrimonio histórico y/o arquitectónico.
- Su efecto en el dinamismo urbano y respecto a las necesidades y expectativas potenciales de la población.

Veamos los aspectos definitorios de la situación en los diferentes usos:

- *El uso residencial.*

Constituye el uso predominante en los barrios de Vegueta y Triana, tanto en términos de superficie edificada como de unidades de parcela destinadas a tal fin. El propio PEPRI-2001 lo define como el uso característico del ámbito que se ordena.

No obstante, es preciso puntualizar que este predominio se diluye en las plantas bajas del conjunto edificado, donde el uso residencial comparte importancia con el uso de dotación y equipamiento en el barrio de Vegueta, y es la cuarta modalidad de uso en superficie ocupada en el barrio de Triana.

En cualquier caso, se concluye la procedencia genérica del régimen normativo en el PEPRI-2001 a los efectos de regular el desarrollo edificatorio asociado al uso residencial, teniéndose en cuenta los condicionantes derivados del valor histórico y/o arquitectónico de buena parte

de los inmuebles y del entorno urbano y su fragilidad respecto a procesos de reestructuración, ampliación o nueva implantación de edificios destinados a viviendas.

La actualización del análisis de la situación desde entonces nos advierte una serie de aspectos a subrayar:

- El uso residencial en los barrios de Vegueta y Triana se pone en relación con el dinamismo del volumen de población residente; de modo que se recuerda de la Memoria Informativa el retroceso demográfico general en el ámbito desde 1991, en que se ha descendido un 7,09% en comparación con el crecimiento pausado en el conjunto de Las Palmas de Gran Canaria de un 8,02%. Dicho descenso es manifiestamente relevante en el barrio de Vegueta, donde se ha perdido un 20,73% de residentes entre 1991 y 2011, mientras que Triana ha tenido un comportamiento similar al de la ciudad (7,83%).
- Este dinamismo poblacional explica, en gran parte, el volumen y distribución de las viviendas abandonadas o en desuso; circunstancia que deriva en una afección directa en el deterioro y ruinosidad de los inmuebles de interés histórico y/o arquitectónico. De nuevo, se observa una especial incidencia de este problema en el barrio de Vegueta.
- 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. La adaptación estructural a los nuevos parámetros relacionados con el uso residencial, en muchos casos de obligado cumplimiento, constituye una variable de conflicto; sobre todo en la definición del interior de los inmuebles (superficie por unidad habitable, aireación y acceso a patios, aparcamientos, ascensor, energías alternativas, usos en cubiertas, etc.). Se observa una prolífica y compleja casuística de aplicación de la normativa al diseño constructivo, y de las correspondencias entre el resultado previsto y real respecto a la configuración preexistente de los inmuebles y entornos valorados.
- El destacado porcentaje de población con edad superior a los 64 años (21,3% frente al 15,2% del conjunto de la ciudad) se pone en relación con una genérica menor disponibilidad de recursos económicos potencialmente destinables al mantenimiento y rehabilitación de las viviendas en inmuebles de interés histórico y/o arquitectónico.
- La prohibición del uso residencial en planta baja en la calle Juan de Padilla resulta en estos momentos incongruente con el dinamismo de la zona. A esta calle dan 6 tramos de manzana, de los cuales 3 se remiten a la norma M4 y M5, que no permite el residencial en dicha planta, y las 3 restantes se regulan por la norma M3 y la

ordenanza de protección que no tienen esa limitación. En la realidad esa calle tiene un carácter muy doméstico, sobre todo en el tramo más hacia el norte, muy diferente del carácter comercial ó administrativo en plantas bajas de las calles paralelas, calles Primero de Mayo y General Bravo.

- *El uso comercial y de restauración.*

Conforman el principal grupo de usos implantados en una zona residencial consolidada como complemento al residencial; verificándose la coincidencia en el caso de Vegueta y Triana, en que un 42,5% de los establecimientos de actividad económica censados se corresponden con el comercio en sus diversas ramas y con los bares-restaurantes.

Como hito relevante conviene advertir la condición del barrio de Triana como Zona Comercial Abierta oficialmente establecida, la cual amplía en muchas ocasiones su alcance de gestión y actividad a las zonas aledañas en el barrio de Vegueta (núcleo fundacional).

Constituyen un mecanismo sustantivo en la renovación del espacio urbano y su revitalización social y económica, tal como se ha podido observar durante la última década en el entorno de la Calle Mayor de Triana y otras calles o entornos estructurantes en ambos barrios.

Igualmente, presenta interacciones directas con otras actividades con potencial incidencia en el dinamismo de los conjuntos históricos, subrayándose en este caso el turismo, la cultura y el diverso terciario de oficinas.

En cualquier caso, se concluye la procedencia genérica del régimen normativo en el PEPRI-2001 a los efectos de regular el desarrollo edificatorio asociado al uso comercial y de bares-restaurantes, teniendo en cuenta los condicionantes derivados del valor histórico y/o arquitectónico de buena parte de los inmuebles y del entorno urbano y su fragilidad respecto a procesos de reestructuración, ampliación o nueva implantación de locales o edificios.

