

FEBRERO 2018

# MEMORIA DE ORDENACIÓN



## **COORDINADOR MUNICIPAL**

**José Manuel Setién Tamés**  
ARQUITECTO

## **EQUIPO REDACTOR**

### **REDACCIÓN**

**Ana Dolores del Rosario Suárez**  
ARQUITECTA

**Jacobo González Jorge**  
ARQUITECTO

**Elvira Monzón García**  
ARQUITECTA

**Ruth Navarro Delgado**  
ARQUITECTA

**Carolina Saavedra García**  
ARQUITECTA

**Juan Carlos Padrón Valido**  
HISTORIADOR DEL ARTE

**Santiago Hernández Torres**  
GEÓGRAFO

**Inmaculada Morales Guerra**  
TÉCNICO JURÍDICO

### **EDICIÓN Y TRABAJOS ADMINISTRATIVOS**

**María del Pino Jansson Mayor**  
DELINEANTE

**Marcos Santana Falcón**  
DELINEANTE

**Francisco Santana Vega**  
DELINEANTE

**María Zoraida López León**  
ADMINISTRATIVA

### **SOPORTE INFORMÁTICO**

**Argelia Esther Martín Martín**  
INGENIERA INFORMÁTICA

**Jorge Cortadellas Izquierdo**  
TÉCNICO INFORMÁTICO

# MEMORIA DE ORDENACIÓN

<b>1.</b>	<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>1</b>
1.1	BREVE EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.....	1
1.2	DENOMINACIÓN COMO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.....	4
1.3	ÁMBITO DE ORDENACIÓN.....	6
<b>2.</b>	<b>LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS.....</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>MARCO JURÍDICO DE LA REVISIÓN.....</b>	<b>16</b>
<b>4.</b>	<b>DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....</b>	<b>18</b>
<b>5.</b>	<b>OBJETIVOS DE LA REVISIÓN.....</b>	<b>20</b>
5.1	OBJETIVOS GENERALES.....	20
5.1.1	<i>Objetivos previstos por el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.....</i>	<i>20</i>
5.1.2	<i>Objetivos previstos por las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.....</i>	<i>21</i>
5.1.3	<i>Objetivos previstos por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.....</i>	<i>22</i>
5.2	OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	23
5.2.1	<i>Objetivos específicos relativos a la conservación del patrimonio.....</i>	<i>23</i>
5.2.2	<i>Objetivos específicos relativos a la ordenación.....</i>	<i>24</i>
5.2.3	<i>Objetivos específicos relacionados con el paisaje.....</i>	<i>25</i>
5.2.4	<i>Objetivos específicos relativos a la actualización y mejora del documento técnico.....</i>	<i>25</i>
<b>6.</b>	<b>JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.....</b>	<b>26</b>
6.1	ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....	26
6.1.1	<i>La Alternativa “0”. El dinamismo urbano actual y el escenario de determinación urbanística del PEPRI-2001.....</i>	<i>26</i>
6.1.2	<i>La Alternativa de Revisión.....</i>	<i>28</i>
6.1.3	<i>Valoración comparativa y justificación de la alternativa seleccionada.....</i>	<i>30</i>
6.2	LA FICHA API-01 DEL PLAN GENERAL VIGENTE.....	33
6.3	ESTRUCTURA NORMATIVA.....	35
6.4	LA ORDENACIÓN DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS, DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES.....	37
6.4.1	<i>Ajustes y cambios en relación a las parcelas calificadas como Dotaciones y Equipamientos.....</i>	<i>40</i>
6.4.2	<i>Ajustes y cambios en relación a las parcelas calificadas como Espacios Libres, EL/AP y EL/CO.....</i>	<i>49</i>
6.5	EL SISTEMA DE MOVILIDAD.....	56
6.6	LA REGULACIÓN DEL TEJIDO RESIDENCIAL NO PROTEGIDO. NORMA VT (VEGUETA-TRIANA).....	74
6.6.1	<i>Ajustes en los parámetros tipológicos.....</i>	<i>77</i>
6.6.2	<i>Ajustes en los parámetros volumétricos.....</i>	<i>81</i>
6.6.3	<i>Ajustes en la estructura de usos.....</i>	<i>94</i>
6.7	LA REGULACIÓN DE LAS PARCELAS CATALOGADAS. LA NORMA DE PROTECCIÓN.....	104
6.7.1	<i>Reflexiones sobre los grados de protección.....</i>	<i>105</i>
6.7.2	<i>Criterios de intervención en los inmuebles protegidos. Los niveles de intervención.....</i>	<i>110</i>
6.7.3	<i>Parámetros tipológicos, volumétricos y de uso de las parcelas catalogadas.....</i>	<i>112</i>
6.8	CÁLCULOS DE VARIACIÓN DEL VOLUMEN EDIFICABLE.....	120

<b>7.</b>	<b>EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.....</b>	<b>125</b>
7.1	LA REVISIÓN DEL CATÁLOGO .....	126
7.2	LA FICHA DE PROTECCIÓN.....	128
7.3	CRITERIOS DE PROTECCIÓN. ....	133
7.4	EL CONJUNTO EDIFICADO REMITIDO A CATALOGACIÓN. ....	137
7.5	LOS INMUEBLES EXCLUIDOS DEL CATÁLOGO.....	161
7.6	MODIFICACIONES EN EL GRADO DE PROTECCIÓN .....	167
7.7	EL PATRIMONIO ESCULTÓRICO.....	191
7.8	LAS ZONAS DE POTENCIALIDAD ARQUEOLÓGICA .....	202
<b>8.</b>	<b>LAS ORDENANZAS ESTÉTICAS .....</b>	<b>204</b>
8.1	DETERMINACIONES GENERALES.....	206
8.2	REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS.....	207
8.2.1	<i>Parámetros Estéticos y Compositivos para las parcelas calificadas como residenciales. ....</i>	<i>207</i>
8.2.2	<i>Parámetros estéticos y compositivos para parcelas calificadas como Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres.....</i>	<i>214</i>
<b>9.</b>	<b>CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.....</b>	<b>215</b>

## 1. INTRODUCCIÓN.

### 1.1 BREVE EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Los barrios de Vegueta y Triana constituyen el centro histórico de Las Palmas de Gran Canaria. Se trata de dos entornos con centenares de inmuebles con valores arquitectónicos, históricos y paisajísticos, así como enclaves con encanto que en su conjunto conforman un paisaje emblemático de la ciudad.

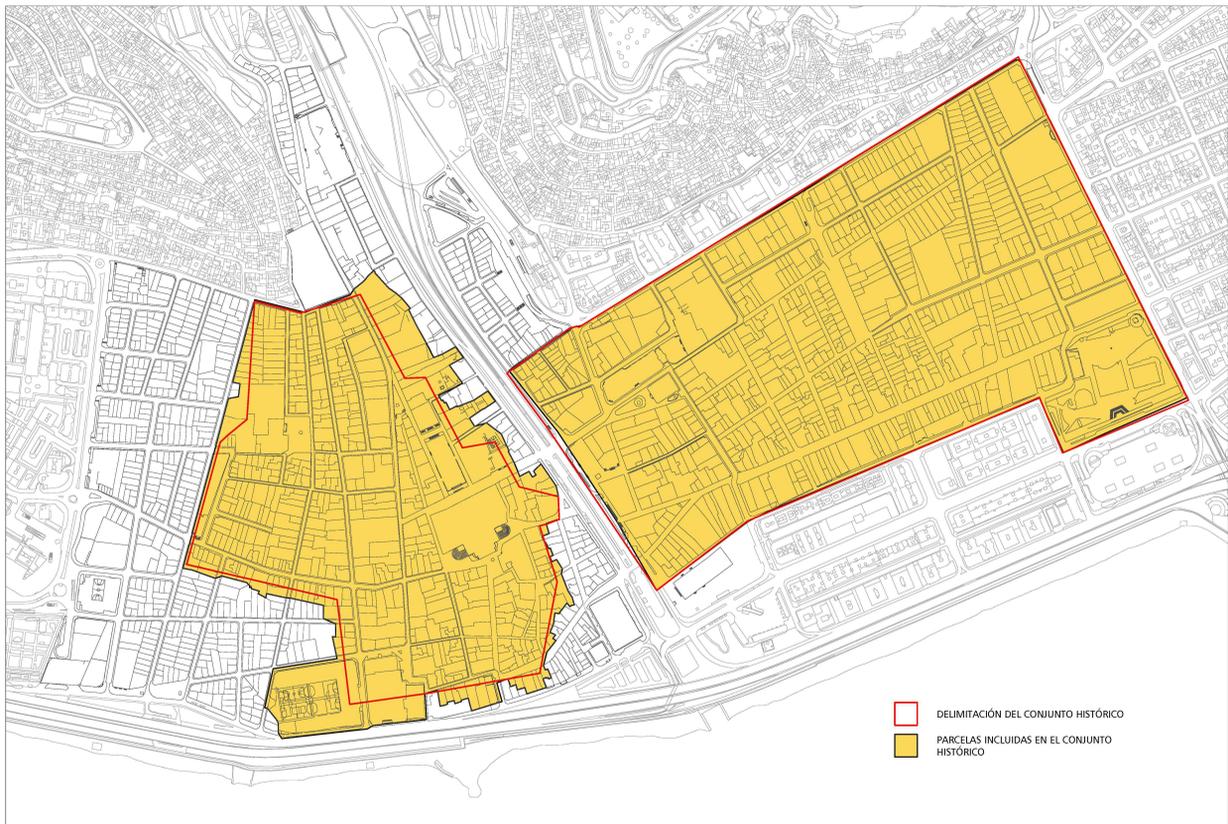
El barrio de Vegueta es el lugar donde en 1478 se erigió el Real de las Tres Palmas, origen histórico y fundacional de la ciudad. Fue el primer emplazamiento castellano en el Atlántico y aún mantiene parte del trazado parcelario heredado de aquellos orígenes. Entre sus calles pueden encontrarse espacios tan interesantes como la Plaza de Santa Ana, la Plaza de Santo Domingo o las Plazoletas de San Antonio Abad y Espíritu Santo. También alberga este barrio edificios tan representativos como la Catedral, las Casas Consistoriales, el Centro Atlántico de Arte Moderna, la Casa de Colón o el Paraninfo Universitario.

El barrio de Triana, de trazado más o menos reticular, se estructura en un entramado paralelo a la calle Mayor de Triana, que representa la más importante zona comercial abierta de la ciudad. En él se encuentran edificios de alto valor arquitectónico como el Teatro Pérez Galdós, el Gabinete Literario, el palacete Quetgles, el Cabildo insular o la ermita de San Telmo. Se descubren en este barrio plazas y enclaves tan característicos como la Alameda de Colón, la plaza Hurtado de Mendoza o la calle Lagunetas, y destacando, por su gran calidad ambiental, el Parque San Telmo, pulmón verde de la zona.



Ambos barrios, por los valores que albergan, tanto arquitectónicos como históricos, culturales y paisajísticos, son dos entornos de apreciable interés y fragilidad, y han sido declarados por ello Bienes de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico.

Vegueta es declarado Conjunto Histórico Artístico de carácter nacional el de 5 de abril de 1973, por Decreto núm. 881/1973 del Ministerio de Educación y Ciencia. Años más tarde, el 19 de noviembre de 1990, por Acuerdo del Gobierno de Canarias, Triana es declarado Bien de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto Histórico.



Entre estos dos procesos, el 11 de enero de 1985, se modifica el Plan General en vigor en aquel momento, el PGOU de 1962, remitiendo la ordenación de la zona de Vegueta-Triana a un Plan Especial de Protección y Reforma Interior. El 4 de marzo de ese mismo año, el Ayuntamiento aprueba el primer PEPRI que regula estos dos barrios.

Este texto inicial de 1985 es sustituido en el año 2001 por un segundo Plan Especial, elaborado a partir de un documento realizado entre 1989 y 1992, que continúa básicamente con los objetivos del anterior documento, introduciendo ciertos cambios en la normativa y ampliando el catálogo de protección.

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior de 2001, al que en adelante denominaremos PEPRI-2001, es el documento en vigor hasta la aprobación definitiva de la presente Revisión.

Su reconsideración, dada la urgente necesidad de revitalizar el casco histórico de la ciudad, constituye uno de los principales objetivos a abordar en este documento.

Tal como se deduce de los estudios de la Memoria informativa y de las conclusiones expuestas en el *Diagnóstico*, los principales problemas que presenta el PEPRI-2001 pueden resumirse en los siguientes epígrafes

- El ámbito del Plan Especial se extiende innecesariamente a áreas cuyo paisaje no es asimilable al de los Conjuntos Históricos que se pretenden regular.
- No se resuelve la conexión entre Vegueta y Triana. El barranco Guiniguada continúa siendo un elemento divisorio más que un nexo de unión.
- No se consigue evitar la desertización ni se rehabilita adecuadamente los barrios, objetivos principales del Plan Especial. La población en Triana se ha estancado y en Vegueta sigue un proceso recesivo. Las zonas de ocio se extienden sin criterio aparente.
- El Catálogo necesita una actualización y ampliación, pues no está adaptado a la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias y aún quedan inmuebles con valores históricos o arquitectónicos por proteger. Así mismo deben actualizarse los criterios de catalogación y de usos.
- Los criterios estéticos específicos que contiene el documento normativo son insuficientes para un entorno protegido.
- El documento de ordenación presenta un gran número de errores materiales e incorrecciones. En el aspecto puramente formal, el documento también debe ser revisado, para eliminar discrepancias y duplicidades. Resulta complejo y de difícil interpretación.
- Desde 2001 se han aprobado varias modificaciones del Plan Especial y del Plan General (API-01) que necesitan un refundido. Asimismo, en los últimos años, se han recibido varias solicitudes de modificación que deben ser estudiadas.

En definitiva, el Plan Especial se aprobó definitivamente en 2001, pero se desarrolló en gran medida entre 1989 y 1991, por lo que han pasado más de veinte años de su redacción, y resulta conveniente revisarlo y actualizarlo, adaptando sus contenidos formales y sustanciales a las necesidades actuales y a la legislación y planeamiento general vigentes.

Este documento constituye la Revisión del Plan Especial de Protección y Reforma Interior "Vegueta-Triana" (API-01), cuya aprobación definitiva fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 104, de 29 de agosto de 2001.

## 1.2 DENOMINACIÓN COMO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.

El PEPRI-2001 es un Plan Especial de Protección y Reforma Interior. Aunque la primera referencia a los planes de reforma interior se produjo en el artículo 12 de la Ley del Suelo de 1956, ya derogada, los antecedentes jurídicos más próximos a la redacción del PEPRI 2001 derivan del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, cuando estos Planes especiales (el de protección y el de reforma interior), a pesar de estar regulados independientemente, se superponían en un mismo ámbito con el objeto de lograr una ordenación global de los cascos históricos.

El solapamiento entre rehabilitación y reforma interior es lo que impulsaría la irrupción en los años 80 de estos planes en todo el territorio nacional, dando lugar a unas actuaciones urbanísticas dirigidas tanto a la conservación del patrimonio histórico y cultural como a la rehabilitación de edificios y viviendas y de su entorno, característica esta última que gozaba en ese momento de un carácter más de actividad de fomento urbana que de relación directa con el patrimonio.

El artículo 23 del Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana disponía:

*"Uno. Los Planes Especiales de reforma interior tienen por objeto la realización en suelo urbano, por las Entidades Locales competentes, de operaciones encaminadas a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos u otros fines análogos."*

A su vez, este artículo fue desarrollado en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, que aprueba el Reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que establecía como finalidad en su artículo 76:

*"...*

*2. En desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Generales Municipales de Ordenación y de las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, podrán asimismo formularse Planes Especiales, sin necesidad de previa aprobación del Plan Parcial, con las siguientes finalidades:*

*c) Reforma interior en suelo urbano*

*...*

*d) Ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.*

...”

Ante esta posibilidad se produjo una auténtica avalancha de PEPRIs en el territorio nacional, conforme a esta legislación y los nuevos tiempos democráticos, que contribuyeron a aunar las posibilidades de ejecución sobre el patrimonio histórico-artístico, su integración en la ciudad y las posibles actuaciones en los cascos históricos ligadas a la preservación de sus valores.

Tal y como ya se ha hecho constar, el PEPRI se comienza a redactar a finales de los años 80 del siglo XX, aunque su aprobación definitiva no se produjera hasta el año 2001, por lo que su formulación y tramitación se produjo conforme a lo dispuesto en la Ley y Reglamento anteriormente citados.

En el plano municipal, es el primer plan que concede preferencia a la protección en un instrumento urbanístico y, al mismo tiempo, propone frenar el deterioro y las intervenciones injustificadas sobre el patrimonio edificado. Por ello, se elabora el PEPRI como complemento a las previsiones ya iniciadas por el Plan General de Ordenación de 1962, poniendo el énfasis en la protección del patrimonio histórico pero, al mismo tiempo, proponiendo operaciones de reforma necesarias en aquel momento.

Además, se incorpora por vez primera el Catálogo a un Plan Especial, estableciendo los grados de protección y los niveles de intervención permitidos en cada uno de ellos, clasificándolos en tres grados:

- Grado I: obras de conservación y restauración.
- Grado II: obras de conservación, restauración y rehabilitación.
- Grado III: obras de conservación, restauración, rehabilitación y vaciado.

Posteriormente se aprueba el PGO de 1989, que remite la ordenación del ámbito a una posterior revisión del PEPRI, pero que tiene como principal novedad que incorpora un nuevo catálogo de edificios y entornos protegidos y unas nuevas normas de protección que sustituyen a las que figuraban en el PEPRI.

En la actualidad está superada la necesidad de que se efectúen actuaciones específicas de reforma de la trama urbana en el ámbito Vegueta-Triana al tratarse de una zona plenamente consolidada en su urbanización. Más se trataría de adecuar el espacio a las nuevas demandas sociales y de convivencia de la actividad residencial con otras actividades de ocio y lúdico-culturales y esta es la motivación principal de la revisión que se tramita ahora.

Además, en estos momentos la regulación expresa de los Planes especiales en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, se encuentra recogida en su artículo 146, que, resumidamente, señala lo siguiente: los Planes Especiales de Ordenación desarrollarán o complementarán las determinaciones de los Planes Generales; los referidos a la ordenación y gestión de un área afectada por la declaración de un conjunto histórico según las previsiones de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, se regirán por su normativa específica.

La Ley de Patrimonio Histórico señala además en su artículo 30 que la ordenación y gestión del área afectada por la declaración de Conjunto Histórico se dispondrá mediante la formulación de un Plan Especial de Protección; y el artículo 31 determina su contenido básico, en el que ya se recoge, entre otras posibilidades, la de regular la edificación, las obras y usos admitidos, así como el establecer criterios de rehabilitación y remodelación de los inmuebles, por lo que la posibilidad de desarrollar estos contenidos supone el dejar atrás la concepción de la figura de los planes de reforma interior conjunta con la de protección del patrimonio histórico.

Y es en este contexto donde se requiere que esta Revisión se realice únicamente desde la perspectiva de una actualización y adaptación de su normativa, tanto de protección de los inmuebles catalogados como de los espacios libres, dotaciones y equipamientos acorde con la evolución del área, y que deriva tanto de una necesidad de adecuar el contenido integral del PEPRI 2001 como de aplicar la Ley de Patrimonio y las modificaciones derivadas del Plan General de Ordenación de Las Palmas de G.C.

Por las razones expuestas, tras este trámite de Revisión, procede denominar al PEPRI simplemente como Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico "Vegueta-Triana".

### **1.3 ÁMBITO DE ORDENACIÓN.**

Tal como se ha señalado en la exposición de motivos que introduce el presente documento, uno de los principales problemas que tenía el PEPRI-2001 era que su delimitación no se ajustaba a los Conjuntos Históricos de Vegueta y de Triana que se pretendían regular, sino que se extendía innecesariamente a áreas cuyo paisaje no es asimilable a estos, al presentar claras diferencias históricas y morfológicas. El Plan Especial incluía, además de los Conjuntos Históricos, un área importante fuera de ellos que ocupaba alrededor del 40% del total del ámbito.

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

Con el objeto de establecer un límite adecuado para el desarrollo de la Revisión del Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana, eliminando las zonas carentes de valores históricos, arquitectónicos o ambientales que justifiquen su estudio en el marco del Plan Especial; e incluyendo, a su vez, aquellas otras áreas que, al contrario, se encuentran actualmente fuera del ámbito que nos ocupa, pero por sus especiales valores, característicos de Vegueta o Triana, merecen su estudio y ordenación, se procedió a la modificación del Plan General vigente.

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

Esta modificación ha afectado a la delimitación del ámbito del Plan Especial de la siguiente forma:

- Su superficie total se ha reducido, siendo ahora de 62,02 Ha.
- Han quedado excluidas las siguientes áreas, que han sido remitidas a ordenación directa del Plan General:
  - a) Al sur, el área de Vegueta situada fuera del límite del Conjunto Histórico.
  - b) Al Oeste, la zona de El Terrero.
- Se han integrado en el ámbito del Plan Especial dos manzanas al sur de la calle Ramón y Cajal, y que se encontraban integradas en el API-04 PERI San Juan-San José, entendiéndose que sí reúnen características o una situación afín a la propia del entorno de mayor valoración patrimonial de dicho barrio.

En consecuencia, la presente Revisión no establece determinaciones en la superficie que ha quedado excluida del Plan Especial. Todas las determinaciones contenidas en el documento de Ordenación harán referencia al nuevo ámbito aprobado.

Otro de los problemas del PEPRI-2001 que se han mencionado anteriormente, es que no consiguió resolver adecuadamente la conexión entre los barrios de Vegueta y Triana, de tal manera que el barranco Guinguada sigue comportándose como un elemento divisorio y no como el nexo de unión que se pretendía.

La propia ficha API-01 del Plan General de Ordenación establece en las "*Directrices de la Ordenación*" la necesidad de reconvertir la Autovía del Guinguada en un boulevard para

obtener una mejora ambiental, revitalizar el área y promover la integración física y dotacional entre Vegueta y Triana.

El Plan General aprobado en octubre de 2012 lo califica como Sistema General de Espacios Libres (SG-51) y remite su ordenación urbanística pormenorizada a un Plan Especial, considerando la importancia del Barranco Guinguada, por su localización a modo de bisagra entre los dos barrios históricos que conforman el API-01 "PEPRI Vegueta-Triana", y por constituir un eje fundamental a la hora de dar solución a la escasa conexión tanto peatonal como rodada de ambos barrios. Así lo recoge también en la ficha API-01, en el apartado "Modificaciones de Aplicación Directa" que la ordenación de la franja del Guinguada será la establecida en la ficha de Sistemas Generales (SG-51)".

En consecuencia, esta Revisión tampoco establece determinaciones de ordenación en el barranco Guinguada, aunque este figure reconocido en el ámbito del API-01.

Por otro lado, el volumen de población, si lo actualizamos con el último dato oficial según el Servicio de Estadística del Ayuntamiento para el año 2015, teniendo en cuenta las secciones censales que tuvieran toda o parte de su superficie recogida en el ámbito del Plan Especial, es de 8.550 residentes, distribuidos entre los 2.363 de las unidades censales referidas para Vegueta y 6.187 para Triana. A este dato habría que descontar todo el frente de Primero de Mayo hacia el Risco de San Nicolás, todo el ámbito de El Terrero y la franja de Francisco Gourié hacia la Avenida Marítima, al ser zonas que están dentro de las secciones censales y que no están incluidas dentro de la delimitación del Plan Especial. No obstante, a pesar de ser un dato abultado, se considerará como población residente los 8.550 habitantes reseñados.

## **2. LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS.**

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

Pero también existen Leyes autonómicas dictadas en desarrollo o complemento, de lo establecido en la ley estatal citada. Entre ellas figura la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias. Y es en esta Ley autonómica en la que tenemos que centrarnos para resolver adecuadamente lo referente al contenido y la regulación de los Conjuntos Históricos. Y ello, además, sin perjuicio de la ordenación urbanística que necesariamente debe superponerse y complementarse con esa legislación.

La LPHE constituye un marco jurídico genérico de referencia para el resto de las legislaciones. Las sucesivas Leyes autonómicas pueden establecer sus propias directrices al respecto sobre su patrimonio histórico, su regulación y sus criterios de conservación o rehabilitación, entre

otras materias. Por tanto, los preceptos de la LPHE constituyen un marco legal básico, que puede ser complementado, aclarado o modificado por la legislación autonómica.

En materia de patrimonio histórico tienen prevalencia las leyes sobre esta materia, aun cuando la tramitación y la regulación urbanística se solapen con aquellas.

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

#### ***Artículo 46. Patrimonio histórico, cultural y artístico.***

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

Este principio general debe ser entendido como tal. El Estado se configura como un garante de la no pérdida de nuestros valores históricos, culturales y artísticos.

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

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

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

*2. El Plan a que se refiere el apartado anterior establecerá para todos los **usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello**. Igualmente contemplará las **posibles áreas de rehabilitación integrada** que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades*

*económicas adecuadas. También deberá contener los **criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas** e instalaciones sobre las mismas.*

....

#### *Artículo 21. Protección y conservación de Conjuntos Históricos.*

*1. En los instrumentos de planeamiento relativos a Conjuntos Históricos se realizará la catalogación, según lo dispuesto en la legislación urbanística, de los elementos unitarios que conforman el Conjunto, tanto inmuebles edificados como espacios libres exteriores o interiores, u otras estructuras significativas, así como de los componentes naturales que lo acompañan, definiendo los tipos de intervención posible. A los elementos singulares se les dispensará una protección integral. Para el resto de los elementos se fijará, en cada caso, un nivel adecuado de protección.*

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

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

Sin perjuicio de lo antedicho sobre la no obligatoriedad de considerar la LPHE como el marco obligatorio de regulación del patrimonio histórico, en el sentido de que disponemos de una regulación autónoma en nuestra LPHC, de los artículos citados se desprende lo siguiente:

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

2º) El establecimiento de:

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

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

- Criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas. Las Ordenanzas estéticas recogen en su articulado estos aspectos, así como otros que se ha considerado necesario incluir.

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

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

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

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

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

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

Por tanto, y como conclusión se puede determinar que:

- La LPHE se configura como el marco general y subsidiario en el caso de que no haber sido aprobada su propia Ley en esta materia. Los Planes de Protección de los Conjuntos Históricos de Canarias se regulan por su Ley autonómica y su contenido se recoge en el artículo 31.

- El instrumento que ahora se tramita es una revisión del PEPRI 2001, que se redactó conforme a la LPHE. La revisión comporta en este momento, entre otros objetivos, la adaptación a la LPHC y desde esa perspectiva se aborda lo ya existente. La propia Memoria de Ordenación establece sus objetivos conforme al diagnóstico sobre el ámbito.

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

### **"Artículo 9. Competencias de los Ayuntamientos.**

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

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

....

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

....

*f) Velar especialmente, a través de sus servicios de disciplina urbanística, por que se cumplan estrictamente las disposiciones vigentes respecto a los Conjuntos Históricos y demás bienes protegidos."*

### **Artículo 18. Clasificación.**

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

...

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

### **Artículo 29. Protección integral.**

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

### **Artículo 30. Planes Especiales de Protección.**

1. *La ordenación y gestión del área afectada por la declaración de Conjunto Histórico se dispondrá mediante la formulación de un Plan Especial de Protección, elaborado conforme a criterios que garanticen su preservación.*
2. ...

### **Artículo 32. Tramitación.**

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

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

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

Por tanto, por encima de esta legislación sobre la regulación de los Conjuntos Históricos ha existido un expediente declaratorio de los mismos, cuestión que conviene tomar como referencia para entender su motivación y, sobre todo para entender que su delimitación viene impuesta por esa declaración, a la que los Planes Especiales de Protección deberán atenerse, pudiendo éstos ampliar sus límites si lo consideran conveniente, pero no reduciéndolos, tal y como se ha pronunciado incluso la jurisprudencia sobre este aspecto concreto. Los Cabildos, por tanto, tienen un cierto grado de responsabilidad en la gestión de estos espacios, puesto que la declaración de cualquier Conjunto Histórico sienta las bases y por mandato de la Ley vinculan su protección integral con la ordenación urbanística a desarrollar por la Entidad local.

En cuanto a su contenido formal los artículos 29 a 35 de la LPHC ya regulan directamente los Conjuntos Históricos, y esta normativa es la que debe ser de aplicación a los mismos.

Las características más reseñables de los CH son las siguientes:

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

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

### **Artículo 31. Contenido básico.**

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

*La normativa reguladora de la edificación, así como las obras y usos admitidos.*

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

b) *Criterios relativos al ornato de edificios y espacios libres, viales y sus pavimentos, mobiliario urbano, señalizaciones, cromatismo y demás elementos ambientales, programando las inversiones necesarias para adecuar el entorno a las previsiones del plan.*

c) *Definición del sistema de circulación viaria, transportes, accesos, zonas peatonales, y espacios destinados a aparcamientos.*

d) *Medidas de fomento que se estimen necesarias en orden a promover la revitalización del Conjunto Histórico.*

e) *Propuestas de modelos de gestión integrada del Conjunto Histórico.*

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

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

Por tanto, no partimos de un vacío legal y completo sobre esta materia y la obligatoriedad de redactar un "nuevo" Plan de Protección, sino que la opción válida es la de revisar el documento anterior, y, entre otros objetivos, adaptar el Plan a la LPHC. Este ejercicio supone que deben adaptarse los grados de protección a la realidad, deben considerarse los cambios

sociales e incluso físicos en los barrios, además de otras variables como por ejemplo la movilidad y la posibilidad de peatonalizar.

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

### **3. MARCO JURÍDICO DE LA REVISIÓN.**

Aunque los instrumentos de planeamiento se redactan con vocación de tener una vigencia indefinida, el proceso de renovación urbana, los nuevos conceptos aplicables sobre la visión de los cascos históricos como espacios culturales y de ocio, y la integración de éstos en el resto del entorno municipal, requieren de una atención continua que necesariamente comporta la revisión o modificación de los Planes Especiales que tengan este objeto.

Con estas premisas, la modificación del PEPRI-2001 se engloba en la posibilidad que otorgan los artículos 164 y 165 de la Ley 4/2017 de proceder a la alteración de los instrumentos de ordenación, tomando como fundamento de aplicación general el artículo 54 del Reglamento de Procedimiento de instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 55/2006, de 9 de mayo, que sobre dicha alteración señala:

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

Es precisamente la adecuación a esa "evolución" la que define que estemos ante una Revisión del documento de carácter normativo fundamentalmente, analizados en la época de redacción del documento y de asignación de usos en un ámbito de suelo urbano consolidado en el que se encuentran ubicados inmuebles, elementos y espacios dotados de una especial protección.

El simple dato de haber transcurrido más de quince años desde que se aprobó el PEPRI 2001 y más de veinte de su redacción, y que este periodo ha sido también el más cambiante respecto a la nueva visión de los barrios históricos de cualquier ciudad, tanto nacional como europea, justifica plenamente que ese Plan especial sea revisado. Partiendo del refuerzo del uso residencial, unido a la posibilidad de generar la apertura de hoteles y locales de ocio y restauración en su espacio, más la propuesta de peatonalización de calles para disfrute del ciudadano así como su referencia como espacio cultural, han conllevado una serie de requerimientos y modificaciones que han justificado, tanto a nivel particular como

empresarial y de ordenación urbanística, una reflexión constante a los técnicos municipales sobre cómo hacer efectivas esas demandas.

Cuestiones como la revisión de los usos asignados a los inmuebles protegidos y no protegidos, así como los parámetros edificatorios, por ejemplo, comportan una enorme significación en el espacio, aunque con respecto a otros aspectos de la ordenación urbanística, como calificaciones y trazados, no se produzcan más que meros ajustes.

Por otro lado, la motivación de esta revisión tiene su reflejo legal en el artículo 56 del Reglamento del sistema de planeamiento citado, que contiene la enumeración de causas por las que se puede proceder a la revisión de un documento de ordenación. En este caso la justificación vendría dada por lo dispuesto en el artículo 56.1.g) de forma específica.

*“Artículo 56:*

*La revisión de los instrumentos de ordenación se podrá llevar a cabo por la concurrencia de alguno de los siguientes motivos:*

...

*g) Cuando haya de adaptarse a las determinaciones establecidas por un instrumento de rango superior o por una norma legal o reglamentaria y tal adaptación conlleve la necesaria reconsideración del modelo o de las determinaciones estructurales, sin perjuicio del resultado final de la revisión”.*

Esta revisión, con el objeto que se detalla a lo largo de esta Memoria, afecta de modo especial, de forma general, a la reordenación del espacio comprendido en los Conjuntos Históricos, al igual que ha requerido de una actualización de los datos del Catálogo que lo acompaña, y su necesaria adaptación a la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias.

Por otro lado, el término revisión no debe entenderse strictu sensu como concepto de revisión urbanística para la alteración de un instrumento de ordenación, sino que se ha tratado de realizar un reestudio o nuevo examen para introducir cambios o mejoras respecto de la misma, por lo que supone ir más allá de esa definición puramente urbanística para llegar a otra situación jurídica de todo el espacio.

Respecto al procedimiento y tramitación de este documento, es el artículo 85 del Reglamento del sistema de planeamiento de Canarias, el que determina que la revisión de los Planes de Protección de los Conjuntos Históricos se regirán en cuanto a su contenido y documentación por lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, pero con la salvedad de que se requiere informe favorable del Cabildo Insular a la aprobación definitiva del documento e

igualmente se requiere informe de la COTMAC sobre las cuestiones urbanísticas, principalmente.

Por tanto, su tramitación viene especialmente determinada por lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, que dispone que la tramitación de un Plan Especial de Protección se llevará a cabo conforme dispone la normativa urbanística, normas que regirán también para los casos de revisión de sus determinaciones. Esta tramitación le corresponde a la Corporación municipal en cumplimiento de lo que dispone el artículo 30.2 de la citada Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

En conclusión, el conjunto de los ajustes y mejoras en la ordenación del PEPRI-2001 no alteran el modelo de ordenación general del que deriva, sino que suponen una necesidad acorde con el desarrollo económico y social del que se ve necesitado ese espacio, así como de ajustes en la ordenación urbanística a través de aspectos puntuales y de su necesaria adaptación a la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, que además permiten prever su integración junto con otros posibles y futuros cambios derivados de la ordenación del Barranco de Guinguada y su colindancia con la Avenida Marítima.

#### **4. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.**

La Ley 4/2017, en su artículo 140, establece el contenido documental mínimo de los instrumentos de ordenación urbanística. Así, los planes especiales deberán tener, al menos, el siguiente contenido documental:

A. Documentación informativa:

- a) Memoria informativa.
- b) Planos de información.

B. Documento de ordenación:

- a) Memoria justificativa de la ordenación estructurante y/o pormenorizada.
- b) Planos de ordenación estructurante y/o pormenorizada.
- c) Normativa.
- d) Programa de actuación urbanística, si procede.
- e) Catálogo de bienes y espacios protegidos.

- C. Estudio económico-financiero, de acuerdo con el contenido de cada instrumento de ordenación.
- D. En su caso, memoria o informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal básica.
- E. Documentación ambiental.

En atención a esta determinación el contenido de este Plan Especial incluye los siguientes documentos:

### Tomo I: Documento de Información y Diagnóstico

- 1. Memoria Informativa:
  - 1.1 Consideraciones previas
  - 1.2 Análisis medioambiental
  - 1.3 Análisis del espacio urbano
  - 1.4 Análisis socioeconómico
  - 1.5 Estudios relativos al catálogo
- 2. Planos de Información.
- 3. Diagnóstico

### Tomo II: Documento de Ordenación

- 1. Memoria de Ordenación.
- 2. Planos de Memoria.
- 3. Documento Normativo:
  - 3.1 Normas
  - 3.2 Ordenanzas Estéticas.

4. Planos normativos
5. Catálogo de Protección y Fichas
6. Estudio económico-financiero
7. Tramitación del Plan Especial de Protección y correcciones al documento de Aprobación Inicial.

### Tomo III: Documento Ambiental Estratégico

## **5. OBJETIVOS DE LA REVISIÓN.**

### **5.1 OBJETIVOS GENERALES.**

La presente Revisión tiene como objetivo principal la ordenación y gestión de los Conjuntos Históricos de Vegueta y de Triana, garantizando la conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y paisajístico de estos barrios y promoviendo a su vez su dinamización, por medio de la actualización de las determinaciones previstas por el PEPRI-2001, en vigor hasta la aprobación del presente documento.

Además de este objetivo principal, a continuación se señalan otros objetivos generales que los instrumentos de ordenación supralocales han considerado para los planes especiales que ordenan conjuntos históricos, como es el caso.

#### **5.1.1 Objetivos previstos por el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.**

El Plan Especial se entiende como el instrumento urbanístico que desarrolla las determinaciones del Plan General de Ordenación en el ámbito API-01 en lo que se refiere al espacio urbano consolidado de Vegueta-Triana, derivado del cumplimiento de la legislación estatal y autonómica en materia de patrimonio histórico en cuanto a la preceptiva remisión al mismo de la ordenación pormenorizada de los Conjuntos Históricos.

En razón a ello, el Plan General define una serie de criterios objetivos genéricos para la ordenación urbanística del patrimonio histórico (Memoria de Ordenación Estructural. Parte 4. Capítulo 10), los cuales deben observarse en este Plan que se revisa, a saber:

- La imbricación o interacción de las actuaciones en el patrimonio histórico como mecanismo fundamental del conocimiento y valoración del territorio de Las Palmas de Gran Canaria.

- La concepción del patrimonio arquitectónico, etnográfico y arqueológico como elemento rehabilitador del entorno, tanto en lo referido al espacio urbano como el rural.
- La oferta y adecuación del patrimonio como mecanismo de visita, relación, percepción y discusión social sobre la memoria cultural y sus implicaciones en el arraigo y la calidad de vida de la ciudadanía.
- La oferta y adecuación del patrimonio histórico como mecanismo de dinamización turística del municipio y sus implicaciones en la mejora y diversificación de la economía de Las Palmas de Gran Canaria.

Como mecanismo básico de determinación urbanística destinada a la conservación del patrimonio histórico, se justifica que toda obra o actuación derivada de la aplicación de esas determinaciones y que, en su caso, conlleve una alteración de las estructuras edificadas o construidas con valores en presencia va dirigida a contribuir a la conservación y protección del mismo.

### **5.1.2 Objetivos previstos por las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias.**

La Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias de Canarias, establece en su Título VI, Capítulo Primero, unas disposiciones sobre Patrimonio cultural, que no han sido objeto de desarrollo a través de las Directrices de Ordenación de patrimonio cultural, tal y como se preveía, pero si marca unos criterios o pautas sobre las determinaciones a seguir respecto a la ordenación de los Conjuntos Históricos.

En tanto el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria ha sido adaptado a la Ley de Directrices, la presente Revisión asume las determinaciones genéricas que se regulan en dicho instrumento para los Conjuntos Históricos, contenidos en su Directriz 109.

En ella se incluyen una serie de criterios generales que se asumen desde esta Revisión que podemos considerar como objetivos determinados en el ámbito jurídico o de planeamiento de ámbito regional en Canarias, a saber:

- La recuperación de la actividad residencial y productiva de los cascos, y su complejidad funcional y social, desde el respeto a los valores históricos que contienen y los definen como tales.

- La peatonalización de los cascos, ubicando fuera de los mismos los aparcamientos para el transporte discrecional, e integrando armónicamente los sistemas de recogida de residuos.
- La morfología arquitectónica de sus inmuebles, las secuencias y características de su paisaje urbano y el diseño y disposición de los elementos de infraestructura, mobiliario y señalización urbana, con especial énfasis en la reducción de la presencia de canalizaciones y tendidos vistos.
- La desaparición de las barreras arquitectónicas.

### **5.1.3 Objetivos previstos por el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria**

En lo que respecta al Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria, en vigor desde el año 2004, no establece a ese nivel determinaciones derivadas sobre la ordenación urbanística entendida genéricamente que resulten de aplicación expresa al ámbito de Vegueta y Triana, aunque sí que se derivan prescripciones igualmente genéricas a nivel de isla relacionadas con el patrimonio histórico, incluidas en la Sección 18 de las Normas del Plan Insular.

La condición de sendos barrios como Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico motiva una interacción evidente con dichas directrices, las cuales proponemos considerar como objetivos de la presente Revisión.

- Considerar los bienes inmuebles que componen el Patrimonio Histórico como parte integrante de la oferta de recursos del territorio insular, integrándose en las estrategias de ordenación del planeamiento urbanístico de Las Palmas de Gran Canaria y del ámbito de Vegueta-Triana.
- Considerar los bienes que integran el patrimonio histórico como elementos que poseen un valor no sólo cultural, didáctico y estético, sino también económico; respecto a lo cual se regule desde la ordenación y gestión del territorio su aprovechamiento como bienes privilegiados de actividades culturales, turísticas, o de ocio, y disponer medidas que contribuyan a rentabilizar su aptitud para generar beneficios indirectos en cuanto ponen en valor y dotan de identidad al paisaje insular.
- Considerar el valor de los inmuebles históricos como variable que gravita sobre la singularidad de sus materiales, técnicas constructivas y tipologías, propiciándose que las rehabilitaciones, ampliaciones y la adecuación a nuevos usos o requerimientos de calidad de vida no comporten una pérdida de su autenticidad que desvirtúe su valor.

- Observar desde la Revisión que, en tanto el patrimonio histórico produce beneficios sociales generales, su preservación y mejora es responsabilidad social; propiciándose desde el alcance competencial del Plan Especial como instrumento de ordenación urbanística medidas que sirvan de referencia para la gestión de la Administración.
- Potenciar el Plan Especial como mecanismo de toma de decisiones que afecten al territorio urbano implicado, de modo que las Administraciones Públicas que promuevan o gestionen obras y proyectos públicos recaben y tengan en cuenta la información disponible sobre los recursos patrimoniales (localización, valor, estado de conservación, grados de protección, etc.) tanto en la fase de diagnóstico como en la formulación de propuestas de ordenación, a fin de garantizar el adecuado cumplimiento del deber de conservación y protección del Patrimonio Histórico.
- Potenciar el Plan Especial como instrumento del Ayuntamiento para la promoción de una propuesta urbanística orientada a la protección y el tratamiento específico de sus espacios de valor patrimonial y deberán obtener recursos para su mejora y puesta en valor así como para su mantenimiento. En este sentido, se persigue contemplar un tratamiento específico para su protección e integración general de los bienes, con especial atención a la fragilidad de los mismos en relación con el desarrollo urbano.
- Desarrollar la prescripción insular, ya prevista en el marco legal sectorial, de ordenar urbanísticamente el ámbito de los barrios de Vegueta y Triana mediante este Plan Especial, en tanto sendas áreas definidas como Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico.
- Prever una ordenación urbanística que facilite, con posterioridad, la coherencia de las determinaciones municipales con las que en su momento se regulen en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Patrimonio Histórico de Gran Canaria, una vez éste entre en vigor como instrumento de desarrollo del Plan Insular.

## **5.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

De forma más concreta, se pretende alcanzar los siguientes objetivos específicos:

### **5.2.1 Objetivos específicos relativos a la conservación del patrimonio**

Objetivos derivados de la necesidad de garantizar la conservación de los valores y del carácter histórico de estos entornos:

- a) Elaboración de un inventario más completo y correcto de inmuebles catalogados, que incluya aquellas edificaciones que tienen valores que merecen la protección, eliminando

aquellas otras que no deben pertenecer al Catálogo y actualizando los grados de protección asignados garantizando así la preservación de los valores de cada edificación.

- b) Profundización en el concepto de protección y los criterios de catalogación.
- c) Desarrollo un nuevo formato de ficha de protección, más completo y de fácil interpretación, que contemple datos precisos y actualizados sobre el estado y características de los inmuebles, su localización, los valores a proteger y los parámetros de protección.
- d) Determinación para cada inmueble y elemento protegido, en su ficha correspondiente, del grado de protección y el nivel de intervención permitido.
- e) Establecimiento de unos parámetros estéticos y unas pautas de actuación adecuados a estos entornos de protección.

### **5.2.2 Objetivos específicos relativos a la ordenación**

Objetivos derivados de la necesidad de buscar nuevas tácticas para evitar la desertización de estos barrios, propiciando a su vez su regeneración y estableciendo estrategias de dinamización:

- a) Recuperación del uso residencial como uso preferente en el ámbito del Plan Especial y centralización de las actividades recreativas en áreas concretas, evitando la colonización de todo el ámbito por estos usos que pueden resultar molestos para los habitantes de la zona.
- b) Promoción de actividades propias de barrios residenciales que colaboren en la mejora social y económica de la zona, promoviendo usos que contribuyan a incentivar las potencialidades urbanas en coherencia con las demandas actuales de la sociedad, buscando el equilibrio entre la dinamización del ámbito y su protección.
- c) Ampliación del abanico de usos alternativos y complementarios de las edificaciones, para permitir la aparición de nuevos focos de centralidad acordes a la demanda del momento.
- d) Flexibilización de los parámetros urbanísticos permitidos, de tal manera que se promueva el uso de la edificación existente evitando su abandono, al mismo tiempo que se facilite la regeneración del tejido urbano con nueva edificación, sin menoscabo de los valores que caracterizan estos barrios históricos.
- e) Redefinición de la red de Equipamientos, Dotaciones y Espacios Libres, adaptándola a la realidad existente pero favoreciendo su flexibilidad para que también se adecue a la demanda real de la zona.

- f) Establecimiento de un adecuado proyecto de movilidad que mejore la calidad de vida de estos entornos.

### **5.2.3 Objetivos específicos relacionados con el paisaje**

Objetivos derivados de la necesidad de salvaguardar el carácter singular de los espacios públicos y de los ambientes exteriores que conforman el paisaje de estos entornos históricos:

- a) Actualización del sistema de espacios libres, introduciendo determinaciones pormenorizadas para su diseño y ordenación.
- b) Redefinición del tratamiento urbanístico en determinados rincones a efectos de mejorar los mecanismos de integración paisajística del conjunto edificado.
- c) Redefinición del tratamiento urbanístico para la valorización social y conservación de jardines, elementos ambientales o patios singulares en parcelas edificadas.
- d) Determinación de pautas estéticas generales a seguir en espacios públicos y otros espacios abiertos.
- e) Introducción de pautas de movilidad como mecanismo de potenciación y disfrute público del paisaje urbano-cultural.

### **5.2.4 Objetivos específicos relativos a la actualización y mejora del documento técnico**

Objetivos derivados de la necesidad de elaborar un documento de fácil interpretación, actualizado y adaptado a la legislación y planeamiento vigentes:

- a) Adaptar el documento a la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, estableciendo los diferentes grados de protección en coherencia con lo definido para ello en la mencionada Ley.
- b) Elaborar un documento normativo coherente con el Plan General vigente, adaptado a su estructura de usos y a los conceptos en él definidos, estableciendo un formato normativo más claros y directo.
- c) Corregir los numerosos errores detectados relativos a contradicción de documentos, sobre todo en cuanto a catalogación y usos.

- d) Incorporar las modificaciones de planeamiento previamente aprobadas, tramitadas como Modificaciones Puntuales (Oficinas en el edificio de los Jesuitas, Museo Canario, Archivo Histórico, etc.) o como modificaciones de aplicación directa que el Plan General realiza en el ámbito del PEPRI Vegueta-Triana y que se indican en la ficha del API-01.
- e) Estudiar las solicitudes de modificación que han formulado a lo largo de los últimos años particulares, entidades y administraciones.
- f) Actualizar el Estudio Económico Financiero.

## 6. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

### 6.1 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

#### 6.1.1 La Alternativa “0”. El dinamismo urbano actual y el escenario de determinación urbanística del PEPRI-2001

La Alternativa “0” se concibe como la interpretación o pronóstico del escenario de evolución de las características espaciales generales (condición de barrios, papel en el dinamismo de la ciudad), de los elementos urbanos (conjunto edificado, trama, piezas estructurantes, actividades, sistema viario) y medioambientales (patrimonio histórico-arquitectónico, paisaje, zonas verdes) en un intervalo indefinido de tiempo, así como la manifestación de ese desarrollo en un contexto de razonable y justificada realidad sobre el ámbito de Vegueta y Triana sin que intervenga la ordenación de la Revisión.

Indudablemente, ese escenario no se concibe sin la implicación directa de las determinaciones urbanísticas en el PEPRI-2001, en tanto define el marco reglado para el desarrollo de los usos, actividades y aprovechamientos del suelo y la edificación dentro del ámbito.

A nuestro juicio, su argumento fundamental gira en torno a la identificación de dinanismos o situaciones que se consideran deficitarios o contradictorios con la ordenación urbanística y de evaluación ambiental del espacio urbano asimilable a los valores, cualidades y problemáticas de las características de Vegueta y Triana; teniéndose en cuenta sus singularidades urbanas y de patrimonio histórico, el objeto de las determinaciones remitidas desde el Plan General y las prescripciones más o menos vinculantes del marco legislativo y de planeamiento supramunicipal.

El escenario previsible para la Alternativa “0” se entiende definido en los siguientes aspectos fundamentales:

- a) La continuidad del ámbito API-01 de Vegueta y Triana como área diferenciada en el modelo de ordenación urbanística en desarrollo para el municipio de Las Palmas de Gran Canaria; así como su cualidad básica de condición de centro histórico de la ciudad en la definición estratégica resultante de dicho modelo.
- b) La continuidad de la protección directa del conjunto edificado y entorno urbano de interés por sus valores históricos y/o arquitectónicos que se define en el Catálogo del PEPRI-2001. Dicho reconocimiento jurídico no incluye un apreciable número (varias decenas) de inmuebles para los que se consideran igualmente valores de índole arquitectónica, histórica, cultural o paisajística, de acuerdo a las conclusiones del análisis exhaustivo que se sintetiza en el Diagnóstico. Igualmente, se mantiene la inclusión de otro conjunto de inmuebles para los que se concluye la inexistencia en cada uno de ellos de los valores susceptibles de motivar su remisión a protección.
- c) Derivado del punto anterior, el crecimiento del número de inmuebles con valores de patrimonio histórico que resultan transformados o sustituidos en base a las potencialidades consideradas en la normativa de aplicación a los edificios no protegidos.
- d) La continuidad del actual esquema documental del PEPRI y Catálogo, incluyendo la justificación de los valores históricos y arquitectónicos del conjunto edificado basada en la definición genérica y sin concreción para cada caso. Se materializa así un mecanismo igualmente genérico de relación entre el interés general de cada inmueble para su conservación como ejemplo de patrimonio en el municipio y el interés particular como parcela urbana sujeta a unas expectativas de la propiedad. Esa visión genérica puede facilitar la visión de conjunto del valor patrimonial en ambos barrios, pero también puede conllevar una falta de concreción del valor de patrimonio histórico y arquitectónico en determinados inmuebles singulares y, con ello, una discusión de la procedencia de su protección.
- e) La continuidad de una ordenación urbanística en condiciones de no adaptación completa al régimen normativo de la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias; resaltándose en esta incoherencia la definición de los grados de protección de los edificios y los niveles de intervención permisibles respecto a lo regulado en la citada legislación sectorial. Este aspecto puede llevar a confusión en la implementación del Plan Especial dentro del marco legal y de instrumentos de ordenación en el ámbito insular y regional.
- f) La continuidad del PEPRI en su estado actual como documento de referencia en la gestión urbana de sendos barrios; para el cual se constatan incongruencias entre la determinación cartográfica y la justificativa en los inmuebles sujetos a protección o la no actualización de las direcciones identificativas de algunos edificios.

- g) La continuidad de incoherencias en las determinaciones urbanísticas del PEPRI con respecto a las determinaciones vinculantes del Plan General de Ordenación actualizado en 2012, definiéndose las mismas en:
- La identificación de los usos terciarios entre ambos documentos.
  - La no previsión expresa del incentivo en el desarrollo turístico desde el instrumento urbanístico principal.
  - La no remisión del ámbito del Guiniguada a un Plan Especial específico.
  - La no integración en el Catálogo del PEPRI de varios inmuebles con protección determinada desde el PGO.
- h) La continuidad en el desarrollo normativo del PEPRI cuya aplicación práctica no ha logrado resolver problemas de integración paisajística del conjunto edificado no protegido o la definición de espacios libres locales de difícil o costosa adscripción a la titularidad pública.
- i) La continuidad del PEPRI en condiciones ajenas a la oportunidad de que sea un documento fundamental de referencia en la cualificación ambiental del paisaje urbano y cultural de Vegueta y Triana en el contexto del conjunto de la ciudad y de la isla; remitiéndose a otros instrumentos o mecanismos el cumplimiento de las medidas ambientales de cualificación y valorización social de dicho paisaje determinadas en el Plan General de Ordenación.

