

MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN
“VEGUETA-TRIANA” PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA SENTENCIA RECAÍDA
EN RELACIÓN AL PROCEDIMIENTO PO 157/2018

RESUMEN EJECUTIVO Y NO TÉCNICO



AGOSTO 2026

ÍNDICE

1.- RESUMEN EJECUTIVO Y NO TÉCNICO	1
2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	1
3.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	2
4.- RESUMEN DE LA PROPUESTA	3
5.- FICHA VT-053 EN VIGOR Y MODIFICADA POR EJECUCIÓN DE SENTENCIA.....	6

MODIFICACIÓN DEL PEP “VEGUETA-TRIANA” PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA SENTENCIA RECAÍDA EN RELACIÓN AL PROCEDIMIENTO PO 157/2018

1.- RESUMEN EJECUTIVO Y NO TÉCNICO

El resumen ejecutivo y no técnico se señala en el artículo 147.3 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y en el artículo 25.3 del RDL 17/2015, de 30 de octubre, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El objetivo del presente documento es incluir un resumen de los objetivos y determinaciones de la Modificación del PEP, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en la tramitación del procedimiento.

El resumen ejecutivo no tiene carácter vinculante, pero al ser el resumen de un documento que sí lo es, en el supuesto de discrepancia con las determinaciones del planeamiento, prevalece el documento de planeamiento.

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación del Plan Especial de Protección “Vegueta-Triana” (aprobado definitivamente por Pleno Municipal, celebrado en sesión extraordinaria de fecha 5 de junio de 2018 y publicado en los Boletines Oficiales de La Provincia y de Canarias con fecha 22 de agosto de 2018) - en adelante PEP-VT – está fundamentada en la reconsideración del grado de protección del inmueble sito en la calle Cano, 12, motivada por el cumplimiento de la sentencia recaída en relación con el procedimiento PO 157/2018.

La Sentencia nº. 373/2024, referida al PO 157/2018, estimó Parcialmente el recurso contencioso-administrativo interpuesto en el extremo relativo a la modificación del grado de protección asignado al inmueble de la ficha VT-053 del PEP Vegueta-Triana, debiendo pasar del grado de protección integral al grado de protección ambiental, especificándose en la ficha los concretos elementos que se consideren de especial interés, y los niveles de intervención permitidos.

Con el objeto de determinar los elementos concretos de interés y los niveles de intervención se pone en valor el informe de historiador del arte emitido sobre este inmueble y relativo al análisis de los valores patrimoniales del mismo.

De esta forma procede analizar todos los datos que obran sobre el inmueble de la calle Cano, 12, con el objeto de modificar la correspondiente ficha del Catálogo Arquitectónico, así como el plano 5.1 de inventario de edificios catalogados.

3.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El inmueble cuya catalogación es objeto de modificación está situado en la calle Cano, 12, dentro del barrio de Triana. Barrio que fue declarado Bien de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto Histórico, el 19 de noviembre de 1990 por Acuerdo del Consejo del Gobierno de Canarias.