La actualización del análisis de la situación desde entonces nos advierte una serie de aspectos a subrayar:

- A efectos de regulación de ambas modalidades de usos, se integra la actividad de bares y restaurantes (no incluido expresamente entre los usos permitidos) dentro del uso comercial genérico (de acuerdo al pronunciamiento de la Comisión de Interpretación del Plan General en varias sesiones). Sin embargo, en la normativa del Plan General dicha actividad se define expresamente dentro del uso terciario y recreativo (no incluido expresamente como tal uso en la norma del PEPRI-2001). Esta incongruencia motiva entre ambos planes posibles interpretaciones sobre la susceptibilidad urbanística del ámbito para albergar los bares y restaurantes. Se

recomienda, pues, abordar en un sentido u otro en la normativa de esta Revisión a efectos de garantizar la plena coherencia y seguridad jurídica del planeamiento con respecto al desarrollo real de estos usos.

- El desarrollo de la actividad de bares y restaurantes ha presentado en los últimos años conflictos ocasionales relacionados con las quejas de la población residente en determinados enclaves, relacionadas sobre todo con la contaminación acústica y el intenso uso del espacio público anexo a las viviendas.
- Se definen como áreas de especial intensidad del uso comercial la calle Mayor de Triana, el entorno de las calles Peregrina-Cano, de Viera y Clavijo, de San Bernardo y la calle Reyes Católicos, así como el Mercado de Vegueta.
- Se definen como áreas de especial intensidad del uso de bares y restaurantes el entorno urbano de las calles Pelota-Mendizabal y la calle Mayor de Triana; así como el entorno del Centro Comercial Monopol-Plaza de Carrasco, el del Mercado de Vegueta y el de la calles Pérez Galdós.
- La pormenorización excesiva, tramo a tramo de manzana, que se plasma en las fichas y cuadros de las ordenanzas de renovación y protección lleva a diferencias entre tramos vecinos que algunas veces no se entienden. Esto se observa claramente en los planos por plantas de los usos comercial. No se entiende, por ejemplo, el por qué no se permite el uso comercial en planta baja en tres parcelas de la calle Remedios, cuando está en una zona muy comercial y se permite en todas las parcelas del entorno. Asimismo hay que indicar que en las manzanas situadas entre las calles Triana y Fco. Gourié, la mayoría de las parcelas son pasantes (dan a ambas calles), pero el uso comercial en planta alta solo se permite hacia Triana.

- *El uso alojativo turístico.*

La dinamización, rehabilitación y cualificación del espacio que acoge el centro histórico urbano de Vegueta-Triana desarrolladas en los últimos años a partir del planeamiento y las actuaciones públicas y privadas han venido acompañada de un crecimiento destacado del uso turístico asociado al carácter cultural y monumental de la trama urbana, recuperándose en buena medida la intensidad de visitas y disfrute de los recursos de patrimonio histórico perdida a partir de los años ochenta.

Esta dinámica ha coincidido con una intensificación de las expectativas de la propiedad de los inmuebles de introducir el uso alojativo, al calor de la dinamización comercial y terciaria experimentada por el ámbito urbano de Vegueta y Triana y de la oportunidad de su patrimonio arquitectónico, histórico y paisajístico para productos alojativos singulares.

Junto a ello, los últimos años han coincidido con una multiplicación de los instrumentos normativos relacionados con el uso alojativo turístico y que, de modo más o menos vinculante, condicionan el potencial de ordenación urbanística que pueda valorarse en esta Revisión (*Plan General de Ordenación, Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, Dec. 142/2010 de Reglamento de la actividad turística de alojamiento, Dec. 10/2001 de los estándares turísticos*).

Sin embargo, la actual regulación normativa del PEPRI-2001 presenta un eminente efecto restrictivo sobre la susceptibilidad de implantación del uso del uso alojativo-turístico en los barrios de Vegueta y Triana, limitando su localización en el núcleo fundacional, en el entorno de la Alameda de Colón y en varias parcelas remitidas a la ordenanza de “Primero de Mayo”.

Dicha situación jurídica resulta manifiestamente incongruente con la oportunidad de incentivar urbanísticamente el mecanismo de rehabilitación y valorización del patrimonio histórico, arquitectónico y paisajístico de Vegueta y Triana a través del uso turístico y, sobre todo, con las directrices de ordenación urbanística planteadas en el Plan General para el conjunto del municipio. Entre dichos criterios se subrayan los siguientes:

- Esquema estratégico de ordenación que propicia el incremento de la rentabilidad de la actividad turística, en términos de aumento del gasto y del ingreso medio por estancia a través de la tipología de la oferta alojativa y de los equipamientos de interés ambiental, cultural y recreativo.
- Establecimiento de piezas urbanísticas que posibiliten el beneficio de la población residente, impulsando las actividades con mayor generación de empleo y vinculación con las empresas locales.
- Diversificación de la oferta turística, a través de productos que permitan captar nuevos segmentos de mercado.
- Diferenciación de la oferta, apoyando los elementos más vinculados a los valores autóctonos.
- Adaptación y mejora de la oferta actual, estableciendo mecanismos que permitan adecuar los establecimientos y los modelos de gestión y servicios ofertados a los requerimientos del mercado.
- Atemperamiento territorial del uso turístico, propiciando la intervención sobre el espacio urbanizado actual, mediante la rehabilitación y renovación del conjunto alojativo y el equipamiento asociado y la exclusión de nuevos suelos urbanizables con destino turístico.