### **6.1.2 La Alternativa de Revisión**

Partiendo de los objetivos definidos para la determinación urbanística que motiva esta Revisión, las características del ámbito urbano de Vegueta y Triana y la concepción del Plan que se determina desde el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, en tanto instrumento de desarrollo del mismo, conforman el contexto que concluye en una propuesta de ordenación concebida como alternativa a la situación heredada.

No obstante, el trabajo de análisis y diagnóstico, junto con las oportunidades de desarrollo urbanístico relacionado con los Conjuntos Históricos y paisajes urbano-culturales, motivan la definición de dos variantes, cuyo elemento diferenciador es el alcance operativo que se quiera adscribir al Plan Especial.

Veamos los aspectos relevantes de ambas variantes.

a) Variante de Revisión básica documental:

Esta variante comprende el cumplimiento de aquellos objetivos expuestos en el apartado 4.5 de la presente Memoria que tienen que ver con la mera actualización documental del Plan Especial, así como la adaptación a la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias en cuanto a los grados y niveles de intervención de los inmuebles catalogados.

De este modo, la Revisión estaría integrada por las siguientes determinaciones urbanísticas:

- Actualización de los contenidos, por una parte, y los grados de protección y niveles de intervención, por otra, a lo regulado en la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias.
- Integración en el Plan Especial de las determinaciones vinculantes que se remiten desde el Plan General para el ámbito del API-01 de Vegueta y Triana.
- Integración en el Plan Especial de las determinaciones recogidas en la Modificación del PGO y en la Modificación del propio PEPRI-2001 para las parcelas catalogadas de la ampliación del Archivo Histórico Provincial y del Museo Canario.
- Actualización de los planos de ordenación y el Catálogo a los efectos de resolver incoherencias documentales en cuanto a los inmuebles remitidos a protección.
- Actualización de la normativa a los efectos de resolver aspectos de aplicación confusa en los parámetros de uso.

Este escenario se define, por tanto, en un carácter básicamente documental e instrumental del Plan, de modo que su implicación en el espacio urbano sería similar a la del PEPRI-2001, ante la consideración de que la ordenación del mismo resulta de plena aplicación al dinamismo durante la próxima década en los barrios de Vegueta y Triana.

b) Variante de Revisión de alcance territorial diferenciado:

Por su parte, esta variante amplía el alcance de los objetivos perseguidos con una vocación de aprovechar la oportunidad en la mejora urbanística de los siguientes aspectos:

- La conservación del patrimonio histórico y arquitectónico de los barrios de Vegueta y Triana y su interés ambiental.

- La dinamización socioeconómica, la mejora en la relación con el entorno y la rehabilitación de dicho patrimonio edificado.
- El impulso del propio Plan Especial como documento de exposición y justificación de los valores históricos, arquitectónicos y paisajísticos.

La ampliación del alcance de ordenación tiene su soporte en el citado diagnóstico del conjunto edificado, de la estructura y dinamismo socioeconómico, del entorno urbano y de su formalización paisajístico-ambiental.

Este soporte advierte la procedencia de mejorar el volumen documental y normativo del Plan de acuerdo al papel singular del ámbito histórico dentro del conjunto de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.

De acuerdo a ello, la Revisión estaría integrada, junto con los aspectos de la variante de Revisión básica, por:

- La ampliación documental del diagnóstico y valoración del estado de los inmuebles de interés.
- La actualización del Catálogo de Protección, potenciando la justificación específica de cada inmueble sobre los valores concretos de patrimonio histórico y arquitectónico que justifican su conservación; aspecto que lleva consigo una importante ampliación de los edificios integrados en el mismo.
- La mejora en la ordenación urbanística de conjunto y, en especial, de determinados enclaves urbanos para los que se han observado oportunidades de redefinición de los parámetros urbanísticos.
- La optimización del volumen de contenidos del Plan Especial respecto a los contenidos mínimos regulados en la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias.
- La ampliación en el alcance de la ordenación urbanística incorporando en mayor medida la potenciación del paisaje urbano y la definición de las zonas de cautela arqueológica.
- La actualización de las determinaciones previstas para la gestión del ámbito.

### **6.1.3 Valoración comparativa y justificación de la alternativa seleccionada**

Previamente a la comparación de las alternativas debe señalarse lo siguiente:

- a) Las tres alternativas contempladas parten de la garantía de integración de las actividades e intervenciones en el conjunto edificado y el entorno de acuerdo a sus aspectos paisajísticos, histórico-arquitectónicos y de funcionalidad urbana, de modo que se persigue la estricta minimización de los impactos negativos derivados del proceso constructivo y funcional propio de los espacios urbanos consolidados.
- b) Los tres modelos alternativos resultan viables técnicamente en un escenario concreto de desarrollo sostenible en sus aspectos ambientales, aunque no en sus aspectos funcionales y de conservación-rehabilitación del patrimonio histórico-arquitectónico.
- c) Respecto a la viabilidad económica, se parte de la premisa general de que las determinaciones se soportan sobre el concepto de una normativa urbanística susceptible de desarrollo a lo largo de la próxima década y la existencia de múltiples mecanismos de implicación de la propiedad privada, pública y mixta en dicho proceso, es decir:
- Las alternativas procuran el principio de minimización del coste para el erario público mediante la minimización de las actuaciones que requieran expropiación y el diseño de actuaciones que propicien la duplicación espacial de las dotaciones públicas, concentrándola en este caso en un ámbito concreto de suelo de titularidad pública.
  - Las actuaciones con preferente inversión pública se diseñan en el marco de asumible participación de los diferentes estamentos administrativos que participan en el entorno urbano y los conjuntos históricos, estimulando el concepto de la solidaridad interadministrativa a través de los programas de subvenciones y coinversión entre los distintos organismos públicos.

Así, pues, procederemos a realizar una comparativa de los aspectos más relevantes de las tres alternativas consideradas en el siguiente cuadro, de acuerdo a esta identificación propuesta:

- Alternativa "0" de continuidad documental del PEPRI-2001 (0).
- Alternativa ordenada. Variante de revisión básica documental (1.a).
- Alternativa ordenada. Variante de revisión de alcance territorial diferenciado (1.b).

## Comparativa de las alternativas y variantes de ordenación analizadas en esta Revisión.

Aspectos de ordenación	Alternativa 0	Alternativa de Revisión	
		Variante 1.a	Variante 1.b
<b>→ Ordenación de la conservación del patrimonio histórico.</b>			
• Objeto básico de protección del patrimonio histórico y arquitectónico.			
• Continuidad del patrimonio edificado según Catálogo en vigor.			
• Integración de inmuebles cuya protección es determinada desde el PGO.			
• Ampliación de inmuebles definidos como patrimonio edificado en el Catálogo.			
• Actualización de los inmuebles integrados en el Catálogo según presencia de valores, excluyendo los de construcción reciente.			
• Existencia de inmuebles con valores definidos y susceptibles de renovación y/o sustitución.			
• Justificación genérica del valor de patrimonio histórico y arquitectónico de acuerdo al concepto regulado en la Ley 4/1999.			
• Justificación específica de cada inmueble sobre la definición de valores concretos de patrimonio histórico y arquitectónico susceptibles de conservación.			
• Implementación de la potencialidad arqueológica del subsuelo como factor de cautela en la ordenación urbanística.			
• Coherencia de los grados de protección y niveles de intervención de los inmuebles de interés histórico y arquitectónico de acuerdo a la Ley 4/1999.			
• Implementación específica del paisaje urbano-cultural de Vegueta y Triana como valor de patrimonio afín a los Conjuntos históricos y sus entornos.			
<b>→ Ordenación urbanística común.</b>			
• API-01 de Vegueta y Triana como área diferenciada en el modelo de ordenación de Las Palmas de Gran Canaria. Definición estratégica como centro histórico de la ciudad.			
• Continuidad del sistema de dotaciones y espacios libres del PEPRI-2001.			
• Mejoras específicas del sistema de dotaciones y espacios libres.			
• Mejora del efecto paisajístico y de esparcimiento público del sistema de movilidad peatona y espacios libres mediante la integración como tal de la calle de San Bernardo.			
• Mejora del efecto paisajístico y de esparcimiento público del sistema de movilidad peatona y espacios libres mediante la supresión de enclaves en la calle Francisco Gourié y en la calle Arena.			
• Remisión de la ordenación urbanística del Barranco del Guinguada a un Plan Especial específico.			
• Mejora del efecto paisajístico y de esparcimiento público del sistema de movilidad peatona y espacios libres mediante la integración en el Plan de calles peatonales no previstas, pero ya ejecutadas como tales (C/. Cano, C/ Villavicencio, C/ Travieso, C/ Torres, C/ Doctor Rafael González, C/ Lentini y parte sur de la C/ Bernardino Correa Viera).			
• Continuidad del mapa de ordenanzas zonales definitorias de la trama urbana del PEPRI-2001.			
• Mejoras específicas del mapa de ordenanzas zonales definitorias de la trama urbana.			
• Mantenimiento del régimen normativo de los usos en Vegueta y Triana.			
• Mejora normativa de la regulación de los usos terciarios.			
• Mejora e incentivo normativo del uso turístico en el conjunto edificado.			
• Conservación del régimen normativo compatible con la rehabilitación edificatoria en inmuebles protegidos y la renovación en los no protegidos a efectos de incentivar el rejuvenecimiento demográfico y del uso residencial.			

La alternativa que se propone como escenario de mayor sostenibilidad y equilibrio para el desarrollo ambiental, social y económico del municipio de Las Palmas de Gran Canaria se corresponde con la **Alternativa 1.b. Variante de revisión de alcance territorial diferenciado.**

La selección de dicha alternativa obedece al convencimiento de tratarse la apuesta más adecuada para la ocupación reglada de la pieza urbana implicada atendiendo a los principios básicos en materia de patrimonio arquitectónico y conjuntos históricos emanados del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, de las Directrices de Ordenación General de Canarias, del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y de la política municipal de gestión del territorio.

De este modo, los criterios de selección pueden identificarse en función de los siguientes aspectos:

- a) La alternativa se vincula a un modelo de ordenación para el que se valora una incidencia ambiental con grado de "Poco Significativa" en su signo negativo atendiendo a las características y limitaciones medioambientales, patrimoniales y paisajísticas de los ámbitos abordados en la lectura detallada de su superficie y elementos constructivos. Por el contrario, dicha alternativa multiplica los efectos de signo positivo en base a la mayor conservación del patrimonio histórico y arquitectónico y el mayor alcance en la implementación del paisaje como valor urbano.
- b) Se entiende propiciadora del mayor equilibrio entre la ordenación urbanístico-estratégica de los barrios de Vegueta-Triana (objeto del Plan Especial que se modifica) y la conservación y promoción de sus valores patrimoniales y socioculturales, dentro del objetivo estratégico de optimizar la sostenibilidad y la calidad de vida en Las Palmas de Gran Canaria. De este modo, se combinan en mayor medida las aspiraciones sociales asociadas al interés público con las de conservación y mejora del patrimonio cultural del territorio.
- c) La promoción social de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria se entiende asociada a una mejor respuesta en esta alternativa, en razón al carácter cualificado del espacio a modo de escenario urbano de alto potencial de promoción de sus valores culturales.
- d) El carácter cualificado anterior se entiende adscrito a un aprovechamiento más completo de la oportunidad de potenciar la oferta pública de dotaciones y espacios asociados, por un parte, a la satisfacción de las necesidades sociales y estratégicas, y por otra, a la educación en materia de patrimonio histórico de la sociedad y la consolidación de las pautas de desarrollo sostenible en la ciudad.

## **6.2 LA FICHA API-01 DEL PLAN GENERAL VIGENTE**

La presente Revisión ha considerado e integrado todas las modificaciones al PEPRI-2001 que en los últimos años se han ido aprobando definitivamente, tal como se expondrá en los sucesivos apartados.

Así mismo, también se han trasladado al documento de ordenación todas las determinaciones que se recogen en el apartado Modificaciones de Aplicación Directa de la ficha API-01 del Plan General vigente, excepto las expuestas a continuación.

En este sentido conviene tener presente que el artículo 146, en su punto 4º, de la Ley 4/2017 determina que los Planes Especiales podrán modificar la ordenación pormenorizada establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, sin que contravenga la ordenación estructural y justificando su coherencia con la misma, por lo que a continuación se analizan determinadas disposiciones que se encuentran en la Ficha API-01 del Plan General en vigor y que se ha considerado conveniente modificar de forma justificada por suponer una mejor resolución de los espacios a los que afecta, tanto a nivel de ordenación urbanística como de disposición de esos ámbitos para disfrute o mejora de su relación con el ciudadano.

- Manzana T-01, en cuanto a usos, el PGO ciñe el uso Cultural a la Iglesia de los Desamparados, mientras que califica el resto como Administración Pública siéndole de aplicación la ordenanza de renovación y fijando como altura de referencia la propia del inmueble preexistente hacia la calle Pérez Galdós. Si bien se recogió en el documento del Plan Especial estas determinaciones, no fue así en lo referido a las alturas puesto que se proponían las materializadas en la actualidad. Derivado del informe emitido por el Servicio de Planeamiento del Cabildo Insular se reconsideran las determinaciones fijadas y se califica la manzana, a excepción del vacío existente, como Administración Pública (AD) y se aumenta la altura del inmueble de Bravo Murillo, 29, de 1 planta a 3, al ser ésta la altura homogénea de este tramo. Por otro lado, y como mejora al documento, se califica el vacío existente como Aparcamiento en edificio (AP) con una altura de 4 plantas, coincidente con la altura métrica del inmueble preexistente y colindante hacia la calle Pérez Galdós.
- Parcela de Francisco Gourié-Munguía (esquina sur). El PGO modifica la calificación de esta parcela de EL/AP por la Ordenanza de Renovación, proponiendo su ordenación conjunta con las parcelas de Triana, 70 y 72, y otorgándole la altura del edificio colindante hacia Fco. Gourié (8 plantas) hasta la mitad de la parcela, mientras que el resto tendría la altura del edificio dominante del tramo 1 de la manzana 24 (4 plantas). Se ha reconsiderado la posibilidad de eliminar esta determinación, proponiendo la calificación como espacio libre con arbolado, y eliminando toda la edificabilidad otorgada en la modificación expuesta.
- Parcela esquina Cano, 14 con Torres, 11. Tal y como se recogía también en la ficha API-01, se redujo el grado de protección, limitándolo finalmente, eso sí, a la fachada, puesto que el interior está totalmente en ruinas. Teniendo en cuenta que este edificio se protege con grado de protección Parcial, y que conforma la esquina de dos tramos de manzana con una altura media mayor, se decidió permitir una planta más sobre la altura original,

retranqueada respecto a la fachada, que contribuya a conciliar el encuentro de estos tramos mejorando el ambiente urbano.

- Parcelas en San Bernardo, 2 y 4. En la ficha del API-01 se incorporó la modificación que permitía la agrupación de estas dos parcelas, toda vez que se iba a llevar a cabo una única actuación conjunta. Pasado el tiempo, esta intervención no ha prosperado en este sentido, sino todo lo contrario. Se elimina la vinculación entre estas dos parcelas, limitándola a que, en la edificación en San Bernardo 4, el diseño arquitectónico y los materiales a emplear en la resolución de la fachada deberán ser de calidad, de tal forma que no se distorsione la percepción y los valores de la fachada protegida colindante situada en San Bernardo 2. En cuanto a la parcela en San Bernardo 2, se mantiene la posición de la edificación y las alturas fijadas en la referida ficha del PGO, pero incorporando, además, para el ático un retranqueo de 3 metros respecto a la alineación de San Bernardo. Se considera que esta medida ayuda a integrar la ordenación propuesta con las alturas fijadas para el resto de parcelas de este tramo de manzana.

### 6.3 ESTRUCTURA NORMATIVA

El ajuste del límite del ámbito definido en la modificación de Plan General aprobada el 29 de abril de 2015 ha supuesto la exclusión de varios tramos urbanos y la inclusión de otros respecto a lo inicialmente recogido dentro del área de ordenación, de tal manera que sólo se han mantenido dentro del límite del Plan especial aquellas zonas que pertenecen a los Conjunto Históricas o que al menos reúnen características urbanas, de trama, paisajístico-ambientales, de conjunto edificado y de patrimonio histórico asimilables a estos.

Esta nueva concepción del área a regular como un único entorno de características similares no encaja con el esquema normativo del PEPRI-2001, que entendía que el ámbito que regulaba no debía verse como una única área de ordenación y establecía por ello una zonificación urbanística en tres áreas de actuación, quedando el ámbito dividido de la siguiente manera:

- La zona central, coincidente con el "Centro Histórico", que abarcaba la gran mayoría de las manzanas de Triana y la mitad norte del barrio de Vegueta, a la que asignaba la *Ordenanza de Renovación*.
- La zona oeste de Triana, que comprendía la avenida Primero de Mayo, la calle Juan de Padilla y parte de las calles Pérez Galdós y General Bravo, a la que asignaba la *Ordenanza de Edificación para Primero de Mayo*.
- La zona sur de Vegueta y El Terrero, a las que asignaba la *Ordenanza de Edificación para Nueva Vegueta*.

A esta zonificación, el Plan Especial superponía la *Ordenanza de Protección*, considerando que no debía hacerse distinción por zonas en el caso de los edificios protegidos, puesto que la protección actúa individualmente sobre cada una de las piezas a proteger, indistintamente al lugar en que se encuentren ubicadas. Apuntaba, además, que el "tipo" de protección no está condicionado por razones de contigüidad o de vecindad.

Así pues, el PEPRI de 2001 recogía en su Memoria, en el artículo 3.4 *Respecto a la Ordenanza como Instrumento de Control Morfológico: la protección, la edificación y la renovación*, la filosofía de su esquema de ordenación, que se resume de alguna manera en el siguiente párrafo:

"De este modo se puede hablar de unas Ordenanzas de la Edificación y de una Ordenanza de Protección que actúan de modo independiente; pero así como esta última es única, aquella necesita diferenciarse por áreas en función de sus problemáticas específicas."

La presente Revisión del Plan Especial mantiene parte de aquella filosofía, considerando que existen unas normas de edificación y una norma de protección. La norma de protección a aplicar, al afectar individualmente a cada uno de los elementos catalogados, debe superponerse al resto de normativas, entendiéndose como independiente de las mismas.

Sin embargo, en lo que se refiere a la zonificación propuesta, se simplifica el esquema normativo con respecto al seguido por el PEPRI-2001, eliminando el exceso de complejidad normativa, pues como se ha expuesto, no se corresponde con la actual configuración morfológica y urbanística del ámbito regulado por el Plan Especial.

En coherencia con la nueva delimitación, se elimina la *Ordenanza de Edificación para Nueva Vegueta*. La mayoría de las parcelas reguladas por esta norma del PEPRI-2001 se localizan fuera de los Conjuntos Históricos, en la zona de Nueva Vegueta, al sur del Conjunto Histórico de Vegueta, y en la zona de El Terrero, al poniente del Conjunto Histórico de Triana. Estas zonas no forman parte de la nueva delimitación del Plan Especial. Las pocas parcelas anteriormente reguladas por esta norma que han quedado en el interior se encuentran dentro del Conjunto Histórico de Vegueta y se ordenarán conjuntamente con el resto de las parcelas en las mismas circunstancias, por considerarse que se han mantenido dentro del ámbito por reunir similares características a las manzanas que conforman el Conjunto Histórico.

Se elimina también la *Ordenanza de Edificación para Primero de Mayo*. Esta zona pertenece al Conjunto Histórico de Triana, formando históricamente parte de este barrio. Mantiene un paisaje y una parcelación similar a la del resto del barrio y la tipología edificatoria, si bien es austera en algunos casos, sigue los mismos estándares que se observan en otras calles del ámbito, por lo que no se entiende necesario que se regule por una normativa diferente de la del resto de su entorno.

Así pues, se propone la consideración de una única área normativa en la que se distinguen, parcelas residenciales, que se regularán por la nueva Norma VT -cercana en su discurso a la anterior norma de Renovación del PEPRI-2001 por promover una mejor integración de las nuevas edificaciones en un entorno con valores de protección- y parcelas calificadas como Dotaciones, Equipamientos y Espacios libres. A su vez, superpuesta a estas normas de edificación, se dispone la norma de Protección, a la que se remitirán todas aquellas parcelas que estén incluidas en el Catálogo de Protección del Plan Especial.

En definitiva, el esquema normativo, que se presenta ahora con una estructura asimilable al que sigue el Plan General en vigor para el resto del municipio, queda definido de la siguiente manera:

- Norma para parcelas calificadas como Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres.
- Norma VT (Vegueta-Triana), para parcelas con uso cualificado residencial.
- Norma de Protección.

En todo caso, las singularidades y particularidades que caracterizan a las distintas calles o entornos que se encuentran incluidos dentro del ámbito de ordenación, se resolverán desde la ordenación pormenorizada de la propia norma VT en el caso de parcelas residenciales o en la Norma para parcelas calificadas como Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres, en caso de parcelas así calificadas.

#### **6.4 LA ORDENACIÓN DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS, DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES**

El Plan Especial de 2001 definía las dotaciones, los equipamientos y los espacios libres en el Plano de *Espacios Libres y Equipamientos* (ver plano 2.3.13 del Documento de Información). La regulación de estas parcelas quedaba remitida a la normativa del Plan General, como se señala en la ficha API-01 del PGO-2012, que determina que "salvo previsión legal o determinación expresa del propio Plan Especial, los Equipamientos y Dotaciones comprendidos dentro de su ámbito territorial se regirán por las disposiciones del Título 3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada de este Plan General de Ordenación".

A este respecto, el Plan Especial de 2001 sólo pormenorizaba, en sus artículos 43 a 46, la ordenación del Teatro Cuyás (Área del Cine Cuyás. P-1), el Conservatorio (Área de San Francisco. P-2), el Espacio Libre/Aparcamiento entre las calles Verdi y Ramón y Cajal y ciertas condiciones generales para los edificios de aparcamientos. Además de estas parcelas, por medio de una modificación puntual del Plan Especial aprobada el 6 de octubre de 2003, se incluyó también, en un apartado 46 bis, la ordenación de la parcela donde se encuentra el colegio de los Jesuitas (Área del colegio de San Ignacio de Loyola. P-5).

Si bien, la remisión de las parcelas calificadas como Dotaciones y Equipamientos a una normativa general es adecuada para la mayoría de las parcelas que tienen esta calificación en el contexto municipal, no parece la solución más acertada en un ámbito de tanta fragilidad como el que regula este Plan Especial. En este entorno de protección, cualquier intervención llevada a cabo debe tener por estandarte la preservación del patrimonio. Las actuaciones en parcelas de grandes dimensiones, o estratégicamente posicionadas, como suelen ser estas dotacionales, dejan huella en el paisaje que les rodea y deben ser consideradas con mayor atención en estos ambientes cargados de valores arquitectónicos, ambientales e históricos. Además, estas edificaciones no residenciales se constituyen en muchas ocasiones como enclaves de interés que contribuyen a dinamizar y rehabilitar las áreas en las que se promueven, siendo este uno de los objetivos principales de la presente Revisión. Por tanto, teniendo en cuenta la singularidad que representan estas parcelas en el entorno de protección en que se ubican, se ha considerado la necesidad de definir más detalladamente sus parámetros urbanísticos.

Así pues, en primer lugar, se ha redefinido la red de Equipamientos, Dotaciones y Espacios Libres, integrada por aquellas parcelas más representativas de estos usos característicos. Esto es, se han señalado únicamente aquellas parcelas singulares que son hitos definitorios de la propia idiosincrasia y particularidad de estos barrios históricos, lo que no implica que existan en el ámbito otras parcelas destinadas a estos usos, puesto que la normativa residencial posibilita, con determinadas condiciones, su instalación como usos alternativos.

Se han calificado un total de 79 Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres, de los cuales 60 son parcelas dotacionales/equipamientos, 14 son Espacios Libres, 2 son EL-AP (Espacio libre-aparcamiento) y 2 son EL-CO (Espacio libre-comercial). En el plano 4.3 (Planos Normativos del documento de Ordenación) aparecen numeradas y diferenciadas por su uso cualificado todas las parcelas no residenciales, que por su especificidad funcional e importancia dentro del desarrollo de los barrios de Vegueta y Triana, se han considerado que deben tener un tratamiento diferenciado respecto al resto de edificaciones.

En segundo lugar, la regulación de estas parcelas ya no se remite únicamente a unas disposiciones de aplicación general, sino que se disponen unas directrices de ejecución pormenorizadas particulares para cada entorno (parcela o grupo de parcelas) calificado.

La Norma para parcelas calificadas como Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres (capítulo 2 de las Normas de este Plan Especial) establece, para estas parcelas (excepto las catalogadas a las que remite a la Norma de Protección), su regulación por medio de unas "fichas de Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres" que se anexan al final del documento normativo. Se han elaborado un total de 37 fichas correspondientes a las 37 dotaciones, equipamientos y espacios Libres señalados a continuación (los 2 EL/AP se regulan en la misma ficha, así como, los 2 EL/CO):

AD-01	CO-04	ED-02	EL-04	EL-09	EL-14	RG-02	SS-01
AD-02	CU-01	ED-03	EL-05	EL-10	EL/AP	RG-07	SS-02
AD-03	CU-10	EL-01	EL-06	EL-11	EL/CO	RG-08	
AP-02	CU-11	EL-02	EL-07	EL-12	OF-02	SN-02	
AP-03	ED-01	EL-03	EL-08	EL-13	OF-04	SP-03	

Cada ficha incluye los siguientes contenidos:

- Información fotográfica. Una imagen identificativa del conjunto calificado como Dotación, Equipamiento o Espacio Libre que encabeza la ficha; una serie de imágenes tomadas desde otros puntos de vista o correspondientes a otras fachadas de interés, que se incluyen en la parte inferior de cada ficha, completan; y una ortofotografía aérea del año 2010, donde se aprecian las volumetrías y cubiertas.
- Plano de situación. Se indica la ubicación y delimitación de la parcela calificada como Dotación, Equipamiento o Espacio Libre, así como la numeración de la manzana a la que pertenece y la ubicación de las edificaciones catalogadas si las hubiera.
- Descripción. Una breve reseña de las parcelas, en la que se aportan datos como su uso actual, historia, características tipológicas de interés, etc.
- Directrices de ejecución. Se establecen los parámetros urbanísticos: edificabilidad, ocupación, alineaciones, altura máxima (acompañada por un esquema de regulación de alturas en el caso de las dotaciones y equipamientos) y la regulación de usos, siguiendo el mismo esquema que el Plan General.
- En el caso de los Espacios Libres, se incluye además un esquema de ordenación en el que se señalan los principales elementos que definen la estructura y composición de cada parcela, y que complementa lo indicado en el apartado "Directrices de ejecución".

En definitiva, tal como se ha expuesto, se ha redefinido la red de Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres, estableciendo una normativa pormenorizada para cada parcela así calificada. Este proceso de redefinición ha conllevado un conjunto de ajustes derivados de la actualización de la situación territorial reconocida, de la integración en el documento del Plan Especial de las determinaciones que en esta materia se obliga desde el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria o de la simple asignación de una normativa concreta.

Veamos estos ajustes.

#### 6.4.1 Ajustes y cambios en relación a las parcelas calificadas como Dotaciones y Equipamientos

De forma general, en lo que se refiere a Dotaciones y Equipamientos, se ha procurado establecer una regulación que contribuya a la adecuada integración de las edificaciones en el entorno de protección en el que se encuentran:

- Aquellas calificaciones integradas por un conjunto de edificaciones en las que alguna de ellas esté protegida, éstas últimas se remiten desde la ficha de Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres a su correspondiente ficha de Catálogo y Norma de Protección.
- En aquellas edificaciones que sin estar protegidas se entienden bien integradas en el lugar en lo que a edificabilidad, ocupación y altura se refiere, se les exige mantener los parámetros actuales.
- En las parcelas SN-02 *Hospital San Roque* y SS-03 *Casa San Vicente de Paul* no se establece limitación de ocupación y edificabilidad y se les asigna la altura que se considera más adecuada para homogeneizar el tramo de manzana y evitar saltos no deseados con las edificaciones colindantes.
- El AD-02 *Cabildo de Gran Canaria*, se regula por los parámetros establecidos para esta parcela en la ficha de SG-30 del Plan General vigente.
- Se ha tenido en cuenta lo dispuesto por el PEPRI para las parcelas CU-02 *Teatro Cuyás* y ED-01 *Conservatorio Superior de Música de Canarias. Sede de Gran Canaria*. A esta última parcela, se le modifica la altura de 3 plantas prevista en el PEPRI vigente, por estar situada en medio del tramo entre las calles San Bernardo y San Nicolás regulado con 5 y 6 plantas, y contar en la actualidad con una altura de hasta 6 plantas.
- Asimismo, el ED-03 *Colegio San Ignacio de Loyola*, se regula por lo dispuesto en la modificación puntual del PEPRI-2001 aprobada el 6 de octubre de 2003.

En cuanto a las calificaciones de estas parcelas, se han revisado, ajustándolas a la realidad existente. Los cambios de calificación con respecto al PEPRI-2001 son los siguientes (ver planos 4.1 *Numeración de las manzanas*<sup>1</sup> y 2.1 *Modificaciones en las calificaciones de Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres*, del Documento de Ordenación):

- a) Antigua Iglesia de Los Desamparados (Centro Insular de Cultura) y Ampliación del Cabildo.

---

<sup>1</sup> En adelante se hará referencia a las manzanas de Vegueta y Triana con la numeración establecida en el plano 4.1 señalado.

En la manzana T-01, en cuanto a usos, el PGO ciñe el uso Cultural a la Iglesia de los Desamparados, mientras que califica el resto como Administración Pública siéndole de aplicación la ordenanza de renovación y fijando como altura de referencia la propia del inmueble preexistente hacia la calle Pérez Galdós. Si bien se recogió en el documento del Plan Especial estas determinaciones, no fue así en lo referido a las alturas puesto que se proponían las materializadas en la actualidad. Derivado del informe emitido por el Servicio de Planeamiento del Cabildo Insular se reconsideran las determinaciones fijadas y se califica la manzana, a excepción del vacío existente, como Administración Pública (AD) y se aumenta la altura del inmueble de Bravo Murillo, 29, de 1 planta a 3, al ser ésta la altura homogénea de este tramo. Por otro lado, y como mejora al documento, se califica el vacío existente como Aparcamiento en edificio (AP) con una altura de 4 plantas, coincidente con la altura métrica del inmueble preexistente y colindante hacia la calle Pérez Galdós. Dicho aparcamiento, con una capacidad previsible de 394 plazas, refuerza la consideración de aparcamientos de borde del ámbito del PEP-VT, considerando que absorbería los vehículos que llegaran al Conjunto Histórico desde la ciudad alta, mientras que los otros dos nuevos aparcamientos, en la calle Ramón y Cajal con Verdi y la ampliación del aparcamiento de Vegueta, frente al Mercado, previstos en el PEPRI y en el PGO, respectivamente, recogerían estratégicamente a los vehículos que llegaran desde el Centro de la isla, por un lado, y desde el Sur-ciudad baja –a través de la Avda. Marítima- por otro.

- b) Edificio de Correos (Avda. Primero de Mayo, 62 / Domingo J. Navarro, 39 y 41 / Dr. Juan de Padilla, 43).

El mercado postal se encuentra en la actualidad totalmente liberalizado, existiendo libre competencia entre Correos y el resto de los operadores. La libre competencia del mercado se ha alcanzado tras un largo proceso que empezó en la Unión Europea con la elaboración del Libro Verde sobre el desarrollo del mercado único de los servicios postales en el año 1992 y fue avanzando poco a poco en España con la transposición de, fundamentalmente, tres Directivas; la Directiva 97/67/CE de 15 de diciembre de 1997, adoptada en España por la Ley 24/1998 de 13 de julio, la Directiva Postal, 2002/39/CE de 10 de junio de 2002 y la Directiva 2008/6/CE de 20 de febrero de 2008. Ésta última consiguió la liberalización del mercado postal, imponiendo a los 16 estados miembros (entre ellos España) la fecha límite para la apertura total del 31 de diciembre de 2010. En España, la transposición de esta Directiva se realizó mediante la Ley 43/2010, de 30 de diciembre, del servicio postal universal, de los derechos de los usuarios, y del mercado postal (Ley Postal), que entró en vigor el 1 de enero de 2011 y puso fin a la parte del mercado postal reservada a Correos.

La calificación de Servicio Público (SP) que tenía en el PEPRI-2001 era fruto de la anterior situación en la que Correos era el operador único encargado de prestar el servicio postal universal con obligaciones de servicio público.

Actualmente, una vez superado el proceso formal de liberalización en España, podemos hablar de dos segmentos en el mercado postal, que presentan grandes diferencias de competencia y funcionamiento: el sector postal tradicional y las actividades de paquetería y mensajería industrial y comercial.

En este proceso, Correos desarrolla mayoritariamente el servicio del sector postal tradicional, envío de cartas y paquetes de reducido peso, envío de publicaciones periódicas, libros, catálogos y publicidad directa, mientras que el sector de paquetería y mensajería, que representa el 63 % de la facturación del mercado postal en España, lo realizan otras empresas. Este reparto junto con el desarrollo de las nuevas comunicaciones, que ha provocado la sustitución de los servicios postales tradicionales por otros medios tales como el correo electrónico, ha reducido sustancialmente la superficie destinada a la actividad postal, por lo que parte del edificio está en desuso y no se prevé su utilización en el futuro.

Por tanto, el PEP-VT ha optado por fijar un uso acorde con la actividad que se desarrolla en el edificio de Correos, ya que ha quedado sin calificación al dejar de ser efectivo el uso precedente de servicio público (SP). Por ello, se propone calificar de oficinas la parte del edificio donde se desarrolla este uso y el resto de la parcela regularla bajo la Norma VT que establece como uso cualificado el de vivienda.

Asimismo, se permite, según se ha dispuesto en su ficha de catálogo, la segregación del cuerpo de mayor altura (torre de seis plantas situada al sur) con uso residencial, acorde con la tipología que ostenta y al uso precedente, ya que se destinó en su momento a viviendas para el personal de Correos, tal y como reza en la puerta de acceso de este cuerpo "Correos. Telégrafos. Oficinas – Viviendas".

c) Parcela en la C/ Viera y Clavijo, 11.

Como determinación del Plan General dentro del ámbito API-01, se suprime la calificación "CU" de Cultural del inmueble situado en la calle Viera y Clavijo, 11, calificado como tal por vinculación a la ampliación de las instalaciones del Teatro Cuyás y sobre el inmueble situado en la calle Luis Millares, nº 5, en la manzana Museo Canario. En reconocimiento de la realidad, el edificio en Viera y Clavijo, 11 para a calificarse como Oficinas (OF-02), con los actuales parámetros urbanísticos, y el edificio en Luis Millares, 5, pasa a ser Residencial.

d) Palacete Rodríguez Quetgles (Pérez Galdós, 4 / Perdomo, 31).

Se modifica la calificación de este inmueble protegido, pasando de Administración Pública (AD) a Cultural (CU-03), en reconocimiento a la vocación cultural de las actividades que actualmente, y en un futuro presumiblemente, se desarrollan en él.

- e) Parcela en Plaza de San Bernardo, 27 / Avda. Primero de Mayo, 28 / Dr. Juan de Padilla, 15.

El PEPRI establecía para los inmuebles catalogados como Monumentos Histórico-Artísticos, como era este caso, que no podrían albergar otro uso que el que poseían en la fecha de aprobación del PEPRI, es decir, el de albergar dependencias de Administraciones Públicas, en concreto, el uso Administración Pública, quedando prohibidos los demás usos.

Si bien el inmueble es de titularidad privada, ha sido durante años (1978-2012) sede de los servicios de la Administración Autonómica, por último, del Diputado del Común hasta agosto de 2012, fecha en la que derivado de la crisis económica no se renueva el contrato entre la Propiedad y el Gobierno de Canarias. Por ello, teníamos un edificio privado con una calificación de Administración Pública. Si bien este error de concepto justifica la modificación del uso de esta parcela, hay que mencionar la existencia de un Auto, de fecha 3 de marzo de 2017, del Tribunal Superior de Justicia de Las Palmas, Sala de Contencioso-Administrativo, Sección Segunda, que resuelve la inadmisión a trámite del recurso de casación frente a la Sentencia dictada el 25 de julio de 2016, por la misma Sala, en la que se estima parcialmente el recurso interpuesto dando por probada la inexistencia de valores arquitectónicos y/o históricos que justificaran la catalogación del inmueble, así como, que no se encuentra actualmente destinado a sede del Gobierno de Canarias ni alberga servicio público alguno. Por ello, en aras a corregir este error, y en consonancia con lo argumentado en la Sentencia citada, sin perjuicio de lo que al respecto se decida en fase de ejecución de Sentencia, el Plan Especial en tramitación regula esta parcela con la Norma VT, cuyo uso cualificado o principal es el residencial, y le asigna 3 plantas de altura a la parte de la edificación alineada a la calle Doctor Juan de Padilla y 7 plantas de altura a la parte de la edificación alineada a la Avda. Primero de Mayo. Respecto a la altura normativa asignada, ésta se justifica en el apartado 6.6.2. "Ajustes en los parámetros volumétricos" de la presente Memoria.

- f) Parcelas en Primero de Mayo, 12

Atendiendo a la solicitud de una de las entidades titulares, se considera procedente modificar la calificación de Educativo (ED) de los inmuebles situados en Primero de Mayo, 12, puesto que no pertenecen al Conservatorio (parcela colindante con uso Educativo). En la actualidad, la parcela, propiedad de la Comunidad Autónoma de Canarias y de la Administración General del Estado, alberga distintos usos públicos propios de estas administraciones, por lo que se ha calificado como Administración Pública (AD-03).

- g) Parcela en Primero de Mayo, entre los números 2 y 4.

Las estaciones de servicio constituyen un claro ejemplo de actividad molesta y peligrosa en los términos dispuestos por el régimen de actividades clasificadas. No es la naturaleza

industrial o comercial, sino exclusivamente su condición de peligrosa por los graves riesgos -especialmente de deflagración o explosión y, por tanto, incendio- que en sí misma comporta, la circunstancia decisiva a efectos de la calificación y clasificación de la actividad.

No obstante lo anterior, además de peligrosa, una estación de servicio representa igualmente una actividad molesta por los ruidos y los olores que se desprenden del almacenamiento y la manipulación de los carburantes líquidos. Existen estudios demostrando que debería respetarse una distancia mínima de 50 metros para viviendas y de 100 metros para actividades especialmente vulnerables como hospitales.

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

La parcela que nos ocupa está en suelo urbano consolidado y el aprovechamiento susceptible de apropiación es el que viene determinado por la ordenanza aplicable. Tal y como se ha expuesto, el uso de estación de servicio ya no es oportuno y debe asignársele una nueva calificación, por ello, concedores de las incompatibilidades e inconvenientes que genera este uso se había recalificado la parcela como residencial. No obstante lo anterior, durante este proceso de revisión del Plan Especial en tramitación se recibe escrito de la propiedad, DISA RED DE SERVICIOS PETROLÍFEROS, S.A.U., advirtiendo de la existencia de servidumbres legales constituidas a favor del edificio colindante situado en la calle Doctor Domingo Déniz, 9, consistentes en; servidumbre de paso, como salida de emergencia del edificio, y servidumbre de vistas, discurriendo desde el lindero Norte del predio sirviente hasta el lindero Sur del mismo, limitando la altura de la marquesina a 3,80 metros. Y, a su vez, proponiendo modificar el uso residencial de esta parcela por uso comercial, en la categoría de pequeño comercio y/o recreativo-ocio en la subcategoría de comidas y bebidas Tipo I. Por lo expuesto, se ha reconsiderado la calificación de esta parcela privada, asignándole una calificación más acorde con el espacio donde se inserta. Así, se califica como comercial (CO), siendo su uso cualificado los siguientes o la combinación de ambos; comercial, terciario recreativo y cultural. A su vez, se limita el volumen edificado que no podrá superar la marquesina actual, en atención a las servidumbres descritas.

#### h) Parcela en Primero de Mayo, 2.

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

obra mayor previa que legitima un uso y ciertas condiciones respecto a este, así como una ocupación y una altura determinadas, se entiende adecuada la eliminación de la calificación de la parcela como Servicios Sociales para que pase a estar regulada por la Norma VT. Así, se establecen unas condiciones de ocupación y altura acordes a dicha licencia de edificación, debiéndose mantener la edificabilidad y ocupación actuales.

- i) Ampliación de la Biblioteca Insular en Muro, 2, 4 y 6 / Plazoleta de las Ranas, 1 / Remedios, 7 y 9.

Atendiendo a la inauguración de la Ampliación de la Biblioteca Insular ocupando el inmueble existente en las calles Remedios y Muro, se determina la calificación del mismo como Cultural (CU) a los efectos de su adaptación al uso de interés general existente.

- j) Parcela en la calle Triana, 2.

Como determinación del Plan General dentro del ámbito API-01, se modifica el uso de la parcela situada en Triana 2, esquina Lentini, calificándola como Cultural (CU-08). Asimismo, se modifica el nivel de intervención del edificio ubicado en dicha parcela y catalogado como "Edificio de Interés Histórico y Tipológico", permitiendo un volumen sobre cubierta, vinculado al uso cultural del inmueble, que minimice el impacto producido por las medianeras permanentes colindantes.

- k) Parcela en Mesa de León, 1. Teatro Guiniguada.

El inmueble donde se ubica el Teatro Guiniguada, con excepción del Teatro que es del Gobierno de Canarias, es de titularidad privada de viviendas colectivas y un local comercial.

Se ha optado por eliminar la calificación de esta parcela como dotación y equipamiento, ya que el uso cultural es compatible con el residencial, y asignarle la Norma VT, al ser ésta la que más se ajusta a la realidad de dicho inmueble.

- l) Parcela calificada como Cultural (CU) en la calle Luis Millares, 2 y 4.

Atendiendo a la solicitud de la entidad titular de la parcela e inmueble, se considera procedente suprimir la calificación de Cultural (CU) en la parcela sita en la calle Luis Millares, entre las calles Doctor Chil y Santa Bárbara, puesto que no es el uso a que se destina la parcela en la actualidad. No existiendo previsión alguna de una dotación cultural específica y de acuerdo al uso polifuncional que se viene desarrollando en la misma, se califica como parcela Residencial, permitiéndose los usos que en ella se desarrollan actualmente como autorizables.

m) Parcelas en Luis Millares, 5.

El desarrollo urbano posterior a la entrada en vigor del PEPRI-2001 ha observado la improcedencia e inoportunidad de la calificación como Cultural (CU) la parcela de uso Residencial consolidado situada en Luis Millares, 5, en la manzana del Museo Canario, pues sobre ella no está prevista una ampliación de este uso Cultural. Por este motivo, el Plan General de 2012, en su ficha API-01, determinó la eliminación la calificación Cultural (CU) de esta parcela. El presente Plan recoge esta determinación asignándole la Norma VT.

n) Parcelas en Domingo Doreste, 2 y 4.

El desarrollo urbano posterior a la entrada en vigor del PEPRI-2001 ha observado la improcedencia e inoportunidad de la calificación como Educativo (ED) de varias parcelas de uso Residencial consolidado anexas al Colegio San Ignacio de Loyola, sobre las que no se contempla una ampliación de este uso Educativo. Se determina en dichas parcelas la aplicación de la Norma VT, eliminando la calificación de Educativo.

o) Parcelas en Hernán Pérez de Grado, 4, 6, 8, 10 y 12 / Dr. Nuez Aguilar y en Sor Brígida Castelló, 1 / Toledo, 2, 4, 6 y 8.

Se ajusta la calificación religiosa (RG), dejándola sólo en aquellas parcelas que actualmente desarrollan este uso, es decir, en la Iglesia de Santo Domingo (Plaza de Santo Domingo, 4) y las edificaciones en Plaza de Santo Domingo, 3 / Toledo, 2 y 4 (RG-07). El resto de las parcelas, propiedad del Cabildo de Gran Canaria, calificadas por el PEPRI-2001 como Educativo (ED), pasan a calificarse como Servicios Sociales (SS), en atención a los usos a los que se destinan en la actualidad.

p) Escaleras de la Catedral.

Se ajusta la delimitación del RG-04, parcela de la Catedral, incluyendo en esta calificación las escaleras exteriores situadas en la fachada este, en colindancia con la plazoleta de Los Álamos y la plaza de Francisco María de León.

En relación a las modificaciones enumeradas anteriormente, debe señalarse que el cambio de calificación, de afectar a edificios catalogados, no implican en ningún caso una discusión del interés histórico y arquitectónico del inmueble o inmuebles afectados y la continuidad de su integración en el Catálogo.

Otros cambios en la calificación de parcelas, derivado del interés municipal de conservar y poner en uso el patrimonio, son los siguientes:

a) Parcela en Mendizábal, 27 / Avda. Alcalde Díaz-Saavedra, 12.

El PGO-2012 ordena como Sistema General de Dotaciones del Espacio Litoral todo el frente marítimo de la ciudad. A naciente de la manzana donde se sitúa la parcela (manzana V-18) se propone el soterramiento de la Autovía, lo que conlleva a la calificación de toda esta franja marítima hasta el mar como espacios libres y espacios libres-aparcamientos.

Toda esta operación de renovación del frente marítimo no puede ser ajena al Conjunto Histórico de Vegueta, por ello, desde el Plan Especial de Protección y atendiendo a la excesiva longitud de la manzana V-18 se propone la obtención de la parcela catalogada VT-584 como inicio de un recorrido peatonal que conecte directamente el Núcleo Fundacional del Conjunto Histórico con toda esta zona renovada. Por ello, la intervención en la parcela deberá garantizar dicha conexión transversal. Asimismo, la obtención de esta parcela supone también la rehabilitación del inmueble protegido cuyo estado de conservación requiere de una pronta actuación debido al estado de vulnerabilidad que presenta, derivado de un abandono prolongado siendo un edificio de edad anterior a 1800 (*“sus arcos góticos son una interesante muestra de las primeras casas de la villa”*<sup>2</sup>). Con el propósito de dotar a este inmueble de un uso se califica de Cultural (CU-19) con la regulación de usos que para las parcelas catalogadas y calificadas como dotaciones establece la Norma de Protección. Con la idea de poner en valor el inmueble citado, no sólo se protege la fachada y la primera crujía como correspondería al Grado de Protección Parcial que ostenta, ya que el interior está en estado ruinoso y fue objeto de una construcción moderna a finales del siglo XX, sino que también se protege la huella edificada, debiéndose mantener la edificabilidad actual, conservando las proporciones de ocupación y superficie libre de edificación de la parcela.

b) Parcelas en Triana, 70 y 72.

Estas parcelas están ligadas, desde las Modificaciones de aplicación directa fijadas por el PGO, a la parcela trasera de las mismas, esquina Francisco Gourié con Munguía, en una intervención conjunta que ordenaba este vacío pasando a regularse bajo la Ordenanza de Renovación. El tiempo transcurrido sin que la renovación del ámbito se llevara a cabo, unido a la idea incrementar los espacios libres y recalificar este vacío urbano, se ha optado por recalificar la parcela como espacio libre y asignar uso cultural a los inmuebles catalogados, como medida de intervención y conservación del patrimonio.

Además de los ajustes citados anteriormente, con objeto de evitar el abandono o desuso futuro de las edificaciones de estos barrios históricos, se han realizado cambios o mejoras permitiendo que se adapten con mayor facilidad a las demandas del momento, por ello, se ha ampliado el abanico de usos complementarios y alternativos permitidos en muchas de

---

<sup>2</sup> Alfredo Herrera Piqué. “Las Palmas de Gran Canaria. Patrimonio Histórico y Cultural de una Ciudad Atlántica”.

estas parcelas, exceptuando tan solo aquellas edificaciones que por su excepcionalidad o singularidad se considera que deben destinarse únicamente al uso cualificado que se le asigna, que son las siguientes:

- AD-04. RECTORADO ULPGC
- AD-05. CASAS CONSISTORIALES
- AD-06. CASA EPISCOPAL
- CO-01. MONOPOL
- CO-02. MERCADO DE VEGUETA
- CU-04. CASA MUSEO PÉREZ GALDÓS
- CU-05. GABINETE LITERARIO
- CU-07. BIBLIOTECA INSULAR Y AMPLIACIÓN
- CU-09. TEATRO PÉREZ GALDÓS
- CU-10. CENTRO DE CULTURA CONTEMPORÁNEA SAN MARTÍN
- CU-12. MUSEO CANARIO
- CU-15. TEATRO GUINIGUADA
- CU-17. CASA DE COLÓN
- CU-18. CAAM
- ED-01. CONSERVATORIO SUPERIOR DE MÚSICA DE CANARIAS
- RG-01. ERMITA DE SAN TELMO
- RG-02. IGLESIA DE LOS PADRES FRANCISCANOS
- RG-03. IGLESIA DE SAN FRANCISCO DE ASIS Y CURATO
- RG-04. CATEDRAL
- RG-05. ERMITA DEL ESPÍRITU SANTO
- RG-07. COMPLEJO E IGLESIA DE SANTO DOMINGO
- RG-08. ERMITA DE SAN ANTONIO ABAD
- RG-09. IGLESIA DE SAN AGUSTÍN
- RG-10. ERMITA DE SAN MARCOS

En el resto de las parcelas se han aumentado los usos complementarios y alternativos permitidos, procurando responder a la demanda y necesidades que se concretaron en el Diagnóstico de la presente Revisión. Es decir:

- Se ha extendido la posibilidad de instalar el uso Cultural (CU), muy vinculado al desarrollo de los centros históricos, no limitándolo a la zona fundacional de Vegueta y a unas pocas parcelas en Triana. También se han calificado directamente como Culturales parcelas anteriormente asociadas a otros usos.
- En relación al uso deportivo, tal como se expuso en el Diagnóstico, los especiales condicionantes del grado de consolidación del entorno urbano, la inexistencia de reseñables áreas no ocupadas y el alto valor histórico y arquitectónico del conjunto edificado son inconvenientes en cuanto al potencial del Plan Especial para resolver este déficit.

Si bien no se califica ninguna parcela concreta como Deportiva (DP), se amplía el número de parcelas que tienen este uso como alternativo, de manera que se favorezca al menos de alguna manera su implantación.

Debe apuntarse también que completando la oferta de usos alternativos comentada, como oferta alternativa cercana está la prevista en San Cristóbal-Vega de San José (oferta ordenada en el Plan General de 1,41 m<sup>2</sup>/hab. y un sobrante respecto a demanda potencial de 27.977 m<sup>2</sup>) para el déficit en Vegueta; y en Arenales (oferta ordenada de 0,47 m<sup>2</sup>/hab. y un sobrante de 581 m<sup>2</sup>) y Riscos (oferta ordenada de 1,01 m<sup>2</sup>/hab. y un sobrante de 10.029 m<sup>2</sup>) para el de Triana.

- También se aumentado el número de parcelas en las que se permite como alternativo los usos Servicios Sociales, Administración Pública y Sanitario, procurando de esta manera contribuir a flexibilizar la oferta y ajustarla a la demanda que se produzca en cada momento.

#### **6.4.2 Ajustes y cambios en relación a las parcelas calificadas como Espacios Libres, EL/AP y EL/CO.**

En relación a los Espacios Libres, por primera vez se señalan como entornos con entidad propia, diferenciados de la red de vías peatonales, frente a la estructura conjunta que planteaba el PEPRI-2001, que no hacía distinción entre ambos tipos de espacio. En el proceso de definición de esta red de Espacios Libres, se han realizado una serie de ajustes que conviene considerar (ver plano 2.1 *Modificaciones en las calificaciones de Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres*, del Documento de Ordenación):

- a) Barranco Guiniguada.

Tal como se ha indicado en anteriores apartados de este documento, como determinación del PGO dentro del ámbito API-01, la ordenación de la franja del Guiniguada, que representa

uno de los mayores Espacios Libres que se van a desarrollar en la zona, es la establecida en la ficha de Sistemas Generales (SG-51), que remite al correspondiente Plan Especial específico.

b) Plaza San Bernardo.

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

La configuración del espacio conocido popularmente como plaza de San Bernardo tiene su génesis en el s. XVI, tal como queda reflejado en el levantamiento que el ingeniero Leonardo Torriani realiza en 1588 por orden del rey Felipe II, con el objetivo de tener una idea real de las ciudades de Ultramar en las Islas Canarias. En este plano podemos ver que la plaza se encuentra lindando con el convento de San Bernardo derrumbado en 1868, en el límite norte de la ciudad construida. A partir de aquí hasta la muralla se encontraban los terrenos agrícolas denominados las "Huertas de San Telmo".