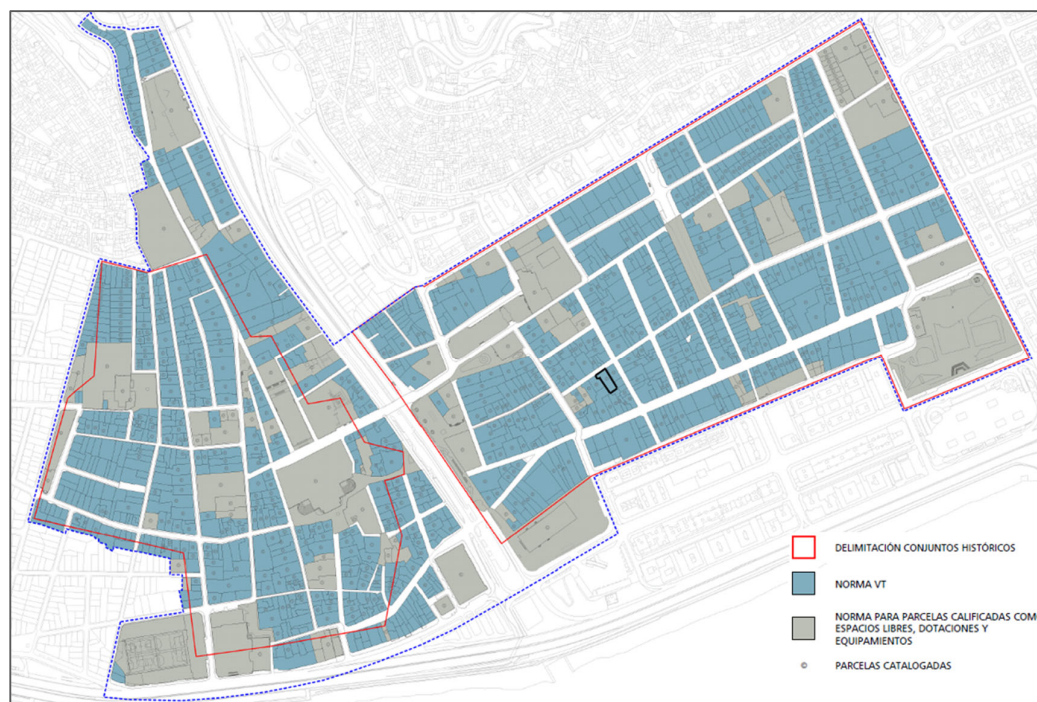


Figura 1. Plano normativo del PEP-VT con localización del inmueble. Fuente: Elaboración propia



Figura 2. Ortofoto del inmueble sito en Cano, 12. Fuente: Elaboración propia

4.- RESUMEN DE LA PROPUESTA

4.1. Grado de protección y elementos de especial interés.

El inmueble de la calle Cano, 12 (VT-053), ha quedado catalogado directamente con el grado de protección Ambiental conforme a la Sentencia recaída.

El PEP Vegueta-Triana, en el artículo 4.3 de su Normativa, define el grado de protección Ambiental como aquel que “protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles”. Incluyendo en este grupo aquellos edificios con ciertos valores edificatorios y/o ambientales que mantienen, en buena parte, la tipología original, de tal forma que ilustran y sirven de referencia para comprender su época, lenguaje formal, temática funcional, tecnología constructiva u operación urbanística.

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

Con el grado de protección Ambiental, al protegerse el conjunto del ambiente urbano, se protege el volumen del inmueble. En este sentido, quedan protegidas la fachada con su primera crujía y la cubierta.

Además, se protege la tipología, esto supone la protección del modo de habitar. El esquema espacial de este inmueble responde a la tipología propia de la casa unifamiliar de dos plantas de la segunda mitad del siglo XIX, donde la primera crujía da paso a un gran patio que articula la parte noble de la casa y ubicando otro patio de menores dimensiones al fondo de la parcela en la zona de servicio.

Asimismo, el informe de historiador del arte sirve de apoyo para definir los elementos de interés que deban conservarse conforme se establece en la sentencia y que se trasladan a la ficha VT-053 como “Valoración y alcance de la protección”:

“Edificio de gran valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Cano. Interesante ejemplo de tipología de la “casa burguesa” de la segunda mitad del s.XIX.

Destaca la fachada con la primera crujía, el patio de la parte noble, la escalera de tres tramos en la segunda crujía, su umbral con arco de cantería y su pasamano y el patio de la zona de servicio.

Del patio noble se resaltan las ménsulas de hierro, el solado de loseta hidráulica, las carpinterías acristaladas, el barandal de cubierta con doble cruz de San Andrés y los dos arcos ornamentales, uno carpanel y otro escarzano. De las habitaciones que lo rodean, destacan los novedosos diseños para la época de carpinterías de puertas y ventanas con hojas acristaladas y montantes con despiece radial y vidrios de colores.