Atendiendo a los criterios anteriores, el Plan General justifica el *"interés estratégico de integrar el uso alojativo como mecanismo de dinamización y rehabilitación del centro histórico y sus valores patrimoniales, en un marco de conservación de los referidos bienes culturales y de cualificación de la oferta turística del municipio"*.

En la Ficha del API-01 de dicho Plan General, este marco ordenancista se concretó en la susceptibilidad dentro del ámbito de implantar el "hotel" como uso autorizable en edificios catalogados, en un máximo total de 400 camas como sumatorio de ambos conjuntos históricos.

Se concluye el carácter complementario de dicha determinación vinculante hacia el Plan Especial que se revisa con la regulación ya vigente en cuanto a las zonas de implantación y, en su caso.

De uno u otro modo, la actualización del análisis de la situación desde el momento de la entrada en vigor del PEPRI-2001 nos advierte una serie de aspectos a subrayar:

- Como premisa general, se subraya la improcedencia de mantener el efecto restrictivo en la normativa del PEPRI-2001 en cuanto a las zonas de implantación del uso alojativo-turístico de acuerdo a los criterios de ordenación determinados en el Plan General.
- Las características del ámbito urbano de Vegueta y Triana se entienden compatibles con el desarrollo del uso alojativo-turístico en condiciones de conservación de los valores históricos, arquitectónicos y paisajísticos, de implicación con la promoción del patrimonio arquitectónico y urbano y de coherencia de la oferta prevista de accesibilidad en el centro histórico.
- De acuerdo al marco legal y de planeamiento superior, se valora la procedencia de regular la posible implantación del uso alojativo-turístico en los inmuebles con valores de patrimonio arquitectónico, histórico y ambiental e incluidos en el Catálogo, con la figura de "Hotel emblemático" (asimilable a la figura de <hotel familiar> referido en el Plan General) y atendiendo a un sumatorio de 400 camas en el ámbito de Revisión y de hasta 60 plazas en cada establecimiento.
- De acuerdo al marco legal y de planeamiento superior, se valora la procedencia de regular la posible implantación del uso alojativo-turístico en los inmuebles sin valores o excluidos del Catálogo, con la figura de "Hotel urbano" y en parcelas donde el uso alojativo se regulase como uso principal o característico.

- *El uso de oficinas.*

Constituye un tejido de proporción destacada en el conjunto de la estructura económica de los barrios de Vegueta y Triana, participando de un rasgo común de los entornos urbanos consolidados dentro de ciudades con destacado volumen de población y de dinamismo como es Las Palmas de Gran Canaria.

En estos momentos, existe censado un volumen de algo más de 500 empresas asociadas al uso de oficinas (un 19,5% del tejido económico), integrando actividades de servicios inmobiliarios y de construcción, servicios a empresas y asesoría, servicios bancarios y financieros, entre otras.

Por sus rasgos funcionales específicos, en este apartado se incluyen los servicios de administración pública, entre los que sobresalen dentro del ámbito de ordenación los relacionados con la Justicia, otros servicios específicos del Gobierno de Canarias, Cabildo de Gran Canaria y Ayuntamiento.

En cualquier caso, se concluye la procedencia de la norma del PEPRI-2001 a los efectos de regular el uso de oficinas en las edificaciones, teniéndose en cuenta los condicionantes derivados del valor histórico y/o arquitectónico de buena parte de los inmuebles y del entorno urbano y su fragilidad respecto a procesos de reestructuración, ampliación o nueva implantación de locales o edificios.

2.5.4 El sistema de dotaciones y equipamientos

Los barrios de Vegueta y Triana ubican una red de inmuebles y espacios destinados a cumplir servicios de dotación pública y equipamiento de diversa función. En tanto conjunto urbano, partimos de la premisa de su condición de piezas relevantes en la estructura y dinamismo de la ciudad representada en este ámbito; y, por ello, apartado imprescindible en la ordenación de todo instrumento de planeamiento urbanístico, incluido en el definido en el PEPRI-2001 que se revisa.

Precisamente, el objetivo del presente Diagnóstico es observar la situación de estos elementos en relación con dicha oferta y demanda de servicios públicos básicos y con la fisonomía o componente de patrimonio histórico y cultural del conjunto edificado.

En esta valoración, la referencia legal más cercana al objeto planteado en este Plan Especial se corresponde con la regulación de los estándares de reserva de suelo para los distintos tipos de dotaciones en el Anexo del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 2159/1978, de 23 de junio).

No obstante, dicho Anexo se corresponde con la ordenación urbanística a diseñarse en los nuevos planes parciales, de modo que no resulta de aplicación obligada en esta Revisión. Del mismo modo, su eficacia es discutible en tanto se definen valores genéricos en los que no se atienden las particularidades de un suelo urbano consolidado con carácter de casco histórico como el conformado por los barrios de Vegueta y Triana.

Teniendo en cuenta el marco general determinado en el Plan General para el sistema de dotaciones y equipamientos de la ciudad baja y Riscos, un mecanismo alternativo de interés se propone en las recomendaciones emanadas de un estudio promovido por el Ministerio de Fomento para las principales ciudades españolas en el año 2000. La aparente lejanía de dicha fecha se ve compensada por la relativa estabilidad de dinamismo demográfico español durante la pasada década y últimos años, sugiriendo la suficiente vigencia del mismo.

La propia Introducción de dicho estudio ("La ciudad de los ciudadanos". Minist. 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)..