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

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

En este sentido, el Plan Especial, con el objetivo de valorar los elementos que han llegado a nuestros días, califica como Espacio Libre (EL-03) el tramo de la calle San Bernardo comprendido entre Pérez Galdós-General Bravo y Cano-Viera y Clavijo, por los motivos históricos ya argumentados, por las dimensiones de dicho espacio, propias de una plaza urbana, y por la singularidad del conjunto edificado en varios puntos, el acompañamiento de arbolado voluminoso y la singular perspectiva visual con el Risco de San Nicolás.

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



c) Parcela ordenada como Espacio Libre en Francisco Gourié / Murguía.

Tal y como ya se expuso en el apartado anterior, 6.4.1 de la presente Memoria, se reconsidera la determinación del Plan General y la parcela calificada Residencial (Norma VT) se recalifica como espacio libre (EL-14).

d) Espacio Libre interior de la manzana T-26.

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. Esta actuación, en sus orígenes formaba parte de una intervención conjunta que abarcaba también el Espacio Libre en Lagunetas y la apertura de un paso entre las calles Constantino y Arena. Sin embargo, esta última acción fue suprimida y las dos actuaciones previstas en el interior de las manzanas T-18 y T-26 quedaron aisladas una de la otra. Este hecho, además de la carencia de valores arquitectónicos e históricos reseñables en las fachadas y paredes hacia el Espacio Libre en cuestión y las reducidas dimensiones del acceso que, de ejecutarse, tendría el espacio libre interior a la manzana T-26 -dos metros de ancho que se estrechan llegando a ser inferior en algún punto del recorrido- han motivado que en este documento se suprima el Espacio Libre previsto en la calle Arena. Mantener este Espacio Libre contradice el carácter prioritario en el interés público general que justificaría la

expropiación de la pieza. En este escenario, se suprime la calificación de Espacio Libre (EL) interior de la manzana y se remite a su regulación a la Norma VT, para parcelas residenciales.

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

e) Espacio Libre en la calle San Francisco.

El PEPRI-2001 señalaba en el *Plano de Espacios Libres y Equipamientos*, un Espacio Libre en la calle San Francisco. Sin embargo, no lo tuvo en cuenta a efectos de la gestión, puesto que no aparecía reseñado. Se entiende que se trataba de un error, y nunca se pretendió que fuera EL, pues el espacio libre en cuestión es privado, perteneciente en parte a la Iglesia de San Francisco de Asís y Curato y en parte al Conservatorio de Música. En la actualidad está completamente ejecutado y en funcionamiento, y dada la existencia de Espacio Libre público suficiente en la zona, no existen motivos que justifiquen su expropiación. Por lo tanto, se elimina la calificación de Espacio Libre (EL), quedando esta parcela regulada por las determinaciones correspondientes al RG-03 (la parte perteneciente a la iglesia de San Francisco) y por el ED-01 (la parte perteneciente al Conservatorio de Música).

f) Parcela en la C/ Doramas.

Como determinación del Plan General dentro del ámbito API-01, se modifica la calificación de Espacio Libre (EL) por la de Espacio Libre/Aparcamiento (EL/AP-02) en la parcela de la calle Doramas.

g) Parcelas en Francisco Gourié, entre los números 75 y 97.

Estas parcelas conforman un vacío urbano que se puede convertir en una oportunidad de revitalización urbana para el ámbito en el que se encuentran, si se plantean como nuevos espacios conectores de actividad y de organización de usos con su entorno urbano.

La necesidad de regenerar este ámbito y mantenerlo sin edificación, conservando el espacio libre que se proponía, supone dotar a las parcelas privadas de aprovechamiento lucrativo bajo rasante. En este sentido, el artículo 3.5.5 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del PGO, en su punto 3.h), establece que quedan excluidos del cómputo de

la superficie edificada las plantas bajo rasante, excepto las destinadas a uso Comercial y a uso Recreativo-ocio.

Este ámbito está delimitado por el PEP-VT como EL/AP, calificación que también se recoge en otras parcelas del PGO. Por ello, se reflexiona sobre la dualidad EL/AP, y si ésta debe ser única o no, procediendo a calificar este ámbito como EL/CO. Por un lado, se conserva el espacio libre pretendido y por otro, se dota a estas parcelas privadas de aprovechamiento lucrativo.

Desde el punto de vista de la gestión de este suelo, se propone la regulación bajo la figura de los complejos inmobiliarios urbanísticos. Ya desde el Texto Refundido de la Ley del Suelo, RDL 2/2008, (TRLR) en su artículo 17.4 relativo a la “formación de fincas y parcelas y relación entre ellas”, se presenta el complejo inmobiliario como figura que regula la superposición de uso privado y dominio público en una única parcela, en la rasante y el subsuelo o el vuelo. Si bien este TRLR está derogado, la redacción del citado artículo se recoge en el artículo 26 de la Ley de Suelo de 2015 (RDL 7/2015, de 30 de octubre), Texto Refundido del Suelo y Rehabilitación Urbana, bajo la denominación de “Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios”. Este artículo da un paso más y añade el carácter de estos complejos inmobiliarios que serán urbanísticos, con el siguiente tenor:

“Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificadas, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación”.

Por ello, se considera que el complejo inmobiliario urbanístico es la figura más apropiada para regular las relaciones entre una propiedad pública y una propiedad privada.

En cuanto a la ordenación de este ámbito, se limita la banda privada a una franja de 7 metros, paralela a las fachadas de las edificaciones, para poder garantizar el cómputo de los espacios libres en el resto de la parcela, ya que debe poder inscribirse, para su consideración como tal, un círculo 12 metros de diámetro. Asimismo, se estima el uso comercial/recreativo-ocio, modificando la calificación EL/AP por EL/CO.

Esta primera franja privada se escalonará respecto a la franja pública resolviendo la diferencia de cota entre la rasante de la calle Fco. Gourié y la cota de suelo de planta baja de las edificaciones existentes. Este salto de cota resolverá las necesidades de ventilación de

la planta subsuelo. Y tendrá un tratamiento de plaza o terraza pudiendo estar vinculada al inmueble, tanto en planta baja como bajo rasante, sin que se puedan vallar, debiendo garantizarse el tránsito público por ellas.

La superficie construida bajo rasante podrá superar la dimensión de la terraza superior, fijando un máximo de 9 metros medidos desde la fachada de la edificación, destinada a uso comercial/recreativo-ocio, mientras que la banda pública destinada a espacios libres será arbolada, con árboles de gran porte, combinando áreas de estancia con el tránsito peatonal.

Así pues, se califican un total de 14 Espacios Libres, 2 EL/AP y 2 EL/CO:

- EL-01 Parque San Telmo
- EL-02 Lagunetas (interior de manzana T-18)
- EL-03 Plaza San Bernardo
- EL-04 Plaza de San Francisco y Alameda de Colón
- EL-05 Plaza de Cairasco
- EL-06 Plaza Hurtado de Mendoza
- EL-07 Plaza de Stagno y alrededores del Teatro Pérez Galdós
- EL-08 Plaza de Santa Ana
- EL-09 Plazoleta del Espíritu Santo
- EL-10 Plazas y plazoletas del núcleo fundacional
- EL-11 Plaza de Santo Domingo
- EL-12 Plaza de la R.S.E. Amigos del País
- EL-13 Plaza de San Agustín
- EL-14 Plaza Francisco Gourié
- EL/AP-01 Ramón y Cajal
- EL/AP-02 Doramas
- EL/CO-01 y EL/CO-02 Francisco Gourié

De forma general, sólo se establece para los Espacios Libres la regulación de usos provisionales, permitiendo ocasionalmente aquellos ligados a actividades de ocio y cultura; y la instalación de terrazas ligadas a los locales con uso Recreativo-ocio de la zona, puesto que se entiende que son actividades propias de estos espacios y contribuyen a mantenerlos activos. El resto de las disposiciones sobre los Espacios Libres se establecen independientemente para cada uno de ellos.

La regulación que se les aplica a estos Espacios Libres en sus fichas correspondientes, anexas a la Norma, es la que se ha considerado adecuada en aras de potenciar y enaltecer los valores de las edificaciones protegidas que les dan fachada, y de los propios ambientes que estos enclaves representan.

Así pues, para los Espacios Libres que ya están ejecutados y cuya estructura ya está muy consolidada, integrándose adecuadamente en el entorno de protección (EL-05, EL-06, EL-08, EL-09, EL-10, EL-11, EL-12 y EL-13) se ha optado por recoger la realidad existente, indicando qué elementos y condiciones deben conservar y los usos complementarios permitidos.

El EL-01, Parque de San Telmo, al estar calificado como Sistema General y contener en su delimitación una Zona de Interés Medioambiental, se remite a su regulación según lo dispuesto por el Plan General en vigor en las fichas SG-29 y ZIM-86.

En los espacios libres EL-02 y EL-14, cuyas características y reducido tamaño no hacen conveniente la posibilidad de edificar, se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones.

En el espacio libre EL-03, dada sus características –fachadas a ambos lados con bajos comerciales- no se considera necesaria la previsión de edificabilidad para usos complementarios, se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones.

A los Espacios Libres restantes: EL-04 y EL-07, ejecutados completamente pero se considera que por sus características podrían albergar alguna construcción destinada a usos complementarios que mejoren la calidad y utilización de estos espacios, se les asigna una pequeña edificabilidad, según las necesidades y las propias características cada uno de ellos y siempre igual o inferior a la que el Plan General en vigor permite en Espacios Libres de superficie similar.

Para los EL/AP y EL/CO, se ha establecido una regulación que permite unas edificabilidades y alturas reducidas para la dimensión de estos Espacios Libres, al menos en relación a lo que el Plan General en vigor regula en otras parcelas calificadas como Espacio Libre. Esto se debe a la consideración de que nos encontramos en barrios con una estructura edificatoria muy consolidada y con valores a preservar y estos espacios libres constituyen vacíos o pausas de referencia en esta trama tan densa y frágil. Se han tenido en cuenta también, en el caso del EL/AP-01, las determinaciones contenidas en el PEPRI-2001.

Por último, debe señalarse que, si bien, se ha eliminado el EL interior de la manzana T26 (482 m<sup>2</sup>), se han delimitado como nuevos espacios libres, parte de la calle San Bernardo (EL-03) (2.668 m<sup>2</sup>) y la parcela en Fco. Gourié esquina con Munguía (EL-14) (324 m<sup>2</sup>), lo que supone un total de 2.510 m<sup>2</sup> de nuevo Espacio Libre local.

## 6.5 EL SISTEMA DE MOVILIDAD.

### Contexto global. Ciudad, movilidad y medio ambiente.

Cada vez más, las ciudades adoptan un papel predominante. El incremento de actividad y población en los entornos urbanos ha generado espacios con una alta densidad, donde ha primado la concepción del espacio como una mera búsqueda de suelo frente a la generación de entornos con calidad ambiental. En la Unión Europea, más del 60% de la población vive en medio urbano. En las zonas urbanas se genera casi el 85% del producto interior bruto de la UE. Las ciudades constituyen el motor de la economía europea, atraen la inversión y el empleo y son indispensables para el correcto funcionamiento de la economía. En este contexto, la movilidad ciudadana y la gestión del espacio público constituyen dos de los retos a los que deben hacer frente las ciudades del siglo XXI.

### **Medio ambiente y contaminación.**

Los problemas actuales generados por la movilidad no son sólo la congestión o la mala comunicación, hay un gran número de impactos ambientales y sociales que produce el transporte motorizado, éstos tienen una fuerte y negativa repercusión en la calidad de vida de las personas. Todos juntos suponen de forma conjunta una significativa pérdida de habitabilidad de las ciudades. Se llega así a la situación de una ciudad contemplada como un espacio que ofrece ciertos servicios, pero de la que a menudo se intenta escapar a la búsqueda de la calidad de vida perdida.

Actualmente, más de 200 ciudades europeas (Atenas, París, Oslo, Estocolmo, Helsinki, Londres, Viena, Budapest, Lisboa, Bucarest o Dublín, entre otras capitales) han delimitado zonas de baja emisión en las que el acceso motorizado de los no residentes está prohibido o solo se permite a los vehículos con menos emisiones de partículas contaminantes. En algunos casos se han establecido peajes para circular por el casco urbano.

Un ejemplo reciente y sonado de este fenómeno es el caso de Madrid, que actualmente tiene en fase de redacción el primer Plan de Calidad del Aire y Cambio Climático. Éste tiene como objetivo reducir la intensidad del tráfico en la ciudad promocionando modos alternativos de movilidad con el fin de reducir los niveles de contaminación y humanizar la ciudad.

En el caso de Canarias también es alarmante la situación, tanto que, el pasado 21 de octubre de 2016 y tras constatar que el archipiélago es la segunda comunidad autónoma que más ha incrementado sus emisiones de CO2 desde 1990, el Observatorio de Sostenibilidad de España ha advertido a la sociedad de Canarias de la necesidad de que las islas tomen medidas urgentes en este campo.

En este sentido, el pasado octubre de 2016, el Cabildo de Gran Canaria se ha sumado al programa de la Unión Europea (UE) contra el cambio climático “Pacto de los Alcaldes”, y trabajará junto a los ayuntamientos para que la emisión de CO2 en la isla se reduzca en un 40% en 2030.

Los objetivos de este acuerdo son: contribuir localmente a la mitigación del cambio climático; cumplir con la legislación medioambiental y energética presente y prepararse para la posible normativa futura; mejorar su imagen como ciudad, aportándole el concepto de ciudad sostenible y siendo un referente para otras ciudades; aumentar la calidad de vida de sus habitantes y visitantes; reducir el consumo energético y los costes económicos asociados; contribuir a un mix energético sostenible; incrementar su eficiencia energética; preservar el medio ambiente y reducir las emisiones de gases efecto invernadero.

### **Espacio “público”. ¿Peatón vs. Coche?.**

La controversia actual que se suscita debido a la puesta en valor del peatón frente al vehículo motorizado puede malentenderse como una guerra indiscriminada hacia el coche, y no es así. Se trata de una recuperación de la calidad de vida que en los últimos años se ha ido perdiendo, una puesta en valor del individuo y de la relación con su entorno.

La ideología de las últimas décadas, en la que dedicar más espacio al automóvil era símbolo de progreso, ha llevado a ocupar más de las tres cuartas partes del espacio público en beneficio del vehículo motorizado, privando al peatón de un espacio vital.

Por otro lado, el derecho a la movilidad de las personas implica la atención a todas las formas de desplazamiento. Supone, por tanto, la intervención de la Administración pública para garantizar una oferta de espacio público adaptado y de sistemas de transporte para ello.

La calle es el espacio público por excelencia, sin embargo, las técnicas habituales con que se ha enfocado la movilidad han dado como resultado la predominancia del automóvil. Las consecuencias para la ciudad han sido terribles, la ocupación masiva del espacio por los vehículos motorizados ha impedido el desarrollo de otras formas de desplazamiento y ha ido aislando y excluyendo al peatón de un espacio esencial.

Caminar es el modo de desplazamiento más democrático (todo el mundo puede hacerlo, independientemente de renta o forma física), el de menor impacto ambiental y el que hace nuestras calles más seguras y dinamiza la economía al beneficiar al comercio de proximidad.

## **Directrices.**

La atención a la Movilidad es un tema de creciente interés en la actualidad, es tal vez el que en mayor medida enlaza con la condición urbana contemporánea. En los últimos años estamos asistiendo a cambios en el modelo de movilidad urbana: aumento de la movilidad peatonal (propiciada por su priorización en los centros urbanos) así como del uso de la bicicleta, con crecimientos espectaculares en algunas ciudades españolas (Barcelona, Madrid, Sevilla, Vitoria, etc.).

En esta línea, Las Palmas de Gran Canaria se suma a una tendencia generalizada en los países más avanzados, con un cambio de “cultura” de movilidad como reclamaba el Libro Verde de la Movilidad Urbana, lanzado como documento de debate por la Unión Europea en 2007.

Asimismo, estamos asistiendo a la proliferación de nuevas iniciativas de movilidad, englobadas en el concepto de “shared-economy: car-sharing, bike-sharing, parking-sharing”, que supone resolver los problemas de movilidad mediante una oferta flexible a nivel individual, sin el recurso a la propiedad del vehículo.

No debemos olvidar que la ciudad es una máquina en movimiento.

## **Estrategia de movilidad en LPGC.**

Las Palmas de Gran Canaria tiene casi 385.000 habitantes, es la ciudad más poblada de Canarias y se sitúa en novena posición con respecto a las áreas metropolitanas de España; sin embargo, no ha contado con la base de una estrategia de movilidad que cumpla los objetivos fundamentales de equilibrio entre los distintos modos de transporte y la recuperación del espacio público para uso ciudadano.

En este sentido, el Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS), elaborado en 2013, es el instrumento que articula el conjunto de actuaciones encaminadas a propiciar y mantener un equilibrio de cara a una movilidad urbana sostenible.

Los principales objetivos del PMUS están englobados en:

- Medidas de disuasión al vehículo privado en determinados puntos para regular el exceso de demanda.
- Desarrollo y mejora de los modos de transporte público colectivo.
- Fomento y refuerzo de la movilidad a pie y en bicicleta mediante la construcción de espacios adecuados y exclusivos para este tipo de modos blandos (incluyendo la supresión de barreras arquitectónicas).

- Gestión de la movilidad en grandes centros atractores.
- Medidas de protección y conservación del casco histórico.
- Integración de la movilidad sostenible como eje transversal en la planificación de la ciudad.

A su vez, la citada línea de actuación va en sintonía con los objetivos que también se establecen desde el documento correspondiente al Estudio Municipal de Movilidad, volumen que se desarrolla en el marco de la Adaptación Plena del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria al TRLOTENC y a las Directrices de Ordenación General de Canarias como requerimiento al planeamiento de acuerdo a las determinaciones de la Ley 13/2007, de 17 de mayo, de Ordenación del Transporte por Carretera de Canarias.

Estos objetivos son los siguientes:

- Reducir la dependencia respecto al automóvil, invirtiendo el peso del automóvil en el reparto modal.
- Incrementar las oportunidades de los medios de transporte alternativos, potenciando las condiciones que permitan a los ciudadanos y ciudadanas poder caminar, pedalear o utilizar el transporte colectivo en condiciones adecuadas de comodidad y seguridad.
- Reducir los impactos de los desplazamientos motorizados, reduciendo sus consumos y emisiones locales y globales, conviviendo con los demás usuarios de las calles en condiciones de seguridad aceptables.
- Evitar la expansión de los espacios dependientes del automóvil, frenando la expansión del urbanismo dependiente de éste.
- Reconstruir la proximidad como valor urbano, recreando las condiciones para realizar la vida cotidiana sin desplazamientos de larga distancia.
- Recuperar el espacio público como lugar donde poder convivir. De lugar de paso y espacio del transporte, las calles han de pasar a ser también lugar de encuentro y espacio de convivencia multiforme.
- Aumentar la autonomía de los grupos sociales sin acceso al automóvil: niños y niñas, jóvenes, mujeres, personas con discapacidad, personas de baja renta, personas mayores y personas que simplemente no desean depender del automóvil o de los vehículos motorizados.

Por tanto, en el escenario temporal que nos encontramos, es sobradamente manifiesto el rumbo que desde la planificación municipal se ha establecido para abordar la movilidad. De este modo, el Plan Especial de Protección Vegueta-Triana, como planeamiento de desarrollo, también ha de estar en consonancia con este modelo.

## El centro histórico de Vegueta-Triana.

El casco histórico de Vegueta-Triana es incapaz de dar respuesta al progresivo crecimiento de las tasas de motorización, el viario resulta inadecuado para los actuales medios de transporte. Sus calles cuentan con trazados que surgieron en una época en la que los movimientos internos eran principalmente peatonales y actualmente son incapaces de dar cabida a una realidad donde el coche sea protagonista principal.

De ello se derivan consecuencias negativas como los problemas de congestión y los daños al medio ambiente ya mencionados anteriormente. Además, el uso dominante del vehículo motorizado influye drásticamente en el día a día del barrio, robando ese bien escaso y limitado que es el espacio público, contaminando el aire, creando ambientes ruidosos, ingratos e inseguros que condicionan negativamente tanto al residente y visitante habitual como al turista.

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

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

No se deja de valorar que el vehículo privado sea esencial para el funcionamiento de la vida urbana, sino que se considera fundamental regular su presencia en el casco histórico.

### **Estrategia.**

Por un lado, la constatada debilidad de los espacios peatonales, y por otro, las directrices marcadas tanto desde el PMUS como desde el Plan General de Ordenación (Estudio Municipal de Movilidad), hacen patente la necesidad de trazar una estrategia general centrada en construir espacios más habitables en el centro histórico.

El reto radica en compatibilizar la necesaria accesibilidad con los objetivos de una movilidad sostenible. Resulta prioritario establecer un equilibrio entre la conservación del patrimonio y el fortalecimiento de la actividad económica. No se trata de peatonalizar la totalidad del

viario, pudiendo provocar problemas de accesibilidad y generar un efecto contraproducente, sino de peatonalizar algunos ejes en los que se concentre la mayor parte de los desplazamientos a pie y reducir el tráfico de paso.

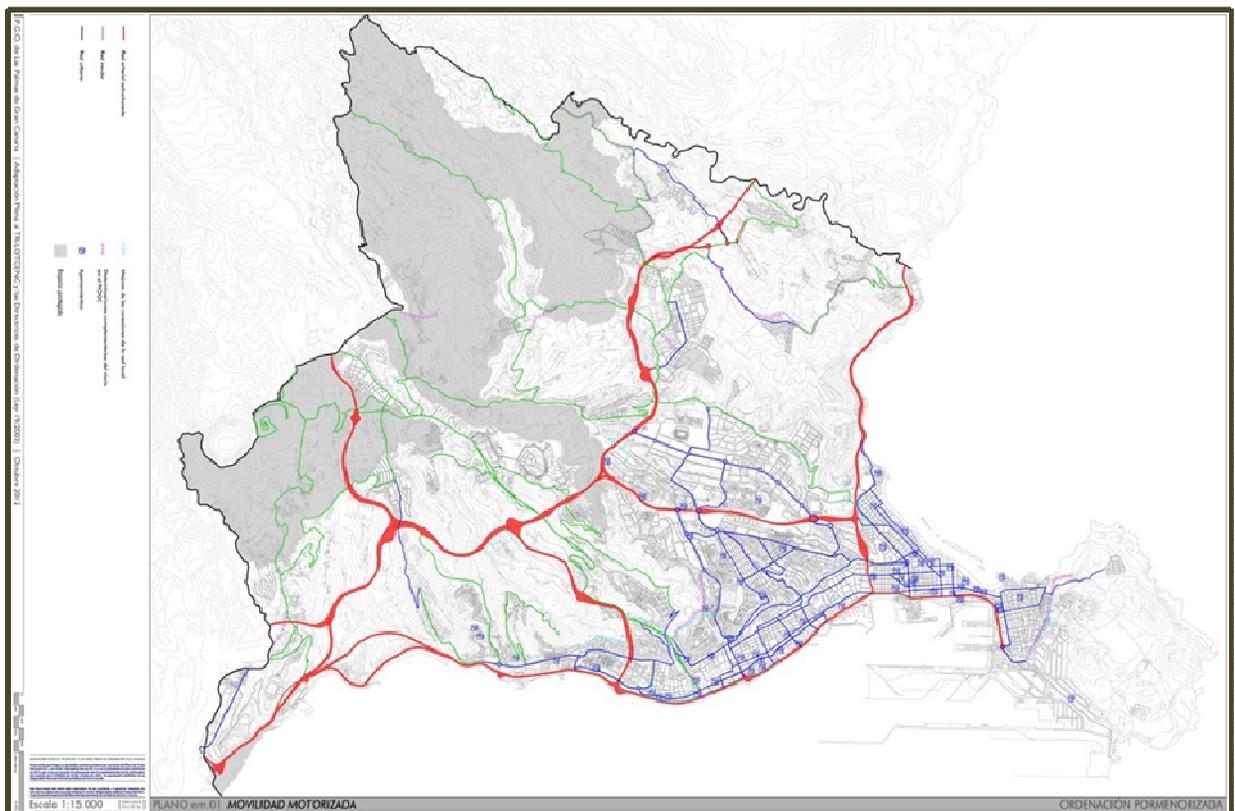
Se asume que el coche es necesario para el funcionamiento del casco histórico y si no se garantiza una óptima accesibilidad se podría poner en peligro la propia supervivencia de la actividad económica o incluso desplazar a la población residente.

De esta manera se proponen una serie de actuaciones encaminadas a mejorar la movilidad y accesibilidad, así como la calidad de vida y conservación del patrimonio.

En el asunto que nos compete es preciso desarrollar tres ideas:

### 1. La accesibilidad.

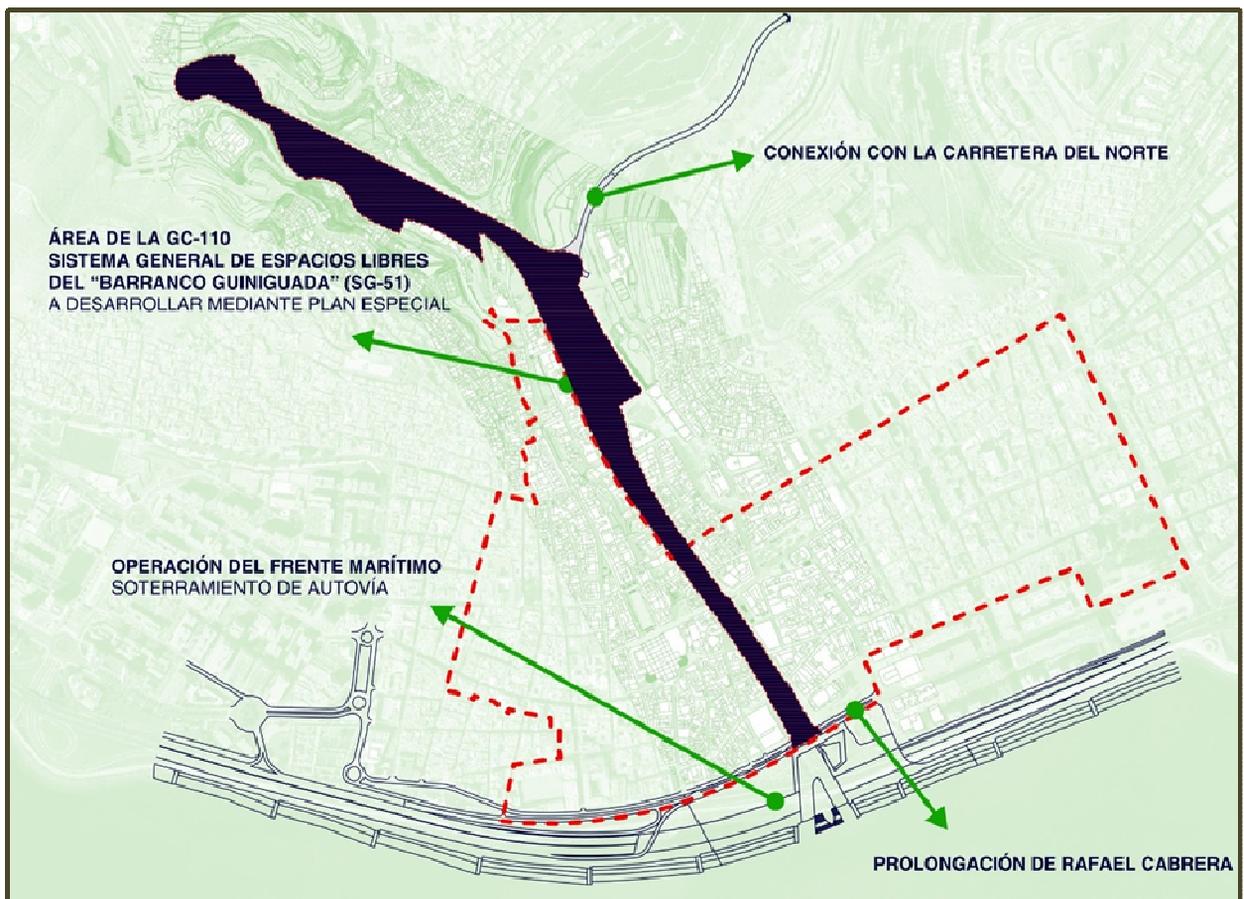
El pilar en el que se sustenta la propuesta de movilidad del ámbito es el establecimiento de una concreta jerarquización del viario. Para ello se ha tenido en cuenta la definición de la red vial estructurante municipal, plano “em.01 MOVILIDAD MOTORIZADA” perteneciente al Estudio Municipal de Movilidad del vigente Plan General de Ordenación donde se establece la jerarquización de la red viaria municipal.



*Estudio Municipal de Movilidad. PLANO em.01 MOVILIDAD MOTORIZADA*

Además, para su consecución se han valorado una serie de aspectos:

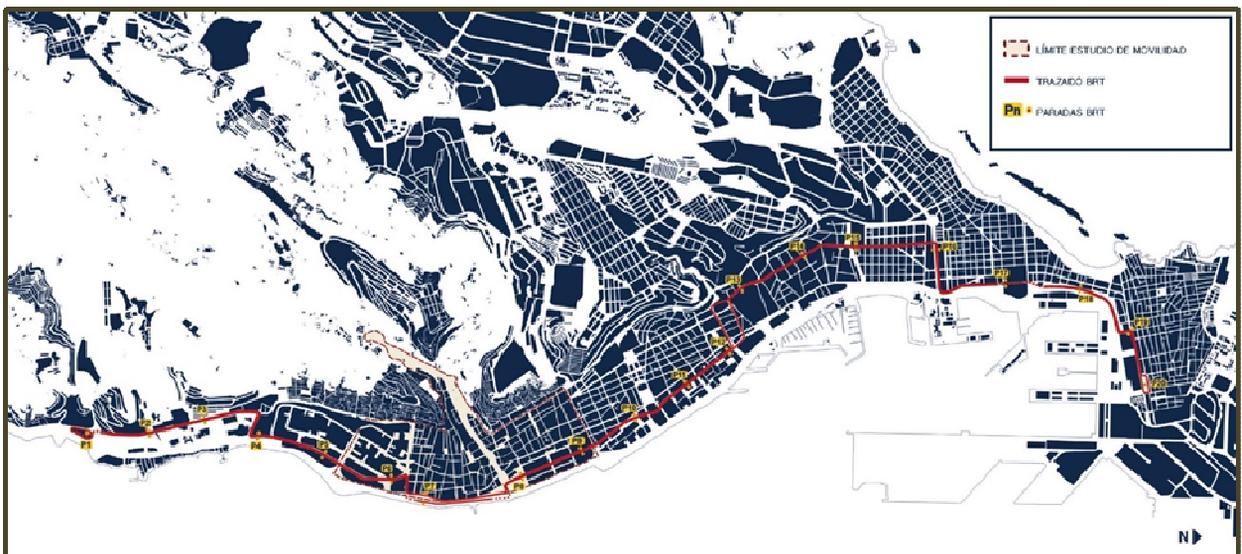
- La manifiesta pérdida de funcionalidad de la GC-110 como vía interurbana. Como consecuencia de la apertura de la Autovía GC-31 que discurre desde Tafira Baja hasta San Cristóbal y sirve de conexión transversal entre la Circunvalación de Las Palmas y la Autovía Marítima. Área remitida a ordenación mediante el Plan Especial del Sistema General de Espacios Libres del "Barranco Guiniguada" (SG-51).
- La propuesta del Plan General de Ordenación en la que se establece la conexión de la GC-110 con la Carretera del Norte, mejorando así la conexión entre el Distrito de Ciudad Alta y el Casco Histórico, aliviando de esta manera el tráfico de la calle Buenos Aires.
- La operación propuesta desde el Plan General de Ordenación para abordar el frente marítimo, soterrando la autovía GC-1 a su paso por la desembocadura del Barranco Guiniguada y posibilitando la prolongación de la calle Rafael Cabrera, dando continuidad a los movimientos perimetrales en su frente costero sin afectar a la red estructurante (GC-1).



*Propuestas del PGO*

- La floreciente y decidida apuesta municipal por medios de transporte alternativos:

- Mejoras y modernización del sistema de transporte público.
- Potenciación de otros modos como la motocicleta, se han reducido los impuestos municipales para las motocicletas y ciclomotores, y se ha ampliado la dotación de aparcamientos.
- Se ha impulsado la movilidad en bicicleta con diferentes acciones como la ampliación de carriles bici, el aumento de la dotación de aparca-bicis, el desarrollo del sistema público de préstamo y acciones formativas entre otras. A su vez, desde 2013, se cuenta con el Plan Director de la Bici.
- En 2014 se ha puesto en funcionamiento el Aparcamiento Intermodal El Rincón, con una capacidad de 1000 vehículos y con una estrategia en común con Guaguas Municipales, se facilita así el estacionamiento en la entrada norte de la ciudad y se potencia al mismo tiempo el transporte público como medio de desplazamiento dentro de la ciudad.
- En 2015 se ha desarrollado el Anteproyecto Sistema de Transporte Público Rápido BUS RAPID TRANSIT, en el que se define el trazado y la infraestructura asociada del Transporte Público Rápido (BRT) en el ámbito de la ciudad baja, entre Hoya de La Plata (en el Cono Sur de la ciudad) y Plaza Ingeniero Manuel Becerra (en el barrio de La Isleta). En las proximidades del ámbito se localizan 3 paradas (Plaza Santa Isabel, Teatro Pérez Galdós y Parque San Telmo).

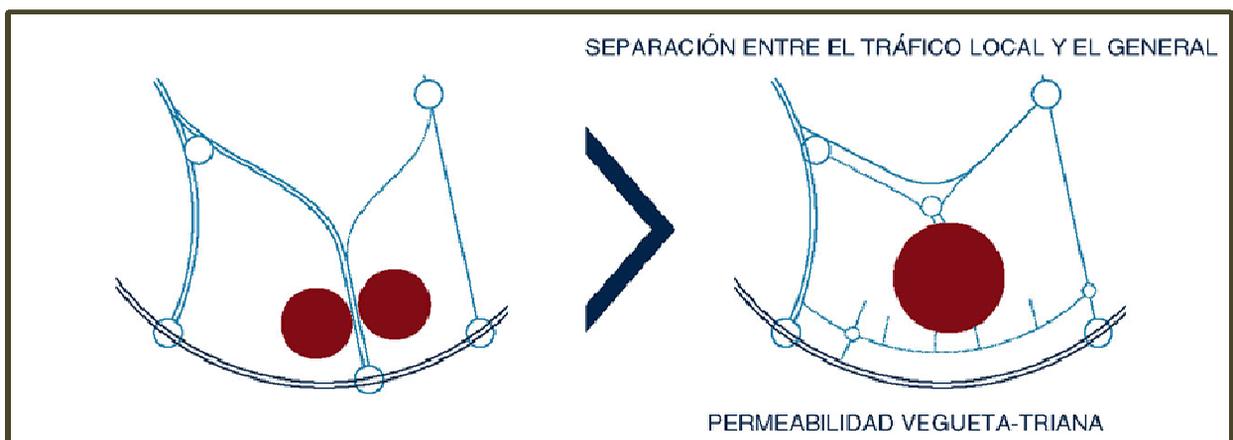


*Plano de trazado de BRT*

Considerados estos aspectos, el esquema viario resultante está basado en el planteamiento de un viario de distribución perimetral, en conexión con los principales puntos de aparcamiento. El interior de este anillo se reserva para un tráfico vecinal con vías caracterizadas por una velocidad de circulación lenta. Por lo tanto, en la franja central desaparece el bordillo de acera y la calle se convierte en un lugar polivalente con prioridad para el peatón.

El planteamiento perimetral se vislumbra desde el mencionado plano “em.01 MOVILIDAD MOTORIZADA” perteneciente al Estudio Municipal de Movilidad del Plan General. En éste, la accesibilidad al área pasa por la utilización de las redes arteriales estructurantes e insulares para posteriormente extenderse a las vías urbanas que conforman el anillo perimetral.

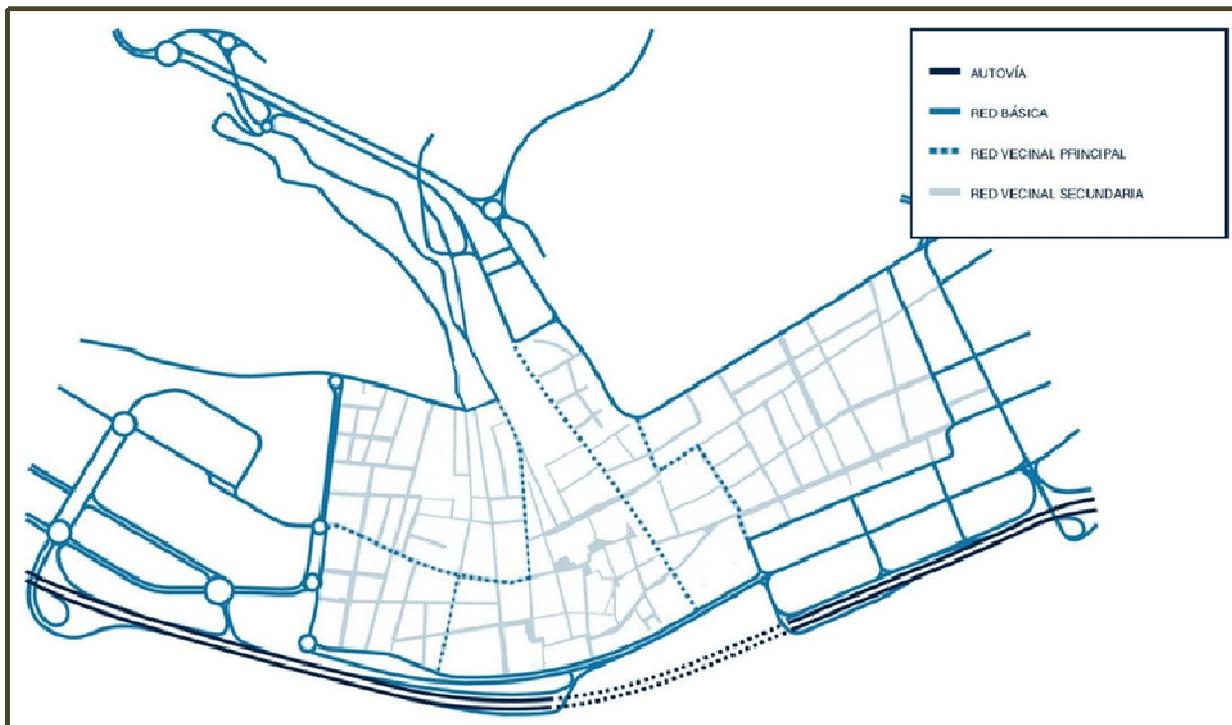
A continuación se muestra el esquema de transformación de la red viaria.



*Esquema de transformación de la red viaria principal*

La reorganización del viario posibilitará la mejora de las conexiones Vegueta y Triana y la utilización de la franja que separa ambos barrios, actualmente destinada casi exclusivamente a viario, para la creación de áreas de esparcimiento y ocio en beneficio del peatón (ordenación del SG-51), siguiendo las determinaciones del PGO. Este aspecto favorecerá la concepción de un único conjunto histórico, fragmentado en la actualidad.

La nueva jerarquía viaria es la siguiente.



*Red viaria. Plano de nueva jerarquía viaria*

## 2. La peatonalización

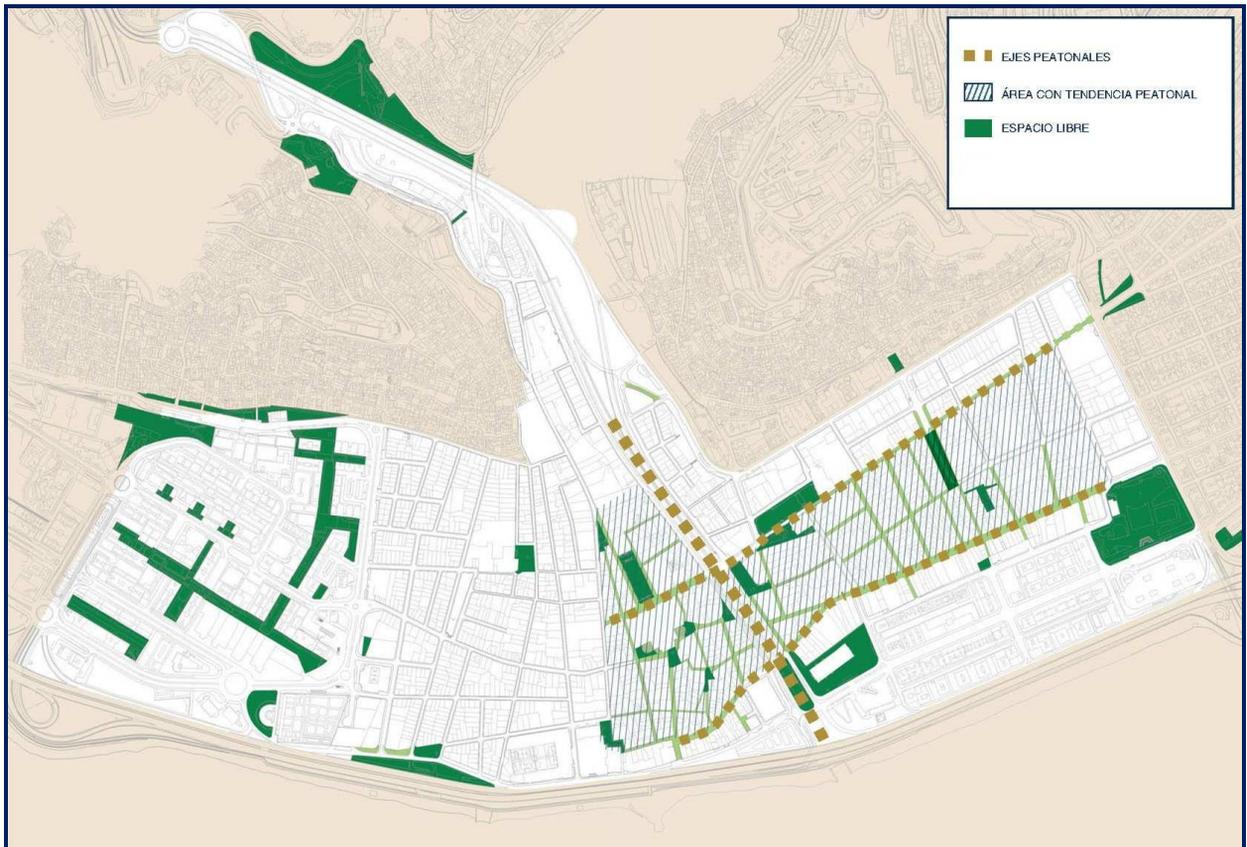
Desde el plan especial se propone la peatonalización de los principales itinerarios turísticos y comerciales. Se considera primordial en este planteamiento el establecimiento de una estructura básica constituida por 3 ejes principales de naturaleza peatonal que articulen la movilidad de la zona, estos son los formados por: calles Triana y Mendizábal; calles Pérez Galdós, General Bravo y Obispo Codina; y el eje establecido en la actual Carretera del Centro. Este último quedará resuelto cuando se aborden las actuaciones previstas para la GC-110.

En este sentido y como se ha mencionado anteriormente, se remite a redacción de un plan especial todo el ámbito del Barrano Guiniguada a la altura de los barrios de Vegueta y Triana. De tal manera que se adapte la desfasada infraestructura viaria que ocupa la Carretera del Centro al esquema viario de la estrategia actual de movilidad, donde el tráfico que anteriormente usaba la GC-110 para conectar la plataforma litoral con el interior de la isla pase a usar la red estructurante, definida así desde el PGO.

De este modo, se pretende reducir el impacto que genera atravesar el núcleo histórico por una vía de carácter insular con 2 carriles por sentido y cerca de 25 metros de sección. En consecuencia, este espacio será redistribuido de forma que se prime la accesibilidad entre los dos conjuntos históricos, en particular la del peatón. Se tratará por tanto de un espacio de gran oportunidad, con usos blandos y áreas de ocio y esparcimiento.

Este hecho no significa que vaya a desaparecer el tráfico del eje que se asienta sobre la GC-110, sino que tomará otra consideración más acorde con la demanda actual de tráfico. Además, servirá de alternativa en caso de colapso de los túneles de San José.

En el plano siguiente se muestran los ejes peatonales principales y las **áreas con tendencia peatonal**.



*Principales ejes peatonales*

Es preciso recalcar dos aspectos:

- Por un lado, en relación a los ejes peatonales cabe decir que gran parte de estas vías ya están peatonalizadas en la actualidad. La condición peatonal de estas calles implica que se impida la circulación regular de vehículos motorizados, no obstante, sí que es autorizado el acceso a garajes y operaciones de carga/descarga según se establezca; incluso, en algunos tramos, se puede autorizar un tráfico calmado.
- Por otro lado, las áreas con tendencia a la peatonalización. Se refiere a la determinación de un área con vocación peatonal, como se ha comentado, la movilidad interna en el casco histórico debe fundamentarse en los desplazamientos peatonales. En el ámbito de Vegueta-Triana la distancia máxima a recorrer es

perfectamente asumible por un peatón, la diagonal más larga tiene aproximadamente 1.300 m.

Por tanto, en una franja central y articulado por los ejes peatonales ya mencionados, se ha establecido un área destinada a un tráfico vecinal y, en especial, de prioridad peatonal. No obstante, se recalca que existen medidas para garantizar el acceso a los aparcamientos existentes y a otros usos como carga y descarga (régimen de plataforma de tránsito).

Esta definición de “tendencia” no significa que sean vías puramente peatonales, sino que son futuribles de serlo. Además, se formulan como calles de coexistencia, donde pueden convivir diferentes modos de movilidad como el vehículo motorizado, pero donde se priorice al peatón. Es decir, la determinación de calle de coexistencia flexibiliza y permite adaptar la regulación de la movilidad a una realidad cambiante. Y es aquí donde posibilita una mayor participación ciudadana y consenso, en su adaptabilidad.

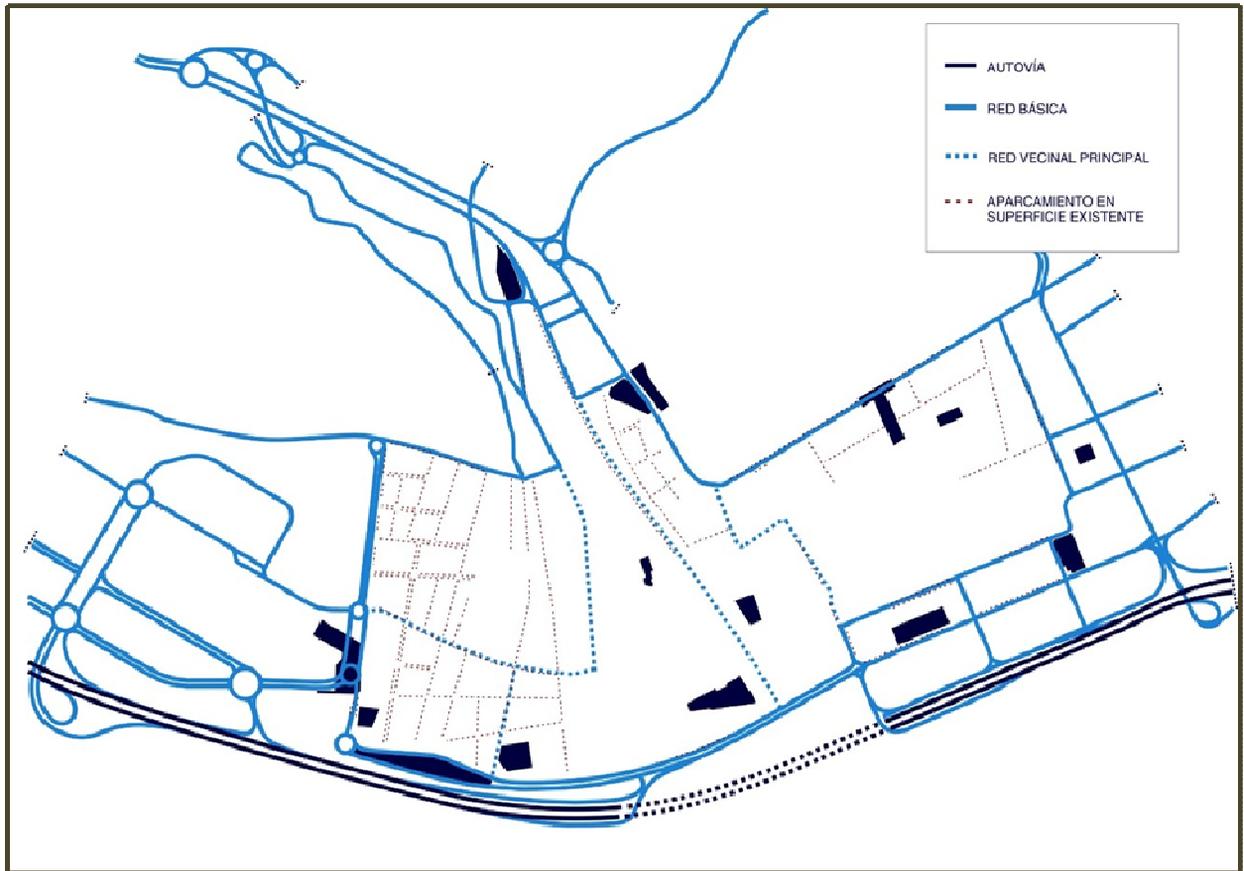
Por lo expuesto, la propuesta del plan no es limitar el acceso a los residentes ni a las labores ordinarias de carga y descarga. Se trata de eliminar el tráfico de paso dentro del ámbito, regular la presencia del vehículo en su interior y, ante todo, preservar y potenciar la actividad económica.

### 3. El aparcamiento.

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

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

En la imagen anexa, se aprecia como la red actual de aparcamientos enlaza con la red perimetral definida.



*Red de aparcamientos (situación actual) + jerarquización de la red viaria (PROPUESTA)*

La dotación actual de aparcamientos, según se expone en la Memoria Informativa, Volumen III, tiene en cuenta los aparcamientos no autorizados como existentes (75 plazas), sin embargo, desde esta Memoria de Ordenación no se consideran estos aparcamientos, por ello, el cuadro de oferta de plazas de aparcamiento queda de la siguiente forma:

#### **Oferta de plazas de aparcamiento**

Barrio	Aparcamiento en estructura	Aparcamiento en superficie	Aparcamiento regulado	Total de la oferta
Triana	3.630	856	108	4.594
Vegueta	1.254	1.714	0	2.968
TOTAL	4.884	2.570	108	7.562

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

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

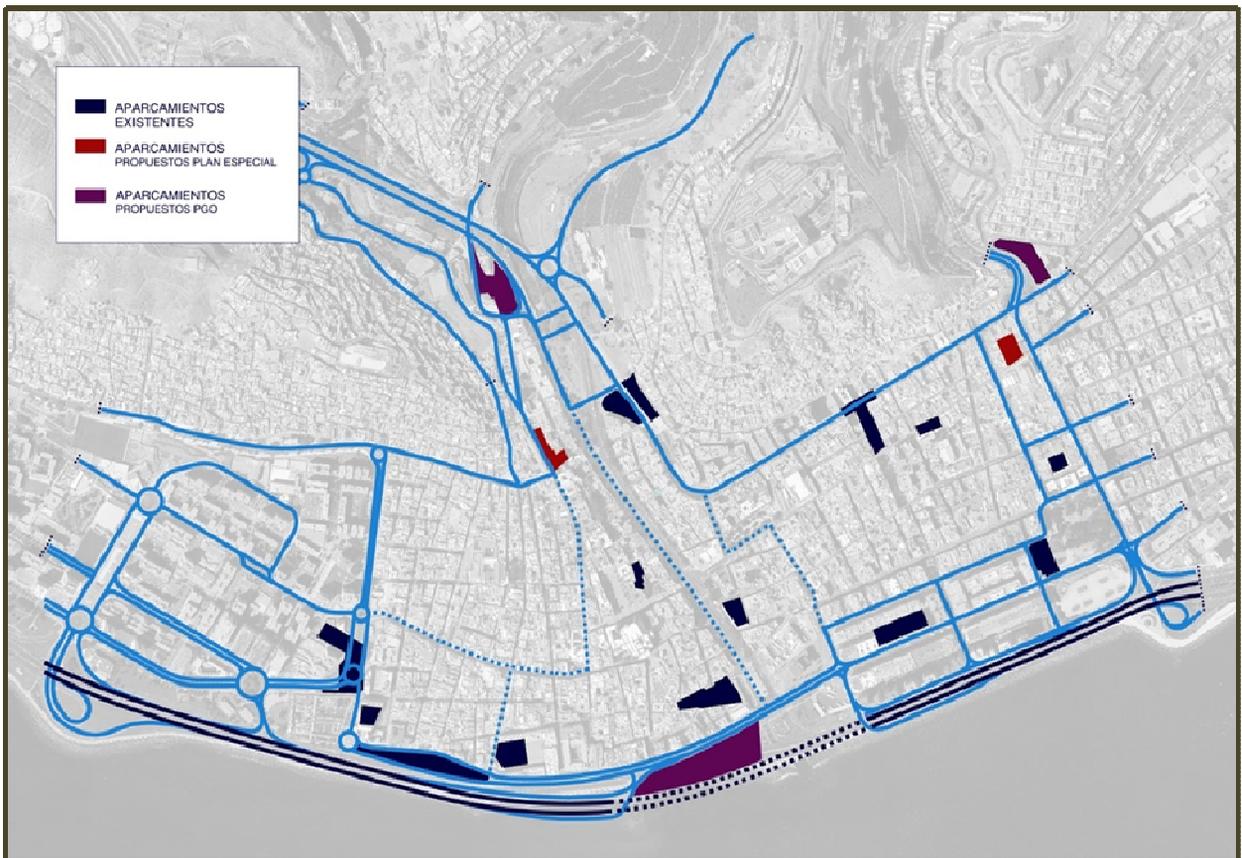
Cabe destacar que, si bien en la redacción del Plan Especial se proponía una nueva dotación localizada en la Calle Francisco Gourié (EL/AP a la altura de la calle Munguía), se ha reconsiderado dicha propuesta ante la dificultad que entrañaría ejecutar un aparcamiento con una cota inferior a la del nivel del mar, así como, el número de plazas que se obtendrían, unas 80 plazas de aparcamiento en las parcelas vacantes, habría que añadir el conflicto derivado de esta ubicación en las proximidades de una zona de potencialidad arqueológica (09. Subsuelo presencia de bodegas, pescaderías y embarcaderos). Por tanto, y ante la complejidad de la ejecución real de esta dotación de aparcamientos, se ha decidido eliminar esta propuesta.