Tomando como referencia las parcelas ordenadas como dotación o equipamiento para las funciones más básicas (educativa, deportiva, sanitaria, servicios sociales, cultural y espacios libres) en el PEPRI-2001 que se expusieron en el documento informativo de la presente Revisión, la valoración de la situación urbanística en este sentido se concreta en los siguientes aspectos:

→ En cuanto a la regulación normativa de los usos de dotación y equipamiento.

- Observando el plano de distribución del uso cultural, sorprende que se permita como uso alternativo en todas las parcelas de los ámbitos de Primero de Mayo y Nueva Vegueta mientras que en el área más protegida, este uso se limite a la zona fundacional de Vegueta y a unas pocas parcelas en Triana. El uso cultural, por su carácter, es un uso muy vinculado al desarrollo de los centros históricos.

→ En cuanto al uso educativo.

- En el barrio de Vegueta se delimita una superficie de 16.216 m², suponiendo una media de 3,93 m²/hab.. En el barrio de Triana, es de un total de 7.793 m² y 1,52 m²/hab.
- Teniendo en cuenta que sería recomendable una oferta de al menos 0,56 m²/hab. en ambos barrios (modalidad de población envejecida), se concluye una ordenación urbanística suficiente en el PEPRI-2001, siendo el pequeño déficit del barrio de Triana fácilmente compensable con la sobreoferta en el de Vegueta.

→ En cuanto al uso deportivo.

- Ni en el barrio de Vegueta ni en el de Triana se delimita superficie alguna para este uso, suponiendo una media de 0 m²/hab..
- Teniendo en cuenta que sería recomendable una oferta de al menos 0,45 m²/hab. en ambos barrios (modalidad de población envejecida), se concluye una ordenación urbanística deficitaria en el PEPRI-2001, dado que sería necesaria una superficie de al menos 1.855 m² en el barrio de Vegueta y de 2.305 m² en el de Triana.
- Los especiales condicionantes del grado de consolidación del entorno urbano, de la inexistencia de reseñables áreas no ocupadas y del alto valor histórico y arquitectónico del conjunto edificado se entienden restrictivos en cuanto al potencial del Plan Especial para resolver este déficit.
- Se sugiere como alternativa relacionar esta modalidad de oferta con 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 uso cultural.

- En el barrio de Vegueta se delimita una superficie de 16.438 m², suponiendo una media de 3,98 m²/hab.. En el barrio de Triana, es de un total de 12.865 m² y 3,12 m²/hab.

- Teniendo en cuenta que sería recomendable una oferta de al menos 0,11 m²/hab. en ambos barrios (modalidad de población envejecida), se concluye una ordenación urbanística más que suficiente en el PEPRI-2001.

→ En cuanto al uso de servicios sociales.

- En el barrio de Vegueta se delimita una superficie de 1.575 m², suponiendo una media de 0,38 m²/hab. En el barrio de Triana, es de un total de 623 m² y 0,16 m²/hab.
- Teniendo en cuenta que sería recomendable una oferta de al menos 0,21 m²/hab. en ambos barrios (modalidad de población envejecida), se concluye una ordenación urbanística insuficiente en el PEPRI-2001 en cuanto al ámbito de Triana (necesitaría otros 453 m²).
- Sin embargo, las especiales condicionantes del grado de consolidación del entorno urbano y del alto valor histórico y arquitectónico del conjunto edificado se entienden restrictivos en cuanto al potencial del Plan Especial para resolver este déficit.
- Se sugiere como alternativa integrar dicha función como uso autorizable en las ordenanzas de aplicación en el barrio o, en su defecto, relacionar esta modalidad de oferta con la prevista en el barrio de Vegueta (presenta un sobrante teórico de 709 m²) o en Arenales (oferta ordenada de 0,24 m²/hab. y un sobrante respecto a la demanda potencial de 3.197 m²).

→ En cuanto al uso sanitario.

- En el barrio de Vegueta se delimita una superficie de 3.370 m², suponiendo una media de 0,381 m²/hab.. En el barrio de Triana, es de un total de 0 m² y 0 m²/hab.
- Teniendo en cuenta que sería recomendable una oferta de al menos 0,10 m²/hab. en ambos barrios (modalidad de población envejecida), se concluye una ordenación urbanística más que suficiente en el PEPRI-2001 en el barrio de Vegueta. Del mismo modo, la existencia del Centro de Salud en el ámbito bajo del Risco de San Nicolás inmediato al barrio de Triana se entiende como oferta asimilable a la demanda potencial en éste último (en el conjunto del barrio de los Riscos existe un sobrante respecto a demanda potencial de 1.614 m², cuando en Triana sería recomendable una superficie de 512 m²).

→ En cuanto al uso de espacios libres.

- En el barrio de Vegueta se delimita una superficie de 13.109 m², suponiendo una media de 3,18 m²/hab.. En el barrio de Triana, es de un total de 38.107 m² y 7,44 m²/hab.
- Teniendo en cuenta que sería recomendable una oferta de al menos 2,00 m²/hab. en ambos barrios, se concluye una ordenación urbanística más que suficiente en el PEPRI-2001.

2.5.5 El sistema de movilidad

La singularidad de los cascos históricos, de sus características particulares, derivan un conjunto de problemas de movilidad y accesibilidad específicos. Por una parte, su viario resulta inadecuado para los actuales medios de transporte mecanizados. Actualmente, la zona objeto de estudio y especialmente el barrio de Vegueta presenta un uso excesivo del vehículo privado. El impacto que esto genera en la economía y sociedad en este tipo de barrios, caracterizados por una trama urbana irregular, similares a las ciudades medievales, se ve incrementado por la indisciplina de muchos conductores que provocan situaciones de congestión y difícil coexistencia con el resto de usuarios de la vía pública.

Comparando la cantidad de coches que aparcen en la vía pública de día y cuantos de noche, se constata que la mayor parte del tráfico existente se debe usuarios que acuden a los centros históricos a trabajar, comprar o hacer gestiones. Muchas veces, incluso las zonas peatonales se convierten en aparcamientos y son muchos los que, debido a la situación de saturación, aparcen de forma incorrecta afectando negativamente a la movilidad de los peatones. Todo ello lleva a una situación de conflicto permanente entre la circulación rodada y el tráfico peatonal al que casi nunca se concede prioridad, aunque sea la forma de movilidad recomendable en el interior de los centros históricos.

De hecho, en la gran mayoría de los centros históricos la movilidad interna se basa fundamentalmente en los desplazamientos peatonales. Este hecho está relacionado con las características del viario, poco aptos para la movilidad rodada y las longitudes a recorrer, que en el ámbito de estudio del PEPRI Vegueta-Triana son perfectamente abarcables.

Por tanto, la gestión de la movilidad en los cascos históricos está orientada a reducir la presencia del vehículo privado. Pero, por otra parte, una política excesivamente restrictiva con el automóvil puede poner en peligro la propia supervivencia de la actividad económica desarrollada en estos ámbitos e incluso podría favorecer la expulsión de la población residente.

De acuerdo a esas pautas genéricas, el diagnóstico sobre la situación de la movilidad y sobre sus potencialidades y conflictos en el ámbito de los barrios de Vegueta y Triana refleja muchos aspectos similares a ese comportamiento común de los centros históricos, singularizado por la propia configuración heredada de la trama urbana y por la específica interacción de la zona con el sistema estructural de acceso de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.

De acuerdo al análisis de la movilidad expuesto en el documento informativo, puede definirse la valoración de la misma en los siguientes aspectos relevantes:

→ Sobre el sistema viario y el dimensionado del tráfico.

- El sistema viario se encuentra directamente condicionado por la existencia de ejes arteriales de alcance supramunicipal (GC-1, GC-31 y GC-110), a los cuales se conecta el resto de las vías del ámbito, en especial a través de las vías secundarias. Estos ejes arteriales son objeto de ordenación específica desde el Plan General, que establece la depresión de la GC-1 a lo largo de la Desembocadura del Bco. Guiniguada y remite la Autovía del Centro a un Plan Especial específico (SG-51). El alcance posible de la presente Revisión es nulo.
- Como complemento básico a dicho sistema, se incluye un conjunto de vías de alcance estructural que actúan de conectores con la red arterial, con el conjunto del sistema en la ciudad baja y su contacto con la ciudad alta o como elementos fundamentales en la dinámica interna al ámbito de Revisión.

Estas vías son:

- Bravo Murillo, Rafael Cabrera, Francisco Gourié, Avda. 1º de Mayo, Bernardino Correa Viera, San Bernardo, Buenos Aires, Viera y Clavijo, Malteses, Murguía, en Triana.
- Alcalde Díaz Saavedra Navarro, Paseo de San José, Reyes Católicos, Alcalde Francisco González, Granadera Canaria-Alonso Quintero-Domingo Doreste-García Tello, Doctor Chil-Castillo-Ramón y Cajal, Juan de Quesada, Eufemiano Jurado, en Vegueta.

Situación común de saturación de la oferta de infraestructura por el destacado número de vehículos, la constante ocupación de las plazas de aparcamiento en calle –con frecuente estacionamiento indebido sobre aceras y esquinas– y una apreciable proporción de tráfico de paso en base a la apreciable descongestión fuera de horario laboral y fin de semana. Conflictos comunes de fluidez en la movilidad cotidiana.

Mayores índices de impacto sobre el paisaje urbano y cultural por el efecto de presencia e impacto de vehículos en relación con el ancho de las calles en sus recorridos por zonas de valor patrimonial (Bravo Murillo, San Bernardo, Viera y Clavijo, Malteses., Reyes Católicos, Juan de Quesada y, especialmente, el corredor de Dr. Chil-Castillo). Escaso dimensionamiento comparativo de la superficie peatonal y de disfrute paisajístico en estas vías.

Se recomienda el replanteamiento del modo mecanizado de movilidad en San Bernardo y primer tramo de Viera Clavijo, en base a la moderada relevancia del potencial de conectividad en comparación con el destacado interés paisajístico y de patrimonio arquitectónico.

El trazado de la calle Alcalde Díaz Saavedra redefinido desde el Plan General, constituye también un condicionante de obligado cumplimiento en esta Revisión.

- El sistema se completa con un amplio conjunto de vías interiores o terciarias que completan la red de accesibilidad del tráfico mecanizado y permiten cohesionar y enlazar los ejes de los niveles superiores.

Frecuente efecto de desborde de la oferta de aparcamiento y accesibilidad del tráfico de paso o “laboral” desde las vías superiores, que se deriva hacia la trama interior como oferta física alternativa; compitiendo muchas veces con el tráfico doméstico o de residentes.