En cambio, paralelamente, se ha estimado una nueva dotación localizada en la calle Pérez Galdós, frente al edificio principal del Cabildo de Gran Canaria. Se ha valorado una edificación de 4 plantas sobre rasante y 2 plantas bajo rasante. Dicho aparcamiento, con una capacidad previsible de 394 plazas, refuerza la consideración de aparcamientos de borde del ámbito del PEP-VT, considerando que absorbería los vehículos que llegarán al Conjunto Histórico desde la ciudad alta, mientras que los otros dos nuevos aparcamientos, en la calle Ramón y Cajal con Verdi y la ampliación del aparcamiento de Vegueta, frente al Mercado, previstos en el PEPRI y en el PGO, respectivamente, recogerían estratégicamente a los vehículos que llegarán desde el Centro de la isla, por un lado, y desde el Sur-ciudad baja –a través de la Avda. Marítima- por otro.



*Edificio de aparcamientos propuesto en la calle Pérez Galdós*

En el plano que se acompaña se representan las nuevas dotaciones de aparcamiento a las que se hace referencia.



Red de aparcamientos (ACTUALES Y PROPUESTOS) + jerarquización de la red viaria (PROPUESTA)

La estimación de nuevas plazas de aparcamiento es la siguiente:

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

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

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

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

Poniendo en relación las tres ideas reseñadas, es necesario apostar por una movilidad más blanda, exponiendo lo siguiente:

a) Mejora del sistema de transporte público.

En relación con la red de guaguas, debe señalarse que en el ámbito se localizan tres áreas destinadas a uso de intercambiador de transporte, situados en conexión con las principales líneas y vías de contacto del ámbito con el resto del municipio (San Telmo, Rafael Cabrera frente al Teatro y Bernardino Correa Viera). Se entiende el Intercambiador como un elemento fundamental en la integración de los distintos modos de transporte que caracterizan la movilidad, ya que presentan una función estratégica al coordinar la potenciación del transporte público, el tránsito peatonal y la reducción del uso del transporte privado.

Con relación a otros transportes, en el barrio de Triana encontramos tres paradas de taxis localizadas en ambos extremos de Rafael Cabrera (una en la calle Miguel de Cervantes y otra a la altura del Parque de San Telmo) y Malteses esquina con Triana; Por su parte, en Vegueta, las paradas de taxi se sitúan en Mendizábal (frente al mercado de Vegueta) y en Alcalde Díaz Saavedra (en la esquina del Centro de Salud Prudencio Guzmán).

Además, el PGO-2012 establece, a modo esquemático, la señalización de un área reservada para la futura trayectoria del tren, pero sin llegar a profundizar en este último remitiendo a las determinaciones que para el mismo establezca el Plan Territorial Especial PTE-21 Corredor de Transporte público. También se está trabajando, en coherencia con los planteamientos del PMUS, en el desarrollo de un eje troncal potente de transporte público tipo BRT, que conectará, paralelo a la

línea de borde marítimo, los barrios de la ciudad baja, y entre ellos los dos correspondientes al Centro Histórico, Vegueta y Triana.

b) Fomento del uso de la bicicleta.

A día de hoy, la presencia de la bicicleta es muy poco significativa en la movilidad de Las Palmas de Gran Canaria. Los principales motivos de los desplazamientos en bicicleta son el Ocio y los Asuntos Personales, mientras que los motivos ligados a la movilidad obligada, Estudios y Trabajo, son menos importantes.

El uso de la bicicleta es prácticamente inapreciable en el ámbito de estudio de hecho no existen carriles bici oficiales en toda la zona.

Sin embargo, el PMUS concluye que, tanto Triana como Vegueta se sitúan en la mitad del porcentaje global de desplazamientos en bicicleta, a pesar de no existir en el área “carriles-bicis” establecidos oficialmente.

En la presente Revisión se incluyen los itinerarios bici previstos en el Plan de la Bici:

- En el barrio de Triana, donde un gran número de calles de las calles han sido peatonalizadas, se propone en la calle Pérez Galdós la convivencia del peatón con la bicicleta, en continuidad con el itinerario que recibe del eje de Tomás Morales.
- En Vegueta, la propuesta de la red ciclista se mantiene asumiendo la prolongación de la calle Pérez Galdós, cruzando el Barranco Guiniguada a la altura del antiguo Puente de Piedra y continuando por Obispo Codina para conectar con Reyes Católicos hasta la zona sur del barrio.
- Longitudinalmente, se propone seguir la traza del Barranco Guiniguada conectando la Avenida Marítima con la Iglesia de San Roque.

c) Peatonalización y creación de espacios libres, Plaza San Bernardo.

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

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

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

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

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

En este sentido, el Plan Especial, con el objetivo de valorar los elementos que han llegado a nuestros días, califica como Espacio Libre (EL-03) el tramo de la calle San Bernardo comprendido entre Pérez Galdós-General Bravo y Cano-Viera y Clavijo, por los motivos históricos ya argumentados, por las dimensiones de dicho espacio, propias de una plaza urbana, y por la singularidad del conjunto edificado en varios puntos, el acompañamiento de arbolado voluminoso y la singular perspectiva visual con el Risco de San Nicolás.

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

como plaza y zona arbolada densa hasta su reurbanización a mediados del siglo XX.

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

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

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

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

## **6.6 LA REGULACIÓN DEL TEJIDO RESIDENCIAL NO PROTEGIDO. NORMA VT (VEGUETA-TRIANA).**

La actividad que predomina en un entorno determina en gran modo su desarrollo y funcionamiento. Vegueta y Triana se han configurado desde sus orígenes como barrios residenciales, siendo esta actividad a lo largo del tiempo un factor determinante de la morfología urbana de lo que hoy conocemos como centro histórico.

De hecho, el tejido residencial de estos barrios adolece en la actualidad de varios problemas que condicionan el adecuado desarrollo de estos barrios.

Tal como se manifiesta en la Memoria de Información y en el Diagnóstico del presente documento, se ha producido en los últimos veinte años un retroceso demográfico general en el ámbito en comparación con el crecimiento en el conjunto de la ciudad, sobre todo en el barrio de Vegueta, donde se ha perdido más de un 20% de residentes. Este dinamismo poblacional explica, en gran parte, el aumento del número de viviendas abandonadas o en desuso en los últimos años, con especial incidencia en el barrio de Vegueta. A esta tendencia

también han contribuido la ausencia de determinados usos y una desacertada regulación en relación a la localización y distribución de los usos que sí se permiten.

Además, el 50% del tejido residencial de estos barrios corresponde a parcelas y edificaciones no protegidas y por tanto susceptibles de renovación. En un entorno de protección es de interés procurar que dicha renovación se produzca de forma respetuosa con los valores que caracterizan a estos barrios históricos, lo que no siempre ha sido posible, pues cualquier intervención en un área de tanta fragilidad como la que nos ocupa presenta un potencial destacado de riesgos de alteración irreversible de los valores de patrimonio histórico, arquitectónico o paisajístico.

Así pues, la adecuada regulación de las parcelas que conforman el tejido residencial no protegido debe ser considerada como prioritaria, con el objetivo de garantizar el adecuado desarrollo del ámbito y la preservación de los invariantes que lo caracterizan.

La Norma VT establece el marco regulador de las actuaciones que se realicen sobre los edificios y parcelas residenciales no protegidas situadas en el ámbito regulado por el Plan Especial de Protección de los barrios históricos de Vegueta y Triana.

Esta norma es heredera en cierto modo de la *Ordenanza de Renovación* del PEPRI-2001, pues mayoría de los edificios y parcelas que se regulan por ella estaban anteriormente remitidos a esta norma, existiendo en lo que se refiere al ámbito de aplicación, tan sólo ligeras diferencias entre la *Ordenanza de Renovación* y la Norma VT, derivadas de la redelimitación del Plan Especial. El ajuste de los límites del ámbito ha supuesto la exclusión de áreas con características diferentes a los Conjuntos Históricos, por lo que se ha tomado la decisión de considerar una única área de ordenación. Las manzanas que anteriormente no estaban reguladas por la *Ordenanza de Renovación* y que sí se contemplan en la Norma VT son las siguientes:

- a) Las manzanas 42, 43, 44 y 49 de Vegueta y la 44, 45 y parte de la 34 de Triana que se encuentran en el interior de los Conjuntos Históricos, reguladas anteriormente por la *Ordenanza Nueva Vegueta* del PEPRI-2001.
- b) La manzana delimitada por las calles Ramón y Cajal y Ladera Baja de San Juan, que se encuentra previamente regulada por el PERI "San Juan-San José".
- c) Las manzanas 21 (en el tramo hacia General Bravo y San Bernardo), 10, 11 (en el tramo hacia Juan de Padilla), 15 y 16 (en el tramo hacia Juan de Padilla), 20, 21, 29 y 34 (en el tramo de Primero de Mayo) de Triana, antes regulados según la *Ordenanza Primero de Mayo*.

Si hacemos una comparativa entre ambas normas, observamos que la Norma VT mantiene de alguna manera la filosofía de la *Ordenanza de Renovación*, en cuanto que al aplicarse sobre áreas de gran interés y con gran concentración de edificaciones protegidas, la renovación se condiciona a la protección, siendo prioritaria la conservación de los valores característicos de estas áreas. Sin embargo, aún con esta base común, ambas normas se desarrollan de maneras muy diferentes.

La *Ordenanza de Renovación* del PEPRI-2001 utilizaba como metodología la consideración del “el tramo de calle” como unidad mínima de control definiendo uno de los edificios catalogados de dicho tramo como “dominante” para convertirlo en “el modelo” a seguir para la nueva edificación, en cuanto a los parámetros de altura, composición y materiales de fachada, e incluso a veces en la tipología edificatoria. Este modelo venía expresado en fichas - una por cada tramo de calle- y se completaba con la definición de usos permitidos también en ese tramo de manzana.

La Norma VT, sin embargo, rechaza este método de regulación, considerando, tal como se ha expuesto en el Documento Informativo y en el Diagnóstico, que la *Ordenanza de Renovación* termina siendo complicada en su documentación (con un volumen anexo independiente), con errores y en algunos casos con unas limitaciones que no se entienden en la comparativa de un tramo con otro. Así pues, establece una regulación pormenorizada parcela a parcela de las alturas permitidas y se establecen unos parámetros estéticos de composición y materiales de fachadas generales para todo el ámbito. En cuanto a los usos también se sistematizan en áreas más amplias que la manzana, pormenorizándose según la zonificación en dos áreas que se señalan en el plano de usos correspondiente (plano 4.5 Usos de la Norma VT. Zonas).

En relación a la finalidad, al igual que la *Ordenanza de Renovación*, la Norma VT pretende la recuperación de la homogeneidad y continuidad morfológica de Vegueta y Triana, así como el impulso de la regeneración y el desarrollo de estos barrios sin distorsionar su carácter histórico. Este doble objetivo contiene una componente morfológico-ambiental básica en la ordenación de cualquier entorno de protección, que deriva de la necesidad de promover una renovación coherente con los valores arquitectónicos y ambientales a proteger, adaptando la nueva edificación a la volumetría característica y promoviendo unos parámetros compositivos en conciliación con el entorno; pero también comprende una componente socio-económica importante, relacionada con la necesidad de todo barrio de mantener una actividad adecuada a la demanda social, que garantice su correcta evolución y desarrollo, evitando procesos de desertización indeseados.

Así pues, se plantean estrategias de actuación dirigidas, por una parte, a integrar las nuevas edificaciones en el entorno protegido, para lo que se ha ajustado la altura máxima y las condiciones de parcela permitidas y se establecen unas Ordenanzas Estéticas pormenorizadas; y por otra parte, a promover actividades que garanticen el progreso

económico y social de los dos barrios, para lo que se han ajustado las condiciones relativas a los usos, el número máximo de viviendas permitido y la agrupación de parcelas.

En definitiva, con el fin de alcanzar los objetivos expuestos, se ha redefinido la regulación de las parcelas remitidas a la Norma VT, a través de ciertos ajustes en sus parámetros tipológicos, volumétricos y de uso.

### **6.6.1 Ajustes en los parámetros tipológicos**

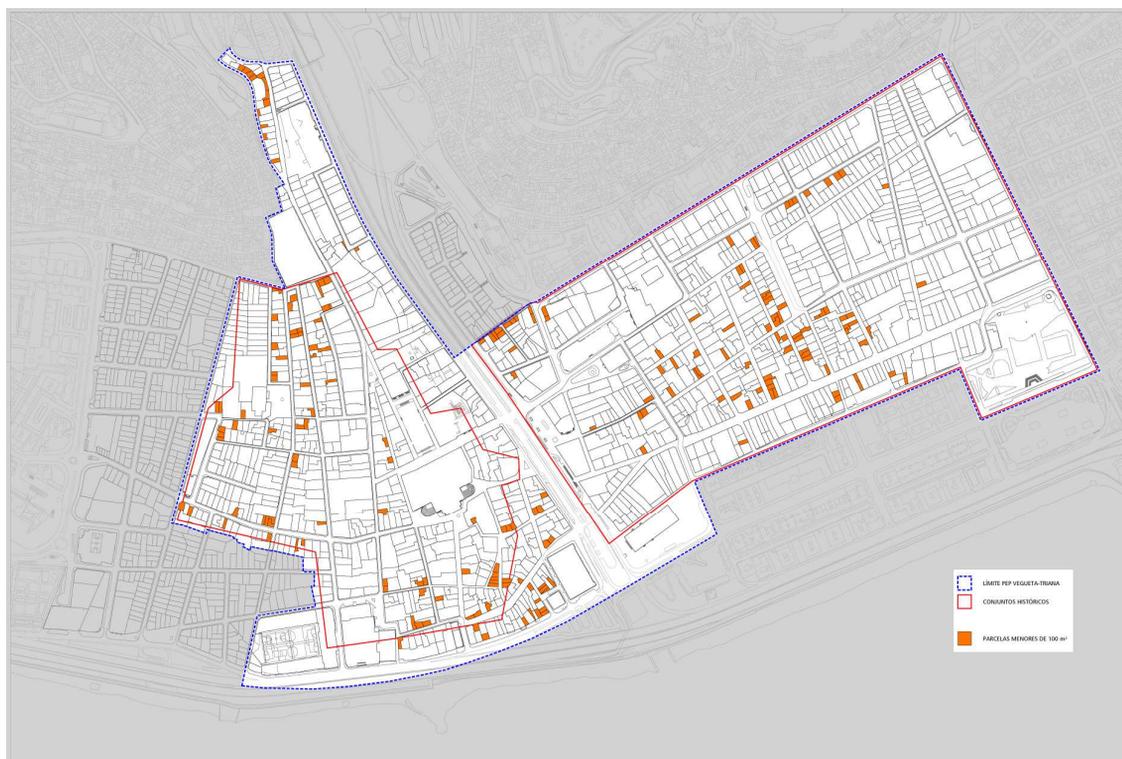
Los ajustes en los parámetros tipológicos están orientados a favorecer la renovación del tejido construido y son los siguientes:

#### **1. Flexibilización de las condiciones de las parcelas:**

- a) Se permite la agrupación de parcelas de superficie igual o inferior a 100 m<sup>2</sup>.

Tal como se refleja en el Diagnóstico, esta Revisión entiende que la estructura parcelaria es un elemento fundamental en la definición de la morfología de los Conjuntos Históricos y por tanto debe mantenerse y protegerse, en virtud de lo cual, como norma general, se prohíben las agrupaciones o segregaciones de parcelas en el ámbito regulado por el Plan Especial. No obstante, se considera que hay que introducir unos pequeños ajustes para viabilizar la renovación de ciertas parcelas no catalogadas y que por sus reducidas dimensiones de superficie hacen muy difícil ejecutar una edificación en condiciones razonables de habitabilidad.

Teniendo en cuenta que las parcelas con superficie menor a 100 m<sup>2</sup> representan tan sólo el 3,4% de la superficie del barrio de Triana y el 5,3% de la superficie de Vegueta, y que la superficie media de parcela es significativamente superior a esta dimensión, se considera que la agrupación de parcelas de dimensiones inferiores a 100 m<sup>2</sup> no va a suponer un cambio significativo en la estructura parcelaria de los barrios históricos, y sin embargo, va a favorecer su renovación, evitando su deterioro y abandono.



- b) En las manzanas V-18 y V-26, que tienen frente a la Avenida Alcalde Díaz Saavedra Navarro, se permite la agrupación de parcelas, independientemente de su superficie.

En las manzanas de este frente de Vegueta, la parcelación no debe ser un parámetro a mantener pues ya ha sido modificada, es heterogénea y quedan algunos casos donde la dimensión de fachada es tan mínima que hace muy complicado su renovación sin la agregación con el colindante.

Así pues, el frente de Vegueta hacia la Avenida Marítima no debe ser entendido simplemente como límite oriental del barrio, con el mismo tratamiento normativo que el resto de parcelas de su entorno, sino que se debe observar la realidad existente y poner en valor su condición de fachada hacia mar, por lo que se permitirá la agrupación de parcelas.

## 2. Estudio y determinación de las alineaciones y rasantes:

Se mantienen todas las rasantes actuales de las calles incluidas en el ámbito, ya muy consolidadas.

En cuanto a las alineaciones, de igual manera que se considera fundamental la conservación de la estructura parcelaria de los entornos protegidos, la configuración morfológica definida por las alineaciones también es característica en los barrios

históricos, por lo que se mantiene en la inmensa mayoría de las parcelas, la alineación actual.

Se ha procedido a realizar un estudio detallado de las alineaciones previstas por el PEPRI-2001, dejando tan sólo aquellos cambios de alineación cuya ejecución favorece a la regularización puntual de los tramos de fachada sin suponer un cambio drástico en la morfología del callejero original característico.

a) Se mantienen los siguientes cambios de alineación que proponía el PEPRI-2001 (que afectan a 15 edificaciones) y que aún no se han ejecutado:

- Lagunetas, 8
- San Francisco, 1
- San Nicolás, 12 y 24
- Triana, 3
- Audiencia, 8
- Fernando Galván, 20
- García Tello, 7, 9 y 23
- Reyes Católicos, 63, 67 y 69
- Sor Jesús, 7 y 9

b) Se eliminan los siguientes cambios de alineación propuestos por el PEPRI-2001 (que afectan a 18 edificaciones), por estar ejecutados:

- Triana, 14 / Francisco Gourié, 13
- Juan de Padilla, 2A
- Maninidra, 8
- San Francisco, 3
- San Nicolás, 3, 5, 7 y 9
- Agustín Millares, 9
- Clemente Jordán, 1 / Verdi, 1
- Juan de Quesada, 9 / Doramas, 3
- Mendizábal, 9, 11, 15 y 17
- Reyes Católicos, 59, 61 y 65

c) Se eliminan también los siguientes cambios de alineación propuestos por el PEPRI-2001(que afectan a 25 edificaciones):

- Interior de la manzana T-26 (afectaba a 11 parcelas). Se elimina el Espacio Libre que se proponía en su interior.
- Viera y Clavijo, 1, por determinación del PGO-2012, que protege la fachada en la posición actual.
- Ramón y Cajal, 2 a 22 (afectaba a 4 parcelas). Se trata de las fachadas hacia el EL/AP de Ramón y Cajal y se respetará la actual alineación que define la parcelación existente.
- Abreu y Galindo (Afectaba a 3 parcelas). Se elimina la apertura propuesta en el tramo final de esta calle.
- Reyes Católicos, 49 a 57. Se eliminan los cambios de alineación, por la nueva catalogación de los inmuebles en Reyes Católicos, 49, 53 y 57.
- Agustín Millares, 1. Se elimina por su inclusión en el catálogo de protección.

d) Se introducen nuevos cambios de alineación que el PEPRI-2001 no recogía (que afectan a 27 edificaciones), en todas aquellas FACHADAS NO PROTEGIDAS en las que se ha observado una alineación discontinua con respecto a las edificaciones colindantes y cuya corrección supondrá una mejora del entorno, con la homogeneización del tramo y la ampliación de aceras:

- Maninidra, 4
- Dr. Domingo Déniz, 15
- Pedro Díaz, 22
- López Botas, 49 y 61
- Sor Brígida Castelló, 12 y 20
- Santa Bárbara, 23 y 31
- Mendizábal, 19
- Francisco Déniz / Botas
- Alcalde Díaz Saavedra Navarro, 32
- Francisco Gourié, 61 y 63 (se descatalogaron las fachadas traseras).
- Carretera del Centro, 4, 6, 14, 16 y 18 (parcelas provenientes del PERI San Juan - San José).
- Ramón y Cajal, 27, 31 y 33 (parcelas provenientes del PERI San Juan - San José)

- Real de San Roque, dos parcelas s/n (parcelas provenientes del PERI San Juan- San José).

### 3. Número de viviendas por parcela:

Con el objeto de favorecer la renovación, considerando que los estándares determinados por las leyes en materia de habitabilidad y edificación suponen una regulación del tamaño mínimo de la vivienda, y que la propia demanda del mercado impone un tamaño máximo, no se limita el número máximo de viviendas permitido por parcela.

## 6.6.2 Ajustes en los parámetros volumétricos

Los ajustes en los parámetros volumétricos están orientados a integrar la nueva edificación en un entorno con elevada presencia de inmuebles protegidos que definen una volumetría característica en cada manzana, condicionando las nuevas intervenciones. Estos ajustes son los siguientes:

### 1. Asignación de medidas adecuadas de ocupación y edificabilidad:

Las condiciones de ocupación y edificabilidad definen también en cierta forma la tipología edificatoria. El PEPRI-2001 determinaba, para la nueva edificación, la promoción del "patio" como elemento organizador del espacio en aquellos tramos donde la existencia de este elemento es significativa, limitando de esta manera la edificabilidad y la ocupación permitidos. Sin embargo, tal como se ha explicado en el Diagnóstico de esta Revisión, la obligatoriedad de disponer de este "patio" no es justificable en muchos casos, puesto que no beneficia al interés general ni a la conservación de los valores del entorno.

Por lo tanto, no se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad, excepto aquellas que se derivan de la necesidad de adaptar las edificaciones a la presencia de elementos singulares, entendiendo como tales edificios protegidos, parcelas calificadas como dotaciones o servicios en edificaciones aisladas o cualquier otro caso que pudiera generar nuevas medianeras de carácter permanente.

### 2. Establecimiento de la altura normativa parcela a parcela:

El establecimiento de la altura normativa representa una estrategia fundamental en virtud de conseguir la recuperación de la homogeneidad y continuidad morfológica de Vegueta y Triana.

En la *Ordenanza de Renovación* del PEPRI-2001, como ya se ha expuesto, se determinaba la altura de la edificación por medio de la selección de un edificio protegido dominante

en cada tramo de calle que se utilizaba como referente para la renovación. La altura de la nueva edificación venía definida por la altura de cornisa de ese "edificio dominante" (señalado en la ficha de cada tramo de manzana) y, excepcionalmente, en los casos donde no se definía el edificio dominante, se establecía directamente la altura de edificación en la ficha.

Sin embargo, este método no resolvía adecuadamente las alturas del ámbito, puesto que la altura regulada no tenía en cuenta otras variables definitorias de la volumetría como la preexistencia de edificaciones no protegidas pero consolidadas en el entorno, algunas de ellas dotaciones de interés general, o la preexistencia determinante de un paisaje que va más allá de las fachadas que componen el tramo concreto de manzana.

Además, en el PEPRI-2001, por error, quedaron tramos sin definir su altura ordenancista y se producían conflictos en las esquinas que, al estar situadas en la confluencia de dos tramos de manzana, tenían una doble regulación. En la *Ordenanza de Renovación*, con el objeto de atenuar este problema, se indicaba que en los casos de esquina se podía incluir un ático sobre la altura máxima dispuesta; pero en el resto de las *ordenanzas* no se establecía nada al respecto, apareciendo zonas que adolecían de este problema.

En coherencia con ello, se ha optado por no seguir el método de regulación por tramos que establecía el PEPRI-2001, y en aras a conseguir la homogeneidad y continuidad morfológica del ámbito, se ha determinado la altura normativa parcela por parcela, en un plano de regulación de alturas (Plano 4.4 *Altura máxima de la Norma VT* del documento de ordenación).

Esto no quiere decir que se obvie el tramo de manzana donde está inserta la parcela o las manzanas que las rodean al entender que son partes de un todo, un todo que debe resultar armónico.

Así, para el establecimiento de estas alturas normativas se han valorado 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:

- La altura de las edificaciones protegidas existentes en el tramo de calle, en la manzana y en el entorno inmediato.
- La presencia de parcelas calificadas como Dotaciones y Equipamientos.
- La consolidación de la volumetría por la presencia de un gran número de edificaciones de altura homogénea.

- La situación de la parcela y su ubicación en algún tramo o enclave de especial interés visual o paisajístico.
- Los saltos muy pronunciados que no se justifiquen.

Así pues, se introducen los siguientes cambios y ajustes en la altura máxima permitida:

En el barrio de Triana:

- a) Se establece la altura de aquellas parcelas que no tenían una altura normativa asignada, aquellas otras parcelas que han pasado a regularse por la Norma VT por eliminarse su protección, aquellas otras que estaban calificadas como Dotaciones y Equipamientos y han cambiado de calificación a residencial:
  - Se le asigna una altura normativa de 4 plantas al tramo de la manzana T33 hacia la calle Clavel, en consonancia con la altura asignada a sus colindantes, pues por error, el PEPRI-2001 no le asignaba altura máxima.
  - Respecto al Palacete San Bernardo; Se asume la Sentencia dictada, del 25 de julio de 2016 por la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Segunda, que conlleva la descatalogación de este inmueble (VT-202), así como, la descalificación como Administración Pública. Esto supone la asignación de la Norma VT para dicha parcela, cuyo uso cualificado es el residencial, y se proponía 3 plantas como altura normativa.

La altura normativa asignada viene fundamentada por la altura existente en su área homogénea, entendiendo que ésta se circunscribe al tramo inicial de la calle San Bernardo, desde la Avda. Primero de Mayo hasta General Bravo en su lado sur, donde la altura media es de 3 plantas. Así, tenemos el edificio sito en Juan de Padilla, 20, con dos plantas altas, que equivalen a tres plantas de nueva edificación. Estos dos inmuebles, el que nos ocupa y el citado anteriormente, constituyen la apertura de la cuenca visual que se produce desde la futura Plaza de San Bernardo, centro del barrio de Triana, y el barrio tradicional del Risco de San Nicolás-San Bernardo. Conviene subrayar que los vacíos urbanos no se producen únicamente a nivel de suelo sino también a nivel de vuelo, entendiendo que la altura del área homogénea citada ayuda a expandir visualmente la calle San Bernardo, así como, produce la transición entre la alta volumetría de la Avda. Primero de Mayo, zona más contemporánea, y la formalización urbana de la zona histórica del barrio de Triana.

Derivado del segundo trámite de información pública, se presenta alegación (alegación nº 23) proponiendo una solución volumétrica para la parcela que, asumiendo el vacío existente en la cuenca visual desde San Bernardo hacia San Nicolás, resuelve paisajísticamente el impacto que produce la medianera colindante en la Avda. Primero de Mayo.

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

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

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

- Las parcelas en Terrero, 5, General Bravo, 24, Travieso, 3, 22 y 30, se ha considerado que no deben estar incluidas en el catálogo de protección, por lo que se les ha asignado la altura máxima correspondiente a las parcelas residenciales no protegidas de su entorno inmediato.
- El documento de Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el 9 de junio de 2016, recogía un error en la asignación de alturas de las edificaciones situadas entre la calle Ramón y Cajal, y la carretera del Centro. Estas edificaciones estaban incluidas en el API-04 San Juan-San José y derivado de la Modificación del PGO en relación a la delimitación de los ámbitos del API-01 y API-04, se incluyeron en el ámbito del Plan Especial de Protección de Vegueta Triana. La ordenanza de aplicación determinaba una altura de dos plantas (2) Bh2 en la carretera del Centro y una altura de tres plantas (3)

Bh3 en la calle Ramón y Cajal, por lo que en el presente documento se corrige el error detectado y se asume la altura que contemplaban en el API-04.

- Edificio en Avda. Primero de Mayo, 2. Por resolución 5978/2007, de 20 de marzo, del Coordinador General de Planeamiento, Gestión Urbanística y Patrimonio, se concedió a la entidad Puente Azuaje, S.L., licencia de obra mayor en la Avda. Primero de Mayo, 2, autorizando el cambio de uso y rehabilitación de las plantas semisótano, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª y ático del edificio sito en el emplazamiento citado, conforme al proyecto básico presentado, que pretende habilitar en el mismo 25 viviendas y 25 trasteros. Dada la existencia de una licencia de obra mayor previa que legitima un uso y ciertas condiciones respecto a este, así como una ocupación y una altura determinadas, se entiende adecuada la eliminación de la calificación de la parcela como Servicios Sociales para que pase a estar regulada por la Norma VT y se establezcan para el inmueble unas condiciones de ocupación y altura acordes a dicha licencia de edificación.
  
  - Calle Francisco Gourié. Edificio esquina Fco. Gourié con Munguía. Trasera de los edificios sitos en Triana, 70 y 72. El Plan Especial de Protección Vegueta-Triana, que se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016, recogía entre sus determinaciones la modificación de aplicación directa introducida por el Plan General 2012, actualmente en vigor, a través de su ficha API-01 "Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana", en estas parcelas. Dicha modificación establecía la ordenación conjunta de las parcelas catalogadas en calle Triana 70 y 72 con la parcela municipal de Ordenanza de Renovación situada entre las calles Munguía y Fco. Gourié (esquina sur), que anteriormente estaba calificada como espacio libre-aparcamiento (EL/AP). Asimismo, ordenaba modificar las fichas del catálogo números 290 y 291 en este sentido. En la actual fase de redacción del Plan Especial en tramitación se ha considerado revertir esta situación y calificar la parcela municipal situada entre las calles Munguía y Fco. Gourié, antes referida, como espacio libre (EL), acorde con el uso actual de la misma, entendiendo que no perjudica la rehabilitación de los inmuebles catalogados referidos sino todo lo contrario al dotarlos de fachada hacia la calle Fco. Gourié. Por lo expuesto, se ha eliminado de la ordenación del Plan Especial la regulación de esta parcela bajo la Norma VT y se ha calificado como espacio libre (EL).
- b) Se realizan ajustes para homogeneizar alturas con las edificaciones colindantes y se establece la altura en las parcelas que se ha reconocido la altura consolidada al conformar un tramo de manzana homogéneo:
- Calle Losero – Francisco Gourié. A finales de los años '80 principios de los '90, imperaba resolver la conexión de la calle Malteses con la calle Francisco Gourié, a

través de la calle Losero, surgiendo la necesidad de aumentar la sección de dicha calle hasta el ancho actual. Por ello, el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 29 de marzo de 1985, adoptó el Acuerdo de permutar con MAHERMA, S.A. el sobrante de vía pública ubicado en la calle Francisco Gourié nº 107, colindante por la espalda con el inmueble de la calle Triana nº 112, propiedad de la referida entidad, por los terrenos necesarios para la ampliación de la calle Losero, así como por la obra de urbanización de dicha calle. El solar permutado junto al callejón denominado Losero constituirían la prolongación de la calle Malteses desde la calle Triana a la de Francisco Gourié.

Por lo expuesto, se le asigna la altura actual a las edificaciones que dan frente a la calle Losero y, de la misma forma, se reconoce la altura de las edificaciones en este punto que con fachada a Francisco Gourié se retranquearon ajustándose a la alineación establecida, no sucediendo lo mismo para el resto de las edificaciones de la citada vía. Al entender que la altura existente, en este caso, es consecuencia directa de las operaciones urbanísticas que se desarrollaron en esa época, se reconoce la altura en el plano normativo.

- Calle Malteses. En aras a la homogeneidad de los tramos completos de manzana, así como, la escenografía urbana que los rodea (vías más anchas, relación con otras manzanas colindantes, ...), para los inmuebles situados en el lado sur de la calle Malteses, entre las calles Peregrina y Triana, que conforman un tramo de manzana consolidado, se propone una altura de 7 plantas, sin embargo, los inmuebles de las esquinas se verán condicionados por lo que sucede en los siguientes tramos de la manzana, calles Peregrina y Triana. Así, la parcela esquina con la calle Peregrina deberá tener una altura menor hacia la misma, al ser una vía de inferior sección, proponiéndose una altura de 3 plantas acorde con lo que sucede en ese tramo de manzana, ya que el inmueble colindante protegido (VT-159) cuenta con una altura métrica de 2 plantas. En cuanto a la parcela esquina con la calle Triana, también se ve condicionada en este sentido al considerar excesivas las 10 plantas existentes en su correspondencia con el inmueble catalogado VT-244, que cuenta con una altura métrica de 4 plantas, por ello, se propone para este inmueble las 7 plantas de altura fijadas en el tramo de la calle Malteses.
- Parcela en Pérez Galdós, 1. En el documento inicial tenía asignadas tres plantas de altura, sin embargo, teniendo en cuenta su condición de esquina y la colindancia con dos inmuebles catalogados, VT-204 y VT-160, cuyas alturas son de 5 plantas (equivalentes a 6 plantas de nueva edificación) y 2 plantas (equivalentes a 3 plantas de nueva edificación), respectivamente, se considera adecuado fijar la altura de esta parcela en 4 plantas como transición en las alturas de los inmuebles catalogados referidos.

- Parcela en San Bernardo, 16. Se ajusta la altura normativa en 4 plantas al considerar que ésta es la homogénea con el resto de edificaciones catalogadas colindantes.
- Inmueble en Juan de Quesada, 27. En el caso de la parcela situada en el número 27 de la c/ Juan de Quesada se consideró adecuado establecer una altura de dos plantas dada su colindancia con dos inmuebles protegidos cuya altura se asemeja a ésta. No obstante, dados los antecedentes aportados durante el periodo de alegaciones, relativos a la licencia de construcción de la misma -expte. 675/99-, resulta oportuno corregir la altura ordenada de dos plantas y fijarla en tres, conforme a la misma.
- Edificio del Círculo Mercantil. Se ajusta la altura a seis plantas (6) y cuatro plantas (4) de altura como transición entre las fijadas por la Modificación del PGO en San Bernardo, 2 y 4, y el resto de edificaciones del tramo de manzana correspondiente. En este sentido, también se ajusta la altura del edificio sito en San Bernardo 16, a una altura normativa de cuatro plantas (4) acorde con los edificios colindantes.
- Edificios calle Fco. Gourié 65 y 67. Estos edificios tenían asignada una altura de siete plantas más ático en el documento aprobado inicialmente con fecha 9 de junio de 2016, sin embargo, en el presente documento se ha considerado que la altura que le corresponde a este tramo de la calle Fco. Gourié es el asignado para el resto de cinco plantas (5) de altura. Estas edificaciones tenían en el PEPRI-2001 una altura de 4 plantas y derivado de la modificación del PGO que otorgaba a la parcela colindante la altura del edificio sito en el número 67 se reconoció la altura existente. Como ya se ha expuesto, la reconsideración de esta modificación y la recalificación de la parcela como espacio libre conlleva la regularización de las alturas ajustándolas a la altura normativa asignada a todo el tramo de la calle Francisco Gourié hasta la calle Losero.
- Edificio Cruz Mayor, calle General Bravo, 17. Se recoge la altura actual de tres plantas más ático hacia la calle General Bravo.
- En la calle Juan de Padilla, 3-15, entre San Bernardo y Maninidra, antes se permitían 5 plantas y se ha reducido la altura permitida a 4 plantas, porque la mayoría de las edificaciones se han consolidado en fachada con esa altura, que por otra parte se entiende adecuada, dadas la sección y características de esta vía interior.

En Juan de Padilla, 19, 21 y 23, se aumenta la altura permitida de 3 a 4 plantas, siguiendo con el criterio expuesto de permitir 4 plantas de altura en toda la fachada oeste de esta calle, en reconocimiento de la realidad existente (la

edificación en el número 19 ya tiene esa altura y la edificación en el número 23 tiene tres plantas de altura equivalentes a cuatro de nueva construcción).

- Se eleva la altura permitida en la edificación situada en la calle Rafael González, 5, puesto que colinda con dos edificaciones protegidas, una de 4 plantas de altura y otra de 3 plantas altas equivalentes a 4. En la actualidad en la parcela hay una edificación de 4 plantas de altura.
- En la calle Cano se eleva de 2 a 3 plantas la altura permitida en las edificaciones situadas en los números 3, 13, 15, 17 y 23. Se ha aumentado la altura propuesta para homogeneizar las fachadas.

Actualmente en Cano 3, 17 y 23 existen edificaciones de mayor altura.

El PEPRI fijaba para Cano, 3 una altura de dos plantas, sin embargo, ésta se contradecía con la altura de las edificaciones catalogadas que tiene a los lados. Para evitar generar un salto negativo, por quedarse más baja la nueva edificación que las protegidas colindantes, se opta por asignar una altura de 3 plantas la altura permitida en Cano, 3.

La edificación en Cano 17 colinda con una edificación protegida de 3 plantas de altura hacia la calle Torres. El PEPRI permitía 4 plantas hacia esta calle, sin embargo, 3 plantas parece lo más adecuado en ambas vías.

La edificación en Cano, 23, actualmente cuenta con 3 plantas de altura y está ubicada entre dos edificaciones protegidas de 2 plantas de altura equivalentes a 3.

- A la parcela en Triana, 91 /Domingo J. Navarro, 1, se le han asignado 4 plantas en lugar de las 3 que determinaba el PEPRI de 2001, puesto que en su fachada a Triana colinda con una edificación protegida de 3 plantas muy altas equivalentes a 4 y se considera que esta es la altura adecuada para esta fachada de Triana. En la actualidad existe una edificación de 6 plantas en esta parcela.
- La calle Francisco Gourié está consolidada con edificaciones de mayor altura a la propuesta por el PEPRI-2001, que establecía 4 plantas de altura máxima, tal como se ha expuesto en la Memoria de Información y en el Diagnóstico de la presente Revisión. Se propone elevar la altura de todo ese frente, ajustándola a la realidad existente. Se eleva a 5 plantas la altura máxima permitida en el tramo entre Francisco Gourié, 41 y 67.

Se establecen 7 plantas para las edificaciones en la manzana 14, entre los números 99 y 107 de esta calle, pero esta altura ya estaba establecida en el PEPRI-2001.

Se asume el ático retranqueado en la edificación situada en Triana, 20 / Francisco Gourié, 13-19.

- En la calle Buenos Aires, 31, se aumenta la altura permitida, de 2 a 3 plantas, puesto que las edificaciones colindantes, protegidas, tienen 2 plantas de altura equivalentes a 3 de nueva construcción. En la actualidad existe en la parcela una edificación de 5 plantas.

En la calle Buenos Aires, 53, se aumenta la altura permitida de 3 a 5 plantas, en reconocimiento a la realidad existente, pues en la actualidad la edificación que conforma la esquina tiene su altura regulada con el tramo de Primero de Mayo donde existe una edificación catalogada de 4 altas plantas de altura, lo que equivaldría a 5 plantas de altura de nueva edificación. Así, este grupo de dos edificaciones regulan el conflicto de alturas que genera la esquina con Buenos Aires, ya que la altura homogénea de la dicha calle de 3 plantas de altura es menor.

- En la calle Domingo J. Navarro se reduce la altura permitida en el edificio en el nº 20, de 4 a 3 plantas, puesto que las edificaciones colindantes, protegidas, tienen 2 plantas de altura equivalentes a 3 plantas de nueva construcción.

El mismo criterio se sigue para los edificios situados en la calle Domingo J. Navarro 15, 21 y 41, en los que se eleva a 3 plantas la altura permitida. En los números 15 y 41 existen en la actualidad edificaciones de mayor altura.

- En la calle Perdomo, 36 / Juan de Padilla, se aumenta la altura permitida de 2 a 3 plantas, en reconocimiento de la realidad existente y para homogeneizar con la calle Juan de Padilla, en la que se permiten 3 plantas.
- En la manzana T-17 se propone un cambio en la volumetría, incluyendo modificaciones aprobadas en la ficha API-01 del PGO vigente. Se entiende que es una incongruencia establecer 7 plantas en la esquina a la que hace referencia la ficha API-01 y mantener en las parcelas colindantes una altura normativa de 3 o 4 plantas.

Por lo tanto, se modifica la altura propuesta para dichas parcelas:

- Para las parcelas en San Bernardo, 4 y San Bernardo, 2 / Viera y Clavijo, 1, la altura que se asume es la otorgada desde la ficha del API-01 del PGO que la vinculaba al edificio sito en Viera y Clavijo,3, eso sí, para ajustar la altura con San Bernardo, 6, que se le asigna 6 plantas, se propone crear un ático retranqueado 3 metros en la última planta de estas edificaciones hacia la calle San Bernardo.
- A la edificación en Viera y Clavijo, 3, se le asigna la altura existente en la actualidad, elevando de 3 a 6 plantas más ático, las plantas permitidas, puesto que en ella se apoya el cambio de altura propuesto en Viera y Clavijo, 1.
- De igual manera se procede con la edificación en San Bernardo, 6 y 8, para la que se propone 6 plantas de altura, en colindancia con San Bernardo, 4, bajando a mitad de fachada de 6 a 4 plantas, con el fin de ir regularizando las alturas con el resto del tramo de manzana para el que se fija una altura de 4 plantas. Así, en San Bernardo, 10-12, de 2 plantas de altura, se permite una planta más sobre cubierta (ficha del catálogo de protección VT-616) lo que equivaldría a tres plantas y media de nueva construcción. El escalonamiento de esta parcela se mantiene también en la fachada hacia Perdomo, 25, con el mismo propósito regularizar alturas con la edificación protegida en Perdomo, 27, de 3 plantas equivalentes a 4.
- En la calle Arena se ha producido un proceso de consolidación inverso a lo que proponía el PEPRI de 2001.

El tramo de esta vía correspondiente a la manzana T-26, para la que el Plan Especial de 2001 proponía 3 plantas, está edificado por una gran mayoría de construcciones de 4 o más plantas de altura, mientras que el tramo de la calle Arena correspondiente a la manzana T-23, para el que el PEPRI proponía 4 plantas de altura, se ha consolidado con 3.

Puesto que la calle es estrecha, la altura máxima ideal para la misma sería 3 plantas de altura, no obstante, teniendo en cuenta que tal como se ha comentado la fachada sur (T-26) de esta vía se ha consolidado con edificaciones de más de 4 plantas, se entiende que es prácticamente imposible deshacer el proceso seguido y se propone reconocer la realidad existente en este tramo.

Sin embargo, la fachada norte (T-23) aún mantiene las tres plantas de altura óptima para el ancho de esta vía, por lo que se reduce a 3 plantas la altura máxima permitida, evitando ahogar aún más su sección.

La parcela interior en Arena 13 A, calificada como EL por el PEPRI-2001 pasa a estar calificada como Residencial con 3 plantas de altura, en coherencia con la normativa de la zona.

- Se ha eliminado en la calle Villavicencio la posibilidad de hacer ático retranqueado, puesto que esta calle es estrecha y 3 plantas de altura máxima son suficientes teniendo en cuenta su sección.
- A la parcela en Travieso, 13, se le ha reducido la altura permitida de 4 a 3, para homogeneizar con el edificio de la esquina con la calle Cano, que tiene una altura máxima de 3 plantas.
- En Torres, 7 y 9, se aumenta de 2 a 3 plantas la altura máxima permitida, para homogeneizar alturas con las edificaciones protegidas colindantes, de 2 plantas altas equivalentes a 3. En estas parcelas existen actualmente edificaciones de mayor altura.
- En la calle San Nicolás, 2-12, se eleva la altura máxima permitida de 3 a 4 plantas de altura en reconocimiento de la realidad existente, puesto que las dos fachadas que dan frente a esta calle se han consolidado en su mayor parte con edificaciones de una altura igual o superior a 4 plantas.

En San Nicolás, 14 se reduce de 6 a 5 la altura permitida para producir un salto menor con las colindantes.

En el barrio de Vegueta:

- a) Se establece la altura de aquellas parcelas que no tenían una altura normativa asignada, aquellas otras parcelas que han pasado a regularse por la Norma VT por eliminarse su protección y aquellas otras que estaban calificadas como Dotaciones y Equipamientos y han cambiado de calificación a residencial:
  - A las edificaciones no catalogadas situadas en una de las manzanas proveniente del Plan Especial de Reforma Interior San Juan-San José se les asigna una altura máxima de 3 plantas hacia la calle Ramón y Cajal y 2 plantas hacia Ladera Baja de San Juan, tal como se indicaba para las mismas en el propio PERI.
  - Se establecen 3 plantas de altura para las parcelas en Doramas, 2 y 4, a las que el PEPRI-2001 por error no había asignado altura, homogeneizando así el tramo de fachada en el que ya existen dos edificaciones de esta altura.

- Se asigna una altura normativa al tramo hacia Reyes Católicos de la manzana V-44, donde por error el PEPRI-2001 no había contemplado este parámetro. Se establece una altura máxima de 3 plantas en coherencia con las alturas propuestas para otras parcelas de esta calle.
  - Homogeneizando con otras edificaciones de esta manzana, se le asignan 2 plantas de altura a las edificaciones situadas en la Manzana V-16', a la que por error el PEPRI-2001 no asignó altura máxima.
  - En concordancia con los edificios colindantes, se le asigna una altura normativa de 2 plantas a la parcela en Mendizábal, 34, catalogada según el PEPRI-2001 y descatalogada en el trámite actual.
- b) Se realizan ajustes para homogeneizar alturas con las edificaciones colindantes y en reconocimiento de la realidad existente:
- Se reduce de 4 a 3 plantas la altura permitida en Juan de Quesada, 27, puesto que aunque en la actualidad se levante en esta parcela una edificación de 3 plantas de altura, ésta se sitúa entre dos edificaciones protegidas de 1 y 2 plantas, sobresaliendo la edificación por encima de sus cubiertas dejando medianeras vistas.
  - Se eleva la altura permitida en Frías, 3 / Juan de Quesada (manzana V-04), 7, de 2 a 3 plantas, puesto que en este tramo de calle se ha consolidado en la actualidad una edificación de 3 plantas.
  - Se elimina el ático permitido en la calle Verdi, entre los números 1 y 17, puesto que no se ha consolidado y la mayor parte de las edificaciones existentes en este tramo son de 2 o 3 plantas de altura. 3 plantas es una altura adecuada para la misma.
  - Se eleva la altura permitida en la calle Doramas núm. 2B (manzana V-04), de 2 a 3 plantas, puesto que en esta parcela ya existe en la actualidad una edificación de 3 plantas.
  - Se eleva a 3 plantas la altura máxima permitida en algunas parcelas de las manzanas V-28, V-34 y V-39. Los tramos en cuestión se han consolidado con 3 plantas, altura que resulta adecuada teniendo en cuenta que la mayoría de las edificaciones protegidas del entorno tienen una altura de 2 plantas muy altas equivalentes a 3 de nueva construcción.

- Se reduce de 3 a 2 plantas la altura permitida en la calle San Marcos, dado que no se ha consolidado la altura prevista por el PEPRI-2001. Se considera que la calle, de una sección media de 4 metros, es demasiado estrecha para soportar alturas mayores a 2 plantas en todo su frente.
- Se reduce de 3 a 2 plantas la altura permitida en la calle Toledo, puesto que se considera que la vía es demasiado estrecha para soportar en todo su frente alturas mayores a 2 plantas.
- Se aumenta a 3 plantas la altura máxima de la edificación situada en la calle Reyes Católicos, 37 / Domingo Doreste, 20, en coherencia con la altura propuesta para el resto de las edificaciones que dan frente a Reyes Católicos. En la actualidad en la parcela existe una edificación de 3 plantas de altura.
- A las edificaciones en la calle Pelota, 12 y 14 (manzana V-07), se les asigna 3 plantas de altura, para homogeneizar con la altura de la edificación protegida en Pelota, 16, de 2 plantas muy altas equivalentes a 3. A la edificación en Pelota, 17/Armas, 9 (manzana V-11), se le asignan igualmente 3 plantas en vez de las 2 previstas por el PEPRI-2001, para homogeneizar con las edificaciones colindantes protegidas, de 2 plantas muy altas equivalentes a 3 de nueva construcción.
- Se reduce de 3 a 2 plantas la altura máxima permitida en la calle Agustín Millares, 12, 14, 27, 29 y 31, por la reducida sección de la vía. Se considera que no deben sobrepasarse de forma general las 2 plantas de altura. Se permiten 3 plantas únicamente en la esquina con la calle Doctor Chil, para homogeneizar con la edificación colindante por esta vía.
- Por este mismo motivo, la estrecha sección de la calle, se reduce también de 3 a 2 plantas la altura propuesta para las edificaciones en la calle San Agustín, 4-12 y Espíritu Santo, 1-7.
- Se reduce de 4 a 3 plantas la altura máxima permitida en las parcelas situadas en la calle Mendizábal entre los números 9 y 25, por considerarse que en este tramo no se ha consolidado la altura prevista por el planeamiento, existiendo tan solo dos edificaciones que superan las tres plantas.
- En la calle Botas, entre los números 3 a 11, se reduce también la altura prevista a 3 plantas, por la estrecha sección de esta vía, y en reconocimiento de la realidad existente, puesto que la mayoría de las edificaciones actuales tienen esta altura.

- Las edificaciones situadas en el frente de Vegueta hacia la Avenida Marítima conforman un paisaje heterogéneo, con alturas entre 2 y 7 plantas. Con el fin de homogeneizar por tramos, se eleva a 5 plantas la altura máxima propuesta para las parcela situada en Alcalde Díaz Saavedra, 22 (Manzana V-26) y 32 (manzana V-33').

La edificación en Alcalde Díaz Saavedra, 32, está en colindancia con un volumen de 5 plantas de altura que la normativa actual permite en la parcela dotacional del colegio San Ignacio de Loyola. Se eleva de 3 a 5 la altura máxima para esta esquina con el fin de cerrar el frente a la avenida Marítima en ese tramo.

El tramo correspondiente a Alcalde Díaz Saavedra, 22, pasa de 4 a 5 plantas de altura por estar ya consolidado con esa altura.

### **6.6.3 Ajustes en la estructura de usos.**

En los últimos años, se ha producido en los barrios de Vegueta y Triana un proceso de pérdida de población que continúa siendo preocupante hoy en día en Vegueta. Debe recordarse, tal como se expuso en el documento informativo, el retroceso demográfico general que ha sufrido 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%.

Este escenario en el que nos encontramos presenta una marcada influencia del régimen de usos establecido en su momento por el PEPRI-2001. Así, como consecuencia de su implantación, se han producido cambios que han propiciado el desarrollo del Centro Histórico en algunos aspectos, pero también otros que han condicionado la calidad de vida de sus habitantes.