Aunque con menor intensidad, salvo excepciones, se reproduce el impacto paisajístico de saturación de la presencia del vehículo, que se acentúa por la mayor estrechez de las calles y la concentración de la cuenca visual hacia las vías. Escaso dimensionamiento comparativo de la superficie peatonal y de disfrute paisajístico en estas calles.

Valoración favorable de la propuesta del Estudio Municipal de Movilidad integrado en el Plan General en cuanto a la definición del barrio de Vegueta como “Zona de Calmado de Tráfico”, recomendándose el mantenimiento y, en su caso, mejora de los mecanismos urbanísticos afines regulados en el PEPRI-2001.

→ Sobre el sistema de accesibilidad peatonal.

- Mecanismo fundamental en la redefinición durante las últimas décadas del modelo físico de disfrute público del paisaje urbano-cultural y sus valores históricos-arquitectónico por parte de la población residente, la de la ciudad y la

turística; con especial efecto en el entorno del núcleo fundacional de Vegueta y buena parte del barrio de Triana.

- Recomendado mantenimiento de la ordenación urbanística del PEPRI-2001 en cuanto al sistema de accesibilidad peatonal previsto, considerándose de interés la consideración en la normativa de la tendencia del ámbito a ser peatonalizado. Tengamos en cuenta que muchas vías ya han sido peatonalizadas.
- Redefinición urbanística del eje coincidente con el Barranco del Guiniguada desde el Plan General de Ordenación, remitiéndose a un Plan Especial específico (SG-51). Si bien, dicha remisión excluye toda posibilidad de determinación desde esta Revisión, si resulta probable el efecto favorable hacia estos barrios históricos como consecuencia de la ampliación de la superficie peatonal y de espacio libre; circunstancia que resulta afín en la redefinición del trazado de la C/. Alcalde Díaz Saavedra desde el propio PGO.

→ Sobre el sistema de aparcamientos.

- De acuerdo al análisis de esta variable expuesto en el Documento Informativo, se define una oferta de plazas de aparcamientos de 8.537 plazas en el conjunto de ambos barrios (4.594 en Triana y 3.943 en Vegueta); fundamentalmente emplazadas en estructuras edificadas sobre o bajo rasante y, en menor medida, en superficie de calzada. Esto sucede en Triana porque en Vegueta los aparcamientos en calzada superan a los situados en edificios.
- En confrontación con dicha oferta, se contabiliza una demanda potencial de aparcamiento de usuarios no residentes de 7.307 plazas (4.849 en Triana y 2.458 en Vegueta), que se suman a las 4.898 de plazas potenciales para residentes (3.362 en Triana y 1.536 en Vegueta). Es decir, se valora una demanda conjunta de 12.205 plazas (8.211 en Triana y 3.994 en Vegueta). Este dato concluye un déficit teórico total de 3.668 plazas en el ámbito del Plan y entorno más inmediato. No obstante, es preciso advertir que ese déficit se focaliza en el barrio de Triana, dado que en Vegueta se observa un equilibrio en este sentido.
- Conviene señalar las intervenciones previstas que aún no están ejecutadas (EL/AP en Ramón y Cajal y EL/AP en Francisco Gourié), así como las diversas actuaciones que reveen la ejecución de nuevas plazas de aparcamiento en el entorno del ámbito regulado por el Plan Especial, en el perímetro exterior. Estas previsiones multiplicarían la oferta urbanística en vigor.

2.5.6 La red de infraestructuras de servicio público

En el documento informativo se enumeran los principales problemas de las diferentes redes de infraestructuras. Al tratarse el ámbito de un centro de ciudad, con consolidación histórica de la trama urbana, y donde además no se ha producido incremento poblacional en las últimas décadas, los problemas no radican en la falta o escasez de suministro, sino derivados de la antigüedad de los elementos que componen estas redes de infraestructura.

En las redes de abastecimiento de agua, saneamiento y pluviales los problemas son de falta de renovación de algunas canalizaciones que por tipo de material y edad van perdiendo eficacia.

En cuanto a la red de alumbrado eléctrico y telefonía los problemas más importantes detectados son ambientales, ya que la mayoría de estos servicios se realiza con tendidos aéreos, con cableado visto adosado a la fachada (en algunos casos también dispuesto en cruces de calles) que provocan distorsiones no deseables en el paisaje urbano.

2.6 DIAGNÓSTICO ESPECÍFICO DEL BARRANCO DEL GUINIGUADA

En el documento informativo de la presente Revisión se expuso un inventario y análisis de la situación actual del ámbito y de las implicaciones en el planeamiento urbanístico y estratégico de la ciudad para la franja correspondiente al Barranco del Guinguada, el cual comprende una unidad paisajística específica dentro de la estructura territorial en los barrios de Vegueta y Triana.

De partida, el Plan General de Ordenación en vigor actualmente califica como Sistema General de Espacios Libres (SG-51) el entorno longitudinal del Barranco de Guinguada coincidente con la Autovía e inmediaciones urbanas a desarrollarse mediante un Plan Especial específico. Igualmente, su tramo de desembocadura entre los aledaños del Teatro Pérez-Galdós-Mercado de Vegueta y el mar se califica como otro Sistema General de Dotaciones y Espacios Libres (SG-DEL), también sujeto a la previa determinación de un plan especial.

Por tanto, se trata de una franja urbana en la que las capacidades de ordenación de este Plan Especial que se revisa quedan anuladas por determinación vinculante de superior jerarquía desde el Plan General, al remitir dicha ordenación urbanística a otros instrumentos. No resulta de aplicación el vínculo al PEPRI-2001 por determinación de la Ley 4/1999 de Patrimonio histórico de Canarias, al no considerarse el tramo del Barranco dentro de ninguno de los dos Conjuntos Históricos delimitados de acuerdo a dicho marco legal (barrio de Vegueta y barrio de Triana).

Este aspecto introduce un cambio importante respecto al marco de ordenación urbanística general que derivó en el PEPRI-2001, al ver restringida su capacidad operativa a nivel de

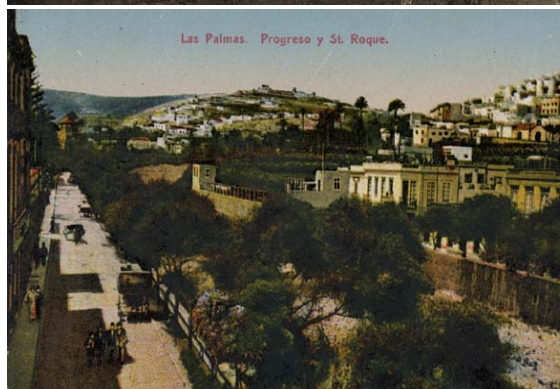
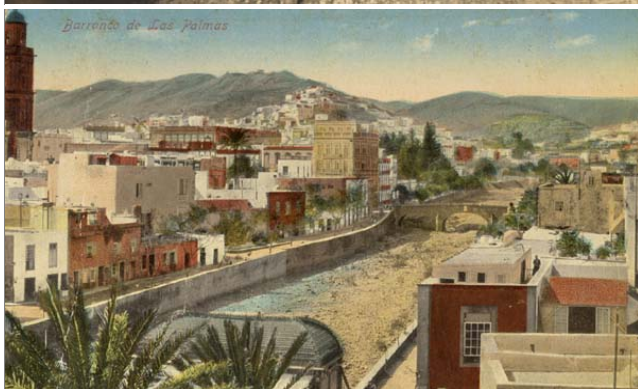
determinaciones desde la escala local de Vegueta y Triana en tanto se concibe el Barranco como una pieza estructural que afecta al conjunto del sistema territorial de Las Palmas de Gran Canaria (paisaje municipal, sistema-red de espacios libres, sistema-red de movilidad, estructura urbana de la ciudad baja, sistema litoral, etc.).

Dicho efecto no obvia en ningún caso la responsabilidad de la presente Revisión en cuanto al desarrollo de un diagnóstico-valoración sobre la interacción de dicha franja territorial sobre la composición y dinamismo urbano del ámbito de Vegueta y Triana en que se integra físicamente o sobre los criterios de ordenación urbanística relacionados con la protección y rehabilitación de los valores arquitectónicos, culturales y paisajísticos presentes en sendos Conjuntos Históricos.

Esta valoración puede concretarse en los siguientes aspectos de debilidad y potencialidad urbanística respecto a los objetivos específicos de este Plan que se revisa.

- *Sobre la configuración paisajística.*

- Físicamente se constituye en una forma urbana simple, en tanto se basa en el recorrido longitudinal de la Autovía y, bajo la misma, del cauce natural del Barranco. Sin embargo, en esa sencillez presenta una gran relevancia paisajística en tanto constituye una unidad que conecta e permite interactuar visualmente los barrios históricos de Vegueta y Triana.
- Como hito ambiental reseñable en esa definición del entorno, se incluye una destacada arboleda en los márgenes de la Autovía GC-31 que la separa de las calles Juan de Quesada y Diego de Alcalá con presencia de laureles de indias, flamboyanes y jacarandas, entre otras. Se recomienda el acompañamiento de medidas de conservación de sendas formaciones ambientales como elementos definitorios del paisaje.
- De manera conjunta podemos considerar una calidad visual moderada, donde el impacto paisajístico de la Autovía y su efecto en la forma de disfrute ambiental de la población de dicho espacio público, se ve contrapuesto con la relevancia de la cuenca visual que interactúa con el entorno costero y con los Riscos de San Roque y por la presencia de las formaciones ambientales anteriores; y también el entorno arquitectónico que en el margen de la calle Juan de Quesada es de gran calidad. Se recomienda la adopción de medidas que permitan recualificar dicha calidad paisajística, entendiéndose procedente la reconversión de la Autovía en una vía de carácter y la aproximación del entorno hacia la fisonomía histórica precedente a la construcción de la misma.



Desarrollo paisajístico del Barranco entre ambos barrios a finales del siglo XIX y primeras décadas del siglo XX.