Resumiendo lo que ya se ha expuesto sobre este tema en el Diagnóstico, los principales problemas que se observan en la regulación de usos del PEPRI-2001 son los siguientes:

1. En relación a la metodología empleada para determinar la regulación de usos:
  - a) No hay un único método de asignación de usos. Se establecen fórmulas diferentes para las tres grandes áreas en que el PEPRI-2001 divide el ámbito (zona de Nueva Vegueta, zona de Primero de Mayo y zona de Renovación), así como para las parcelas catalogadas. En la Ordenanza de Renovación, por la que estaban reguladas la mayoría de las parcelas incluidas en el actual límite del Plan Especial, los usos se establecen de la forma siguiente:
    - Los usos cualificados y vinculados vienen definidos por tramos de calle y por planta en unas fichas anexas.

- En el texto de la ordenanza se definen las calles donde se prohíbe el uso residencial en planta baja.
- Se remite a la ordenanza M del Plan General en lo referente a usos complementarios y también a los situados en planta sobre rasante e inferiores a la de vivienda.
- Se establece la consideración de uso autorizable (según lo definido al respecto en el Plan General) para el uso comercial en sus categorías de mayor superficie (Local comercial tipo II y grandes superficies) y para el terciario recreativo.

b) Este sistema de determinación de usos establecido para la Ordenanza de Renovación es tan complicado que hay parcelas que no tienen regulación de usos (concretamente en algunos tramos que no se incluyeron en el fichero correspondiente) y otras parcelas en las que se han detectado contradicciones (se observan contradicciones entre el texto y las fichas en lo relativo a la prohibición del uso residencial en planta baja en algunas parcelas) y duplicidades (parcelas en esquina que han sido incluidas en las fichas de los dos tramos a los que pertenecen).

c) La estructura de usos del PEPRI-2001 no está adaptada a la estructura de usos del Plan General vigente:

- El régimen de interrelación de usos no está adaptado a lo definido en el Plan General. En las fichas de renovación y en los cuadros de protección se establecen "usos" y "usos tolerados" mientras que en el Plan General los usos se clasifican en cualificados y compatibles (vinculados, complementarios, alternativos y autorizables).
- El uso Comercial en el Plan General aparece totalmente independizado del uso Terciario Recreativo-ocio. En cambio, en el PEPRI-2001, el uso terciario se contemplaba incluido en el comercial, en consonancia con lo definido en el PGOU de 1989.
- En cuanto al uso administrativo del PEPRI-2001, no es encuadrable en una sola categoría de las definidas por el Plan General vigente.

2. En relación a la determinación de la propia estructura de usos y su distribución:

a) El PEPRI-2001 contempla la necesidad de recuperar como principal el uso Residencial -cualificado para este ámbito- pero establece ciertas restricciones, prohibiendo su implantación en planta baja en algunas viviendas. Esta limitación no se entiende en un ámbito en el que se está produciendo un proceso de desertización.

b) No se determinan criterios claros con respecto a la localización de los usos alternativos, de manera que su distribución no siempre es adecuada a las necesidades de estos barrios:

- El uso Hotelero está muy limitado considerando las potencialidades turísticas que como centro histórico tiene el ámbito (sólo se permite en el núcleo fundacional, la Alameda de Colón y la zona regulada por la *Ordenanza* de Primero de Mayo).
- El uso Cultural, por su carácter muy vinculado al desarrollo de los centros históricos, sólo se permite como alternativo en la zona fundacional de Vegueta y en unas pocas parcelas en Triana.
- Lo mismo sucede con el uso Educativo, que en el centro histórico se localiza únicamente en la zona de la calle Castillo próxima a la sede del Rectorado.

c) Los usos complementarios se distribuyen de una manera algo arbitraria:

- El uso Recreativo-ocio se extiende por todo el ámbito, sin priorizar unas zonas sobre otras y sin considerar que este uso puede ocasionar molestias en los residentes de la zona.
- Aparecen incongruencias en la asignación de los usos Comercial y Oficinas, como que en la calle Remedios existan tres parcelas en las que no se permite el uso Comercial en planta baja y sí en el resto de edificaciones del entorno.
- No se establecen pautas de actuación para las parcelas pasantes. Es decir, hay parcelas que dan frente a dos calles en las que no se permiten los mismos usos, y no se determina por cuál de los dos regímenes deben guiarse, como es el caso de muchas de las parcelas situadas entre las calles Triana y Fco. Gourié, pues el uso Comercial en planta alta solo se permite hacia Triana.

d) Debe señalarse también la ausencia de algunos usos propios de la vida urbana que no se incluyeron en la regulación de usos del PEPRI-2001:

- Los usos Servicios Sociales, Sanitario y Deportivo, entendiendo que la no inclusión de éstos puede generar problemas y pérdida de oportunidades.
- No se permiten ciertas actividades propias de barrios residenciales, como el Taller y la Pequeña Industria que el Plan General permite en su Norma Zonal Bt, para barrios tradicionales asimilables en cierta manera a Vegueta y Triana.

Una vez analizados los inconvenientes del esquema de usos que ha regulado la zona en los últimos años, se han trasladado a la normativa las determinaciones necesarias para corregir dichos errores y determinar una estructura de usos que garantice un modelo más adecuado para la evolución y desarrollo de la trama residencial del Casco Histórico. Así pues, partiendo de esta premisa y con los objetivos de frenar el proceso de desertización del centro histórico y favorecer la regeneración de los dos barrios, se han realizado los siguientes ajustes en la estructura de usos:

1. Se ha adaptado el régimen de usos del Plan Especial al régimen de usos del Plan General vigente. Así, se ha dispuesto que será de aplicación el Título 3 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación, relativo a las Normas de Edificación en Suelo Urbano y Urbanizable; así como las disposiciones referidas a usos contenidas en el Título 2 de las citadas normas, tan solo con las siguientes excepciones (motivadas por problemas de los que adolece el propio Plan General, que han tenido que ser resueltos por la Comisión de Interpretación de dicho instrumento):
  - a) Los tipos de establecimientos permitidos en el uso Alojamiento Turístico son los establecidos en la legislación sectorial (o aquella que la sustituya) para suelos urbanos no turísticos. O sea, son los establecimientos definidos y regulados en el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento (Decreto 142/2010, de 4 de octubre), y autorizados en el Plan Territorial Especial de Ordenación Turística Insular de Gran Canaria para suelos urbanos no turísticos.
  - b) Las actividades consistentes en la elaboración de alimentos y su venta se considerarán Terciario Recreativo y no Industrial, cuando el destino de esas elaboraciones sea su consumo en el propio local. Si el consumo no se va a producir en el local, se entenderán como uso Comercial en la categoría de Pequeño Comercio. En todo caso deberán cumplirse las siguientes determinaciones:
    - Se justificará en los correspondientes proyectos de obra y actividad que se trata de establecimientos de venta al por menor.
    - Se aplicarán las limitaciones previstas para la Pequeña Industria, esto es, que se trate de un local con una superficie máxima de 250 m<sup>2</sup> y una potencia motriz de 10 CV.
2. Se fija un único método de asignación de usos, siguiendo una estructura similar a la regulación de usos de cualquier Norma Zonal del Plan General vigente, que determina, en un listado, el uso cualificado (Residencial) y los usos compatibles permitidos.
3. En relación al uso cualificado de las parcelas reguladas por la Norma VT, se ha procurado en esta Revisión dar un nuevo impulso al uso Residencial.

El PEPRI-2001 prohibía este uso en planta baja en la calle Triana y su entorno, en las calles San Bernardo, Viera y Clavijo, Bravo Murillo, Primero de Mayo, y en el barrio de Vegueta, en el recorrido Obispo Codina-Pelota-Mendizábal.

Entendiendo la urgencia de mantener y promover este uso como preferente y a proteger en el ámbito del Plan Especial, para frenar la despoblación que han sufrido Vegueta y Triana en los últimos años, se eliminan las restricciones que establecía el PEPRI-2001, permitiendo destinar la planta baja de cualquier parcela no calificada como Dotación, Equipamiento o Espacio Libre a uso Residencial.

4. En lo que se refiere a los usos compatibles, se ha procurado ampliar el espectro de usos permitidos para posibilitar la adaptación del tejido edificado a la demanda del momento, favoreciendo la integración de la zona en el mercado o dinamismo económico de la ciudad. Se propone una distribución de usos que permita el desarrollo de estos barrios y al mismo tiempo procure la adecuada convivencia de las actividades complementarias y alternativas con el uso residencial.

a) Zonificación de usos.

Este Plan Especial de Protección plantea en cuanto a la distribución de usos una zonificación del ámbito, diferenciando dos zonas (señaladas en el plano normativo 4.5Usos de la Norma VT. Zonas):

- Zona A: Área localizada en torno a las dos principales vías peatonales y el núcleo fundacional. Esta zona corresponde al corazón del Casco Histórico y principales recorridos turísticos, y con una alta proporción del uso terciario que ha servido de motor de desarrollo económico para Vegueta y Triana en los últimos años.

Se propone potenciar su calidad de área de especial intensidad del uso terciario. Se permite en esta zona el Recreativo-Ocio en las subcategorías de Salas de Reunión y Salas de Espectáculos como autorizables (es decir sujetos a Estudios de Incidencia Ambiental), mientras que la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas se permite como complementario pero limitando su intensidad en algunas calles.

Se prohíbe el Taller o la Pequeña Industria que no encajan con la idea de consolidar esta área como zona comercial, de ocio y esparcimiento. Y se limitan los Servicios Comunitarios y Servicios Públicos (excepto el Cultural y Administración Pública) supeditándolos a un Estudio de Incidencia Ambiental que garantice que no resultarán incompatibles con el carácter que se le quiere dar a la zona.

En cuanto al uso Garaje-Aparcamiento, se prohíbe en las nuevas edificaciones (excepto en las parcelas situadas en el borde del ámbito con frente a la Avda. Alcalde Díaz Saavedra y la calle Francisco Gourié entre Losero y San Telmo) en consonancia con el carácter peatonal de la zona y centro neurálgico de la actividad turística, comercial y de ocio.

- Zona B: Área constituida por el resto de las parcelas del ámbito. Representa una zona con características propias de barrios tradicionales.

Se trata de una zona de alta sensibilidad en cuanto a la implantación de usos, pues se pretende que el residencial domine sobre el resto de los usos sin por ello condicionar el dinamismo y el desarrollo del área.

Se posibilitan los talleres artesanos, actividades propias de barrios tradicionales, permitiendo los usos Taller de Reparación y Pequeña Industria (como uso complementario y autorizable respectivamente). Se permite los usos Cultural, Servicios Sociales, y Administración Pública, tanto como uso complementario como alternativo (en edificios de uso exclusivo), y el resto de Servicios Comunitarios y Servicios Públicos se considerarán autorizables (supeditados a Estudios de Incidencia Ambiental).

Se restringe el uso Recreativo-Ocio, prohibiendo en esta zona las subcategorías de Salas de Reunión y Salas de Espectáculos, y limitando la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas al cumplimiento de intensidades máximas (en general inferiores a las exigidas en la zona A).

En cuanto al uso Garaje-Aparcamiento, se permite en toda la zona como uso complementario. Asimismo, se permitirá como uso exclusivo en parcelas situadas con fachada a las calles Primero de Mayo, y en el resto de parcelas se admitirá supeditado a Estudio de Incidencia Ambiental.

#### b) Usos permitidos en todo el ámbito.

Los usos permitidos en todo el ámbito, tanto en la zona A como en la zona B, son los siguientes:

- Alojamiento turístico. Se promueve a nivel general el uso turístico, hasta ahora limitado a determinados entornos y condiciones, permitiendo el alojamiento turístico en todo el ámbito, por considerarse que asociado al carácter cultural y monumental de la trama urbana, contribuirá a dinamizar en buena medida estos barrios.

En los últimos años han aparecido nuevos instrumentos normativos relacionados con el uso alojamiento turístico que podrían condicionar en un futuro el potencial de ordenación urbanística que pueda valorarse en este Plan Especial de Protección. Así, el propio Plan General establece una limitación para uso hotelero en el ámbito del Plan Especial, no permitiendo superar la capacidad de carga de alojamiento turístico establecida de 400 camas, así como, un máximo de 40 habitaciones por cada establecimiento.

No obstante, aún con estos condicionantes, sí es posible desde este Plan Especial, eliminar al menos el efecto restrictivo que el PEPRI 2001 impone en relación a la localización de este uso, pues lo limita al núcleo fundacional, el entorno de la Alameda de Colón y algunas parcelas remitidas a la *Ordenanza de Primero de Mayo*.

Así pues, se propone por tanto, el uso alojamiento turístico como complementario y alternativo para todas las parcelas reguladas por la Norma VT.

- Comercial y Oficinas. Son usos que pueden convivir sin problemas con el uso residencial como complementario de éste y además son elementos necesarios para la revitalización social y económica del área. Por ello se permiten como complementario y alternativo en todo el ámbito, excepto el uso Oficinas como alternativo en la zona B que solo se permitirá en edificios catalogados (sujetos a la Norma de Protección).
- Cultural. Este uso es inherente a los centros históricos y se permite como complementario y alternativo en todo el ámbito.
- Administrativo. Por la función que desempeña es un uso muy presente en las zonas más céntricas y representativas de las ciudades y se permite por tanto como complementario y alternativo en todo el ámbito, excepto en la zona B donde se admitirá como uso alternativo exclusivamente en edificios catalogados.

#### c) Condiciones del uso Recreativo-Ocio:

En relación al uso Recreativo-Ocio (en la subcategoría de Establecimientos para el Consumo de Bebidas y Comidas) se propone una limitación en la intensidad de dicho uso en función del área donde se implante. La restauración es una actividad consustancial a los centros históricos como elemento asociado al uso turístico, pero en los últimos años ha aumentado significativamente su presencia, desplazando en algunos casos al uso comercial y generando problemas de coexistencia con el uso residencial.

Para evitar que el Recreativo-Ocio siga expandiéndose sin control y en la búsqueda de un equilibrio entre los diferentes usos en la zona, se plantea una limitación de este uso en la subcategoría de Establecimientos para el Consumo de Bebidas y Comidas. Para ello se establecen 4 límites de intensidades, correspondiendo, a grosso modo, la intensidad máxima a entornos localizados en la zona A, y la intensidad mínima a los entornos residenciales más tranquilos de la zona B.

Estas intensidades se asocian a tramos de calles y se indican en el cuadro y gráfico del plano normativo 4.6 (*Intensidades propuestas para el uso recreativo-ocio en la Subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas*). Su distribución en el ámbito es la siguiente:

- Intensidad máxima 15%:

Corresponde a áreas donde se pretende preservar el carácter más residencial de estos entornos.

Se localiza en Vegueta, mayoritariamente en la parte sur y oeste del ámbito, y en Triana, en el entorno de la calle Doctor Juan de Padilla. Se incluye también en este estadio de baja intensidad a la calle Triana para proteger el carácter de este eje de uso intensivo peatonal y utilizado también para muchos eventos multitudinarios, incompatible con los espacios de terrazas asociados al uso Recreativo-Ocio.

- Intensidad máxima 30%:

Corresponde a áreas donde se permite una intensidad media del uso Recreativo-Ocio que aporte mayor riqueza funcional a la zona, pero estableciendo un límite para no entrar en conflicto con el uso residencial ni sustituir al uso comercial.

Se localiza en Triana, en la franja entre las calles Pérez Galdós (inclusive) y Triana y en las vías de borde, y en Vegueta en los entornos alrededor de las plazas de Santo Domingo, San Agustín, Santa Ana y San Antonio Abad, así como en las calles Reyes Católicos y parte alta de Juan de Quesada.

- Intensidad máxima 65%:

Corresponde a tramos donde se permite una intensidad alta del uso Recreativo-Ocio, por estar situados en calles de amplia sección o espacios abiertos y donde el perjuicio al uso residencial es mínimo.

Se localiza en el tramo de San Bernardo propuesto como Espacio Libre, en el entorno poniente de la Alameda de Colón, en Obispo Codina, en los tramos centrales que bordean el Guinguada, y en el entorno del frente marítimo de Vegueta (calle Mendizábal y la Avda. Alcalde Díaz-Saavedra Navarro) muy relacionado con la ordenación prevista en el Plan General de ampliación costera y soterramiento de la Avenida Marítima en esta zona para destinarla a Espacios Libres.

- Intensidad máxima 100%:

Corresponde a áreas donde no se establece limitación de intensidad, pues se sitúan en espacios muy abiertos, con gran concentración de dotaciones, y donde el uso Recreativo-Ocio está muy consolidado sin generar problemas a otros usos.

Se localiza principalmente en el entorno de la parte baja del Guinguada (Plaza Cairasco, Plaza Hurtado de Mendoza, calle Remedios, calle Lentini, tramo de Francisco Gourié frente al teatro Pérez Galdós, entorno del Teatro Guinguada y calle Calvo Sotelo) y en la calle Francisco Gourié en el tramo entre Matula y Munguía (donde este uso será un factor determinante en la renovación de este vacío urbano).

La intensidad se calculará por tramos de calle (definidos en los cuadros del plano normativo 4.6), poniendo en relación la longitud de fachada de la suma de locales destinados a esta subcategoría del Recreativo-Ocio con la longitud total de fachada del tramo correspondiente, con las condiciones establecidas en el apartado 4 del artículo 3.9 *Condiciones generales de los usos* de la Normativa de este Plan Especial de Protección.

Los tramos que actualmente, con los locales existentes destinados a este uso, se sitúan en el límite de intensidad establecido o lo superan son los siguientes:

#### 1. En Triana:

- C/ Buenos Aires, en el tramo Pérez Galdós-Primero de Mayo.
- C/ Domingo J. Navarro, en el tramo Pérez Galdós-Primero de Mayo.
- C/ Perdomo, en el tramo Triana-Viera y Clavijo.
- Pasaje Lagunetas, en el tramo Perdomo-Constantino.
- C/ Francisco Gourié, en el tramo San Telmo-Pilarillo Seco.

- C/ Munguía, en el tramo Francisco Gourié-Triana.
- C/ Triana, en el tramo Perdomo-Constantino.
- C/ Viera y Clavijo, en el tramo Domingo J. Navarro-Perdomo.
- C/ Cano, en el tramo Arena-Travieso.
- C/ Cano, en el tramo Torres-Malteses.
- C/ Pérez Galdós, en el tramo Buenos Aires-Domingo J. Navarro.
- C/ Pérez Galdós, en el tramo Perdomo-San Bernardo.
- C/ San Nicolás, en el tramo Alameda de Colón-Primero de Mayo.

## 2. En Vegueta:

- C/ Mendizábal, en el tramo Pelota-Montesdeoca.
- C/ Armas, en el tramo Calvo Sotelo-Pelota.
- C/ Pelota, en el tramo Mendizábal-Armas.
- C/ Pelota, en el tramo Armas-Herrería.
- C/ Montesdeoca, en el tramo Mendizábal-Plaza San Antonio Abad.
- Plaza San Antonio Abad.
- C/ Doctor Chil, en el tramo Reyes Católicos-Plaza Espíritu Santo.

El establecimiento de intensidades máximas en esta subcategoría del Recreativo-Ocio se realiza para parcelas afectadas por la Norma VT, así como para parcelas catalogadas y calificadas de residenciales (cuya regulación de usos se remite a la Norma VT según se indica en la Norma de Protección). El resto de parcelas, o sea las parcelas calificadas como Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres, quedarán exentas de la limitación de intensidades, y este uso se permitirá donde así lo establezca su normativa específica.

En cuanto al uso Recreativo-Ocio en el resto de subcategorías (Salas de Reunión y Salas de Espectáculos), se propone exclusivamente en la zona A, como uso autorizable y sin limitación de intensidad porque además de estar sometido a Estudios de Incidencia Ambiental (por ser uso autorizable), las actividades que se encuadran en ellas están por ordenanzas sectoriales sometidas al cumplimiento de distancias mínimas entre los diferentes locales donde se implanten dichas actividades.

## **6.7 LA REGULACIÓN DE LAS PARCELAS CATALOGADAS. LA NORMA DE PROTECCIÓN.**

Las parcelas catalogadas constituyen el 52% de las parcelas del ámbito. La ordenación y la conservación de este patrimonio histórico representa el objeto fundamental del diseño urbano y las determinaciones definidos en este Plan Especial. Todo el marco normativo y de intervención debe entenderse principalmente orientado hacia la protección y rehabilitación del conjunto edificado y entornos con valores históricos, arquitectónicos, culturales y paisajístico-ambientales que definen al ámbito como pieza estructural en el conjunto de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.

La Norma de Protección, complementada con las indicaciones particulares incluidas en las fichas del Catálogo, establece el marco regulador de las actuaciones que se realicen sobre los edificios catalogados situados en el ámbito definido por el Plan Especial de Protección de los barrios históricos de Vegueta y Triana.

Como ya se ha expuesto en el apartado relativo a la Estructura Normativa de este documento, la presente Revisión mantiene la filosofía del PEPRI-2001 en cuanto a que considera que existen unas normas de edificación y una norma de protección. La norma de protección a aplicar, al afectar individualmente a cada uno de los elementos catalogados, se superpone al resto de normativas, entendiéndose como independiente de las mismas. En consecuencia, la Norma de Protección afecta tanto a parcelas residenciales como a dotaciones/equipamientos, y por ello, ambas normas de edificación (la Norma VT y la Norma para Parcelas Calificadas como Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres) remiten la regulación de las parcelas catalogadas a la Norma de Protección.

La redacción de la Norma de Protección ha seguido la misma metodología planteada para las otras dos normas establecidas en esta Revisión. Se ha dispuesto un esquema similar al que tiene cualquier norma del Plan General en vigor, en el que se establecen unas determinaciones generales y unos parámetros tipológicos, volumétricos y de uso.

En cuanto a las determinaciones generales, se incluyen en este bloque dos apartados de gran importancia en la regulación de las parcelas protegidas: Grados de Protección y Niveles de Intervención. El tratamiento normativo de los inmuebles para los que se consideran valores de patrimonio histórico y arquitectónico se basa en estos conceptos regulados en la Ley 4/1999 de Patrimonio histórico de Canarias. Sin embargo, el PEPRI-2001, cuya redacción tuvo

lugar entre 1989 y 1992, no está adaptado a esta norma legal. Así pues, la adaptación a la Ley canaria de Patrimonio ha sido una de las encomiendas de esta Revisión, como expondremos en los apartados que se suceden a continuación.

### **6.7.1 Reflexiones sobre los grados de protección.**

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

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

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

Así pues, estos tres grados de protección constituyen la única jerarquía posible para inventariar los inmuebles susceptibles de ser protegidos, eliminando cualquier otra alternativa. Este hecho supone cierta limitación a la hora de abordar la amplia casuística que el redactor puede encontrarse en la elaboración un catálogo, pero la dificultad se hace aún más evidente cuando, además, se parte, como es el caso, de un documento aprobado con anterioridad a la referida Ley, puesto que se requiere el esfuerzo de adaptación a las determinaciones legales de los grados preexistentes, no coincidentes con los previstos en la Ley y probablemente surgidos de diferentes criterios, pero que deben quedar ahora englobados en los tres grados enunciados.

Esta equiparación de los grados de protección no es fácil ni directa, y se complica al profundizar en las definiciones contenidas en la Ley. De su lectura se infiere claramente el criterio que subyace en la aparición de los grados Integral y Parcial, puesto que la protección hace referencia únicamente al objeto que contiene el valor, el inmueble completo en el grado Integral y un elemento determinado en grado Parcial.

En cuanto al grado de protección Integral, si bien la Ley de Patrimonio se limita a considerar que se protege la totalidad del inmueble, parece oportuno añadir la concreción expuesta en el PEPRI-2001, lo que se reduce a no poder alterar ni su aspecto exterior ni su aspecto interior. En este caso, en cuanto a las obras que se puedan llevar a cabo en el interior de los inmuebles, aclarar que se podrán realizar obras de modernización y actualización de instalaciones y áreas de servicios (entendiéndose por áreas de servicio piezas destinadas a:

cocinas, baños y lavaderos) y/o eliminación de obras añadidas (extremo que deberá demostrarse documentalmente, a la petición de la licencia).

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

La tipología clasifica los tipos arquitectónicos basados en similitudes estructurales siendo indiferente al estilo de los mismos. Así, podríamos definir la tipología de patio central, de corredor. Siguiendo este criterio, en las fichas del Catálogo de Protección de algunos inmuebles protegidos, a pesar de tener asignado el grado de protección ambiental, se especifican los elementos a proteger para conservar su morfología, su forma, esos elementos que caracterizan el tipo arquitectónico.

Una aproximación acertada, bajo nuestro punto de vista, al objeto del grado Ambiental es la señalada por Manuel Martín Hernández<sup>3</sup>, arquitecto catedrático de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria y autor del Catálogo Municipal actualmente en vigor, quien apunta que podría considerarse que “tendrían valor ambiental aquellos edificios con ciertas cualidades edificatorias y/o urbanas que ilustran y sirven de referencia para comprender su época, lenguaje formal, temática funcional, tecnología constructiva u operación urbanística y cuya “tipología” al menos debe conservarse por medio de la conservación y protección de determinadas piezas de su morfología; así se podría hablar de conservar “ese” patio o “su” estructura portante”.

A mayor abundamiento, y siguiendo las determinaciones del PEPRI-2001, se añade que debe conservarse íntegramente el aspecto exterior, a excepción de aquellos casos en que haya sido alterado, así como su organización interior (elementos que definen el tipo arquitectónico), entendiéndose por ésta, el volumen edificado, fachada, cubierta y estructura portante, así como el trazado de los patios con las galerías que conforman dicho espacio, si las hubiera, y las escaleras principales. En aquellos casos en que la disposición de huecos y tratamiento de los mismos se haya alterado, deberá restablecerse a su estado inicial, reflejándose dicha obligatoriedad en la correspondiente ficha de Catálogo.

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

---

<sup>3</sup> Informe relativo a la “Ampliación del Catálogo del Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana (Y algunas reflexiones más) solicitado para la redacción de la Adaptación Plena del Plan General de Las Palmas de Gran Canaria al TR-LOTCENC y a las Directrices de Ordenación.

Así pues, resumiendo, podríamos afirmar que el grado Integral tiene por objeto de protección la totalidad del inmueble, el grado Ambiental su tipología y el grado Parcial, elementos puntuales con valores destacados.

Todo Catálogo nuevo o preexistente debe, en todo caso, adecuar y/o adaptar sus grados de protección a los descritos anteriormente.

Sin embargo, como se ha comentado, el PEPRI-2001, a pesar de ser posterior a la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, no se encuentra adaptado a la misma, no contemplando, por tanto, los grados definidos en ella.

Así, en el artículo 2 del documento normativo “Ordenanzas” del citado PEPRI-2001 se definen tres grupos de edificaciones a los que se les asigna determinados grados de protección diferentes a los regulados por la Ley:

- El primer grupo, Monumentos Histórico-Artísticos, incluye “además de los monumentos declarados oficialmente como tales, aquellos otros edificios cuyo carácter y valor excepcionalmente así lo aconsejan”.

Es decir, integran este grupo los Bienes de Interés Cultural declarados y los edificios de carácter y valor excepcional. Debe señalarse que el PEPRI, a su vez, hace una subdivisión de los Monumentos Histórico-Artísticos en dos niveles, 1 y 2, pero ambos se refieren a la protección íntegra de las edificaciones, siendo sus diferencias poco significativas y, en todo caso, relativas únicamente con las intervenciones posibles.

- El segundo grupo, Edificios de Interés Histórico y Tipológico, corresponde a “aquellos edificios cuya solución arquitectónica se considera globalmente de interés y se ha mantenido en buena parte la tipología original, lo que permite mostrar la historia de la arquitectura de la ciudad y, por tanto, su evolución.

El estado en que se encuentran estas piezas permite su conservación, tanto en lo que concierne a su estructura portante como a sus características espaciales, manteniendo su uso actual.”

Por tanto, integran este grupo aquellos inmuebles con valores arquitectónicos e históricos evidentes, presentes no sólo en fachada y elementos concretos, sino en la propia tipología y configuración espacial.

- El tercer grupo, Edificios de Interés Ambiental, comprende “no solamente aquellos edificios que por su tratamiento peculiar y situación en el entorno se encuentran vinculados a la imagen de la ciudad, sino también aquellos otros que, aunque gozando de

interés histórico y arquitectónico, han sufrido graves modificaciones o se encuentran en tal estado de deterioro que sólo puede conservarse su aspecto exterior”.

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

En resumen, el PEPRI-2001 establece básicamente tres grados de protección referidos, el primero, a la totalidad de la edificación; el segundo, a la tipología y características espaciales que la definen, como son el patio, el volumen edificado, la estructura portante o la situación de las escaleras, y la fachada; y el tercero, referido únicamente a la fachada, con las apreciaciones anteriormente señaladas.

La modificación de los grados de catalogación, evidentemente, no es un ejercicio mecánico, y por tanto no en todos los casos los grados existentes se pueden asimilar directamente a alguno de los apartados previstos por la Ley 4/1999. Sin embargo, y sin menoscabo de un posterior estudio específico de cada caso particular, en una primera lectura de las jerarquías definidas en ambos documentos sí se descubre una posible equivalencia entre los grados cuyo objeto de valoración coincide.

Así pues, en este intento de asimilación, no parece existir duda de la coincidencia entre el grado Integral de la Ley y el primer grupo definido en el PEPRI-2001, los Monumentos Histórico-Artísticos, puesto que el objeto de ambas categorías es la protección íntegra de los inmuebles.

En este mismo sentido, podríamos entender incluidos en el grado Ambiental de la Ley a los denominados Edificios de Interés Histórico y Tipológico del Plan Especial, puesto que ambas categorías pretenden la conservación de la tipología de los inmuebles, considerando, a su vez, los valores presentes en la fachada.

Asimismo, podríamos considerar que el grado Ambiental del PEPRI-2001, que tiene por finalidad la protección del aspecto exterior de los inmuebles, se ajusta a la definición del grado Parcial de la citada Ley, configurándose como un posible subgrupo en el que el elemento específico objeto de protección es precisamente la fachada y la primera crujía asociada a ésta.

Por lo tanto, en este primer nivel de adecuación de los grados de protección del PEPRI a la Ley canaria de Patrimonio Histórico, y sin entrar en más valoraciones, se intuye como posible, la siguiente equiparación:

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

No obstante lo anterior, debe insistirse en que si bien se ha llegado en este apartado a la expresión de un método para trasladar los grados a protección del Plan Especial a los contenidos en la mencionada Ley, no se pretende en ningún caso crear una regla estricta de actuación, sino una pauta orientativa que se complementa con el estudio particular de cada inmueble que integra el nuevo Catálogo.

Este estudio particular ha constituido uno más de los objetivos del presente documento, en tanto que no sólo se ha abordado la mera adaptación del Catálogo a la legalidad vigente, sino que se ha actualizado y mejorado el documento, dando así cumplimiento al artículo 43 de la referida Ley de Patrimonio, que insta a los Ayuntamientos de Canarias a “mantener actualizado” el catálogo arquitectónico.

Atendiendo a estas premisas, el grado de protección que finalmente se le ha asignado a cada edificación en el nuevo Catálogo, no ha dependido únicamente de la equiparación directa de los grados del PEPRI-2001 a los de la Ley, sino que se ha deducido de un análisis pormenorizado de los valores particulares de cada edificación, prevaleciendo en todo caso la interpretación más favorable a los intereses generales, a la adecuada conservación del inmueble y a la preservación de la calidad del paisaje en el que se dibuja.

Por último, debe hacerse una consideración en relación a los grados de protección del Plan General en vigor. El PGO-2012 establece cuatro grados de protección: grado A. Monumental; grado B. Integral; grado C. Ambiental; y grado D. Parcial. El presente Plan Especial de Protección se adapta a las determinaciones del Plan General, sin embargo en este punto

hemos preferido ajustarnos literalmente a los grados definidos en la Ley 4/1999 de Patrimonio de Canarias, recogiendo como grado de protección máximo el Integral. A los edificios declarados (o con expediente incoado) como Bienes de Interés Cultural, tal como ya hacía el PEPRI-2001, se les concede la protección correspondiente a los valores que cada uno alberga, tal como se recoge en sus fichas. Estos edificios son los siguientes:

Dirección	Fecha BIC	Ficha	Grado de protección
CASA MUSEO PÉREZ GALDÓS Cano, 6	Declarado el 31/01/1986	VT-050	Integral
TEATRO PÉREZ GALDÓS Lentini, 2 / Fco. Gourié / Fco. Jareño / Plaza de Stagno	Declarado el 09/05/1994	VT-121	Integral
PALACETE RODRÍGUEZ QUETGLES Pérez Galdós, 4 / Perdomo, 31	Incoado el 17/12/1993	VT-183	Integral
GABINETE LIERARIO Plaza de Cairasco, 1 / General Bravo, 2 / Malteses, 21 / M.Padrón Quevedo, 1	Declarado el 03/05/1985	VT-197	Integral
IGLESIA DE SAN FRANCISCO DE ASIS Y CURATO Plaza de San Francisco, 2 / General Bravo, 1	Declarado el 31/01/1986	VT-206	Integral
ERMITA DE SAN PEDRO GONZÁLEZ TELMO San Telmo, 1 / Triana, 122	Declarado el 15/11/1979	VT-218	Integral
Triana, 76 / Munguía, 1 y 3 / Francisco Gourié, 75	Incoado el 19/06/1989	VT-293	Integral
Triana, 78	Incoado 26/01/1990	VT-294	Integral
Triana, 80 / Francisco Gourié, 79	Incoado 26/01/1990	VT-295	Integral
Triana, 82 / Francisco Gourié, 81	Incoado 26/01/1990	VT-296	Integral
Dr. Chil, 19, 21 y 23 / Dr. Verneau, 1	Incoado 20/04/1992	VT-379	Parcial
MUSEO CANARIO Dr. Chil, 25 y 27 / Dr. Verneau, 2	Incoado el 09/06/1962	VT-380	Ambiental
CATEDRAL DE SANTA ANA Plaza de Santa Ana / Obispo Codina, 2A	Declarado el 02/06 /1974	VT-524	Integral
ERMITA DE SAN ANTONIO ABAD Plaza de San Antonio Abad, 12	Declarado el 25/05/2007	VT-534	Integral
IGLESIA DE SANTO DOMINGO Plaza de Santo Domingo, 4	Declarado el 06/05/1994	VT-537	Integral
CUARTELILLO DE LOS REYES Reyes Católicos, 47	Incoado el 28/10/1988	VT-547	Parcial

Los tres edificios (VT-379, VT-380 y VT-547) que no tienen protección Integral en este Plan Especial, tampoco la tenían en el PEPRI-2001.

### 6.7.2 Criterios de intervención en los inmuebles protegidos. Los niveles de intervención

Los niveles de intervención son el mecanismo desarrollado por el Plan Especial a fin de conseguir plenamente los objetivos de protección, integrando los parámetros indicados para mantener en buen estado a la edificación y los parámetros precisos para su rehabilitación o

renovación parcial en caso de estar permitida. De este modo, se posibilita mantener en uso los edificios catalogados y se revitalizan las áreas de protección.

De la misma manera que se ha procedido con los grados de protección, esta Revisión también se adapta a las determinaciones contenidas en la Ley canaria de Patrimonio Histórico en relación a los niveles de intervención. El artículo 46 de la citada ley hace referencia a los tipos de intervenciones que se permiten en edificaciones catalogadas, atendiendo a las siguientes definiciones:

- Conservación: "son medidas de conservación las que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones".
- Restauración: "son intervenciones de restauración aquellas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del edificio, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación".
- Consolidación: "son intervenciones de consolidación las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación con las necesidades del uso a que sea destinado". En aras a un "adecuado funcionamiento" parece oportuno aclarar que estarían permitidas las obras de modernización y actualización de instalaciones y áreas de servicios (entendiéndose por áreas de servicio piezas destinadas a: cocinas, baños y lavaderos).
- Rehabilitación: "son intervenciones de rehabilitación las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del edificio". De esta definición, parece oportuno aclarar que dentro de las obras que se permiten se entienden admitidas las siguientes: cambios de tabiquería sin afectar a la estructura portante, obras de modernización y actualización de las instalaciones, así como la eliminación de las obras añadidas (extremo que deberá demostrarse documentalmente, a la petición de la licencia).
- Remodelación: "son intervenciones de remodelación las que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen".

En la Norma de Protección se adoptan estas definiciones de la Ley, completándolas con matices relativos a los mecanismos de intervención y estableciendo pormenorizadamente, en el apartado 2 del artículo 4.5, las condiciones de seguridad, salubridad y ornato, a las que hace referencia en la definición de las obras de Conservación.

Los tipos de intervención vienen definidos para cada ficha del Catálogo de Protección en el apartado "Niveles de Intervención", y se complementan con lo dispuesto en el apartado "Directrices de Intervención", en el que se concretan particularidades de las obras a realizar y se indican los parámetros urbanísticos de aplicación a las obras de remodelación, en los casos en los que están permitidas dichas actuaciones.

Sin perjuicio de que en la ficha se establezcan otras determinaciones motivadas por los valores y características de cada inmueble (las actuaciones propuestas son particulares para cada edificación y están encaminadas a preservar los valores que la caracterizan), de forma general, los tipos de intervención se relacionan con los grados de protección de la siguiente manera:

- Las edificaciones con grado de Protección Integral podrán realizar obras de Conservación, Restauración y Consolidación.
- Las edificaciones con grado de protección Ambiental podrán realizar obras de Conservación, Restauración, Consolidación y Rehabilitación.
- Las edificaciones con grado de protección Parcial podrán realizar obras de Conservación, Restauración, Consolidación, Rehabilitación y Remodelación.

En cuanto a aquellas edificaciones catalogadas que por su mal estado de conservación sean declaradas en estado ruinoso, se remite su regulación por lo establecido a tal efecto en la sección 2ª del capítulo VII de la Ley 4/2017 y en el artículo 58 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

### **6.7.3 Parámetros tipológicos, volumétricos y de uso de las parcelas catalogadas**

En cuanto a los parámetros tipológicos establecidos para las edificaciones protegidas en el ámbito del Plan Especial, se establecen las siguientes consideraciones:

1. No se proponen cambios en las alineaciones en fachadas protegidas, al considerar que no existen casos en los que por el interés general sea preferible hacer un cambio de alineación -por contribuir éste positivamente a conservar el carácter del conjunto- a mantener la fachada protegida en su posición original.

Únicamente se establecen cambios de alineación en determinadas fachadas que se pueden remodelar por carecer de valores a preservar (aun perteneciendo a edificios protegidos esas fachadas no lo están). Estos cambios de alineación se recogen en la Normativa.

2. Con el fin de favorecer la renovación del tejido residencial, no se establece limitación en el número máximo de viviendas por planta más allá de las limitaciones devenidas de la propia protección:
  - a) En parcelas con grado de protección Parcial no se limita el número de viviendas por planta.
  - b) En parcelas con grado de protección Ambiental, se podrá modificar el número de viviendas existentes, siempre y cuando se preserven los valores que motivan la protección.
  - c) En parcelas con grado de protección integral, deberá conservarse el número de viviendas existentes.
3. Por tratarse de edificaciones catalogadas de las que se pretende su conservación, la edificabilidad y la ocupación serán las existentes para las zonas que se protegen (indicadas en el apartado “Valoración y Alcance de la protección” de cada ficha). En las zonas no protegidas donde se permita la remodelación, la propia ficha establece las condiciones y parámetros urbanísticos a seguir.

Por regla general, salvo en los casos en los que se admite el remonte, en las zonas no protegidas donde se permite la remodelación se limita la altura a la de la edificación original, según la Norma de Protección, así, en las Directrices de Intervención se recoge con el siguiente tenor: “... respetando la altura de la edificación original”.

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

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

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

Si bien dentro del ámbito del PEP-VT, en la mayoría de los casos se da la situación anterior, también nos podemos encontrar lo contrario, es decir, casos en los que la edificación primigenia cuenta con alturas de suelo a techo inferiores a las actuales. En estas situaciones entendemos que la nueva edificación, tras la parte protegida, puede adoptar las alturas correspondiente al referido artículo 3.8 de las Normas para alcanzar el mismo número de plantas de la parte protegida del inmueble, y ello, para que el volumen pueda adaptarse a las dimensiones habituales en las edificaciones de hoy en día, siempre que ese aumento edificado no sea perceptible exteriormente y se aporte una solución de continuidad, tal y como se exige en el artículo de referencia. Toda vez que no se pretende limitar la edificabilidad existente y, en aras a la revitalización de los Conjuntos Históricos.

4. En lo concerniente a la altura máxima permitida, por norma general deberá respetarse la altura de la edificación original (incluyendo las sucesivas intervenciones históricas cuyos valores se puedan documentar).

No obstante, se ha considerado en algunos casos muy puntuales el remonte, es decir la posibilidad de añadir una o dos plantas más para conseguir una mejor integración en el entorno.

5. En cuanto a los remotes, como aumento del volumen construido en edificios protegidos, se justifican en base a lo siguiente:

El objeto principal del Plan Especial, recogido en el apartado 5.1 de la Memoria de Ordenación, es la ordenación y gestión de los Conjuntos Históricos de Vegueta y de Triana, garantizando la conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y paisajístico de estos barrios. Para conseguir este objetivo de conservación del patrimonio, debe garantizarse, además de la preservación de los valores individuales de cada inmueble, la integración de estas edificaciones en un entorno apropiado que enaltezca sus cualidades particulares y favorezca el diálogo entre los distintos elementos, tanto protegidos como renovados o susceptibles de renovación.

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

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

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

En la misma línea, muchas urbes europeas representativas por su extenso y bien cuidado patrimonio histórico y arquitectónico permiten e incluso propician en algunas de sus edificaciones protegidas la ejecución de nuevas actuaciones distintas al proyecto original, incluyendo la ampliación en altura. Se podrían citar muchísimos ejemplos característicos, pero nombraremos tan sólo unos pocos para ilustrar el discurso: el edificio del Caixa Forum (Herzog& De Meuron), en Madrid; el mercado neoclásico de Santa Catalina (Enric Miralles y Benedetta Tagliabue) y la Academia Grifols (Two Bo Arquitectura + Luis Twose), en Barcelona; el Teatro Campos Elíseos (Estudio de Arquitectura Santiago Fajardo) en Bilbao ;el Colegio Oficial de Arquitectos de Asturias en Gijón (Ruiz-Larrea y Asociados); el estudio de la Coop Himmelb(l)au, en Viena; en Halle, Alemania; el Parlamento alemán (Norman Foster), en Berlín; la Tate Modern (Herzog& De Meuron), en Londres; el Teatro de la Ópera (Jean Nouvel), en Lyon; o las intervenciones en varios edificios históricos,

residenciales y de otros usos, a lo largo de la Plaza de Wenceslao, en Praga. Estas actuaciones son referentes actuales de intervención en edificios con valores, donde la contemporaneidad convive con lo protegido sin desvirtuarlo, aportando un nuevo valor.

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

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

Y es que las ciudades van creciendo no sólo en extensión sino también en altura, y las actuaciones de remonta en las edificaciones también hablan de las distintas etapas de la

ciudad. Cualquier arquitectura hecha en el lenguaje de su tiempo resulta novedosa y se aparta de alguna manera de los cánones anteriores. El neoclasicismo fue en cierta forma una trasgresión a la arquitectura canaria del siglo XVIII, como más tarde el racionalismo lo fue al academicismo anterior. Si en los momentos históricos en que aparecieron estos estilos se hubiera obligado a los arquitectos a construir con los estándares de las arquitecturas precedentes, nuestra ciudad sería otra, en muchos sentidos más pobre, y su lectura se habría congelado en el siglo XVIII. Las arquitecturas que ahora consideramos tan nuestras, las neoclásicas, las eclécticas, las racionalistas, las regionalistas, por citar algunos estilos, fueron en su momento un novedoso “quebrantamiento” a la norma. Cada época nos ha aportado su lenguaje, y de la misma manera, nuestra época debe dejar huella de su existencia diferenciándose de las anteriores, enriqueciendo la ciudad. Es por ello que las ampliaciones que se permiten siempre se exigen en un lenguaje actual, contemporáneo. Ello no implica, y de hecho se exige igualmente, que el resultado formal no deba estar en total armonía con la edificación original, garantizando una gran calidad de proyecto.

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

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

No obstante, para favorecer la integración de “lo nuevo” se ha considerado establecer esta diferenciación ya desde el plano de fachada, entendiendo que el retranqueo a fachada es la opción más conveniente para los remotes, por ello, en esta fase de valoración de alegaciones se elimina la generalidad de alinear a fachada en este tipo de intervenciones. Por lo expuesto, se considera el retranqueo a fachada la opción más

conveniente en aquellos supuestos en que se admita el remonte, a no ser que la propia Ficha, Directrices de intervención, contenga disposición en contrario con carácter expreso.

Así pues, y con el carácter de excepcionalidad resaltado, se fijan dos situaciones en las que se ha optado por permitir el remonte de determinadas edificaciones; cuando existe un salto en la altura definida por una línea de cornisa o saliente estético que remarca los forjados del tramo de manzana y cuando en una esquina se genera un conflicto entre las alturas de los dos tramos correspondientes de manzana.

En consecuencia, se eleva puntualmente la altura de las siguientes edificaciones protegidas:

MANZANA	DIRECCIÓN (Nº Ficha catálogo de protección)	AUMENTO DE ALTURA (nº plantas) <sup>4</sup>
T07	Pérez Galdós, 30 (VT-193)	1 planta (de 1 a 2)
T14	Triana, 98 / Francisco Gourié, 95 (VT-304)	1 planta (de 2 a 3)
T14	Triana, 100 / Francisco Gourié, 97 (VT-305)	1 planta (de 2 a 3)
T17	Plaza de San Bernardo, 10 y 12 (VT-616)	1 planta (de 2 a 3)
T23	Constantino, 7 (VT-064)	1 planta (de 1 a 2)
T24	Triana, 54 / Francisco Gourié, 53	1 planta (de 2 a 3)
T28	Triana, 49 (VT-250)	1 planta (de 2 a 3)
T30	Malteses, 24 / General Bravo, 4 y 6 (VT-607)	1 planta (de 2 a 3)
T32	Torres, 1 y 3 / Triana, 39 (VT-221)	1 planta (de 2 a 3)
T32	Cano, 14 / Torres, 11	1 planta (de 2 a 3)
V05	Juan de Quesada, 6 / Frías, 6 (VT-443)	1 planta (de 2 a 3)
V05	Juan de Quesada, 3 (VT-440)	1 planta (de 2 a 3)
V17	Agustín Millares, 1, 3 y 5 / Montesdeoca, 3 (VT-621)	1 planta (de 1 a 2)
V28	Santa Bárbara, 5 (VT-564)	1 planta (de 1 a 2)
V31	Reyes Católicos, 12 / Dr. Chil, 11 (VT-650)	1 planta (de 1 a 2)
V37	Reyes Católicos, 25, 27 y 29 (VT-546)	1 planta (de 1 a 2)
V43	García Tello, 5 (VT-580)	2 plantas (de 1 a 3)

Se propone, como norma general, que el incremento de altura sobre la edificación original se realice con un retranqueo de 2 m respecto a la fachada existente, excepto en aquellos casos concretos donde este retranqueo perjudique la integración especificando la solución adoptada en la ficha del Catálogo.

- Por último, en lo que se refiere a los usos, se establecen en esta Norma, por una parte, los parámetros específicos de las parcelas catalogadas y calificadas como Dotaciones, Equipamientos o Espacios Libres. El régimen de usos se ha dispuesto siguiendo los mismos criterios establecidos para el resto de parcelas calificadas como Dotaciones,

<sup>4</sup> Los cálculos de volumen edificable correspondientes a estos incrementos de altura se encuentran recogidos en el apartado 6.8 de este documento.

Equipamientos y Espacios Libres, expuestos en el apartado 6.4 de esta Memoria de Ordenación.

La regulación de usos de las parcelas calificadas como residenciales se remite a la establecida en la Norma VT y se añade en algunos casos más posibilidades de uso con el objetivo de primar e incentivar la rehabilitación de los edificios catalogados.

La puesta en uso de los edificios protegidos es un objetivo primordial de todo Plan Especial de Protección. Por tipología y grado de protección, algunas veces no resulta fácil ni asequible económicamente adaptar estos inmuebles a las exigencias de habitabilidad de las viviendas actuales, pero en cambio, pueden resultar fácilmente adaptables para otros usos no residenciales. Además, también en algunos casos, por la tipología edificatoria, resulta difícil o inviable, combinar el uso residencial con otro uso en planta baja, por no poder independizar espacialmente ambos usos (independencia exigida en la legislación sectorial).

Por ello, se pretende a través de la Norma estimular la puesta en actividad de los edificios catalogados permitiendo, en determinadas situaciones, una mayor posibilidad de implantación de usos que en los edificios no sujetos a protección. Es decir, además de los usos permitidos en la nueva edificación se añadirán condiciones de uso exclusivas para los inmuebles protegidos. En concreto, se prima a estos edificios en los siguientes casos:

- a) Los edificios de uso exclusivo Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas solo se admitirán en inmuebles catalogados (tanto en la zona A como en la B).
- b) En la zona B, los edificios de uso exclusivo Oficinas o Administración Pública solo se admitirán en inmuebles catalogados.

Se pretende con esta medida un doble objetivo, fomentar el uso residencial en la zona prohibiendo los edificios exclusivos de Oficinas y Administración Pública en la nueva edificación, pero permitiendo que dichos usos (fácilmente adaptables a las tipologías de inmuebles protegidos) se utilicen como alternativos para rehabilitar edificios catalogados del área.

- c) En la zona A, se admitirá en sótanos o semisótanos existentes de inmuebles catalogados el uso Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimientos para Consumo sin la exigencia de vinculación a la planta baja.

Algunos edificios catalogados tienen plantas bajo rasante, sótanos o semisótanos, con valores histórico-arquitectónicos y que disponen de acceso independiente desde la calle.

Se pretende con esta medida posibilitar la puesta en uso de estas plantas bajo rasante, en zona A (zona de uso terciario más intensivo).

Y con respecto al uso residencial, se pretende conseguir una mayor flexibilidad de este uso en edificios catalogados permitiendo modificar la categoría de vivienda que presente el inmueble, pudiendo pasar de unifamiliar a colectiva o viceversa.

En cualquiera de los casos mencionados, se admitirán estos usos (residenciales, dotacionales o terciarios) en los inmuebles protegidos, siempre y cuando no se alteren los valores a conservar y puedan implantarse con las obras permitidas atendiendo al nivel de intervención que le corresponda.

## 6.8 CÁLCULOS DE VARIACIÓN DEL VOLUMEN EDIFICABLE.

El ámbito ordenado por el PEP-VT, tal y como se recoge en el apartado 1.3 de la presente Memoria, tiene una superficie total de 62,02 Ha y cuenta con un volumen de población de 8.550 habitantes. De ahí que, estemos ante un ámbito de suelo urbano consolidado con 138 habitantes por hectárea de superficie, muy inferior al límite establecido en la Ley 4/2017 en su artículo 139, punto c), relativo a los límites de la potestad del planeamiento urbanístico, que fija como límite, para establecer determinaciones que posibiliten el incremento de la edificabilidad media y la densidad global permitidas por el planeamiento anterior, áreas en las que existan más de 400 habitantes por hectárea de superficie.

Sin perjuicio de lo anterior, se calculará la variación del volumen edificable.

Como consecuencia de los ajustes en la regulación de alturas, se modifica levemente el volumen edificable del ámbito. A continuación se exponen los cálculos de la variación de dicho volumen edificable en comparación con el volumen edificable actual (ver plano 2.3 *Modificaciones en el volumen edificable*). Se tendrán en cuenta en los cálculos, además de las parcelas reguladas por la Norma VT, aquellas parcelas catalogadas en las que se admiten obras de remodelación que permiten aumentar el número de plantas de altura con respecto a la edificación original, así como cualquier variación de edificabilidad en parcelas lucrativas. No se considerarán los incrementos de edificabilidad en parcelas de uso no lucrativo.