- *Sobre la estructura urbana.*

→ El desarrollo lineal del Barranco presenta un evidente efecto de ensamblaje de un conjunto de piezas urbanas con características compositivas, de edificación y funcionalidad muy diversas. Sin perjuicio de su implicación en el sistema territorial de la ciudad, el papel jugado en la estructuración del centro histórico en tanto trama urbana es fundamental en la concepción urbanística actual del ámbito de Revisión. Se destacan los siguientes elementos básicos de esta estructura:

- De una parte, el Barranco pone en relación piezas de conjunto edificado de composición diferenciada, donde se observan modalidades constructivas de componente neoclásico, ecléctico, de arquitectura académica residencial y comercial de baja volumetría, de arquitectura residencial contemporánea de baja y moderada volumetría y de una formación que recuerda a la modalidad de villa-ciudad jardín en El Toril-Juan de Quesada.
- De otra parte, a lo largo de esa franja del Guiniguada se distribuyen piezas urbanas de función neurálgica en el desarrollo de actividades sociales, culturales y económicas (Plaza Stagno, Teatro Pérez Galdós, Mercado de Vegueta, Centro Comercial Monopol, Plaza Hurtado de Mendoza, Teatro Guiniguada, Obra Social de Acogida y Desarrollo, Rectorado de la ULPGC).
- Por otra, entre el Teatro-Mercado y la conexión de las calles Obispo Codina-Muro se distribuye un apreciable tejido de establecimientos asociado a las actividades de comercio, restauración y ocio, con una apreciable aportación a la oferta de dinamismo económico, de servicios-productos de interés para la población y de empleo al contexto urbano de Vegueta y Triana.

→ El desarrollo físico y operativa de la Autovía impone un condicionante ineludible en la relación funcional y ambiental de dichas piezas, implicando:

- Una difícil interacción entre los usos residenciales, económicos y dotación-equipamiento entre un frente urbano y otro.
- Una limitación en la cohesión entre las distintas piezas a lo largo de un mismo frente ante la inmediatez física de la infraestructura viaria.
- Una limitación física en la concepción de Vegueta y Triana como centro histórico de la ciudad (connotaciones culturales, turísticas, etc.), concibiéndose como frontera que dificulta la definición de una misma unidad urbana.

- Una limitación física en el vínculo espacial de ese conjunto definido como centro histórico o, por separado de los dos barrios de Vegueta y Triana, con el frente litoral cercano; participando en este conflicto el desarrollo transversal de la Autovía GC-1.

→ Se entiende recomendable la supresión o reformulación funcional del espacio público conformado por la Autovía de modo que se generan nuevos elementos o dinámicas que consoliden la relación física y funcional de ambos frentes urbanos, a efectos de potenciar su definición de conjunto como centro histórico de la ciudad.

- *Sobre el sistema de movilidad.*

→ En la medida en que la unidad espacial que ocupa el Barranco del Guiniguada integra la conexión de los ejes viarios estructurantes de la denominada Autovía del Centro y la Autovía GC-1 del sur, así como la intersección transversal de una serie de conexiones que ponen en relación los barrios de Vegueta y Triana (Rafael Cabrera-Alcalde Díaz Saavedra, Triana-Mendizabal, Muro-Obispo Codina), y la cohesión interna que juegan las calles menores paralelas a la Autovía (Juan de Quesada y Diego de Alcalá), se concluye el papel fundamental de esta pieza territorial en el ensamblaje de ambos barrios como conjunto urbano unitario (centro histórico).

→ La complementación o coexistencia de los modos de movilidad asociados al tránsito de vehículos o los de índole peatonal-bici en función de las estrategias para el ámbito urbano requieren de un tratamiento integrador en este tramo longitudinal, sea cual sea la solución física final del recorrido del cauce.

→ Desde la perspectiva de la valorización del patrimonio histórico y del paisaje urbano cultural se concluye de interés analizar posibles soluciones que tiendan a recuperar el concepto funcional de los antiguos puentes “de palo” (Triana-Mendizabal) y “de piedra” (Muro-Obispo Codina).

→ La trama urbana de Vegueta y de Triana define un escenario de oportunidad en el refuerzo de las calles Juan de Quesada-Mesa del León-Calvo Sotelo y de Diego de Alcalá-Lentini como ejes interiores de coexistencia entre el tránsito mecanizado calmado y el peatonal y de refuerzo de su papel como corredores arbolados, incentivándose así la aportación de la misma a la estructura urbana y el valor paisajístico del ámbito.

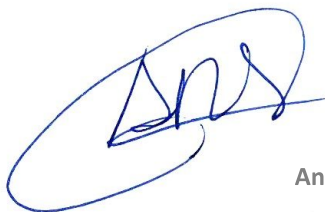
→ Se entiende como piezas fundamentales a implicar en la potenciación del Barranco como elemento de unión de ambos barrios, en cuanto a la movilidad, las zonas de aparcamiento del entorno del Mercado de Vegueta, Bernardino Correa Viera y del tramo de Juan de Quesada-Edificio Administrativo de la ULPGC.

EQUIPO REDACTOR

REDACCIÓN



Ruth Navarro Delgado
ARQUITECTA



Ana Dolores del Rosario Suárez
ARQUITECTA



Carolina Saavedra García
ARQUITECTA



Elvira Monzón García
ARQUITECTA



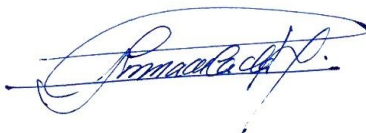
Jacobo González Jorge
ARQUITECTO



Juan Carlos Padrón Valido
HISTORIADOR DEL ARTE



Santiago Hernández Torres
GEÓGRAFO



Inmaculada Morales Guerra
TÉCNICO JURÍDICO

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.