Incremento de edificabilidad en parcelas reguladas por la norma VT que no han alcanzado en la realidad la nueva altura máxima propuesta:

MANZANA	DIRECCIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	AUMENTO DE ALTURA (nº plantas)	SUPERFICIE A COMPUTAR (m <sup>2</sup> )
T12	Domingo J. Navarro, 21	236	1 planta (de 2 a 3)	236
T15	Juan de Padilla, 21	255	1 planta (de 3 a 4)	255

T20	San Bernardo, 27	949	De 2 a 3-7 plantas	2.424 <sup>5</sup>
T26	Arena, 5	211	1 planta (de 3 a 4)	211
	Arena, 13 A (parte del antiguo EL en T26)	66	3 plantas (de 0 a 3)	198
T31	Cano, 13 y 15	158	1 planta (de 2 a 3)	158
V28	Santa Bárbara, 17, 23, 25, 27 y 29	714	1 planta (de 2 a 3)	714
V34	López Botas, 39, 49, 51, 55 y 61	423	1 planta (de 2 a 3)	423
	Pedro Díaz, 22	81	1 planta (de 2 a 3)	81
V39	Pedro Díaz, 7 y 15	211	1 planta (de 2 a 3)	211
V33'	Alcalde Díaz Saavedra, 32	169	2 plantas (de 3 a 5)	338
V71	Ramón y Cajal, 19 y 21	259	2 plantas (de 1 a 3)	518
<b>INCREMENTO DE VOLUMEN EDIFICABLE (m<sup>2</sup>)</b>				<b>5.767</b>

Incremento de edificabilidad en parcelas reguladas por la norma VT en las que en la actualidad ya se ha alcanzado la altura de ordenación que les asigna en este documento, aun siendo ésta superior a la que permitía el PEPRI-2001:

MANZANA	DIRECCIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	AUMENTO DE ALTURA (nº plantas)	SUPERFICIE A COMPUTAR (m <sup>2</sup> )
T33	Fco. Gourié, 33-37	748	3 plantas (de 4 a 7)	2.244
T33	Triana, 34-38	828	1 planta (de 4 a 5)	828
T45	San Nicolás, 2-12	489	1 planta (de 3 a 4)	489
T32	Torres, 7 y 9	178	1 planta (de 2 a 3)	178
T15	Juan de Padilla, 19 y 23	451	1 planta (de 3 a 4)	451
T30	Dr. Rafael González, 5	88	1 planta (de 3 a 4)	88
T31	Cano, 3 y 17	291	1 planta (de 2 a 3)	291
T27	Cano, 23	100	1 planta (de 2 a 3)	100
T13	Triana, 91	478	1 planta (de 3 a 4)	478
T38	Francisco Gourié, 13-19	1.230	1 planta (de 4 a 5)	1.230
T33	Francisco Gourié, 41-43	352	1 planta (de 4 a 5)	352
T24	Francisco Gourié, 49, 51, 57, 59, 67 y 65	1.382	1 planta (de 4 a 5)	1.382
T07	Buenos Aires, 31	290	2 plantas (de 3 a 5)	290
T12	Domingo J. Navarro, 15	140	1 planta (de 2 a 3)	140
T11	Domingo J. Navarro, 41	144	1 planta (de 2 a 3)	144
T11	Perdomo, 36 /Juan de Padilla	249	1 planta (de 2 a 3)	249
T17	Viera y Clavijo, 3	482	4 plantas (de 3 a 7)	1.928
T17	San Bernardo, 6	465	1 planta (de 5 a 6)	465
T17	Perdomo, 25	270	1 planta (de 3 a 4)	270
T26	Arena 1, 3 y 7, 9, 9A, 13 y 15	860	1 planta (de 3 a 4)	860
T37	Malteses, 1-7	1.448	3 plantas (de 4 a 7)	4.344
T16	Pérez Galdós, 1	160	2 plantas (de 2 a 4)	320
V04	Frías, 3 / Juan de Quesada	530	1 planta (de 2 a 3)	530
V04	Doramas, 2b	308	1 planta (de 2 a 3)	308
V28	Luis Millares, 6	136	1 planta (de 2 a 3)	136
V28	Santa Bárbara, 19 y 21	203	1 planta (de 2 a 3)	203
V34	López Botas, 35, 37, 41 y 47	652	1 planta (de 2 a 3)	652
V34	López Botas, 57 y 59	128	1 planta (de 2 a 3)	128
V34	Pedro Díaz, 12	66	1 planta (de 2 a 3)	66

<sup>5</sup> Ejecución de Sentencia, se ha descontado la superficie construida actual de 1.176 m<sup>2</sup>.

MANZANA	DIRECCIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	AUMENTO DE ALTURA (nº plantas)	SUPERFICIE A COMPUTAR (m <sup>2</sup> )
V39	Pedro Díaz, 17 y 19	282	1 planta (de 2 a 3)	282
V39	Sor Brígida, 14 y 18	198	1 planta (de 2 a 3)	198
V37	Reyes Católicos, 37 / Domingo Doreste, 20	136	1 planta (de 2 a 3)	136
V07	Pelota, 10 y 12	243	1 planta (de 2 a 3)	243
V26	Alcalde Díaz Saavedra, 22	900	1 planta (de 4 a 5)	900
V33'	Alcalde Díaz Saavedra, 5	230	2 plantas (de 3 a 5)	460
INCREMENTO DE VOLUMEN EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )				<b>21.363</b>

Incremento de edificabilidad en parcelas catalogadas en las que se permite aumentar la altura con relación al edificio original:

MANZANA	DIRECCIÓN (Nº Ficha catálogo de protección)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	AUMENTO DE ALTURA (nº plantas)	SUPERFICIE A COMPUTAR (m <sup>2</sup> )
T07	Pérez Galdós, 30 (VT-193)	194	1 planta (de 1 a 2)	194
T14	Triana, 98 / Francisco Gourié, 95 (VT-304)	55	1 planta (de 2 a 3)	55
T14	Triana, 100 / Francisco Gourié, 97 (VT-305)	65	1 planta (de 2 a 3)	65
T17	Plaza de San Bernardo, 10 y 12 (VT-616)	229	1 planta (de 2 a 3)	229
T23	Constantino, 7 (VT-064)	116	1 planta (de 1 a 2)	116
T24	Triana, 54 / Francisco Gourié, 53	288	1 planta (de 2 a 3)	288
T28	Triana, 49 (VT-250)	127	1 planta (de 2 a 3)	127
T30	Malteses, 24 / General Bravo, 4 y 6 (VT-607)	170	1 planta (de 2 a 3)	170
T32	Torres, 1 y 3 / Triana, 39 (VT-221)	197	1 planta (de 2 a 3)	197
T32	Cano, 14 / Torres, 11 (VT-054)	173	1 planta (de 2 a 3)	173
V05	Juan de Quesada, 6 / Frías, 6 (VT-443)	265	1 planta (de 2 a 3)	265
V05	Juan de Quesada, 3 (VT-440)	149	1 planta (de 2 a 3)	149
V17	Agustín Millares, 1, 3 y 5 / Montesdeoca, 3 (VT-621)	100	1 planta (de 1 a 2)	100
V28	Santa Bárbara, 5 (VT-564)	212	1 planta (de 1 a 2)	212
V31	Reyes Católicos, 12 / Dr. Chil, 11 (VT-650)	139	1 planta (de 1 a 2)	139
V37	Reyes Católicos, 25, 27 y 29 (VT-546)	551	1 planta (de 1 a 2)	551
V43	García Tello, 5 (VT-580)	546	2 plantas (de 1 a 3)	1.092
INCREMENTO DE VOLUMEN EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )				<b>4.122</b>

Incremento de edificabilidad en parcelas catalogadas en las que se permite remodelar una parte de la parcela aumentando la altura de la edificación original:

MANZANA	DIRECCIÓN (Nº Ficha catálogo de protección)	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	AUMENTO DE ALTURA (nº plantas)	SUPERFICIE A COMPUTAR (m <sup>2</sup> )
T31	Dr. Rafael González, 6 y 8 (VT-041)	55	2 plantas (de 1 a 3)	110
T11	Dr. Juan de Padilla, 44 (VT-170)	55	2 plantas (de 1 a 3)	110
T11	Dr. Juan de Padilla, 52 (VT-174)	57	2 plantas (de 1 a 3)	114
T11	Dr. Juan de Padilla, 54 (VT-175)	100	1 planta (de 2 a 3)	200
T38	Francisco Gourié, 27 (VT-281)	600	1 planta (de 3 a 4)	600
T24	Francisco Gourié, 61 (VT-288)	32	5 plantas (de 0 a 5)	160
T24	Francisco Gourié, 63 (VT-289)	39	5 plantas (de 0 a 5)	195
T26	Triana, 59 (VT-254)	196	3 plantas (de 0 a 3)	588
V06	Herrería, 1 y 3 / San Marcial, sn (VT-432)	240	2 plantas (de 1 a 3)	480
V34	Pedro Díaz, 8 (VT-471)	104	1 planta (de 2 a 3)	104
V39	Sor Brígida Castelló, 20 (VT-496)	84	1 planta (de 2 a 3)	84
V07	Calvo Sotelo, 11 (VT-514)	164	2 plantas (de 1 a 3)	238
V42	San Marcos, 24 (VT-581)	142	1 planta (de 1 a 2)	142
V71	Ramón y Cajal, 11 y 13 / Ctra. del Centro (VT-600)	126	1 planta (de 1 a 2)	126
V71	Ramón y Cajal, 25 / Carretera del Centro (VT-602)	35	1 planta (de 1 a 2)	35
V16'	Audiencia, 6 (VT-624)	30	1 planta (de 1 a 2)	30
V28	López Botas, 48 (VT-640)	297	1 planta (de 2 a 3)	297
V39	Sor Brígida Castelló, 12 (VT-643)	57	2 plantas (de 1 a 3)	114
INCREMENTO DE VOLUMEN EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )				<b>3.727</b>

### Reducción de edificabilidad en parcelas reguladas por la Norma VT:

MANZANA	DIRECCIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	REDUCCIÓN DE ALTURA (nº plantas)	SUPERFICIE A COMPUTAR (m <sup>2</sup> )
T20	Juan de Padilla, 3, 5, 7, 9, 11, 13 y 15	1.822	1 planta (de 5 a 4)	1.822
T07	Domingo J. Navarro, 20	466	1 planta (de 4 a 3)	466
T17	San Bernardo, 8	550	1 planta (de 5 a 4)	550
T17	San Bernardo, 6	462	1 planta (de 5 a 4)	462
T17	San Bernardo, 16	253	1 planta (de 5 a 4)	253
T23	Arena, 4, 6, 10, 12 y 12b	562	1 planta (de 4 a 3)	562
T22	Villavicencio, 4-22	869	1 planta (de 4 a 3)	869
T24	Francisco Gourié, 69, 71 y 73	324	8 plantas (de 8 a 0)	1.878 <sup>6</sup>
T24	Triana, 70 (VT-209)	80	4 plantas (de 8 a 4)	320 <sup>5</sup>
T28	Travieso, 13	62	1 planta (de 4 a 3)	62
T34	San Nicolás, 14	136	1 planta (de 6 a 5)	136
V03	Juan de Quesada, 27	230	1 planta (de 4 a 3)	230
V02	Verdi, 1-17	2.431	1 planta (de 4 a 3)	2.431
V43	San Marcos, 7-23	2.112	1 planta (de 3 a 2)	2.112
V42	San Marcos, 20	207	1 planta (de 3 a 2)	207
V42	Toledo, 5-11	690	1 planta (de 3 a 2)	690
V11	Pelota, 17	401	1 planta (de 3 a 2)	401
V24	Agustín Millares, 12 y 14	190	1 planta (de 3 a 2)	190

<sup>6</sup> Se elimina toda la edificabilidad otorgada por la Modificación de aplicación directa del PGO en este ámbito, conservando el espacio libre actual y la altura original del inmueble protegido.

MANZANA	DIRECCIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	REDUCCIÓN DE ALTURA (nº plantas)	SUPERFICIE A COMPUTAR (m <sup>2</sup> )
V25	Agustín Millares, 27, 29 y 31	380	1 planta (de 3 a 2)	380
V25	San Agustín, 4-12 / Espíritu Santo, 1-7	1.353	1 planta (de 3 a 2)	1.353
V18	Mendizábal, 9-25	1.245	1 planta (de 4 a 3)	1.245
V18	Botas, 3-9	338	1 planta (de 4 a 3)	338
REDUCCIÓN DE VOLUMEN EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )				<b>16.957</b>

El volumen edificable previsto para el ámbito de ordenación, por una parte, se reduce 16.957 m<sup>2</sup>, y por otra parte, aumenta 13.616 m<sup>2</sup> (5.767 + 4.122 + 3.727), por lo que en total, disminuye en 3.341 m<sup>2</sup> (16.957 – 13.616).

No se han contabilizado en el cómputo anterior los 21.363 m<sup>2</sup> que corresponden a parcelas que si bien estaban reguladas con una altura inferior a la que propone esta Revisión, en la realidad ya han alcanzado o superado la altura propuesta, pues en estos casos, la asignación de nueva normativa no implica aumento de volumetría ni de número de habitantes respecto a lo que ya existe. No supone un incremento de edificabilidad real. Así, al referirse a la población existente, el número de habitantes que supone este cómputo ya se tuvo en cuenta en el cálculo de los sistemas generales de espacios libres del PGO.

De todas formas, debe recordarse, en cuanto a la reserva de Espacios Libres, que el PGO vigente ha calificado como SG-51 el Barranco Guiniguada, pasando esta zona de estar calificada como viario (a recalificar) según el PEPRI-2001 a Espacio Libre de Sistema General. Además, el Plan General de 2012 también ha incorporado el nuevo Sistema General de Dotaciones y Espacios Libres del Litoral (SG-DEL) en el borde este del ámbito; Asimismo, tal como se expuso en el apartado 6.4.2 de este documento, relativo a *ajustes y cambios en relación a parcelas calificadas como Espacios Libres y EL/AP*, debe señalarse que esta Revisión ha incorporado, además, 2.510 m<sup>2</sup> de nuevos Espacios Libres locales; en la Plaza de San Bernardo y en la parcela Fco. Gourié esquina con Munguía, hasta ahora calificadas como viario y como residencial, respectivamente.

Se entiende que la nueva calificación de los dos Sistemas Generales de Espacios Libres -sobre todo del barranco Guiniguada, que, si bien su ordenación está remitida al Plan Especial del SG-51, una parte del mismo está dentro del ámbito, concretamente desde la calle San Justo hasta la Avda. Alcalde Diaz-Saavedra Navarro, lo que supone unos 14.970m<sup>2</sup> - y la delimitación de los dos nuevos Espacios Libres Locales, compensa con creces los puntuales incrementos de edificabilidad (muy poco significativos en relación a la superficie total del ámbito) que se han ido produciendo en los últimos años y que esta Revisión ha considerado deben reconocerse.

Así pues, se considera que con la nueva propuesta de regulación de alturas contenida en la presente Revisión, **el volumen edificable se reduce en 3.854 m<sup>2</sup> (16.957 – 13.103).**

## 7. EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

La ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, dedica su Capítulo III a los Catálogos Arquitectónicos, estableciendo el régimen jurídico de los bienes inmuebles que constituyen el legado histórico-arquitectónico de nuestras islas. Asimismo, la Ley 4/2017, en el punto 2 de su artículo 151, establece que los ayuntamientos tienen la obligación de aprobar y mantener actualizado el catálogo de protección, que contenga la identificación precisa de los bienes o espacios que, por sus características singulares o de acuerdo con la normativa del patrimonio histórico de Canarias, requieren de un régimen específico de conservación, estableciendo el grado de protección que les corresponda y los tipos de intervención permitidos en cada caso.

Es precisamente la necesidad de mantener actualizado el Catálogo de Protección, que entendemos va más allá de una mera obligación legal, lo que nos ha llevado a desarrollar el presente capítulo, considerando además que han transcurrido más de diez años desde la aprobación del inventario contenido en el PEPRI-2001, y más de veinte desde que comenzaron los trabajos de elaboración del mismo. Así, el Catálogo de 2001 recoge aquellos inmuebles que se consideró, en aquel momento, que conformaban el patrimonio histórico-arquitectónico de los barrios de Vegueta y Triana, y que por tanto debían ser conservados.

El trabajo exhaustivo y minucioso que se realizó ha traído a nuestros días un Catálogo extenso y bastante completo, pero en ningún caso cerrado e inalterable, pues, tan sólo hay que pararse a contemplar lo ocurrido en estos últimos diez años para entender que el Catálogo es un documento vivo que constantemente está en transformación, aún sin haber sido sometido hasta la fecha a revisión alguna. Así, Plan General de Ordenación, en su ficha API-01, relativa al Plan Especial de Vegueta y Triana, ha ido introduciendo a lo largo del tiempo una serie de determinaciones que incluyen aclaraciones, modificación de usos permitidos, cambios en el grado de protección, en el nivel de intervención, e incluso la incorporación de nuevos inmuebles al Catálogo.

Si bien el Catálogo que se desarrolló en gran parte a principios de los años noventa del siglo pasado recoge la inmensa mayoría de edificaciones con valores reconocibles, no podemos obviar que el transcurso del tiempo transforma la percepción del entorno urbano y nos permite analizar con mayor perspectiva y desde un nuevo punto de vista las cualidades de estos barrios históricos y de sus inmuebles. En palabras de don Manuel Martín Hernández<sup>7</sup>, "...el patrimonio es siempre una construcción social que representa una cierta identidad, pero también unos ciertos intereses (ideas, valores, idiosincrasia...) que responden a una concreta visión del mundo y que nunca es neutral."

---

<sup>7</sup> Informe relativo a la "Ampliación del Catálogo del Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana (Y algunas reflexiones más) solicitado para la redacción de la Adaptación Plena del Plan General de Las Palmas de Gran Canaria al TR-LOTCENC y a las Directrices de Ordenación.

En este sentido, el Catálogo no deja de ser un inventario abierto, que tal como sugiere la ley, debe ser revisado y actualizado, estudiando la posible inclusión de nuevos elementos o la reconsideración de los valores de otros, con la perspectiva que introduce el tiempo transcurrido desde su anterior elaboración.

## 7.1 LA REVISIÓN DEL CATÁLOGO

Pero este trabajo de revisión no ha sido inmediato ni sencillo, sino que, dada la relevancia del tema abordado -entendiendo que nuestro objetivo ha sido y es preservar y conservar el patrimonio, al tiempo que impulsar medidas que promuevan el adecuado desarrollo de los barrios de Vegueta y Triana- se ha precisado de un estudio pormenorizado no sólo del propio Catálogo y de los elementos que actualmente lo componen, sino también del resto de inmuebles que, aún no estando protegidos, quedan incluidos dentro de los límites del Plan Especial. Así pues, podemos resumir los trabajos que se han abordado en la revisión y actualización del Catálogo en los siguientes apartados:

Trabajo de campo in situ:

- a) Se han recogido datos en relación a los usos actuales, estado de conservación, altura real, etc.
- b) Se ha realizado un amplio dossier fotográfico de todas las fachadas de las edificaciones incluidas en el ámbito de ordenación del PEPRI-2001, más las nuevas edificaciones incorporadas provenientes del PERI San Juan-San José. De este dossier se han extraído las fotografías de las fachadas (tanto principales como traseras, si las hubiera) que se incluyen en las fichas correspondientes.
- c) Se ha realizado la visita al interior de más de un tercio de las edificaciones protegidas, recabando datos que nos han servido de apoyo para determinar el grado de protección y el nivel de intervención. Asimismo, se han tomado fotografías de estos interiores que se han incorporado a las fichas de inmuebles de protección ambiental e integral.

### 1. Verificación y comprobación del Catálogo del PEPRI 2001:

- a) Se han corregido los errores existentes en cuanto a direcciones, fotografías y datos, con el fin de aclarar en cada ficha, qué edificación se está protegiendo.
- b) Se ha procedido a actualizar la dirección de cada inmueble y a realizar los correspondientes planos de situación que lleva incorporada cada ficha, tomando

como documentos de trabajo el Análisis Fotográfico citado y los datos extraídos de Catastro.

- c) Se han revisado, actualizado y limpiado los planos de plantas, alzados y secciones que contienen las fichas, introduciendo más de cien nuevos documentos extraídos en su mayoría del Archivo Histórico Provincial.

## 2. Elaboración de un nuevo inventario de edificaciones catalogadas:

### a) Se incluyen en este inventario:

- Las edificaciones protegidas según las fichas del Catálogo del PEPRI-2001, excepto 10 edificaciones que se han eliminado por considerar que actualmente no reúnen valores que justifiquen su permanencia en el Catálogo, tal como se explicará más adelante. Además, se ha añadido 1 edificación más descatalogada como ejecución de la Sentencia dictada sobre el inmueble en San Bernardo, 27, por lo que en total son 11 las edificaciones descatalogadas.
- Las edificaciones protegidas según el *plano de Ordenanzas* del PEPRI-2001 que no están inventariadas en su Catálogo pero que presentan valores que justifican su protección.
- Las nuevas protegidas incluidas en la ficha API-01 del Plan General vigente.
- Las edificaciones protegidas incluidas en las manzanas procedentes del PERI San Juan-San José, excepto la situada en Ramón y Cajal, 19 / Carretera del Centro, que se elimina del catálogo por no tener valores a proteger.
- Las edificaciones con valores que justifican su protección cuya consideración proviene del estudio de solicitudes de presentadas por particulares, Administraciones y otras entidades en los últimos años.
- Las edificaciones que no estando en los grupos anteriores, y tras el estudio pormenorizado parcela a parcela, se ha observado que poseen valores que motivan su protección, por lo que se incluyen, de oficio, entre aquellas que deben ser estudiadas.

### b) Con respecto al anterior Catálogo:

- Se incorporan 69 nuevas fichas de inmuebles catalogados, entre las que figuran las 6 provenientes del Catálogo General Municipal correspondientes a las edifica-

ciones que estaban protegidas por el PERI San Juan-San José y las 7 fichas de las edificaciones catalogadas según determinación expresa del Plan General vigente (ficha API-01).

- Se eliminan 8 fichas del Catálogo así como la protección de los inmuebles en Terrero, 5 (ficha VT-220), en Reyes Católicos, 31 y 33 (Ficha VT-546), y en Ramón y Cajal, 19 (Ficha-600).
- Se modifica el grado de protección de 57 fichas:
  - 5 pasan de integral a ambiental.
  - 1 pasa de integral a parcial.
  - 34 pasan de ambiental a parcial.
  - 3 pasan de ambiental (PEP-VT Aprobación inicial 9/06/2016) a parcial.
  - 13 pasan de parcial a ambiental.
  - 1 pasa de parcial (PEP-VT Aprobación inicial 9/06/2016) a ambiental.

### 3. Mejora del documento y adaptación a la legislación vigente:

- a) Se ha desarrollado un nuevo modelo de ficha más fácil de interpretar.
- b) Se han redactado las descripciones de cada inmueble y se han pormenorizado los criterios de protección en el apartado valoración de la protección, donde además se indica, como novedad, qué partes de la edificación están protegidas.
- c) Se han establecido el grado de protección ajustados a la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.
- d) Se han determinado los niveles de intervención con las obras permitidas para cada parcela.

## 7.2 LA FICHA DE PROTECCIÓN.

El catálogo se desarrolla por medio de fichas en las que se detalla la información concerniente a los inmuebles y a su protección, bien de manera individual, o agrupándolos en conjuntos de características homogéneas.

Se ha sustituido el modelo de ficha utilizado por el PEPRI-2001 por un modelo de ficha más completo, que contiene información más detallada sobre la ubicación, el estado actual, los valores a proteger y las obras a realizar.

A cada ficha se le asigna un código determinado consistente en las siglas VT seguidas de un número de tres cifras. En las fichas de inmuebles protegidos con anterioridad a este trámite se ha mantenido la numeración que ya tenían.

Cada ficha del Catálogo consta de una página principal, en la que se exponen datos generales sobre el estado actual de los inmuebles, su situación y descripción, así como determinaciones relativas a su protección; completándose en algunos casos esta primera hoja con entre 1 y 3 páginas de información gráfica (planos y/o fotografías).

La página principal está dividida en tres columnas:

1. En la primera columna, encabezada por una fotografía de la fachada principal del inmueble, se concentra la información relativa al estado actual:

a) Usos en planta baja y usos en otras plantas.

Se refiere este apartado a los usos actuales que se desarrollan en la parcela, considerándose los siguientes grupos: Residencial, Dotaciones y Equipamientos, Comercial, Oficinas, Recreativo-ocio, Religioso, Hotelero, Industrial, y "sin uso", pudiendo darse la combinación de varios de ellos a la vez.

Los usos se entienden asimilables a los del actual Plan General de Ordenación, con la salvedad del uso Dotaciones y Equipamientos, que no incluye las actividades terciarias (Comercial, Oficinas, Recreativo-ocio y Hotelero) y el Religioso, que constituirán usos independientes del de Dotaciones y Equipamientos.

b) Estado de conservación.

Se distinguen los siguientes estados de conservación: bueno, regular, malo, solar, en construcción, en rehabilitación y mixto, utilizándose este último en los casos en los que se aprecian simultáneamente varios estados de conservación diferentes en uno o varios inmuebles de una misma ficha.

c) Régimen de propiedad y titularidad.

Se distinguen en estos dos apartados aquellos inmuebles con régimen de propiedad pública de aquellos que tienen un régimen de propiedad privada. Dentro de cada uno

de los dos grupos, se contempla la titularidad concreta, correspondiendo a la Administración estatal, al Gobierno de Canarias, al Cabildo de Gran Canaria o al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en el caso de las edificaciones de propiedad pública; y a particulares o a la Iglesia, en el supuesto de inmuebles de propiedad privada.

d) Fecha, autores y documentación.

En relación a la fecha, se contempla en primer lugar la fecha de edificación de los inmuebles, bien especificando el año exacto, bien con una aproximación. A continuación, si las hubiera, se reflejan las fechas de las reformas posteriores, precedidas por la letra R.

e) Igualmente, en el apartado relativo a autores, se indicará primero el autor del proyecto de edificación y a continuación, cronológicamente dispuestos, los autores de las reformas posteriores, si las hubiera, precedidos también por la letra R.

El apartado "Documentación" se refiere a la fuente de la que se han extraído los anteriores datos, relativos a fechas y autores, tratándose en todos los casos del Archivo Histórico Provincial de Las Palmas, que aparecerá señalado con las siglas A.H.P. de L.P., indicando a continuación el año, el expediente (exp.) y el legajo (leg.) correspondientes.

2. En la segunda columna se exponen datos relativos a la situación:

a) Datos para la localización del inmueble.

El barrio en que se ubican las edificaciones protegidas; la manzana, con la numeración que se le ha asignado en el plano 2.1 *Numeración de las manzanas*, del documento de ordenación; y las referencias catastrales correspondientes a los inmuebles que componen la ficha, obtenidas de los datos cedidos por Catastro.

b) Plano de localización.

El inmueble o grupo de inmuebles que componen una ficha aparecen señalados en color rojizo, destacando sobre el fondo gris de la manzana, señalada con su correspondiente número.

3. En la tercera columna, se muestran datos relativos a la protección de los inmuebles:

a) Descripción.

Se incluye en este apartado una breve reseña sobre las características de cada edificación, centrándose por lo general en la composición de la fachada y el estilo arquitectónico. Se incluyen, cuando se dispone de esta información, referencias a elementos destacables en el interior de los inmuebles y a su configuración tipológica.

Para la elaboración de este apartado se ha utilizado la siguiente bibliografía:

ALEMAN HERNANDEZ, R. (2008): Las Palmas de Gran Canaria. Ciudad y Arquitectura (1870-1930), Cabildo de Gran Canaria, Las Palmas de Gran Canaria.

AAVV (2005): Guía del Patrimonio Arquitectónico de Gran Canaria, Cabildo de Gran Canaria, Las Palmas de Gran Canaria.

HERRERA PIQUÉ, A. Las Palmas de Gran Canaria. Patrimonio Histórico y Cultural de una Ciudad Atlántica, Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ORTEGA ANDRADE, F. (2011): Arquitecturas recuperadas. Zona Triana, Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, Las Palmas de Gran Canaria.

ORTEGA ANDRADE, F. (2011): Conservando nuestro patrimonio. Rehabilitación en el tejido denso y en puntos singulares, Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, Las Palmas de Gran Canaria.

b) Valoración y alcance de la protección.

Se determina en este apartado, por una parte, cuáles son los valores que fundamentan la protección de cada inmueble. Es decir, en la valoración se concretan de forma sucinta los criterios de catalogación. Éstos se concretan una serie de conceptos que, en combinación con la descripción, nos van a permitir sustentar de forma conceptual y objetiva la protección de los inmuebles.

Así, se muestran en este apartado valoraciones relativas a la antigüedad de la edificación, a su representatividad como elemento de un estilo arquitectónico determinado o de una tipología concreta, la singularidad de su composición y su integración como parte fundamental de un conjunto de inmuebles que generan un ambiente característico de la historia y arquitectura de la ciudad.

Es preciso puntualizar, que el criterio que se utiliza para catalogar un inmueble no necesariamente tiene que ser adecuado o definitivo para otro. La catalogación se

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

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

### c) Protección.

En este apartado se incluyen las siguientes determinaciones relativas a la protección:

- Grado de protección, que se dispondrá siguiendo la clasificación que se contempla en el artículo 45 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, en el que se establecen los siguientes grados de protección: Integral, Ambiental y Parcial.
- Nivel de intervención, que se ajustará a lo establecido en el artículo 46 de la anteriormente citada Ley 4/1999, que establece los siguientes tipos de intervención: Conservación, Restauración, Consolidación, Rehabilitación y Remodelación.
- Otras protecciones: se refiere este apartado a la declaración como BIC (Bien de Interés Cultural), según lo especificado en la Sección 1 de la referida Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, de los dos Conjuntos Históricos, correspondientes a los barrios de Vegueta y Triana, así como de determinados inmuebles concretos.

Se distinguen aquellos expedientes que ya han sido aprobados, en los que se aporta entre paréntesis la fecha exacta de la declaración, de aquellos otros que únicamente han sido incoados, incluyéndose en este caso la fecha de incoación precedida de la palabra “Incoado”.

- Directrices de Intervención: en este apartado, se incluirán, en los casos en que se considere necesario, especificaciones que complementen el nivel de intervención contenido en el apartado anterior.

La segunda, tercera y cuarta hojas contienen información gráfica que complementa el contenido de la página principal:

1. En primer lugar, se incluyen los planos de las plantas de los inmuebles, si los hubiera. Debe señalarse que se ha actualizado esta información incorporando nuevos planos, si bien muchos de ellos se han extraído del Archivo Histórico Provincial, y es posible que no se correspondan fielmente con el estado actual de la edificación.

En algunos casos sólo se ha incluido una planta tipo, mientras que en otros, se han incorporado todas las plantas del inmueble, con la siguiente nomenclatura: “planta baja”, “planta segunda”, “planta tercera” y así sucesivamente.

2. En segundo lugar, puede incluirse una página de fotografías del inmueble, que contendrá una imagen de la fachada trasera, si la edificación dispone de ella, y una serie de fotografías interiores en el caso de que se haya podido acceder al edificio.

### **7.3 CRITERIOS DE PROTECCIÓN.**

Los criterios de catalogación son las herramientas que nos van a permitir sustentar de forma conceptual y objetiva la elección de los edificios susceptibles de catalogar. Éstos se construyen en relación a un concepto general y a cuatro conceptos específicos, en los que cada uno de ellos incluye una serie de particularidades que definen el alcance de cada concepto.

Por consiguiente, se establecen los siguientes criterios de catalogación:

Como criterio general.

Criterios de catalogación relativos al INTERÉS AMBIENTAL.

Como criterios específicos.

Criterios de catalogación relativos a la EDAD.

Criterios de catalogación relativos al ESTILO.

Criterios de catalogación relativos a la SINGULARIDAD.

Criterios de catalogación relativos a la REPRESENTATIVIDAD HISTÓRICA.

Así pues, se fijan las siguientes concreciones para los criterios de protección expuestos:

**Interés Ambiental:**

Se fija como criterio de protección general el interés ambiental, siendo inherente a la propia declaración de Conjunto Histórico. Así, los Conjuntos Históricos de Vegueta y Triana deben conservar los valores ambientales y arquitectónicos peculiares al ser unidades representativas del proceso evolutivo, conforme a su propia definición contenida en el artículo 29 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

Se resalta el valor arquitectónico de los edificios al estar integrados en un conjunto urbano de interés a lo largo de determinadas calles o entornos, donde, ese conjunto de inmuebles tienen elementos espaciales distintivos como son la continuidad – perspectiva del paisaje urbano común, la forma urbana del entorno y la percepción de conjunto.

El paisaje urbano-cultural es el resultado de la ocupación humana del suelo a lo largo de las estrategias, factores socioeconómicos y criterios de edificación-urbanización específicos de cada período cronológico de formación y crecimiento de estos Conjuntos Históricos de Vegueta y Triana.

Por ello, atendiendo a lo desarrollado en el Volumen II, Análisis Medioambiental, de la Memoria de Información, se definen veintitrés (23) unidades del paisaje urbano-cultural, de apreciable homogeneidad perceptiva (aunque dentro de la delimitación del PEP-VT que se tramita no se recogen dos de ellas –Eufemiano Jurado y Guinguada- y otras dos –Vegueta nueva y Prolongación de Primero de Mayo- sólo de manera parcial, por modificación de los límites de dicho Plan). Estas unidades son: Núcleo fundacional, Plaza de Santa Ana, Doctor Chil-Castillo, Alameda de Colón-Hurtado de Mendoza, Triana, Juan de Quesada, Mercado de Vegueta, Frente costero, San Agustín, López Botas-Hernán Pérez de Grado, Santa Domingo, Hospital San Martín, Ramón y Cajal, Vegueta nueva (parcialmente), Eufemiano Jurado (fuera del ámbito del PEP-VT), Prolongación de Primero de Mayo (parcialmente), Teatro Pérez Galdós, Cano-Viera y Clavijo (ámbito conformado por las calles Pérez Galdós y Cano-Viera y Clavijo, así como las transversales entre Buenos Aires y Malteses, excluyendo San Bernardo), San Bernardo, Primero de Mayo, Bravo Murillo, Parque de San Telmo y Guinguada (fuera del ámbito del PEP-VT).

Como ejemplo, nos podemos encontrar en las fichas del Catálogo las siguientes valoraciones; “inmueble perfectamente integrado en el conjunto de interés ambiental de la calle Buenos Aires...”, “edificio integrado en el entorno de la Alameda de Colón y plaza Cairasco...”, “inmueble integrado en el conjunto de interés ambiental formado por la Alameda de Colón-Plaza Cairasco, y las calles Terrero, Muro y Remedios...”.

Sin perjuicio de este criterio general de interés ambiental, se establecen otros cuatro criterios específicos con las siguientes concreciones:

#### **Edad:**

La antigüedad en sí es un valor, ya que tiene el carácter de memoria, una ciudad sin memoria no podrá tener conciencia de su presente, es decir, si no sabe de dónde viene, difícilmente sabrá qué es, por lo que no podrá saber hacia dónde va.

El transcurso de la historia de la ciudad es lo que le da identidad a la misma, despreciar este aspecto daría lugar a una ciudad desmemoriada y por tanto errática.

Por otro lado, la edad de la edificación se convierte en un valor esencial ya que a medida que retrocedemos en el tiempo los ejemplos son cada vez más escasos. A medida que la edificación es más antigua, más valor tendrá el criterio de la edad.

Por tanto, se establece que para que un edificio sea seleccionado por el criterio de la edad, debe haber sido construido antes de 1850. Esta particularidad se fundamenta en que la conservación y existencia de edificios susceptibles de catalogar es mayor a partir de 1850. Contrariamente, a medida que retrocedemos en el tiempo el número de edificios representativos disminuye como es lógico.

### **Estilo:**

Cada época se expresa de manera distinta, que va en función del pensamiento estético de cada momento, y que se mueve en el ciclo: origen-ruptura. El valor de la imagen de los inmuebles, en su condición de pertenecer a un estilo u otro es muy importante por su capacidad para generar ambiente o paisaje urbano, ya que el simple hecho de pasear por la ciudad y contemplarla nos permite viajar en el tiempo.

De manera que es imprescindible la presencia de todos los estilos, para que el conjunto del patrimonio no presente saltos o vacíos en el tiempo, de esta forma se podrá comprender la evolución de nuestra arquitectura y realizar así una lectura adecuada de la misma.

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

Así, en el siguiente apartado de la presente Memoria, se define el patrimonio anterior a 1800 (el casco histórico (1478-1780)), el patrimonio neoclásico y academicista del siglo XIX (el casco ilustrado y romántico (1780-1900)) y el patrimonio de finales del siglo XIX y el siglo XX, detallando los elementos singulares de cada estilo que justifican su valor patrimonial.

### **Singularidad:**

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

También, la autoría del proyecto imprime singularidad a los inmuebles cuando estos han sido realizados por arquitectos que actúan de vanguardia de las nuevas corrientes arquitectónicas, o cuando son ejemplos señeros de los estilos o de tipologías arquitectónicas que se han ido depositando en la ciudad.

En este sentido, un edificio determinado puede ayudar a leer la evolución en el estilo particular de un determinado autor.

También se utilizará este criterio para aquellos inmuebles que se encuentren en tránsito de un estilo a otro, pero que sin embargo presentan valores arquitectónicos cuyo resultado formal o funcional, se muestra indispensable para una lectura correcta de la historia de la arquitectura de la ciudad.

Como ejemplo, nos podemos encontrar en las fichas correspondientes del Catálogo la valoración como una “solución de esquina de valor arquitectónico” o “edificio exento, de apreciable singularidad paisajística en un contexto de edificios entre medianeras”.

### **Representatividad histórica:**

Algunos inmuebles tienen gran significado por su sedimento histórico testimonial, pues actúan como testigos de acontecimientos, o han sido protagonistas de funciones relevantes para la ciudad.

Estos inmuebles se comportan como hitos que permiten constatar y refrescar nuestra memoria colectiva.

Es preciso puntualizar, que todos estos criterios se han redactado de manera general en estos cinco apartados, sin embargo, su aplicación será individual para cada inmueble. Así pues, el criterio que se utiliza para catalogar un inmueble no necesariamente tiene que ser adecuado o definitivo para otro. La catalogación se fundamenta en la idea de aplicar los criterios de forma singular y específica. Es decir, un criterio de catalogación puede ser esencial en un inmueble, pero en otro puede tener poco fundamento o carecer de él. De manera que un inmueble puede ser catalogado por un solo criterio o por varios.

Entendemos que esta forma de catalogar atiende mejor a la realidad, ya que ésta se comporta diversa y no siempre se puede estandarizar.

En las nuevas fichas del Catálogo de Protección se incluyeron los apartados de “Descripción” y “Valoración y Alcance de la Protección”, donde se determina cuáles son los valores que fundamentan la protección de cada inmueble.

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

#### **7.4 EL CONJUNTO EDIFICADO REMITIDO A CATALOGACIÓN.**

De modo preliminar, debe señalarse que el presente Plan Especial integra y señala en las fichas correspondientes la figura jurídica de protección definida como Bien de Interés Cultural regulada en la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias. Dicho instrumento aglutina, según la propia definición de la citada ley, “aquellos bienes que ostentan notorios valores históricos, arquitectónicos, artísticos, arqueológicos, etnográficos o paleontológicos o que constituyen testimonios singulares de la cultura canaria”.

Sin perjuicio de sendos Conjuntos Históricos de los barrios de Vegueta y Triana, en el ámbito del Plan, se delimitan otras 9 unidades con la figura de Bien de Interés Cultural con la categoría de “Monumento”, a saber:

- El Museo Canario.
- La Catedral de Santa Ana.
- La Ermita de San Pedro Gonzales Telmo.
- El Gabinete Literario.
- La Iglesia de San Francisco de Asís.
- La Casa-Museo Pérez Galdós.
- El Teatro Pérez Galdós.
- La Iglesia de Santo Domingo de Guzmán.

- La Ermita de San Antonio Abad.

Igualmente, existen otros 5 inmuebles o conjunto de inmuebles para los que, en su momento, se incoó el procedimiento de declaración y, con ello, se determinaron medidas cautelares de protección de acuerdo al marco legal en la materia. Sin embargo, hasta la actualidad no se ha culminado dicha tramitación o, en su defecto, no se ha determinado su supresión:

- La Casa y Jardín Rodríguez Quetgles.
- El inmueble de la calle Doctor Chil, 21 y 23, esquina calle Doctor Verneau, 1.
- El inmueble de la calle Reyes Católicos, 47.
- La Casa Falcón y Quintana.
- Los inmuebles de la calle Triana, 76 a 82.

Sin perjuicio de esta figura de Bien de Interés Cultural, el amplio número de inmuebles con valores de patrimonio histórico y arquitectónico existente en el ámbito integra una extensa casuística en cuanto a estilos arquitectónicos y representatividad histórica que le confieren su singularidad como patrimonio histórico dentro del ámbito de ordenación.

En el Catálogo de esta Revisión, en cada ficha, se incluyen genéricamente los aspectos singulares que dan valor a cada inmueble así como su vinculación con una determinada etapa histórica. Haremos un breve repaso a los valores y características de cada época:

1. El patrimonio anterior a 1800. Arquitectura tradicional canaria y elementos góticos, mudéjares, renacentistas y barrocos en construcciones religiosas, públicas y aristocráticas.

Representan los inmuebles de mayor antigüedad del ámbito de Vegueta y Triana, subrayando la variable temporal como factor de patrimonio histórico. Resultado de la síntesis de la recepción y adaptación de diferentes elementos y formas de construir con reminiscencias góticas, mudéjares, renacentistas y de otras procedencias que no conformaron un estilo propio insular, sino que se acomodaron a las circunstancias geográficas, climáticas, económicas y sociales de la ciudad en aquel momento. Arquitectónicamente dio lugar a un estilo mudéjar de tradición medieval y renacentista.

Hubo un predominio de lo mudéjar sobre lo gótico y renacentista (más orientado a los edificios religiosos, palaciegos y de administración pública) debido a razones económicas, ya que el primero era un estilo que utilizaba materiales más económicos (mampostería,

yeso, y sobre todo, carpintería), mientras el otro empleaba la piedra tallada y requería una técnica poco conocida por la mayoría de los canteros que trabajaban en Canarias.

Componentes arquitectónicos singulares de los inmuebles anteriores a 1800 que justifican su valor patrimonial	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Fachada.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Paramentos de cantería entre muros de mampuesto.</li> <li>○ Portadas de piedra que recorren las dos plantas de la vivienda enmarcando puerta y ventana principal.</li> <li>○ Ornamentación según potencial económico de residentes.</li> <li>○ Soluciones en esquina de apreciable singularidad paisajística con frecuencia de la piedra o de balcones.</li> <li>○ Predominio de la pared maciza sobre la superficie hueca (ventanas y puertas).</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ventanas.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Anchos marcos de cantería y con cornisas, jambas y repisas decoradas desde el siglo XV. Dibujo rectilíneo.</li> </ul> </li> </ul>

Componentes arquitectónicos singulares de los inmuebles anteriores a 1800 que justifican su valor patrimonial	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Arco Conopial.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ventanas es como la yuxtaposición de dos sillares del dintel.</li> <li>○ Puertas, un recorte de las dovelas.</li> <li>○ Los arcos pueden ser de cantería y/o mampostería.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Escaleras de piedra.</b></li> <li>• Cubiertas planas, excepto en inmuebles religiosos (a dos aguas).</li> <li>• Gárgolas (forma de cañón).</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Balcones:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ En madera.</li> <li>○ Cubiertos con pequeño tejado y pies derechos de tradición castellana y norteña.</li> <li>○ Descubiertos, cajones de corto vuelo de origen morisco.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Carpintería:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Puertas tachonadas.</li> <li>○ Artesonados mudejáricos.</li> <li>○ Ventanas de guillotina, cojinetes, corredera.</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Patios:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1-2 patios interiores o en la entrada, en los que la vegetación tiene un papel destacado. Galerías de madera. Función organizadora y de valorización ambiental del interior.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Parcelas:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Amplias (más de 400 m<sup>2</sup>), excepto viviendas muy modestas.</li> <li>○ Plantas cuadradas con añadidos traseros irregulares.</li> </ul> </li> </ul>

## 2. El patrimonio neoclásico y academicista del siglo XIX.

Representan un destacado conjunto edificado que testimonia la introducción en la morfología urbana de Las Palmas de Gran Canaria de comienzos del siglo XIX de un gusto de inspiración neoclásica en la arquitectura urbana que abarcó desde la arquitectura doméstica residencial hasta los inmuebles de uso público; sin que se considere un estilo neoclásico propiamente canario. Se trata de inmuebles de amplia fachada, generalmente de dos plantas, con empleo de la cantería azul y el zócalo, así como una apreciable sobriedad en las fachadas, con un predominio en los huecos alargados y estrechos.

En los mismos coexiste el tratamiento de huecos recercados mediante un perímetro de piedra con limitados elementos añadidos (ménsula, cornisa), con el tratamiento más decorado mediante el acompañado de pilastras adosadas, frontones, cartelas, coronamientos, etc.

<b>Componentes arquitectónicos singulares de los inmuebles con elementos de estilo neoclásico (S. XIX) que justifican su valor patrimonial</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Fachada.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aspecto sobrio.</li> <li>○ Pilastras estriadas.</li> <li>○ Paramentos de cantería lisa.</li> <li>○ Cornisa en balaustradas.</li> <li>○ Cantería azul.</li> <li>○ Predominio de la superficie hueca (ventanas y puertas) sobre la pared maciza.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ventanas y huecos.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Huecos de disposición vertical, rematados por frontones triangulares o curvos.</li> <li>○ Enmarcado en piedra.</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Balcones:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pequeñas dimensiones.</li> <li>○ En hierro.</li> <li>○ Volado escaso o frecuencia de barandilla.</li> <li>○ En ocasiones, balcón tradicional del tipo de entrelazos</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Patios:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Acompañamiento como elemento funcional del inmueble.</li> <li>○ Relevancia como pieza de aireación.</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Parcelas:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Moderada superficie, excepto inmuebles monumentales (150-400 m<sup>2</sup>).</li> <li>○ Planta rectangular.</li> </ul> </li> </ul>	

### 3. El patrimonio de finales del siglo XIX y el siglo XX.

En los inmuebles representativos de esta época, el valor arquitectónico e histórico se asimila al propio dinamismo socioeconómico de la ciudad, de modo que la funcionalidad doméstica comercial coexistió en gran medida con la residencial (planta baja comercial y planta alta residencial); distinguiéndose la calidad en los inmuebles de propietarios burgueses.

Se valora la creatividad y libertad compositiva, surgiendo un interés en torno a la arqueología y las representaciones históricas (historicismo) o a la combinación de los aspectos más relevantes de los estilos anteriores (eclecticismo).

Por lo general, la relevancia proporcional de los huecos en la composición de la fachada resulta una coincidencia en este capítulo, casi siempre enmarcados en piedra, acompañados de ornamentación o de adintelados en arco y rectilíneos (incluso coexistiendo en la misma fachada) y la consolidación del hierro como material protagonista, especialmente en los balcones y barandillas.

Con el siglo XX, la arquitectura modernista configura un tipo de edificación característica. El modernismo en el ámbito del Plan es fundamentalmente decorativo, en el que se singulariza el efecto de la curva, incluyendo en algún caso ornamentación con elementos naturales. En determinados casos también se sirven de las artesanías tradicionales.

Se valora igualmente la orientación racionalista que se difunde por toda Europa, ya por obras aisladas o por penetración de métodos constructivos nuevos, originando la formación de diversas escuelas. Se caracteriza por la funcionalidad del inmueble, el modelo de relación exterior-interior, el uso de nuevos materiales, la simpleza ornamental en las fachadas, etc. En Gran Canaria el principal arquitecto de esta corriente arquitectónica es Miguel Martín Fernández de la Torre.

De acuerdo a los aspectos anteriores los inmuebles remitidos a protección son:

**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 / Plazoleta 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, 31
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
204 Plaza de San Bernardo, 22 / Dr. Juan de Padilla, 22	233 Torres, 30 / General Bravo, 20	268 Triana, 97
205 Plaza de San Bernardo, 24 / Dr. Juan de Padilla, 17	234 Travieso, 1 / Triana, 51	269 Triana, 99
206 Plaza de San Francisco, 2 / General Bravo, 1	235 Travieso, 11	270 Triana, 101
207 Remedios, 1 y 3 / San Pedro / Plaza de Hurtado de Mendoza / Lentini	236 Travieso, 10	271 Triana, 103
208 Remedios, 2 / San Pedro, 5 y 7	237 Travieso, 12	272 Triana, 105
209 Remedios, 4	239 Travieso, 18 / Cano, 29	273 Triana, 109 / Bravo Murillo / Buenos Aires / Eduardo
210 Remedios, 10 y 12	241 Travieso, 24 / Villavicencio, 7	274 Triana, 4 / Francisco Gourié, 3
211 Remedios, 14	243 Triana, 13	275 Triana, 6
212 Remedios, 16 / Plaza de Cairasco / Manuel Padrón Quevedo, 5 y 7	244 Triana, 21	276 Triana, 8 / Francisco Gourié, 7
213 Muro, 1 y 3 / Alameda de Colón, 1 / Terrero, 10 / Fuente, 1	245 Triana, 29	277 Triana, 10 / Francisco Gourié, 9
214 San Pedro, 9 y 11	246 Triana, 31	278 Triana, 12 / Francisco Gourié, 11
215 San Pedro, 2 / Lentini, 6 / Triana, 1	247 Triana, 33	279 Triana, 22 / Francisco Gourié, 21
216 San Pedro, 4 / Triana, 5 y 7	248 Triana, 35	280 Triana, 24 y 26 / Francisco Gourié, 23 y 25
217 San Pedro, 6 / Triana, 9	249 Triana, 37	281 Triana, 28 / Francisco Gourié, 27
218 San Telmo, 1 / Triana, 122	250 Triana, 49	282 Triana, 40 / Francisco Gourié, 39
219 Terrero, 2 / Fuente, 3	251 Triana, 53 / Travieso, 2	283 Triana, 46 / Clavel, 1, 3, 5, 7 y 9 / Francisco Gourié, 45
220 Terrero, 1, 3, 7, 11 y 13 / Enmedio, 1 / Fuente, 4	252 Triana, 55	284 Triana, 48 / Francisco Gourié, 47
221 Torres, 1 y 3 / Triana, 39	253 Triana, 57	285 Triana, 50
222 Torres, 5	254 Triana, 59	286 Triana, 54 / Francisco Gourié, 53
223 Torres, 15	255 Triana, 61	287 Triana, 56 / Francisco Gourié, 55
224 Torres, 17	256 Triana, 65 / Arenas, 2	288 Triana, 62 / Francisco Gourié, 61
225 Torres, 19 / Dr. Rafael González, 18 y 20	257 Triana, 67	289 Triana, 64 / Francisco Gourié, 63
226 Torres, 21 y 23 / Dr. Rafael González, 7, 9, 11 y 13	258 Triana, 73	290 Triana, 70 / Francisco Gourié, 69
227 Torres, 8	259 Triana, 75	291 Triana, 72 / Francisco Gourié, 71
	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 Foo. 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, s/n	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 Algaba, 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				

## Inmuebles integrados en el Catálogo de edificios protegidos del Plan Especial por determinación urbanística vinculante del Plan General de Ordenación

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

## Inmuebles integrados en el Catálogo de edificios protegidos 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-599. (antes ARQ-219) Ramón y Cajal, 7 / Guzmán El Bueno.	VT-601. (ARQ-221) Ramón y Cajal, 15 / Carretera del Centro.
VT-598. (antes ARQ-218) Ramón y Cajal, 5 / Guzmán El Bueno.	VT-600. (ARQ-220) Ramón y Cajal, 9, 11, 13, 17 y 23 / Carretera del Centro.	VT-602. (ARQ-222) Ramón y Cajal, 25 / Carretera del Centro.

## Nuevos inmuebles integrados en el Catálogo de edificios protegidos en razón a los valores arquitectónicos e históricos existentes en los mismos

<b>BARRIO DE TRIANA</b>	<b>BARRIO DE VEGUETA</b>
<p>VT-603. General Bravo, 23.                      VT-604. General Bravo, 22.                      VT-605. Malteses, 14.                      VT-606. Malteses, 18 / Dr. Rafael Gzlez, 1.                      VT-607. Malteses, 24 /Gral Bravo, 4 y 6.                      VT-608. Perdomo, 17, 19 y 21 / Viera y Clavijo, 8 / Lagunetas.                      VT-609. Perdomo, 35.                      VT-610. Perdomo, 41.                      VT-611. Perdomo, 22.                      VT-612. Perdomo, 24.                      VT-613. Primero de Mayo, 34.                      VT-614. Primero de Mayo, 36 / Perdomo, 43 y 45.                      VT-615. Primero de Mayo, 56 y 58.                      VT-616. San Bernardo, 10 y 12.                      VT-617. San Bernardo, 14.                      VT-618. Travieso, 4.                      VT-619. Viera y Clavijo, 6.                      VT-620. Villavicencio, 15.</p>	<p>VT-621. Agustín Millares, 1, 3 y 5 / Montesdeoca, 3.                      VT-622. Armas, 1 / Colón, 2.                      VT-623. Audiencia, 9.                      VT-624. Audiencia, 6 / Montesdeoca, 9.                      VT-625. Castillo, 17.                      VT-626. Colón, 4.                      VT-627. Dr. Chil, 6.                      VT-628. Dolores de La Rocha, 1 / Juan E. Doreste, 9.                      VT-629. Espíritu Santo, 11 / Agustín Millares, 10.                      VT-630. Espíritu Santo, 39.                      VT-631. Espíritu Santo, 4.                      VT-632. García Tello, 19 y 21.                      VT-633. López Botas, 9.                      VT-634. López Botas, 11.                      VT-635. López Botas, 23.                      VT-636. López Botas, 4.                      VT-637. López Botas, 26.                      VT-638. López Botas, 30.                      VT-639. López Botas, 40.                      VT-640. López Botas, 46 y 48.                      VT-641. Luis Millares, 5.</p>
	<p>VT-642. Pedro Díaz, 9.                      VT-643. Pedro Díaz, 13 / Sor Brígida Castelló, 12.                      VT-644. Pedro Díaz, 4.                      VT-645. Plaza de San Antonio Abad, 13 / Audiencia, 10 / Montesdeoca, 13.A.                      VT-646. Plaza de Santo Domingo, 8 / López Botas, 31 y 33.                      VT-647. Ramón y Cajal, 30 y 32.                      VT-648. Reyes Católicos, 49.                      VT-649. Reyes católicos, 53 y 57 / Padre José Sosa, 28.                      VT-650. Reyes Católicos 12, 14, 16 y 18 / Dr. Chil, 11.                      VT-651. Reyes Católicos, 46.                      VT-652. Reyes Católicos, 48.                      VT-653. San Marcos, 8 / García Tello, 22 y 24.                      VT-654. Santa Bárbara, 13.                      VT-655. Sor Brígida Castelló, 2 / Plaza de Santo Domingo, 5.                      VT-656. Sor Brígida Castelló, 4.                      VT-657. Sor Brígida Castelló, 8.                      VT-658. Sor Brígida Castelló, 10.</p>

### Justificación de su inclusión en el Catálogo

<p>VT-603. General Bravo, 23.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Alzado de composición simétrica representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical rítmicamente dispuestos y enmarcados en cantería con acompañamiento decorativo en los dinteles. Los dos balcones de hierro forjado ayudan a centrar la simetría. La composición queda enmarcada entre dos pilastras a ambos lados de la edificación. Destacan también la cornisa resaltada en cantería y los detalles ornamentales en el pretil de coronación. Los huecos de la planta baja han sido muy modificados desentonando con el resto de la composición; En el interior destacan especialmente el espacio de la escalera y el portal de entrada.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Edificio de valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle General Bravo-Pérez Galdós.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Ambiental.</p>
---	--

VT-604. General Bravo, 22.



**Descripción:**

Alzado de composición simétrica representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical rítmicamente dispuestos y enmarcados en cemento. Destaca el balcón de hierro forjado de la segunda planta, que contribuye a centrar la simetría. La composición queda enmarcada entre dos pilastras a ambos lados de la edificación, la cornisa y el zócalo, de cemento. Acabado en azulejo biselado.

**Valoración:**

Edificio de valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle General Bravo-Pérez Galdós.

**Grado de protección asignado:**

Ambiental.

VT-605. Malteses, 14.



**Descripción:**

Alzado de composición simétrica con elementos representativos de la arquitectura racionalista. Destaca la sencilla línea compositiva, la agrupación horizontal de los huecos y los balcones curvos en las esquinas. La planta baja está acabada completamente en cantería, con un tratamiento rústico.

**Valoración:**

Edificio de valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Malteses.

**Grado de protección asignado:**

Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.

VT-606. Malteses, 18 / Dr. Rafael González, 1.



**Descripción:**

Edificio en esquina representativo de la arquitectura de transición al neoclásico, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical enmarcados en cantería y rítmicamente dispuestos. Hacia la calle Malteses destaca el balcón de madera que centra la composición. La cornisa resaltada y dos pilastras de cantería cierran esta fachada en sus extremos. La planta baja de la fachada ha sido muy transformada y los huecos desentonan con el resto de la composición; Hacia la calle Rafael González, el edificio presenta ampliaciones posteriores sin valor reseñable.

**Valoración:**

Solución en esquina de valor arquitectónico integrada en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Malteses.

**Grado de protección asignado:**

Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía del edificio construido en 1891.

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



**Descripción:**

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

**Valoración:**

Solución en esquina de valor arquitectónico integrada en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Malteses.

**Grado de protección asignado:**

Parcial. Se protege únicamente la fachada.

VT-608. Perdomo, 17, 19 y 21 / Viera y Clavijo, 8 / Lagunetas.



**Descripción:**

Edificio en esquina con lenguaje característico de la arquitectura racionalista. Destaca la agrupación horizontal de los huecos, las barandillas tubulares, los balcones corridos redondeados en las esquinas y los voladizos en la última planta.

**Valoración:**

Edificio de valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de las calles Perdomo y Viera y Clavijo.

**Grado de protección asignado:**

Parcial. Se protege únicamente la fachada.

VT.609. Perdomo, 35.



**Descripción:**

Alzado representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical recercados en cantería en planta baja y en cemento en planta alta, con acompañamiento decorativo en los dinteles. La fachada aparece dividida en dos cuerpos por una pilastra de cemento. Destaca el balcón de hierro forjado, la cornisa resaltada en cemento y los detalles ornamentales en el pretil de coronación. Zócalo de cantería.

**Valoración:**

Edificio de valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Perdomo.

**Grado de protección asignado:**

Ambiental.

<p>VT-610. Perdomo, 41.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Alzado con lenguaje característico de la arquitectura racionalista. Destaca 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.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Edificio de valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Perdomo.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.</p>
<p>VT-611. Perdomo, 22.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Alzado representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical recercados en cemento, destacando la agrupación de los dos huecos centrales de la planta superior y la unificación de los dinteles. El balcón de hierro forjado centra la simetría. Zócalo de cantería y cornisa resaltada en cemento. En la planta baja dos de los huecos han sido modificados, desentonando con el resto de la composición.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Edificio integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Perdomo.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.</p>
<p>VT-612. Perdomo, 24.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Alzado representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical recercados en cemento, y rítmicamente dispuestos. El balcón de hierro forjado centra la simetría. La cornisa resaltada en cemento cierra la composición. En el interior destacan el espacio de escaleras y el patio.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Edificio integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Perdomo.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Ambiental. Se protege la fachada, las dos primeras crujías y el patio.</p>
<p>VT-613. Primero de Mayo, 34.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Alzado de tres plantas en el que destaca el tratamiento de los huecos, de diferentes proporciones y formas, recercados en cemento. Los huecos centrales de las plantas superiores aparecen agrupados bajo el mismo dintel y con un balcón corrido de hierro forjado. La planta baja tiene un acabado en llagueado. Cornisa resaltada en cemento.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Edificio representativo de la arquitectura doméstica de la época.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.</p>

<p>VT-614. Primero de Mayo, 36 / Perdomo, 43 y 45.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Edificio en esquina con interesante composición en la que destaca el torreón-mirador con cubierta de teja, pequeñas ventanas agrupadas y relieves ornamentales. En la segunda planta, a ambos laterales del mirador, se sitúan dos balcones con antepecho de hierro y madera. Señalando la esquina, en planta baja, se disponen tres amplios huecos adintelados en arco, con el mismo detalle ornamental en sus marcos de cemento que las dos puertas de acceso. El resto de los huecos son más sencillos, de proporción cuadrada y rectilíneos marcos de cemento.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Singular solución en esquina representativa de la arquitectura doméstica de la época, integrada en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Perdomo.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.</p>
<p>VT-615. Primero de Mayo, 56 y 58.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Alzado de composición simétrica representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical rítmicamente dispuestos, agrupados de dos en dos en la zona central. A ambos laterales de la edificación se sitúan las puertas de acceso y acompañando a los huecos superiores a éstas, cuatro balcones de hierro forjado. Las líneas de forjado, la cornisa y el zócalo, resaltados en cemento, aportan horizontalidad a la composición.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Alzado singular representativo de la arquitectura doméstica colectiva de la época.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.</p>
<p>VT-616. San Bernardo, 10 y 12.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Alzado de composición simétrica representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical rítmicamente dispuestos y recercados en cantería, con acompañamiento decorativo en los dinteles de los huecos centrales. Destacan los balcones de hierro forjado. La composición queda enmarcada entre dos pilastras en los extremos de la edificación, la cornisa y el zócalo, de cantería.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Alzado singular representativo de la arquitectura doméstica de la época.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.</p>
<p>VT-617. San Bernardo, 14.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Alzado de composición simétrica representativo de la arquitectura racionalista, caracterizado por la agrupación de huecos en franjas de marcada horizontalidad dispuestas en un cuerpo central que sobresale del resto de la fachada. La planta baja está completamente realizada en cantería con un acabado algo rústico. Estructura muy característica de este tipo de arquitectura en la coronación.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Ejemplo de la arquitectura racionalista en los edificios residenciales plurifamiliares.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Ambiental.</p>

<p>VT-618. Travieso, 4.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Alzado de composición simétrica representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical rítmicamente dispuestos y recercados en cantería en la planta baja y en cemento en las planta superiores. Destaca el balcón corrido de hierro forjado de la segunda planta. La composición queda enmarcada entre dos pilastras de cantería en los extremos de la edificación, el zócalo, del mismo material y la cornisa, resaltada en cemento.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Edificio integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Travieso.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.</p>
<p>VT-619. Viera y Clavijo, 6.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Alzado de composición simétrica representativo del modelo postneoclásico común en el s. XIX, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical rítmicamente dispuestos y recercados en cantería. Destaca el balcón corrido de hierro forjado de la segunda planta. La composición queda enmarcada entre dos pilastras de cantería en los extremos de la edificación y el zócalo y la cornisa, del mismo material. Algunos huecos de la planta baja han sido modificados y desentonan con el resto de la composición; En el interior destacan el zaguán de acceso y el espacio de escaleras.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Edificio integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Travieso.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Ambiental.</p>
<p>VT-620. Villavicencio, 15.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Alzado simétrico representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical recercados en cemento. Destaca la composición con dos huecos en planta baja y un único hueco acompañado de un balcón de hierro forjado en la planta superior. Detalles ornamentales en el dintel del hueco superior y en el pretil de coronación. La composición queda enmarcada entre dos pilastras en los extremos de la edificación, el zócalo y la cornisa, en cemento.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Alzado representativo de la arquitectura doméstica de la época.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.</p>

<p>VT-621. Agustín Millares, 1, 3 y 5 / Montesdeoca, 3.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>En los números 3 y 5 de la calle Agustín Millares aparecen dos edificios de arquitectura académica, caracterizados por la presencia de huecos de proporción vertical recercados en cantería o cemento y rítmicamente dispuestos. Ambas composiciones quedan enmarcadas entre pilastras en los extremos, la cornisa y el zócalo; En la esquina de Agustín Millares con Montesdeoca, se halla un edificio más antiguo, de una planta, representativo de la arquitectura tradicional, caracterizado por la presencia de huecos de distintas proporciones distribuidos de forma irregular. El zócalo de cantería y algunos huecos son añadidos posteriores, pero sigue conservando elementos originales.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Conjunto de edificaciones representativas de la arquitectura doméstica de su época, posicionadas con una alineación específica que da carácter al paisaje, resaltando los orígenes de la zona fundacional en la que se ubican.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Parcial. Se protegen las fachadas y las primeras crujías anexas a éstas.</p>
<p>VT-622. Armas, 1 / Colón, 2.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Edificio en esquina caracterizado por la presencia de elementos propios de la arquitectura tradicional canaria. Destaca el tratamiento de las puertas, enmarcadas en cantería; y la disposición regular de las amplias ventanas de guillotina. Una hilera de gárgolas de cañón remata en la línea de cornisa la composición de ambas fachadas. Zócalo de cantería.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Solución en esquina integrada en un conjunto urbano de interés en el entorno del núcleo fundacional de la ciudad.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.</p>
<p>VT-623. Audiencia, 9.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Alzado simétrico representativo de la arquitectura de transición al neoclásico, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical recercados en cantería. La composición queda enmarcada entre dos pilastras en los extremos de la edificación, el zócalo y la cornisa, de cantería.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Edificio integrado en un conjunto urbano de interés en el entorno del núcleo fundacional de la ciudad.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.</p>
<p>VT-624. Audiencia, 6 / Montesdeoca, 9.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Alzado de una planta, muy sencillo, representativo de la arquitectura tradicional canaria, caracterizado por la presencia de dos huecos, una ventana con alfeizar resaltado en cantería y una puerta enmarcada en piedra. Detalles de madera en la coronación. Gárgola de cantería.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Edificio característico de la arquitectura anterior a 1800, integrado en un conjunto urbano de interés en el entorno del núcleo fundacional de la ciudad.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Parcial. Se protege la fachada hacia Montesdeoca y la primera crujía anexa a ésta.</p>

<p>VT-625. Castillo, 17.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Alzado de composición simétrica, representativo de la arquitectura ecléctica, dividido en tres cuerpos. En los dos cuerpos laterales destacan dos balcones cerrados de madera. El cuerpo central se caracteriza por la presencia de huecos de proporción vertical enmarcados en cemento y agrupados verticalmente, con un frontón triangular coronando la portada central. Destaca también la interesante solución de coronación. Cornisa y zócalo resaltados en cemento.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Edificio integrado en un conjunto urbano de interés en el entorno de las calles Doctor Chil, Espíritu Santo y Castillo.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Ambiental.</p>
<p>VT-626. Colón, 4.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Alzado de una planta, muy sencillo representativo de la arquitectura tradicional canaria, caracterizado por la presencia de tres huecos, dos de ellos recercados en cantería con arcos conopiales y una puerta más ancha recercada en madera.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Edificio característico de la arquitectura anterior a 1800, integrado en un conjunto urbano de interés en el entorno del núcleo fundacional de la ciudad.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.</p>
<p>VT-627. Dr. Chil, 6.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Alzado de composición simétrica representativo de la arquitectura histórica canaria, caracterizado por la presencia de anchos huecos enmarcados en cantería. En la portada central se dispone un sencillo balcón de madera. Una hilera de cuatro gárgolas se sitúa en la línea de cornisa. Los pináculos de coronación son un añadido posterior que no es adecuado al resto de la composición. Patio de interés.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Edificio de valor arquitectónico característico de la arquitectura anterior a 1800, integrado en un conjunto urbano de interés en el entorno de las calles Doctor Chil, Espíritu Santo y Castillo.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Ambiental.</p>
<p>VT-628. Dolores de La Rocha, 1 / Juan E. Doreste, 9.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Edificio en esquina representativo de la arquitectura académico-ecléctica, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical rítmicamente dispuestos y enmarcados en cemento, con acompañamiento ornamental en los dinteles. Cornisa, zócalo y demás detalles decorativos en cemento.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Solución en esquina representativa de la arquitectura doméstica de la época.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.</p>

<p>VT-629. Espíritu Santo, 11 / Agustín Millares, 10.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Edificio en esquina representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical rítmicamente dispuestos y enmarcados en cemento. Detalles ornamentales bajo la línea de cornisa. Destaca el balcón de hierro forjado hacia la calle Espíritu Santo. Cornisa, zócalo y demás elementos decorativos en cemento.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Solución en esquina integrada en un conjunto urbano de interés en el entorno de las calles Doctor Chil, Espíritu Santo y Castillo.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.</p>
<p>VT-630. Espíritu Santo, 39.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Alzado representativo de la arquitectura tradicional canaria, en el que destaca la portada principal, recercada en cantería, sobre la que se dispone un balcón abierto de celosías. Dos pilastras de piedra enmarcan la composición en los extremos, funcionando la pilastra derecha como una pequeña esquina, al estar la edificación adelantada quince centímetros con respecto a su colindante poniente.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Edificio de valor arquitectónico característico de la arquitectura anterior a 1800, integrado en un conjunto urbano de interés en el entorno de las calles Doctor Chil, Espíritu Santo y Castillo.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.</p>
<p>VT-631. Espíritu Santo, 4.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Alzado de composición simétrica representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical enmarcados en cemento, con acompañamiento decorativo en los dinteles. Destaca el balcón de hierro forjado que agrupa los dos huecos centrales. Cornisa, zócalo y demás elementos decorativos en cemento.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Edificio integrado en un conjunto urbano de interés en el entorno de las calles Doctor Chil, Espíritu Santo y Castillo.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.</p>
<p>VT-632. García Tello, 19 y 21.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Alzados de composición muy sencilla representativos de la arquitectura académica, caracterizados por la presencia de huecos verticales recercados en cantería. La composición queda enmarcada entre el zócalo y la cornisa, también de cantería. El interior de las edificaciones, al menos de la García Tello nº 19, tienen valores a conservar, destacando el zaguán de acceso, el patio y las escaleras.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Edificios de valor arquitectónico integrados en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle García Tello-Pedro Díaz.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Ambiental.</p>

<p>VT-633. López Botas, 9.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Alzado de composición simétrica representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical enmarcados en cantería, con dinteles resaltados. Destaca el balcón de hierro forjado que centra la simetría. La composición queda enmarcada entre la cornisa, el zócalo y dos pilastras de cantería en los extremos.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Edificio integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle López Botas.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.</p>
<p>VT-634. López Botas, 11.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>En el interior de la edificación destaca el patio, alrededor del cual se desarrollan las distintas estancias. La fachada no responde a los valores histórico-morfológicos del interior del inmueble.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Edificio integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle López Botas.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Ambiental.</p>
<p>VT-635. López Botas, 23.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Alzado de composición simétrica representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical enmarcados en madera, con dinteles resaltados. Destaca el balcón de hierro forjado que centra la simetría. La composición queda enmarcada entre la cornisa y el zócalo, de cantería.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Edificio integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle López Botas.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.</p>
<p>VT-636. López Botas, 4.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Alzado representativo de la arquitectura tradicional canaria, caracterizado por la presencia de huecos de distintas dimensiones y proporciones. Destaca la portada principal enmarcada en cantería agrupando dos huecos, la puerta de entrada y la ventana superior a esta, con alfeizar resaltado. A su lado, otra ventana enmarcada en cantería. Dos gárgolas de cañón coronan la composición.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>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.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Parcial. Se protege únicamente la fachada.</p>

<p>VT-637. López Botas, 26.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Alzado representativo de la arquitectura neoclásica, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical enmarcados en cantería. Destacan las ventanas de guillotina de la planta superior y la pilastra dentada en uno de los extremos. Zócalo y cornisa de cantería. Uno de los huecos de planta baja ha sido muy modificado y desentona con el resto de la composición. Forma conjunto con la edificación situada en López Botas, 30.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>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.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.</p>
<p>VT-638. López Botas, 30.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Alzado muy sencillo representativo de la arquitectura neoclásica, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical enmarcados en cantería. Destaca la pilastra dentada en uno de los extremos, el zócalo y cornisa de cantería. En el interior deben señalarse el patio y el espacio de escaleras. Forma conjunto con la edificación situada en López Botas, 26.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Edificio de valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle López Botas.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Ambiental.</p>
<p>VT-639. López Botas, 40.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Alzado de composición simétrica representativo de la arquitectura ecléctico-académica, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical enmarcados en cantería, con acompañamiento decorativo en los dinteles, destacando los de la planta baja. Detalles ornamentales en el zócalo y en el pretil de coronación. La composición queda enmarcada entre la cornisa, el zócalo y dos pilastras laterales, de cantería.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Edificio integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle López Botas.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Parcial. Se protege únicamente la planta baja de la fachada.</p>
<p>VT-640. López Botas, 46 y 48.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Parcela en la que se ubican dos edificaciones, siendo de interés la situada en el nº 48. Este inmueble presenta un alzado de composición muy sencilla representativo de la arquitectura tradicional canaria, 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 aporricada hacia el patio.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>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.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía de la edificación situada en López Botas, 48.</p>

<p>VT-641. Luis Millares, 5.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Alzado de composición simétrica representativo de la arquitectura ecléctico-académica, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical enmarcados en cemento, con acompañamiento decorativo en los dinteles de los vanos de la planta superior. Destaca el balcón corrido de hierro forjado que contribuye a centrar la simetría. Solución de coronación con balaustradas y jarrones ornamentales.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Edificio de valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Luis Millares.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.</p>
<p>VT-642. Pedro Díaz, 9.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Alzado representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical rítmicamente dispuestos y recercados en cemento, con los dinteles resaltados. La fachada queda dividida en dos cuerpos por medio de una pilastra de cemento. Destaca el balcón corrido de hierro forjado que agrupa dos de los huecos, entre los que se dispone un detalle ornamental de cemento y cerámica. El zócalo, la cornisa y el resto de los elementos decorativos están realizados en cemento.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Edificio integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle García Tello-Pedro Díaz.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.</p>
<p>VT-643. Pedro Díaz, 13 / Sor Brígida Castelló, 12.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Alzado representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical rítmicamente dispuestos y recercados en cantería. Destaca el balcón corrido de hierro forjado que agrupa dos de los huecos de la planta superior. El zócalo, la cornisa y el resto de los elementos decorativos están realizados en cantería; En el interior destacan las distintas estancias y el patio.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Edificio integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle García Tello-Pedro Díaz.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Ambiental. Se protege todo excepto la fachada a Sor Brígida Castelló y la primera crujía anexa.</p>
<p>VT-644. Pedro Díaz, 4.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Alzado de composición simétrica representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical rítmicamente dispuestos y recercados en cemento, con detalle ornamental en los dinteles, de acabado cerámico en la planta alta. Destaca el balcón de hierro forjado que centra la simetría y el trabajo ornamental en el pretil de coronación. Cornisa resaltada en cemento. El zócalo de tirolesa desentona con el resto de la composición.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Edificio integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle García Tello-Pedro Díaz.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.</p>

<p>VT-645. Plaza de San Antonio Abad, 13 / Audiencia, 10 / Montesdeoca, 13.A.</p> 	<p><b>Descripción:</b> Edificio en esquina representativo de la arquitectura tradicional canaria en el que destaca el acabado macizo frente al hueco, con únicamente dos puertas sencillas en su perímetro, una de ellas recercada en cemento.</p> <p><b>Valoración:</b> Solución en esquina de valor arquitectónico, histórico y ambiental integrada en un conjunto urbano de interés en el entorno del núcleo fundacional de la ciudad.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b> Parcial. Se protegen únicamente las fachadas.</p>
<p>VT-646. Plaza de Santo Domingo, 8 / López Botas, 31 y 33.</p> 	<p><b>Descripción:</b> Hacia la plaza Santo Domingo, se aprecia un alzado representativo de la arquitectura de transición al neoclásico, caracterizado por la presencia de cuatro huecos recercados en cantería, dos puertas y dos ventanas de guillotina. Cornisa resaltada en cantería. El zócalo de tirolesa desentona con el resto de la composición; Hacia la calle López Botas, se eleva un alzado más austero con algunos elementos modificados, en el que destaca el balcón tradicional de madera y la hilera de gárgolas de cañón que corona la edificación. Destaca también su patio interior.</p> <p><b>Valoración:</b> Edificio de gran valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés en el entorno de la Plaza de Santo Domingo. Forma parte de la memoria histórica y ambiental del conjunto de esta vieja plaza.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b> Integral.</p>
<p>VT-647. Ramón y Cajal, 30 y 32.</p> 	<p><b>Descripción:</b> Conjunto de dos edificios, de alzados simétricos, representativos de la arquitectura académica, caracterizados por la presencia de huecos de proporción vertical recercados en cantería, con dinteles resaltados. Destacan los balcones de hierro recercados que contribuyen a reforzar las simetrías, así como los detalles ornamentales del pretil de coronación del edificio situado en el número 30. Zócalo, cornisa y demás elementos ornamentales en cantería. La construcción sobre la cubierta del edificio en el número 32 desentona con el resto de la composición.</p> <p><b>Valoración:</b> Ejemplos de la arquitectura doméstica de la época.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b> Parcial. Se protegen las fachadas y la primera crujía anexa.</p>
<p>VT-648. Reyes Católicos, 49.</p> 	<p><b>Descripción:</b> Alzado de composición simétrica caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical recercados en cantería en planta baja y en cemento en la planta superior, con dinteles resaltados. Destaca el balcón de hierro forjado que centra la simetría. La carpintería original en fachada se ha sustituido por otra que desentona con el resto de la composición.</p> <p><b>Valoración:</b> Edificio de valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Reyes Católicos.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b> Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.</p>

VT-649. Reyes católicos, 53 y 57 / Padre José Sosa, 28.



**Descripción:**

Edificios de arquitectura académica con proyecto unitario. En el edificio de alzado estrecho destaca el balcón de hierro forjado y el trabajo en cantería de jambas, dinteles, coronación, zócalo y pilastras laterales. La carpintería de la puerta de acceso y la construcción sobre cubierta desentonan con la composición. El edificio en esquina tiene dos fachadas similares, con huecos verticales rítmicamente dispuestos y enmarcados en cantería con decoración en los dinteles. Un balcón de hierro forjado centra la simetría hacia Reyes Católicos. Zócalo, cornisa y demás detalles ornamentales en cantería. Originalmente el proyecto no tenía fachada a Padre José Sosa. En 1956 la edificación en Reyes Católicos, 57 se amplió en una crujía y formó esquina.

**Valoración:**

Edificios de valor arquitectónico integrados en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Reyes Católicos.

**Grado de protección asignado:**

Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.

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



**Descripción:**

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

**Valoración:**

Edificios de valor arquitectónico integrados en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Reyes Católicos.

**Grado de protección asignado:**

Parcial. Se protegen únicamente las fachadas.

VT-651. Reyes Católicos, 46.



**Descripción:**

Alzado representativo de la arquitectura tradicional canaria, caracterizado por la presencia de cuatro huecos de distintas proporciones y dimensiones con carpinterías de madera. Destaca el recercado de cantería de las dos puertas y el pequeño balcón de madera que acompaña a uno de los huecos de la planta superior. Dos gárgolas de cañón rematan la composición.

**Valoración:**

Edificio de valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Reyes Católicos.

**Grado de protección asignado:**

Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.

<p>VT-652. Reyes Católicos, 48.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Alzado de composición simétrica representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical rítmicamente dispuestos y recercados en cemento, con dinteles resaltados. Destaca el balcón de hierro forjado que centra la simetría. Cornisa resaltada en cemento.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Edificio integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Reyes Católicos.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.</p>
<p>VT-653. San Marcos, 8 / García Tello, 22 y 24.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Edificio en esquina representativo de la arquitectura de transición al neoclásico, caracterizado por la presencia de huecos rítmicamente dispuestos y recercados en cantería, con ventanas de guillotina en la planta superior. La esquina queda señalada con una pilastra de piedra. Cornisa y zócalo también en cantería.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Edificio de valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de las calles San Marcos y García Tello-Pedro Díaz.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.</p>
<p>VT-654. Santa Bárbara, 13.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Alzado representativo de la arquitectura académico-ecléctica, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical rítmicamente dispuestos y recercados en cemento, con acompañamiento decorativo en los dinteles. Destaca el balcón de hierro forjado. La composición queda enmarcada entre dos pilastras en los extremos, la cornisa y el zócalo, en cemento. La estructura sobre la cubierta desentona con el resto de la composición.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Edificio representativo de la arquitectura doméstica de la época.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.</p>
<p>VT-655. Sor Brígida Castelló, 2 / Plaza de Santo Domingo, 5.</p> 	<p><b>Descripción:</b></p> <p>Edificio en esquina, representativo de la arquitectura de transición al neoclásico, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical rítmicamente dispuestos y recercados en madera. Ambas fachadas son de composición simétrica, destacando, hacia la Plaza de Santo Domingo, el balcón de madera y hierro forjado que centra la simetría. La cornisa y la línea de forjado de la segunda planta se resaltan en cemento. El zócalo de tirollesa desentona con el resto de la composición.</p> <p><b>Valoración:</b></p> <p>Edificio integrado en un conjunto urbano de interés en el entorno de la Plaza de Santo Domingo.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b></p> <p>Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.</p>

<p>VT-656. Sor Brígida Castelló, 4.</p> 	<p><b>Descripción:</b> Alzado plano de composición sencilla, representativa del antiguo modo de construir tradicional, compuesto por cuatro huecos, los dos superiores recercados en madera y los dos inferiores en cantería.</p> <p><b>Valoración:</b> Edificio integrado en un conjunto urbano de interés en el entorno de la Plaza de Santo Domingo.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b> Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.</p>
<p>VT-657. Sor Brígida Castelló, 8.</p> 	<p><b>Descripción:</b> Alzado de composición simétrica representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical rítmicamente dispuestos y recercados en cantería en la planta baja y en cemento en la planta superior. Destacan la cornisa y la línea de forjado de la segunda planta, resaltadas en cemento. El zócalo de tirolesa desentona con el resto de la composición.</p> <p><b>Valoración:</b> Edificio integrado en un conjunto urbano de interés en el entorno de la Plaza de Santo Domingo.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b> Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.</p>
<p>VT-658. Sor Brígida Castelló, 10.</p> 	<p><b>Descripción:</b> Alzado sencillo representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical rítmicamente dispuestos y recercados en cantería. La composición queda enmarcada entre la cornisa y el zócalo, también de cantería. La construcción que sobresale sobre la cubierta desentona con el resto de la composición.</p> <p><b>Valoración:</b> Edificio integrado en un conjunto urbano de interés en el entorno de la Plaza de Santo Domingo.</p> <p><b>Grado de protección asignado:</b> Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.</p>

## 7.5 LOS INMUEBLES EXCLUIDOS DEL CATÁLOGO

Existe un conjunto de inmuebles que el PEPRI-2001 integraba en su Catálogo respecto a los cuales se ha reconsiderado su protección en la presente Revisión (ver plano 1.5 *Modificaciones en el Catálogo* del Documento de Ordenación), decidiendo su exclusión con base en los criterios siguientes:

1. Son edificios nuevos construidos durante la pasada década de los noventa, en el período que se prolonga entre la edición del Catálogo (1989) y la aprobación definitiva del PEPRI con su correspondiente entrada en vigor (2001). Los edificios originales que albergaban los valores han desaparecido, no teniendo sentido mantener su protección:

- VT-068. Domingo Déniz, 1 / San Nicolás, 2, 4, 6, 8.
- VT-117. General Bravo, 24.
- VT-186. Pérez Galdós, 12.
- VT-238 Travieso, 14.
- VT-240. Travieso, 22.
- VT-242. Travieso, 30.
- VT-480. Mendizábal, 34.
- VT-546 (descatalogación parcial). Se elimina del Catálogo tan solo la edificación en Reyes Católicos, 31 y 33.

2. Son edificios carentes de interés, que por error se han incluido en fichas de Catálogo que protegen un conjunto edificado, pero que no reúnen los mismos valores que las edificaciones de su entorno y por tanto no procede su protección:

- VT-220 (descatalogación parcial). Se elimina del Catálogo tan solo la edificación en Terrero, 5. Se trata de una edificación de arquitectura más pobre que el resto de los inmuebles de su entorno, representativos de la arquitectura academicista, más prolijos en ornamentación. El interior de la vivienda está en muy mal estado de conservación.



- VT-600 (descatalogación parcial). Se elimina del Catálogo tan solo la edificación en Ramón y Cajal, 19. Se trata de una edificación de una planta de altura sin valores reseñables. En la fotografía aérea se puede observar su mal estado de conservación. Con anterioridad a la aprobación de este documento ya se había desprotegido por los mismos motivos la edificación en Ramón y Cajal, 21, originalmente incluida en la ficha (ARQ-220 cuando formaba parte del Catálogo General).



- VT-202. San Bernardo, 27. Se recoge la Sentencia dictada, del 25 de julio de 2016 por la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Segunda, que conlleva la descatalogación de este inmueble (VT-202), así como, la descalificación como Administración Pública. Esto supone la asignación de la Norma VT para dicha parcela, cuyo uso cualificado es el residencial, y la asignación de 3 plantas como altura normativa para la parte de la edificación alineada a la calle Doctor Juan de Padilla y 7 plantas de altura para la parte de la edificación alineada a la Avda. Primero de Mayo.

INMUEBLES ELIMINADOS DEL CATÁLOGO		
068. D. Déniz, 1/S. Nicolás, 4, 6, 8 y 10.	117. General Bravo, 24.	186. Pérez Galdós, 12.
		
238. Travieso, 14.	240. Travieso, 22.	242. Travieso, 30.

## INMUEBLES ELIMINADOS DEL CATÁLOGO



En definitiva, teniendo en cuenta la ausencia de valores que justifiquen la protección de estas edificaciones, con vistas a propiciar la coherencia entre la protección y la singularidad de los valores que se pretenden conservar, se determina la exclusión de los referidos inmuebles del Catálogo de Protección de este Plan Especial.

También formaban parte del Catálogo del PEPRI-2001 las edificaciones catalogadas según las fichas VT-391, VT-392, VT-394, VT-396, VT-401 y VT-419, pero han quedado fuera de la nueva delimitación del Plan Especial de Protección Vegueta-Triana, pasando a regularse en el Catálogo Municipal de Protección Arquitectónica, según lo dispuesto en 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”, aprobada definitivamente por Acuerdo del Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 29 de abril de 2015.

Por último, debe señalarse que en las fichas que se indican a continuación se ha desprotegido parte de las edificaciones o de la parcela donde se ubica, por tratarse de nueva edificación o considerarse que no tienen valores a proteger:

- VT-041. Cano, 7 / Dr. Rafael González, 6 y 8. Se protege todo excepto la parte trasera de la edificación, es decir, la fachada hacia la calle Rafael González, la crujía anexa a ésta y el pasillo que la conecta con el resto de la edificación.
- VT-071. Domingo Déniz, 9 / Avda. Primero de Mayo, 6. El edificio con fachada a Primero de Mayo, construido en las últimas décadas, no se protege.
- VT-111. General Bravo, 15. Se protege solamente el edificio antiguo, construido en 1929, puesto que la otra edificación es nueva.
- VT-119. General Bravo, 28 / Travieso, 33. Se protege sólo la fachada y la primera crujía del inmueble antiguo, situado en esquina y construido en 1896. La otra edificación es nueva.
- VT-121. Lentini, 2 / Francisco Gourié / Francisco Jareño / Plaza de Stagno. Teatro Pérez Galdós. Se protege todo excepto la parte desafectada del B.I.C. por el Decreto 13/2003, de 31 de enero (B.O.C. 04/02/03), pues responde a un proyecto nuevo, no al original.
- VT-170. Pérez Galdós, 25 / Dr. Juan de Padilla, 44. Se protege todo el edificio excepto la fachada hacia la calle Juan de Padilla y la crujía anexa a ésta, puesto que no tiene valores que justifiquen su protección.
- VT-174. Pérez Galdós, 33 / Dr. Juan de Padilla, 52. Se protege todo el edificio excepto la fachada hacia la calle Juan de Padilla y la crujía anexa a ésta, puesto que no tiene valores que justifiquen su protección.
- VT-175. Pérez Galdós, 35 / Dr. Juan de Padilla, 54. Se protege todo el edificio excepto el patio trasero y la parte de la edificación vinculada a éste, así como la fachada hacia la calle Juan de Padilla, por considerarse que no tiene valores que justifiquen su protección.
- VT-178. Pérez Galdós, 45. Se protege todo el edificio excepto las dos últimas crujías, que han sido muy transformadas.

- VT-243. Triana, 13. Se protege la fachada y la primera crujía de la edificación antigua construida a finales del siglo XIX. El resto de la fachada la ocupa un elemento acristalado sin valores a proteger.
- VT-254. Triana, 59. Los valores a proteger de este inmueble se concentran en la edificación y parcela original, sin embargo, el resto de la parcela que se añadió a la original en la década de los '70 y que corresponde al interior de la manzana, situada tras el patio trasero, no cuenta con tales valores, pues se trata de solares en estado de abandono y ruina que el PEPRI calificaba como EL (interior de la manzana T-26 que tiene acceso desde la calle Arena). Por tanto, se propone la desprotección de esta parte de la parcela –que no pertenecía originalmente a la misma- y la asignación de la Norma VT con 3 plantas de altura máxima permitida.
- VT-273. Triana, 109 / Bravo Murillo / Buenos Aires / Eduardo. En los edificios laterales se protege únicamente la fachada, porque el interior ha sido completamente transformado.
- VT-294. Triana, 78. Se protege el edificio antiguo, con fachada a Triana, construido en las primeras décadas del siglo XX, la edificación hacia Francisco Gourié es contemporánea.
- VT-311. Viera y Clavijo, 13. Se protege todo el edificio excepto las dos crujías traseras después de la escalera principal, puesto que esta parte está muy modificada y no tiene valores que justifiquen su protección.
- VT-334. Armas, 4. Se protege todo excepto la parte trasera, la zona en la que la parcela se estrecha, pues está muy deteriorada y no tiene valores.
- VT-349. Balcones, 10 / Agustín Millares, 6. Se protege todo excepto el patio trasero, pues no tiene valores de interés.
- VT-371. Colón, 8. Centro de Artes Plásticas del Cabildo. Se protege únicamente la planta baja de la fachada y el muro paralelo. La planta superior responde a un estilo contemporáneo. En el interior únicamente se conserva el muro que separa la primera y la segunda crujía donde se ubica una puerta enmarcada en piedra.
- VT-400. Dr. Verneau, 4 y 6 / López Botas, 16. El edificio situado en la esquina de Doctor Verneau con López Botas se protege ambientalmente. En el edificio situado en Doctor Verneau, 4, se protege únicamente la fachada y la primera crujía, pues está totalmente reformado.
- VT-409. Espíritu Santo, 35 y 37 / Reloj, 1 y 3 / Dr. Chil, 18. Se protege ambientalmente el edificio situado en Espíritu Santo, 35. En los edificios situados en Espíritu Santo, 37 /

Reloj, 1 y Reloj, 3 / Doctor Chil, 18, se protegen únicamente las fachadas, pues su interior está muy modificado.

- VT-417. García Tello, 29. Se protege todo el edificio excepto el apéndice situado detrás de la parcela en García Tello, 27, pues no tiene valores de interés.
- VT-425. Hernán Pérez de Grado, 22. Se protege todo el edificio excepto la última crujía, donde se ubica el patio trasero, pues esa zona está muy modificada y deteriorada y no presenta valores a proteger.
- VT-457. Juan de Quesada, 30 / Bretón, 1 / Beltrán de Lis, 2. Rectorado ULPGC. Se protege todo excepto la parte trasera destinada a salón de actos y jardín, que no pertenecen al proyecto original.
- VT-471. López Botas, 43 / Pedro Díaz, 8. Se protege todo el edificio excepto la fachada hacia Pedro Díaz y la primera crujía anexa a ésta, pues no tiene valores que justifiquen la protección.
- VT-496. Pedro Díaz, 21 / Sor Brígida Castelló, 20. Únicamente se protege la fachada y la primera crujía anexa hacia la calle Pedro Díaz, pues no tiene valores que justifiquen su protección.
- VT-514. Pelota, 18 / Calvo Sotelo, 11. Únicamente se protege la fachada y la primera crujía anexa hacia la calle Pelota, pues no tiene valores que justifiquen su protección.
- VT-595. Dr. Chil, 13. Se protege únicamente la fachada, la primera crujía anexa, el patio principal y la escalera ubicada en él. El resto de la edificación está en muy mal estado.
- VT-600. Ramón y Cajal, 9, 11, 13, 17 y 23 / Carretera del Centro. Se protegen todas las fachadas hacia la calle Ramón y Cajal y la primera crujía anexa a las mismas, así como las fachadas traseras hacia la carretera del Centro de las edificaciones situadas en Ramón y Cajal, 9 y 17 y la crujía inmediata, no así de las situadas en los números 11, 13 y 23, por no tener valores de interés.
- VT-602. Ramón y Cajal, 25 / Carretera del Centro. Se protege todo excepto la fachada hacia la calle Ladera Baja de San Juan (carretera del centro) y la crujía anexa a la misma, pues no tiene valores que justifiquen su protección.

## 7.6 MODIFICACIONES EN EL GRADO DE PROTECCIÓN

Como consecuencia del estudio parcela a parcela que se ha realizado, se ha modificado el grado de protección asignado a determinadas parcelas (ver plano 1.5 *Modificaciones en el Catálogo* del Documento de Ordenación), al entender que el que les asignó en su momento el PEPRI-2001 no

se corresponde con los valores reales del inmueble. Asimismo, se ha modificado el grado de protección a determinadas parcelas como consecuencia de las visitas realizadas a los inmuebles, donde se constató la ausencia de los valores que le otorgaban el grado de protección asignado en el documento del PEP-VT aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016. Dichos cambios son los siguientes:

<b>Justificación de los cambios de grado de protección</b>	
<p>VT-016. Buenos Aires, 7, 9, 11 y 13 / Viera y Clavijo, 38 y 40</p> 	<p><b>Grado de protección PEPRI-2001:</b> Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).</p> <p><b>Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):</b> Parcial. Se protegen únicamente las fachadas.</p> <p><b>Justificación:</b> En la última década, el interior de los inmuebles ha sido vaciado por completo y remodelado, conservándose únicamente la fachada.</p>
<p>VT-030. Buenos Aires, 14.</p> 	<p><b>Grado de protección PEPRI-2001:</b> Ambiental (asimilable al Parcial de la Ley 4/1999).</p> <p><b>Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):</b> Ambiental.</p> <p><b>Justificación:</b> El interior de la edificación tiene valores a proteger, destacando sobre todo el espacio en el que se desarrolla la escalera.</p>

## Justificación de los cambios de grado de protección

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



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Monumento Histórico-Artístico 2 (asimilable al Integral de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Ambiental. Se protege todo excepto la parte trasera de la edificación.

**Justificación:**

La edificación no reúne los valores propios de un inmueble de protección integral, ni por la representatividad o singularidad de la obra, ni por la calidad de materiales, ni por su conservación. El edificio tiene valores ambientales, sin embargo, la parte trasera de la edificación, es decir, la fachada hacia la calle Rafael González, la crujía anexa a ésta y el pasillo que la conecta con el resto de la edificación, no tienen relación con el edificio original, está en mal estado y no tienen valores que justifiquen la protección.

VT-043. Cano, 11.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Ambiental (asimilable al Parcial de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Ambiental.

**Justificación:**

El interior de la edificación tiene valores a proteger, destacando sobre todo las distintas estancias y el pequeño patio donde se ubica la escalera.

VT-054. Cano, 14 / Torres, 11.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Parcial. Se protege únicamente la fachada hacia Cano.

**Justificación:**

La edificación está en ruinas. Sólo se conserva en buen estado la fachada hacia la calle Cano.

## Justificación de los cambios de grado de protección

VT-057. Cano, 28.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Parcial. Se protege la fachada, la primera crujía y las escaleras.

**Justificación:**

El interior de la edificación está en ruinas y no tiene valores de interés.

VT-090. Domingo J. Navarro, 22 y 24.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Parcial. Se protege la fachada, la primera crujía y la escalera.

**Justificación:**

El interior de la edificación, tras el primer patio, ha sido muy modificado y no tiene valores a proteger, e excepción de la escalera principal.

VT-128. Malteses, 6 y 8 / Cano, 2 y 4.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Monumento Histórico-Artístico 2 (asimilable al Integral de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Ambiental. Se protege todo excepto la parte trasera de la edificación.

**Justificación:**

Son dos edificios independientes. Una casa particular, situada en Cano, 4, a la que no se ha tenido acceso y la ampliación de la Casa-Museo Pérez Galdós, destinada en la actualidad a zona de administración y servicios, salón de actos y algunas salas de exposición. El interior está muy modificado, por lo que no reúne los valores propios de un inmueble de protección integral. El edificio tiene valores ambientales debido a que el patio se ha mantenido como elemento tipológico, no formal.

## Justificación de los cambios de grado de protección

VT-133. Malteses, 22.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Ambiental (asimilable al Parcial de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Ambiental.

**Justificación:**

El interior de la edificación tiene valores a proteger, destacando sobre todo el patio principal, la galería y la escalera lateral.

VT-154. Peregrina, 6.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Parcial. Se protegen únicamente la fachada.

**Justificación:**

El interior está muy transformado. Se han sustituido los materiales y carpinterías y se ha modificado la estructura y tipología originales.

VT-157. Peregrina, 12.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Monumento Histórico-Artístico 2 (asimilable al Integral de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.

**Justificación:**

La edificación no reúne los valores propios de un inmueble de protección integral, ni por la representatividad o singularidad de la obra, ni por la calidad de materiales, ni por su conservación. Además, el interior está muy modificado y en muy mal estado de conservación. Tras la primera crujía, han ido incorporándose distintas piezas que han modificado por completo la tipología original y el patio. La parte trasera es una nave de estructura metálica que no conserva ningún elemento original.

## Justificación de los cambios de grado de protección

VT-173. Pérez Galdós, 31.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.

**Justificación:**

El interior está muy transformado y no conserva valores a proteger. Se han sustituido los materiales y carpinterías y se ha modificado la estructura y tipología originales.

VT-181. Avda. 1º de Mayo, 70, 72 y 74.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Monumento Histórico-Artístico 2 (asimilable al Integral de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Ambiental.

**Justificación:**

El interior conserva el interés ambiental de la nave central del edificio religioso original, así como la estructura de madera de la entrada. Sin embargo, el edificio ha sido bastante transformado en su adaptación al uso Cultural, por lo que no reúne los valores propios de un inmueble de protección integral.

VT-182. Pérez Galdós, 2 / San Bernardo, 18.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Ambiental (asimilable al Parcial de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Ambiental.

**Justificación:**

El interior de la edificación tiene valores a proteger, conservando la tipología original en torno a un patio central.

## Justificación de los cambios de grado de protección

VT-220. Terrero, 11.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Ambiental (asimilable al Parcial de la Ley 4/1999).

**Grado de protección PEP-VT (Aprobación Inicial de 9/06/2016):**

El grado de protección de la ficha es Parcial, sin embargo, el asimilable a este inmueble era el Ambiental, mientras que el resto de inmuebles –es un conjunto– era Parcial.

**Nuevo grado de protección asignado PEP-VT (estimación de alegación):**

Parcial.

**Justificación:**

Realizada visita se constató que la introducción de nuevos elementos, materiales y sistemas constructivos en las reducidas dimensiones del espacio del patio y escalera, han disminuido la calidad espacial del mismo, provocando la descontextualización y pérdida del carácter original. Se limita la protección a fachada y primera crujía.

VT-234. Traveso, 1 / Triana, 51.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Parcial. Se protege la fachada, la primera crujía y la escalera principal.

**Justificación:**

El interior está muy deteriorado, hay zonas que están prácticamente en ruinas. Se conserva bien únicamente el espacio de la escalera principal.

VT-244. Triana, 21.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Parcial. Se protege la fachada, la primera crujía y las escaleras.

**Justificación:**

El interior ha sido completamente remodelado. De interés sólo se conserva la fachada y la escalera.

## Justificación de los cambios de grado de protección

VT-247. Triana, 33.



### Grado de protección PEPRI-2001:

Edificios de interés Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

### Grado de protección PEP-VT (Aprobación Inicial de 9/06/2016):

Ambiental.

### Nuevo grado de protección asignado PEP-VT (alegación extemporánea):

Parcial.

### Justificación:

Realizada visita se constató que el interior de la edificación ha sido muy modificado al amparo de una licencia concedida en el año 1984 (exp. 75/84), con anterioridad a la aprobación de los Catálogos de los Planes Especiales de Protección vigente y en tramitación.

El inmueble no conserva ya ningún elemento, ni material, característicos de la época en que fue proyectado inicialmente, ni siquiera la estructura tipológica, pues la organización interior no se ajusta a la tipología original. Tan solo la fachada y la primera crujía anexa (en la que se conservan la altura de los forjados y grosor de los muros) mantienen valores que justifican su protección, aunque la planta baja de la fachada necesita obras que la ajusten a su diseño original.

VT-250. Triana, 49.



### Grado de protección PEPRI-2001:

Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

### Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):

Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.

### Justificación:

El interior está muy transformado y no conserva valores a proteger.

## Justificación de los cambios de grado de protección

VT-257. Triana, 67.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.

**Justificación:**

Salvo la fachada, el resto de la edificación no tiene valores que justifiquen su protección.

VT-261. Triana, 79 / Lagunetas, 18.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.

**Justificación:**

El interior está muy transformado y en muy mal estado de conservación. No conserva valores a proteger. El alzado hacia la calle Lagunetas no tiene valores de interés.

## Justificación de los cambios de grado de protección

VT-263. Triana, 85.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Parcial. Se protege únicamente la fachada.

**Justificación:**

El interior está totalmente reformado.

VT-266. Triana, 93 / Domingo J. Navarro, 2.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.

**Justificación:**

El interior está totalmente reformado y no conserva valores a proteger.

VT-272. Triana, 105.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.

**Justificación:**

El interior está muy transformado y no conserva valores a proteger.

## Justificación de los cambios de grado de protección

VT-273. Triana, 109 / Bravo Murillo / Buenos Aires / Eduardo. Gobierno Militar.



### Grado de protección PEPRI-2001:

Monumento Histórico-Artístico 1 (asimilable al Integral de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Ambiental. En los edificios laterales se protege únicamente la fachada.

### Justificación:

En el interior del edificio principal tiene altos valores, destacando las estancias de las plantas altas y el patio central, aunque en este se han sustituido los pavimentos y se han realizado obras que lo han modificado en parte. Los edificios laterales están completamente remodelados en el interior. El conjunto no reúne los valores propios de un inmueble de protección integral.

VT-278. Triana, 12 / Fco. Gourié, 11.



### Grado de protección PEPRI-2001:

Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Parcial. Se protegen las fachadas y la primera crujía anexa.

### Justificación:

El interior está totalmente en ruinas.

## Justificación de los cambios de grado de protección

VT-280. Triana, 24 y 26 / Fco. Gourié, 23 y 25.



### Grado de protección PEPRI-2001:

Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

### Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):

Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.

### Justificación:

A excepción de las fachadas, el resto de la edificación ha sido muy modificado, eliminándose las escaleras y patios, por lo que no se conserva la tipología original.

VT-281. Triana, 28.



### Grado de protección PEPRI-2001:

Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

### Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):

Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.

### Justificación:

A excepción de las fachadas, el resto de la edificación ha sido muy modificado, no conservándose la tipología original.

## Justificación de los cambios de grado de protección

VT-284. Triana, 48 / Fco. Gourié, 47.



### Grado de protección PEPRI-2001:

Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

### Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):

Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.

### Justificación:

A excepción de las fachadas, el resto de la edificación no tiene valores de interés.

VT-288. Triana, 62 / Fco. Gourié, 61.



### Grado de protección PEPRI-2001:

Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

### Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):

Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.

### Justificación:

A excepción de la fachada hacia la calle Triana, el resto de la edificación no tiene valores de interés. Además, el retranqueo hacia Francisco Gourié distorsiona la continuidad de la línea de fachada y dificulta la homogeneización del tramo de manzana.

## Justificación de los cambios de grado de protección

VT-289. Triana, 64 / Fco. Gourié, 63.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.

**Justificación:**

A excepción de la fachada hacia la calle Triana, el resto de la edificación no tiene valores de interés. El interior del edificio está totalmente reformado. Además, el retranqueo hacia Francisco Gourié distorsiona la continuidad de la línea de fachada y dificulta la homogeneización del tramo de manzana.

VT-303. Triana, 96 / Matula, 3 / Fco. Gourié, 93.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

**Grado de protección PEP-VT (Aprobación Inicial de 9/06/2016):**

Ambiental.

**Nuevo grado de protección asignado PEP-VT (estimación de alegación):**

Parcial.

**Justificación:**

Realizada visita al inmueble se constata que de la parte interior de la edificación, en ambos volúmenes, únicamente tienen interés las primeras crujías en contacto con las fachadas. Se limita la protección a las fachadas y las primeras crujías anexas.

VT-307. Triana, 120 / San Telmo, 2 / Fco. Gourié, 115.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Parcial. Se protege la fachada, la primera crujía y las escaleras.

**Justificación:**

A excepción de la zona de escaleras, el interior del edificio es totalmente nuevo, por lo que no tiene valores de interés.

## Justificación de los cambios de grado de protección

VT-316. Viera y Clavijo, 31.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.

**Justificación:**

El interior es completamente nuevo y no conserva valores a proteger.

VT-317. Viera y Clavijo, 33.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Ambiental (asimilable al Parcial de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Ambiental.

**Justificación:**

El interior de la edificación tiene valores a proteger, conservando la tipología original en torno a un patio central.

## Justificación de los cambios de grado de protección

VT-334. Armas, 4.



### Grado de protección PEPRI-2001:

Monumento Histórico-Artístico 2 (asimilable al Integral de la Ley 4/1999).

### Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):

Ambiental.

### Justificación:

La edificación no reúne los valores propios de un inmueble de protección integral, ni por la representatividad o singularidad de la obra, ni por la calidad de materiales, ni por su conservación. La edificación tiene valores ambientales, con una tipología con patio central alrededor del cual se organizan las estancias. Sin embargo, la parte trasera, donde se estrecha la parcela, está en muy mal estado de conservación y no tiene valores de interés, por lo que se le ha eliminado la protección.

VT-366. Castillo, 12.



### Grado de protección PEPRI-2001:

Ambiental (asimilable al Parcial de la Ley 4/1999).

### Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):

Ambiental.

### Justificación:

El interior de la edificación tiene valores a proteger, con una interesante tipología a partir de un corredor que lleva hasta el jardín trasero. La fachada hacia este espacio tiene cierta singularidad, con la agrupación de huecos en un largo balcón corrido de obra y la presencia de dos terrazas en planta baja.

## Justificación de los cambios de grado de protección

VT-371. Colón, 8.



### Grado de protección PEPRI-2001:

Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

### Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):

Parcial. Se protege únicamente la planta baja de la fachada y el muro paralelo.

### Justificación:

La planta superior de la fachada es de arquitectura contemporánea. En el interior únicamente se conserva el muro que separa la primera y la segunda crujía donde se ubica una puerta enmarcada en piedra.

VT-379. Dr. Chil, 19, 21 y 23 / Dr. Verneau, 1.



### Grado de protección PEPRI-2001:

Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

### Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):

Parcial. Se protege únicamente la fachada.

### Justificación:

El interior es completamente nuevo y no tiene valores a proteger.

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



### Grado de protección PEPRI-2001:

Ambiental (asimilable al Parcial de la Ley 4/1999).

### Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):

Ambiental. Se protege todo excepto la fachada hacia Espíritu Santo y las dos crujías inmediatas a ésta.

### Justificación:

El interior tiene valores de interés: característica tipología con patio y escaleras de cantería adosadas a éste. El alzado hacia la calle Espíritu Santo y la parte de la edificación vinculada a esta no tiene valores de interés.

## Justificación de los cambios de grado de protección

VT-389. Dr. Chil, 28 / Espíritu Santo, 51.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Parcial. Se protegen las fachadas y la primera crujía anexa.

**Justificación:**

El interior, muy transformado, no tiene valores a proteger.

VT-398. Dr. Verneau, 7.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.

**Justificación:**

El interior, deteriorado y transformado, no tiene valores a proteger.

VT-406. Espíritu Santo, 19 y 21.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Ambiental (asimilable al Parcial de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Ambiental.

**Justificación:**

El interior de la edificación tiene valores a proteger. Destacan el zaguán de acceso y el espacio de escaleras.

## Justificación de los cambios de grado de protección

VT-409. Espíritu Santo, 35-37/Reloj, 1-3 y Dr. Chil, 18.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

**Grado de protección PEP-VT (Aprobación Inicial de 9/06/2016):**

Ambiental.

**Nuevo grado de protección asignado PEP-VT (estimación de alegación):**

Parcial.

**Justificación:**

Realizada visita al interior del inmueble sito en Espíritu Santo, 35, se constata que los valores a proteger se limitan a la fachada y primera crujía.

VT-415. Fernando Galván / Hernán Pérez, 4 y 6 / Dr. Nuez Aguilar, 1.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Parcial. Se protege la parte de la fachada que se conserva del proyecto original.

**Justificación:**

La edificación ha sufrido muchas modificaciones en el interior y no tiene valores a proteger. Parte de la fachada tampoco corresponde al proyecto original.

## Justificación de los cambios de grado de protección

VT-417. García Tello, 29.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Ambiental (asimilable al Parcial de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Ambiental. Se protege todo excepto el apéndice trasero situado detrás de la parcela en García Tello, 27.

**Justificación:**

El interior de la edificación tiene valores a proteger. Destacan el zaguán de acceso, las escaleras y el patio.

VT-421. Hernán Pérez de Grado, 12.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

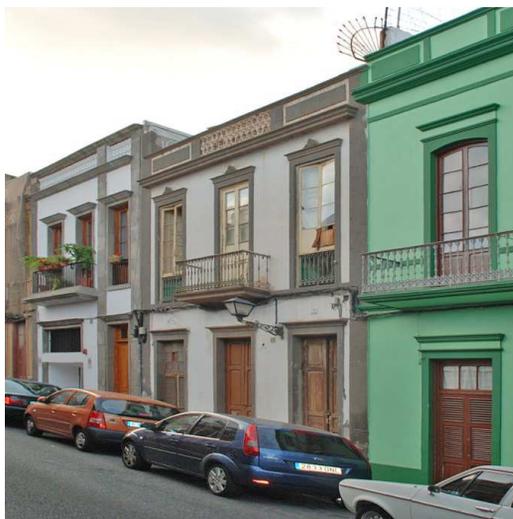
Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.

**Justificación:**

Salvo la fachada y la primera crujía, el resto de la edificación no tiene valores a proteger.

## Justificación de los cambios de grado de protección

VT-422. Hernán Pérez de Grado, 14.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.

**Justificación:**

El interior de la edificación está en muy mal estado y no tiene valores a proteger.

VT-424. Hernán Pérez de Grado, 18.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Ambiental.

**Nuevo grado de protección asignado PEP-VT (estimación de alegación):**

Parcial. Se protege fachada sin primera crujía.

**Justificación:**

Existe expediente de ruina. Comisión Municipal de Gobierno de 13 de junio de 1996 donde únicamente determina la protección de la fachada, sin primera crujía.

VT-429. Hernán Pérez de Grado, 34.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.

**Justificación:**

El interior de la edificación está muy transformado y no tiene valores que justifiquen la protección.

## Justificación de los cambios de grado de protección

VT-453. Juan de Quesada, 24 y 25 / Verdi, 6.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Ambiental (asimilable al Parcial de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Ambiental.

**Justificación:**

La edificación tiene una volumetría y tipología características propia de este tipo de edificaciones a lo largo de la calle Juan de Quesada.

VT-456. J. de Quesada, 29 / Verdi, 16 / Beltrán de Lis, SN.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Ambiental (asimilable al Parcial de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

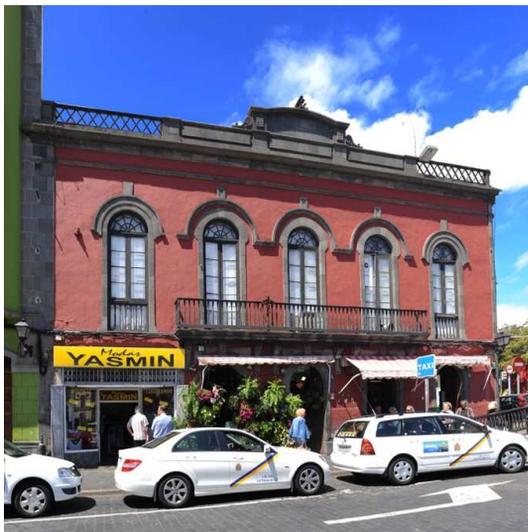
Ambiental.

**Justificación:**

La edificación tiene una volumetría y tipología características propia de este tipo de edificaciones a lo largo de la calle Juan de Quesada.

## Justificación de los cambios de grado de protección

VT-476. Mendizábal, 2.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.

**Justificación:**

El interior de la edificación está muy deteriorado.

VT-478. Mendizábal, 26.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Ambiental (asimilable al Parcial de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Ambiental. Se protege la fachada, la primera crujía, el primer patio y las escaleras principales.

**Justificación:**

El interior de la edificación tiene valores a proteger, con una interesante tipología en la que destacan las escaleras principales y el primer patio.

## Justificación de los cambios de grado de protección

VT-502. Pedro Díaz, 24 / Sor Jesús, 11 / López Botas, 63.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Parcial. Se protege únicamente la fachada.

**Justificación:**

El interior está completamente reformado y no tiene valores a proteger.

VT-512. Pelota, 10 / Armas, 8.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Histórico y Tipológico (asimilable al Ambiental de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Parcial. Se protege la fachada y la primera crujía.

**Justificación:**

El interior ha sido completamente reformado y no tiene valores a proteger.

## Justificación de los cambios de grado de protección

VT-550. Reyes Católicos, 10 / Dr. Chil, 10.



**Grado de protección PEPRI-2001:**

Ambiental (asimilable al Parcial de la Ley 4/1999).

**Nuevo grado de protección asignado (de los establecidos en la Ley 4/1999):**

Ambiental.

**Justificación:**

El interior de la edificación tiene valores a proteger. Destacan el portal de acceso y el espacio de escaleras.

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



**Grado de protección PEP-VT (Aprobación Inicial de 9/06/2016):**

Parcial.

**Nuevo grado de protección asignado PEP-VT (resolución de alegación):**

Ambiental.

**Justificación:**

Realizada visita al interior de los inmuebles, se determina que tienen valores arquitectónicos e históricos que justifican su inclusión en el Catálogo de Protección, debiendo estar protegidos con el grado de protección "Ambiental", puesto que dichos valores no sólo se concentran en la fachada sino que se extienden a su tipología interior.

Finalmente, como nota aclaratoria, debe señalarse que tal como se recoge en el apartado 5.2 de este Documento, se han integrado las determinaciones relativas a edificaciones protegidas que se recogen en el apartado Modificaciones de Aplicación Directa de la ficha API-01 del Plan General vigente, sin que ello suponga modificación alguna por parte de esta Revisión.

### 7.7 EL PATRIMONIO ESCULTÓRICO

El conjunto escultórico en el ámbito tiene 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 persigue 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 del paisaje urbano en los rincones o enclaves de ubicación. Se determina su conservación como elementos implícitos en la cualidad ambiental del ámbito.

Los elementos escultóricos destacables se protegen con el grado de protección Integral de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de patrimonio Histórico de Canarias, tal como se establece en la Norma de Protección. Las determinaciones de ordenación que relacionan a estos elementos con su entorno están establecidas en las fichas de *Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres* anexas a las Normas. Los elementos escultóricos protegidos son los siguientes:

Denominación

FUENTE DE SANTO DOMINGO

Barrio

Vegueta

Situación

Tramo central de la Plaza de Santo Domingo

Tipo

Fuente histórica



Resumen gráfico



Descripción

Se trata de una fuente circular realizada en 1792 con piedra de cantería tallada, de cuya construcción se desconoce el autor. Presenta una formalización relativamente común en las fuentes históricas, de modo que sobre una base pétrea de dos escalones se asienta el depósito, en cuyo perímetro exterior se decora en relieve motivos vegetales. En el centro del depósito se eleva la estructura vertical, con decoración tallada en espiral, en cuya parte superior se dispone la canastilla y la boca de salida de agua; igualmente con tallado decorativo en piedra.

Constituye un elemento de resalte del entorno definido por la plaza, cualificando el espacio peatonal pavimentado mediante empedrado tradicional junto con varias piezas de arbolado frondoso.

Denominación

FUENTE DEL ESPÍRITU SANTO

Situación

Tramo central de la Plazoleta del Espíritu Santo

Barrio

Vegueta

Tipo

Fuente histórica



Resumen gráfico



Descripción

Se considera por la historiografía especializada la más monumental de las fuentes históricas de la ciudad. Diseñada por Manuel Ponce de León e inaugurada en 1869. Realizada en piedra azul de cantería y en mármol blanco. Se trata de un ejemplo de fuente monumental en forma de templete cerrado por una cúpula, dentro de cuyo recinto se ubica la boca de agua. Originalmente fue proyectada con cuatro alegorías sedentes que han desaparecido en la actualidad. A los pies de su base se desarrolla la plazoleta triangular, diseñada con una destacada relevancia de la vegetación arbolada y el cuidado ajardinamiento. Antecediendo a la fachada de la histórica Ermita del Espíritu Santo, conforma uno de los legados decimonónicos y neoclásicos de la ciudad.

Es un conjunto escultórico y ambiental que define en sí mismo la formalización paisajística del entorno urbano-histórico, constituyendo uno de los rincones con mayor calidad ambiental del barrio de Vegueta.

Denominación

PERROS DE LA PLAZA DE SANTA ANA

Situación

Lindero Este de la Plaza de Santa Ana en el margen contrario de la calle Obispo Codina al de la Catedral

Barrio

Vegueta

Tipo

Escultura decorativa del entorno urbano



Resumen gráfico



Descripción

Se trata de un conjunto escultórico de 8 unidades dispuestas en dos grupos que representan

a perros de distintas especies y en diversas posturas (sedentes y acostados). Realizadas en el contexto de una remodelación de la Plaza de Santa Ana en 1895, fueron labradas por el artista francés Alfred Jacquemart. En todos los casos la estructura es en hierro colado, si bien con un tratamiento de pintura verde que le dan ese aspecto visible.

Se trata de un conjunto con destacado arraigo social en relación con la identificación histórica y cultural de la ciudad. Este aspecto cualitativo caracteriza en buena medida la impronta paisajística asociada, complementado por su papel decorativo en la entrada a la Plaza.

Denominación

FUENTE DEL PILAR NUEVO

Situación

Tramo central de la Plazoleta del Pilar Nuevo, en la trasera de la Catedral y junto a la Casa de Colón

Barrio

Vegueta

Tipo

Fuente histórica



Resumen gráfico



Descripción

Se trata de una fuente circular realizada con piedra de cantería tallada, de cuya construcción se desconoce el autor. Presenta una formalización relativamente común en las fuentes históricas, de modo que sobre una base pétrea de dos escalones se asienta el depósito. En el centro del depósito se eleva la estructura vertical, en cuya parte superior se dispone la canastilla y la boca de salida de agua; con tallado decorativo en piedra.

Constituye un elemento de resalte del entorno definido por la plaza, cualificando el espacio peatonal pavimentado mediante empedrado tradicional junto con a la Casa de Colón y la fachada trasera de la Catedral.

#### Denominación

MONUMENTO A JOSÉ VIERA Y CLAVIJO

#### Situación

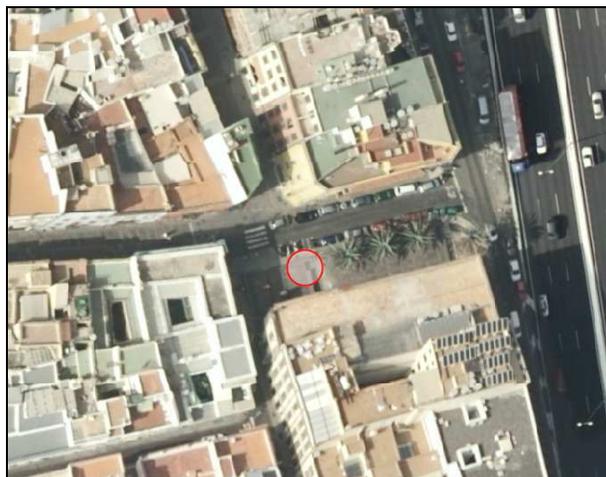
Plaza de la Real Sociedad Económica de Amigos del País

#### Barrio

Vegueta

#### Tipo

Esculturas de homenaje a personalidades



#### Resumen gráfico



#### Descripción

Busto elaborado en bronce por el escultor Plácido Fleitas en 1958. La efigie se emplaza sobre un pedestal vertical de cantería azul que, a su vez, se dispone en una base de dos estructuras horizontales a modo de escalones. Es un busto que representa el torso superior cubierto mediante vestimenta religiosa.

Constituye un hito que cualifica el entorno de una plaza cuya cuenca visual se ve condicionada por el inmueble de corte neoclásico de la Real Sociedad Económica de Amigos del País, aportando su efecto simbólico en su emplazamiento junto a la entrada principal.

Denominación

MONUMENTO A DIEGO MESA DE LEÓN

Situación

Plazoleta de Diego Mesa de León

Barrio

Vegueta

Tipo

Esculturas de homenaje a personalidades



Resumen gráfico



Descripción

Busto elaborado en bronce por el escultor Plácido Fleitas en 1957. La efigie se emplaza sobre un pedestal vertical de cantería azul que, a su vez, se dispone en una amplia base triangular que se extiende hacia el margen Este de la plazoleta, generando un pequeño parterre en el que se alza un voluminoso laurel de indias como elemento integrado en el conjunto artístico. Es un busto que representa el torso superior con cierta volumetría anatómica, con un rostro alzado y un cuello relativamente pronunciado.

Constituye un hito que cualifica el entorno de una plaza cuya cuenca visual se ve condicionada por la presencia del laurel de indias, el inmueble del actual Teatro Guiniguada y el muro que separa la Autovía del Centro.

Denominación

LAS CUATRO ESTACIONES

Situación

Tramo de la Autovía del Centro que interfecta con las calles Obispo Codina y Muro

Barrios

Vegueta y Triana

Tipo

Escultura decorativa del entorno urbano



Resumen gráfico



Descripción

Conjunto de cuatro esculturas neoclásicas en contraposto. Destaca su desnudez y el tratamiento de los paños, así como su acabado en blanco. Están emplazadas a modo de vértices que unen un cuadrado que en su momento decoraban la balaustrada del desaparecido puente de Verdugo o de Piedra. No pudiéndose identificar al autor, fueron realizadas en 1815 en mármol blanco, representando en cada unidad a las respectivas estaciones ("primavera"- Plaza Hurtado de Mendoza, "verano" - esquina C/. Muro con C/. Fuente, "otoño" -esquina C/. Juan de Quesada con C/. Obispo Codina e "invierno" - esquina C/. Mesa de León con C/. Obispo Codina). Todas se encuentran sobre un pedestal vertical realizado en piedra de cantería con forma poligonal. Realizada en Génova, se trata de un obsequio que hizo a la ciudad el Obispo Manuel Verdugo.

En cada caso conforma hitos que cualifican ambientalmente el espacio público. Su lectura conjunta sugiere un efecto de apreciable relevancia en el contacto urbano de los barrios de Vegueta y Triana, si bien el impacto de la Autovía diluye su observación como grupo escultórico.

Denominación

MONUMENTO A HURTADO DE MENDOZA

Situación

Plaza de Hurtado de Mendoza o de Las Ranas

Barrio

Triana

Tipo

Esculturas de homenaje a personalidades



Resumen gráfico



Descripción

Monumento escultórico en homenaje a Ambrosio Hurtado de Mendoza. Se compone de un monolito piramidal en donde se representa en "tondo" un alto relieve de la imagen del personaje. En su basa le flanquean dos pequeñas fuentes. En la parte superior presenta friso decorado con águilas y elementos vegetales. Le acompaña una figura femenina alegórica de corte clasicista caracterizada por el tratamiento de sus paños, el tocado y el "non finito" de su basa. El conjunto queda enmarcado por un pequeño jardín vallado.

Es un elemento cualificador del espacio en que se ubica, enriqueciendo el espacio público de la plaza, ya de por sí de marcado interés ambiental por la presencia de los quioscos protegidos y una densa arboleda.

Denominación

MONUMENTO A CRISTOBAL COLÓN

Situación

Alameda de Colón frente a la Iglesia de San Francisco

Barrio

Triana

Tipo

Esculturas de homenaje a personalidades



Resumen gráfico



Descripción

Escultura diseñada en mármol de Carrara por el escultor Paolo Tricornia di Ferdinando en 1892 para recordar al navegante Cristóbal Colón con motivos del IV Centenario del Descubrimiento de América. El busto se sitúa sobre una alta columna de perfil octogonal con destacada decoración de motivos vegetales, la cual a su vez, descansa sobre tres bases escalonadas. Aparece representado con un perfil que trasluce su papel como almirante marítimo. Se trata de una de las esculturas más antiguas de la ciudad.

Pese al voluminoso arbolado que lo envuelve y la presencia monumental del Gabinete Literario y la Iglesia de San Francisco, su integración en la Alameda de Colón y la configuración de su entorno no es nada desdeñable, sobre todo por la altura de la pieza escultórica.

Denominación

MONUMENTO A CAIRASCO

Situación

Plazoleta de Cairasco frente a la fachada del Gabinete Literario

Barrio

Triana

Tipo

Esculturas de homenaje a personalidades



Resumen gráfico



Descripción

Escultura diseñada en mármol de Carrara por el escultor Paolo Tricornia di Ferdinando en 1894 para recordar al Bartolomé Cairasco de Figueroa, entre otras profesiones poeta que escribió sobre la ciudad del siglo XVI. Situado en el centro de una pieza circular ajardinada en cuya base se sitúa una fuente decorada con motivos de animales, combinándose el mármol con la piedra azul de cantería. El busto, igualmente en mármol, representa la cabeza y el torso superior del homenajeado.

Pese a la presencia monumental del Gabinete Literario y varios inmuebles en su posición lateral, se trata de una pieza escultórica definitiva del paisaje de la plaza, especialmente en una visión más o menos local.

## 7.8 LAS ZONAS DE POTENCIALIDAD ARQUEOLÓGICA.

El desarrollo urbano de Vegueta y Triana se ha caracterizado por una constante superposición en el espacio de acontecimientos históricos, usos del suelo, manifestaciones y elementos constructivos, población residente, etc., donde los rasgos del soporte natural, el dinamismo socioeconómico y las pautas culturales han condicionado su implantación territorial.

Esta superposición se manifiesta en una casuística mayor a la realidad conservada y visible que, de un modo más o menos detallado, se expone en la historiografía urbana asociada a Las Palmas de Gran Canaria.

En este escenario, la ordenación del presente Plan prevé la posibilidad de existencia de restos en aquellos enclaves que habiendo sido ocupados por actividades o construcciones posteriores es previsible que permanezcan total o parcialmente en los estratos del suelo inferiores a los elementos actuales.

Esta cualidad espacial es definida como “Zona de potencialidad arqueológica”, de modo que se adscriben a determinadas parcelas ocupadas por inmuebles, construcciones o elementos vigentes en la trama urbana la posibilidad de que custodien vestigios o restos constructivos o de población representativos de períodos históricos precedentes.

Se determina para dicha figura un tratamiento de advertencia de dicha potencialidad a los efectos de que se adopte un tratamiento de precaución y, en su caso, de información a la Administración Pública competente a efectos de adopción de las medidas cautelares que se regulen en la legislación sectorial.

Este conjunto, definido gráficamente en el Plano de Zonas de Potencialidad Arqueológica, advierte posibles testimonios de distintas características o tipologías de restos que podemos agrupar en los siguientes aspectos:

- Restos de estructuras relacionadas con la defensa militar de la ciudad.
- Restos de estructuras o construcciones de uso religioso.
- Restos de estructuras o ingenierías relacionadas con la actividad económica.
- Restos de estructuras o ingenierías relacionadas con las vías de comunicación.
- Restos de estructuras o construcciones residenciales.
- Restos de estructuras o formalización de la trama urbana.

- Restos de estructuras o construcciones relacionadas con la administración pública o la sanidad.

De modo más concreto, estos enclaves se identifican en el siguiente cuadro.

<b>Zonas de potencialidad arqueológica en el ámbito del Plan. Barrio de Triana</b>	
<b>Enclave</b>	<b>Posibles restos</b>
o Calle Bravo Murillo.	⇒ Recorrido norte de la antigua Muralla de Las Palmas.
o Manzana entre las calles de Primero de Mayo, Pérez Galdós, Bravo Murillo y Buenos Aires.	⇒ Hospital de San Lázaro.
o Parque San Telmo.	⇒ Antiguo varadero costero y Ermita de san Sebastián.
o Paseo de San Bernardo	⇒ Convento de San Bernardo.
o Iglesia de San Fco. de Asís.	⇒ Restos humanos.
o Gabinete Literario-Plaza de Carrasco.	⇒ Convento de Santa Clara.
o Calle Francisco Gourié.	⇒ Presencia de bodegas, pescaderías y embarcaderos.
o Calle San Pedro, 2.	⇒ Ermita de Nuestra Señora de Los Remedios.
o Autovía del Centro, a la altura de las calles Triana y Mendizabal	⇒ Bases del Puente de Palo.
o Autovía del Centro, a la altura de la Plaza Hurtado de Mendoza y la calle Herrería.	⇒ Bases del Puente.
o Autovía del Centro, a la altura de las calles Muro y Obispo Codina.	⇒ Bases del Puente de Piedra.

<b>Zonas de potencialidad arqueológica en el ámbito del Plan. Barrio de Vegueta</b>	
<b>Enclave</b>	<b>Posibles restos</b>
o C/. Pelota, 5.	⇒ Posibles restos no definidos.
o C/. Botas, 4 y 6.	⇒ Antiguo Ayuntamiento y Carnicería. Siglo XVII y XVIII.
o Entorno fundacional de Las Palmas.	⇒ Trama urbana, vías y Plaza Real de Las Palmas.
o C/. Herrería, 3 y 5. Plazoleta de Los Álamos.	⇒ Antigua Sede de la Cilla del Cabildo.
o C/. San Marcial. Plazoleta Los Álamos.	⇒ Antiguo Hospital de San Martín.
o Catedral de Santa Ana.	⇒ Elementos o estructuras precedentes de la Catedral.
o Plazoleta Fco. María de León.	⇒ Antiguas casas.
o C/. Reloj.	⇒ Antigua Plaza de Las Vendedoras.
o C/. Obispo Codina.	⇒ Posibles restos no definidos.
o Plaza de Santa Ana.	⇒ Posibles restos no definidos.
o Ermita del Espíritu Santo.	⇒ Posibles restos no definidos. Restos humanos, estructuras antiguas.
o Callejón Bedmar, Calles Castillo y Santa Bárbara.	⇒ Antigua casa.

<b>Zonas de potencialidad arqueológica en el ámbito del Plan. Barrio de Vegueta</b>	
o Manzana entre las calles Dr. Chil, Dr. Verneau, López Botas y Luis Millares.	⇒ Antiguo Convento de San Ildefonso.
o Inmuebles entre las calles Dr. Chil, 19 a 23, Dr. Verneau y López Botas, 12 y 14.	⇒ Antiguas casas de La Inquisición.
o C/. Dr. Chil, 11 a 17. Entorno de la Iglesia de San Fco. Borja.	⇒ Posibles restos no definidos. Restos humanos, estructuras antiguas.
o C/. López Botas, 2 a 8.	⇒ Antiguas casas del Seminario y casa solar. Siglo XVII-XVIII.
o Plaza de San Agustín.	⇒ Antiguas tenerías.
o Iglesia de San Agustín y Palacio de Justicia.	⇒ Antiguo Convento de San Agustín.
o C/. Hernán Pérez de Grado y Alonso Quintero.	⇒ Antigua Muralla de Las Palmas en su pared sur.
o Ermita de Nuestra Señora de Los Reyes. C/. Reyes Católicos.	⇒ Posibles restos no definidos. Restos humanos, estructuras antiguas.
o Inmuebles entre las calles Hernán Pérez de Grado, Toledo y Plaza de Santo Domingo.	⇒ Antiguo Convento de Santo Domingo.
o Inmuebles entre las calles Hernán Pérez de Grado, 8 a 24 y Sor Brígida Costello, 1 a 13.	⇒ Antiguo Convento de Santo Domingo.

## 8. LAS ORDENANZAS ESTÉTICAS

La Ley 4/2017 determina, en el punto 2 de su artículo 153, que las Ordenanzas Municipales de Edificación tienen por objeto, entre otras funciones, la regulación de los aspectos estéticos.

En el apartado 3 del mismo artículo, se indica que los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán establecer determinaciones propias de las Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación, remitiéndose a las mismas, de forma genérica o específica.

A su vez, esto hay que ponerlo en relación con lo dispuesto en el artículo 31.1.c) de la LPHC que determina como contenido de los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos la inclusión de criterios sobre ornato de los edificios y espacios libres, viales y pavimentos, cromatismo y elementos ambientales, ....

Así pues, en cumplimiento de lo anterior, y teniendo en cuenta la relevancia que las consideraciones estéticas adquieren en ámbitos de tanta fragilidad como son los Conjuntos Históricos, se ha valorado conveniente separar dichas consideraciones del resto de las determinaciones normativas. En consecuencia, se ha elaborado un documento relativo a "Ordenanzas Estéticas", que son un conjunto de medidas orientadas a garantizar la

conservación de la configuración paisajística del conjunto edificado con base en su interés histórico y arquitectónico.

Las disposiciones contenidas en el documento son compatibles y se adaptan al resto de determinaciones de esta Revisión. En cuanto a las determinaciones estéticas incluidas en el PEPRI-2001, éstas se han tenido en cuenta para la redacción del documento, pero muchas de ellas se han reconsiderado modificándolas, esclareciéndolas o ampliándolas en razón a lograr una óptima calidad ambiental en el ámbito, tal como se irá explicando a lo largo de este apartado de la Memoria.

La propia metodología empleada se aleja de la seguida en el PEPRI-2001. En aquel documento, al contrario que en la presente Revisión, las consideraciones estéticas no se recogían en un único bloque, sino que, para las edificaciones no catalogadas se definían, de forma genérica, en la *Ordenanza de edificación* y en las *Ordenanzas de amueblamiento*, y con más detalle, para las parcelas reguladas por la *Ordenanza de Renovación*, en las correspondientes fichas por tramo; Para las edificaciones protegidas, se disponía debían recuperarse las condiciones originales.

La estructura del documento de Ordenanzas Estéticas es la siguiente:

1. Determinaciones generales.
2. Parámetros estéticos y compositivos para la edificación de uso residencial:
  - a) Actuaciones en los paramentos exteriores de la edificación:
  - b) Actuaciones en la cubierta.
  - c) Actuaciones en las medianeras.
  - d) Actuaciones en las fachadas:
    - Consideraciones relativas al cromatismo.
    - Consideraciones relativas a la composición de fachada.
    - Consideraciones relativas a los materiales de fachada.
    - Consideraciones relativas a los elementos antepuestos.
    - Consideraciones sobre elementos sobrepuestos.

3. Parámetros estéticos y compositivos para parcelas calificadas como Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres
  - a) Consideraciones relativas a parcelas calificadas como Dotaciones y Equipamientos
  - b) Consideraciones relativas a Espacios Libres y otros espacios públicos

Como se puede observar, la estructura del documento de Ordenanzas Estéticas sigue el mismo esquema que las Normas. Tras una introducción en la que se señalan ciertas determinaciones generales, se desarrollan dos bloques más específicos en los que se hace distinción entre las edificaciones residenciales y las parcelas calificadas como Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres. A continuación se exponen las principales determinaciones que se introducen en cada uno de estos bloques y la correspondiente justificación.

### **8.1 DETERMINACIONES GENERALES.**

Las determinaciones generales están orientadas a determinar el objeto y el funcionamiento del propio documento de Ordenanzas.

Así, se establece que estas Ordenanzas tienen por objeto "la regulación de las condiciones estéticas y de ornato de los inmuebles y Espacios Libres incluidos en el ámbito del Plan Especial de Protección Vegueta-Triana". En decir, se abordan en el documento tanto las consideraciones estéticas previstas para las edificaciones protegidas como para las nuevas intervenciones, así como una serie de disposiciones sobre las actuaciones en espacios públicos.

A este respecto se hace referencia de forma general en el artículo 2, relativo a la Aplicación, donde se indican pautas generales de actuación para cada edificación o parcela, según su calificación, estableciendo lo siguiente:

- a) En edificios catalogados, cualquier intervención sobre elementos o espacios protegidos, respetará la composición original, procurando restituir los elementos que hubieran sido modificados, siempre que las condiciones de habitabilidad del inmueble y las normativas sectoriales lo permitan.

Esta premisa referida a la conservación de los valores de los inmuebles protegidos, se repetirá a lo largo de todo el documento, estableciendo en cada apartado las pautas de actuación concretas.

- b) En edificios no catalogados, así como en intervenciones en zonas no protegidas de edificios catalogados o ampliaciones de éstos, deberán tenerse en cuenta los criterios de composición y relación de materiales establecidos en las presentes ordenanzas.

- c) Cualquier actuación en un espacio público también deberá ceñirse a lo indicado en este documento.

Las cuestiones de interpretación se remiten desde el artículo 3 al Consejo Municipal de Patrimonio Histórico y a la oficina técnica municipal.

## **8.2 REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS**

### **8.2.1 Parámetros Estéticos y Compositivos para las parcelas calificadas como residenciales.**

En cuanto a las determinaciones específicas, en primer lugar, se aborda el capítulo relativo a los parámetros Estéticos y Compositivos para las parcelas calificadas como residenciales.

Este apartado representa el contenido fundamental de la Ordenanza, pues se refiere a la mayoría de las parcelas y edificaciones que integran el ámbito del Plan Especial.

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

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

- a) Las cubiertas.

Representan la variable de formalización paisajística del conjunto edificado a través de la perspectiva superior.

Se valora el efecto singular de determinados elementos con destacada potencialidad expositiva, tales como torreones, miradores, templetes y afines, existentes en muchas edificaciones protegidas, que tendrán que conservar su fisonomía y características actuales. El resto de edificaciones del ámbito, en coherencia con la tendencia histórica de los barrios de Vegueta y Triana y tal como determinaba también el PEPRI-2001, tendrán que ser planas y transitables.

Se incluyen, además, consideraciones relativas los elementos que se permiten sobre las cubiertas, procurando minimizar el posible impacto e introduciendo consideraciones en

adaptación a la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Asimismo, se establecen los supuestos y condiciones donde se podría admitir la actividad de cafetería, bar o restaurante en cubierta.

#### b) Las medianeras.

Son la consecuencia de las diferencias tipológicas y volumétricas entre inmuebles.

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

En la Norma urbanística se establecen determinaciones para evitar nuevas medianeras permanentes en los casos de colindancia de la nueva edificación con parcelas donde la edificación existente se posicione exenta. Para el resto de casos, se establecen en las Ordenanzas Estéticas disposiciones de tratamiento para minimizar su impacto en el paisaje del entorno.

El PEPRI-2001 establecía que los paramentos de paredes medianeras que queden vistos tendrán el mismo acabado y color que las fachadas. Esta Revisión, mantiene el mismo criterio, considerando que colaborará en el enmascaramiento de las medianeras, pero ahonda un poco más, determinando la necesidad de intervenir tanto en la medianera propia como en la vecina, en caso de colindancia con una edificación que deje medianeras vistas.

Otra medida de reducción de impacto que se propone, como novedad frente a lo establecido por el PEPRI-2001, es la posibilidad de ubicar la caja de escaleras en fachada si esto contribuye a minimizar el impacto de medianeras preexistentes, sin perjuicio del respeto a los valores protegidos propios o de edificaciones colindantes.

#### c) Las fachadas.

Representan la principal variable de implicación ambiental directa.

La formalización paisajística del conjunto edificado viene condicionada, en gran medida, por la interacción física entre los inmuebles y su efecto sobre la cuenca visual y la cualidad expositiva del entorno urbano. En este sentido, el cuidado en la composición y materiales

de la fachada resulta de especial interés, pues nos encontramos en un entorno de protección en el que se pretende conservar y exaltar, en la medida de lo posible, los valores de las edificaciones de interés y de los ambientes que éstas componen.

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

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

A continuación, se explican los diferentes conceptos y las determinaciones que sobre ellos se hacen en la Ordenanza:

- Cromatismo.

El PEPRI-2001 no establecía una regulación concreta del uso del color en el exterior de las edificaciones. Sin embargo, el control del color es un aspecto fundamental en el ordenamiento urbanístico de centros históricos, puesto que contribuye a integrar mejor las edificaciones en el entorno, minimizando su impacto en el paisaje. Este tipo de intervenciones ya se ha puesto en marcha en otros municipios canarios como Santa Cruz de La Palma o Gáldar, e incluso tenemos muestras exitosas de su implantación en algunas zonas de relevancia histórica en la ciudad, como el entorno de Perojo o los Riscos.

Se ha tratado de establecer una selección de colores basada en la gama más utilizada en las edificaciones protegidas, como el blanco crudo, los grises y los ocres, ampliando con otros colores de tonalidades moderadas que puedan integrarse suavemente en el paisaje armonizando con el entorno existente.

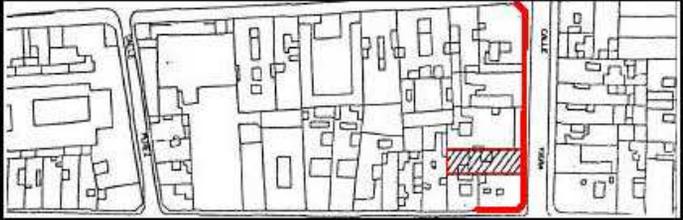
- Composición de la fachada.

La composición de las fachadas es quizás una de las variables de mayor incidencia en la definición de un entorno urbano.

El PEPRI-2001 no establecía de forma genérica condicionantes relativos al diseño de las fachadas. Sin embargo, para las edificaciones remitidas a la Ordenanza de Renovación, se incluyó, en la ficha correspondiente a cada tramo de calle, un cuadro en el que se establecía la obligatoriedad o no de cumplir unos requisitos definitorios de la composición de las fachadas. Dichos requisitos derivaban de la observación de la

repetición de determinados parámetros en algunas zonas del entorno de protección: simetría, verticalidad de los huecos planeidad (planitud), equivalencia hueco-macizo, volados de balcones, materiales, etc., como se observa en el ejemplo que se incluye a continuación:

## ORDENANZA DE RENOVACIÓN

<b>MANZANA Nº:</b> 2 <b>TRAMO:</b> 4 <b>CALLE:</b> VIERA Y CLAVIJO	
---	--

<b>EDIFICIO DOMINANTE:</b>	C/ Viera y Clavijo nº 29 ( Ficha Catálogo nº 315)
<b>ALTURA:</b> <small>(Altura de cornisa del edificio dominante tomada en su eje de simetría)</small>	<b>TIPOLOGÍA</b>
<b>Nº PLANTAS:</b> ---	<b>LIBRE:</b> <input type="checkbox"/>
<b>Nº PLANTAS:</b> ---	<b>PATIO:</b> min. 6 x 6 mts.

FACHADA	
DISPOSICIÓN	MATERIALES (*)
<b>SIMETRÍA</b>	<b>ENFOSCADO Y PINTADO</b>
<b>VERTICALIDAD HUECOS</b>	<b>PIEDRA NATURAL EN MOLDURAS</b>
<b>EQUIVALENCIA HUECO - MACIZO</b>	<b>Y REMARQUES</b>
<b>PLANEIDAD</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>CARPINTERÍA MADERA</b>
<b>VOLADOS BALCONES:</b> 40 cms.	<b>HIERRO FORJADO EN BALCONES</b>

USOS	
	TOLERADOS
<b>PLANTA BAJA:</b> Comercial – Adtvo.	<b>PLANTA BAJA:</b> ---
<b>1ª PLANTA:</b> Residencial	<b>1ª PLANTA:</b> Comercial Adtvo./ Oficinas
<b>2ª PLANTA:</b> Residencial	<b>2ª PLANTA:</b> ---
<b>OTRAS PLANTAS:</b> Residencial	<b>OTRAS PLANTAS:</b> ---

<p style="text-align: center;"><b>OBSERVACIONES</b></p> <p>(*) Los materiales usados en fachadas serán de primera calidad, acordes con el nivel del tramo de la calle.</p>	
--	--

De igual manera, este apartado adquiere gran importancia en el nuevo documento de Ordenanzas Estéticas.

En primer lugar, se dan unas pautas generales de actuación que resaltan la importancia de integrar las nuevas composiciones en el entorno. Por este motivo, se exige a las edificaciones no protegidas la adaptación a la cadencia general (sin imitar estilos del pasado), el tratamiento global de las fachadas o la precaución de evitar el paso de instalaciones y cableado por la fachada.

En segundo lugar, se extraen del análisis de las fachadas del ámbito una serie de invariantes que se fijan como parámetros compositivos para las nuevas fachadas con el objetivo de conseguir la adecuada integración de la nueva edificación en el paisaje urbano donde se inserta, pero todo ello sin que esto signifique una mimesis de estilos del pasado.

Estos elementos invariantes son los siguientes: planitud, verticalidad de huecos, y equivalencia hueco-macizo.

Se exige que las fachadas sean planas en todo el ámbito, admitiéndose los balcones abiertos (y muy excepcionalmente balcones cerrados) con las condiciones establecidas para elementos antepuestos y sobrepuestos que más adelante abordaremos. Asimismo, se exige que los huecos sean con dominancia del eje vertical y con distancias aproximadas entre huecos y macizos, también para todo el ámbito, excepto en las fachadas hacia las calles situadas en los bordes (Primero de Mayo, San Nicolás, Bravo Murillo, Francisco Gourié, y Alcalde Díaz-Saavedra Navarro) que se corresponden con áreas edificadas más heterogéneas, con mayor variedad en la composición por haber sido construidas en su mayoría en la segunda mitad del siglo XX, con muchos ejemplos de arquitectura más actual y que por tanto no responden a las proporciones compositivas del resto del ámbito.

En lo que se refiere a la simetría, otro elemento invariante que aparece en el PEPRI 2001), se ha desestimado su exigencia como parámetro compositivo porque a pesar de que en algunas calles muchas de las edificaciones existentes son simétricas (respecto a un eje central vertical), desde esta Revisión del PEPRI no se entiende como un elemento determinante en la integración del nuevo alzado en su entorno y sí como un parámetro limitante y excesivamente restrictivo para la composición de la nueva fachada.

#### - Materiales.

Los materiales de la fachada son otro elemento que facilita la integración de las nuevas edificaciones en el entorno protegido. Se da prioridad al enfoscado y pintado, acabado

de la mayoría de las edificaciones del ámbito. Se permiten además otros materiales en Primero de Mayo, San Nicolás, Bravo Murillo y Francisco Gourié y Alcalde Díaz Saavedra Navarro, por los argumentos expuestos con anterioridad: se trata de vías con dominancia de una tipología edificatoria representativa de la segunda mitad del s.XX, que conforman un paisaje que permite la introducción de nuevos materiales, siempre y cuando se justifique su adecuación a la composición y al entorno.

Se prohíben expresamente una serie de materiales que se considera no son adecuados en entornos protegidos, porque su presencia implica riesgos potenciales de causar impacto en el paisaje que se pretende conservar.

En cuanto a la carpintería se exigirá en los edificios catalogados mantener el material, tipología y despiece original. En los edificios no catalogados se permitirá una mayor libertad en cuanto al material y color siempre y cuando quede justificada su integración armónica en la fachada y su entorno.

- Elementos antepuestos.

Se regulan en este apartado las condiciones exigibles a los elementos antepuestos, aquellos que se añaden en voladizo al plano de fachada y que forman parte funcional de la edificación (balcones, vuelos cerrados y miradores).

El PEPRI-2001 establecía en la Ordenanza de Edificación la prohibición en todo el ámbito de introducir vuelos cerrados. En la nueva Ordenanza Estética, se mantiene esta prohibición, como norma general, excepto en Primero de Mayo, San Nicolás, Bravo Murillo y Francisco Gourié y Alcalde Díaz Saavedra Navarro, por sus especiales características.

Se establece, como condición para instalar balcones (abiertos), que la edificación en cuestión esté ubicada en una vía de ancho mínimo de 6 m, evitando así el angostamiento innecesario de las calles ya de por sí estrechas.

Se ha procurado establecer unas dimensiones y determinaciones para los balcones que favorezcan su integración en el paisaje, sin adquirir un peso excesivo en la composición.

- Elementos sobrepuestos.

Por último, en relación a la fachada, se regulan también los elementos sobrepuestos, entendiendo como tales aquellos que no forman parte funcional del edificio, pero cuya utilización enriquece o complementa la actividad que en él se desarrolla (cornisas,

marquesinas, toldos, molduras, remarques, zócalos, escaparates, vitrinas, elementos técnicos de las instalaciones en fachadas y publicidad).

Se han completado las determinaciones que establecía el PEPRI-2001 en la Ordenanza de Edificación y la Ordenanza de Amueblamiento, indicando las condiciones exigibles para la instalación de cada uno de estos elementos, de tal manera que se integren adecuadamente en la composición evitando que la edificación desentone con el entorno de protección.

Debe señalarse que, de la misma manera que se ha procedido con respecto a otros parámetros contemplados en estas Ordenanzas, se establece una tónica general en cuanto a la disposición, materiales y dimensiones de cada uno de estos elementos sobrepuestos, de obligado cumplimiento en todo el ámbito, salvo en Primero de Mayo, San Nicolás, Bravo Murillo, Francisco Gourié y Alcalde Díaz Saavedra Navarro, en las que por sus peculiares características, se permite la excepción, permitiendo otros materiales diferentes a la cantería en zócalos y otros elementos decorativos.

### **8.2.2 Parámetros estéticos y compositivos para parcelas calificadas como Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres.**

Las edificaciones calificadas como Dotaciones y Equipamientos en el ámbito del Plan Especial, en su gran mayoría, son edificaciones singulares, generalmente de alto valor representativo, que ocupan parcelas de grandes dimensiones y que, o bien están protegidas, o bien destacan entre las demás por su composición y calidad.

Se ha considerado la necesidad de mantener y propiciar esa excepcionalidad, permitiendo a estas edificaciones una mayor plasticidad en el diseño frente a las edificaciones residenciales, siempre y cuando se justifique en el proyecto la adecuada integración de la edificación propuesta en el entorno.

Así, se ha dispuesto que las edificaciones no catalogadas puedan tomar como referencia los parámetros establecidos para las edificaciones de uso residencial, pero se les permite, en todo caso, una mayor flexibilidad en el diseño y materiales, acorde con la singularidad de cada edificación en cuanto a dimensión y uso.

En relación a los Espacios Libres, se establecen unas pautas generales, que procuran que toda actuación en un espacio público armonice con el entorno de protección. Por este motivo, se determina que los elementos que componen los Espacios Libres (mobiliario urbano, pavimentación, arbolado y zonas ajardinadas, etc.) deberán estar diseñados de tal manera que realcen los valores de los edificios y elementos catalogados de su entorno y su elección deberá justificarse pormenorizadamente en la memoria del proyecto que se tramite.

Las consideraciones estéticas relativas a los espacios públicos que se han incluido en las Ordenanzas Estéticas son mecanismos que tratan simplemente de propiciar la coherencia y homogeneización tipológica y formal de dichos espacios públicos, promoviendo la adecuada implantación de los distintos elementos que los conforman en su entorno, a los efectos de potenciar su definición como elementos implicados en la configuración positiva del paisaje urbano.

## **9. CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.**

El PEPRI vigente, aprobado definitivamente en 2001, ya planteaba “la necesidad de estructurar órganos específicos de control, para la gestión, seguimiento y financiación del Plan Especial” para garantizar el cumplimiento de los objetivos contemplados en los instrumentos económicos y de gestión del mismo.

Así, argumentaba, desde el prisma de lo acontecido hasta entonces en relación al planeamiento en general, que la incorporación de estudios económicos complementando a los planes durante estos últimos años, no han supuesto garantía alguna de su puesta en marcha, adelantando, de esta forma, la necesidad de crear auténticos órganos de gestión, que se conviertan en los verdaderos motores de los planes.

Se hace necesario, pues, la creación de un órgano de gestión específico para la administración de los Conjuntos Históricos, ya que, tradicionalmente, estas labores han sido realizadas a través de los propios Planes Especiales de Protección, instrumento de carácter urbanístico y avalado por la legislación de patrimonio, que normalmente se complementa con otras herramientas como los Planes Generales de Ordenación y los Catálogos, pero que sin embargo, dada la complejidad de los Conjuntos Históricos, en los que confluyen valores monumentales, urbanos, sociales, ambientales, culturales, ... resulta insuficiente en estos casos. Así, se hace necesaria la creación de este órgano que supere la visión sectorial de estos instrumentos urbanísticos.

La puesta en marcha de los objetivos planteados en el apartado 5 de la presente Memoria de Ordenación, así como las actuaciones previstas en el programa de actuaciones, no son posibles desde la mecánica cotidiana de la Administración Municipal, ni tampoco son suficientes los departamentos u oficinas técnicas de apoyo a los planes. Ni tan siquiera la labor específica del Consejo Municipal de Patrimonio Histórico en su dedicación a la protección de los valores arquitectónicos de los Cascos Históricos de Vegueta y Triana, dada la comentada complejidad de aspectos a abordar para desarrollar los objetivos de toda índole que se plantean. Ya desde el PEPRI vigente se postulaba que son necesarios, y esto ya ha sido puesto de manifiesto públicamente, órganos de gestión con una apoyatura política de amplio espectro, donde se encuentren representadas aquellas instituciones y órganos de gobierno relacionados con el tema. Órganos de Gestión que están funcionando en buena parte de las ciudades españolas donde son relevantes sus Centros Históricos.

En la gestión de los Conjuntos Históricos pueden tener cabida aspectos materiales e inmateriales; el territorio, la sociedad y la cultura; el arte y la arquitectura; la ecología y la economía; la funcionalidad urbana y la movilidad, de un modo coordinado, que permita la conservación y valoración de estos Conjuntos desde el punto de vista cultural y su revitalización desde el punto de vista urbano.

Se establecen como objetivos básicos los de garantizar el conocimiento comprensivo y la conservación del ámbito incluido en el PEP-VT, así como, dirigir con solvencia y utilidad cualquier acción que afecte a dicho espacio o a cualquiera de sus elementos constitutivos, fomentando su contribución al desarrollo local.

Sobre esta concepción fundamental, se concretan los siguientes objetivos que habrían de acometerse desde ese Órgano de Gestión específico:

1. Facilitar, en su seno, la concertación administrativa de los órganos y entidades que lo forman, a fin de llevar a cabo las actuaciones conjuntas dentro del ámbito del PEP-VT, conforme a indicaciones y prioridades del Plan Especial.
2. Coordinar la actuación de cada uno de los órganos y administraciones competentes para la actuación urbanística en la zona ordenada.
3. Informar con carácter previo en cada supuesto y con el alcance previsto en las Normas del PEP-VT.
4. Divulgar entre los potenciales interesados las funciones y capacidad de gestión de la sociedad.
5. Estimular la actuación en la zona dentro del Programa previsto con las limitaciones de las Normas del PEP-VT.
6. Programar y llevar a cabo acciones puntuales ejemplares que actúen como difusoras de otras posibles actuaciones u otras de otro carácter.
7. Llevar el seguimiento del Programa de Actuación del PEP-VT.

En cuanto a las competencias y organización decir que, las funciones que hoy realiza el Consejo Municipal de Patrimonio respecto de los ámbitos de Vegueta y Triana, habrán de ser asumidas por el nuevo Órgano de Gestión, una vez creado. Asimismo, el Órgano de Gestión tomará los acuerdos en Pleno o en Comisión Permanente y ambos serán presididos por el representante municipal, que actuará como Presidente del Órgano de Gestión.

Para la consecución de estos objetivos se creará una Oficina que dependa de este Órgano. Por ello, este Plan Especial de Protección, que se tramita, no sólo recoge lo expuesto en el PEPRI sino que promueve la creación de una Oficina de Gestión Integrada del Conjunto Histórico, regulándola en la Norma del mismo, en aras a dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 31 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, respecto a las propuestas de modelos de gestión integrado del Conjunto Histórico.

En este sentido, el Órgano de Gestión, a través de su Oficina de Gestión Integrada, procederá a la redacción de un Programa de Gestión que, apoyándose en el PEP-VT, haga posible, con carácter integrador, la realización de sus propuestas más allá de lo urbanístico.

Los principales contenidos del Programa de Gestión serán:

- Criterios de gestión: lo cotidiano, lo excepcional, el largo plazo.
- Propuestas en materia turística, cultural, comercial...y otras actividades en los Conjuntos Históricos.
- Acciones estratégicas y herramientas para la gestión efectiva.
- Difusión del Plan de Gestión e imagen de marca Conjuntos Históricos de Vegueta y Triana.

El Programa de Gestión debe establecer los instrumentos para controlar la evolución y las transformaciones de los Conjuntos Históricos, definiendo unos parámetros básicos como "indicadores" para su seguimiento continuado, estableciendo umbrales o límites de alarma respecto a posibles cambios y planteando eventuales medidas de corrección, así como las competencias, conforme al marco legal y reglamentario, de los agentes responsables de su tutela y de su gestión.

## EQUIPO REDACTOR

### REDACCIÓN



**Ana Dolores del Rosario Suárez**  
ARQUITECTA



**Jacobo González Jorge**  
ARQUITECTO



**Elvira Monzón García**  
ARQUITECTA



**Ruth Navarro Delgado**  
ARQUITECTA



**Carolina Saavedra García**  
ARQUITECTA



**Juan Carlos Padrón Valido**  
HISTORIADOR DEL ARTE



**Santiago Hernández Torres**  
GEÓGRAFO



**Inmaculada Morales Guerra**  
TÉCNICO JURÍDICO