Otro elemento de interés de esta nueva tipología es el doble sistema de comunicación a través de las habitaciones donde, resaltan interesantes trabajos en maderas nobles: recercados de las jambas, líneas de rodapié y zócalo, pilastras acanaladas de esquina y cenefas en techos.

Del segundo patio destacan la galería sustentada por jabalones y en la planta alta los pies derechos y barandal, todo de madera, y el zócalo cerámico de influencia peninsular.

También deberá respetarse el sistema constructivo de tradición mudéjar-castellano definido por: muros portantes de mampostería, forjados de vigas de madera y tablazón para el solado, tabiquería de ladrillo cerámico rojo arriostrado con entramado de madera”.

4.2. Niveles de intervención.

De forma general, los niveles de intervención se relacionan con los grados de protección estableciendo para el Grado de Protección Ambiental las obras de Conservación, Restauración, Consolidación y Rehabilitación.

Los tipos de intervención permitidos son los siguientes:

a) 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, tal como se definen en el apartado 2 del artículo 4.5 de la Noma de Protección del PEP-VT, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones.

Se trata de obras que se identifican con labores de mantenimiento periódicas que dejen el edificio como está, sin alteración de los acabados que lo caracterizan.

Se deberán utilizar los mismos materiales existentes o, en todo caso, sustituirlos por otros de las mismas características mecánicas y cualidades de color, forma y aspecto.

b) 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.

Son obras que intentan devolver al edificio o ambiente protegidos a su estado original. Como idea básica se impedirá alterar la serie de intervenciones sucesivas, siempre que sean de calidad, y que han ido decantándose a lo largo de la historia de ese elemento patrimonial.

Será imprescindible la documentación precisa que avale los trabajos a realizar, en todo lo que se refiere a la recuperación de huecos, ritmos y composición de la fachada, así como a la recuperación de elementos interiores y volumétricos. Los materiales, técnicas constructivas, texturas y acabados serán, en la medida de lo posible, los originales, justificándose debidamente, si no fuera así, su sustitución.

c) 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.

Son las obras necesarias para evitar el desplome o la ruina del inmueble protegido.

Se utilizarán materiales cuya función estructural sea la misma que la original, de tal forma que no entre en contradicción con el funcionamiento mecánico cuyo problema se intenta resolver. Se justificará la introducción de diferentes materiales y sistemas estructurales cuando esto fuera necesario.

En el interior de los inmuebles se podrán llevar a cabo obras de modernización y actualización de las instalaciones y áreas de servicios (entendiéndose por áreas de servicio piezas destinadas a: cocinas, baños y lavaderos).

d) 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.

Es el tipo de intervención recomendado en todos aquellos casos en que se quiera revitalizar el edificio a través de acciones e ideas que se deriven de un proyecto de arquitectura. Por lo general proviene de una búsqueda de habitabilidad o de un cambio de uso que precise del acondicionamiento o la alteración del edificio en aras precisamente de su protección.

Se podrán llevar a cabo obras de modernización y actualización de las instalaciones, los cambios de tabiquería sin afectar a la estructura portante, así como la eliminación de las obras añadidas (extremo que deberá demostrarse documentalmente, a la petición de la licencia).

Deberá realizarse en todos los casos un estudio previo del estado del edificio que justifique la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas. En cualquier caso, se deberán conservar todos los elementos interiores -edificatorios y ornamentales- de importancia, respetándose en lo posible la estructura tipológica original del edificio, así como sus características morfológicas.

4.3. Directrices de intervención.

En la Memoria de ordenación del PEP-VT, en el apartado 7.2 relativo a la Ficha de Protección se explica el contenido de las fichas y con respecto a las “Directrices de Intervención” señala que se incluirán, en los casos en que se considere necesario, especificaciones que complementen el nivel de intervención.

En este caso, no se incorporan directrices puesto que de la definición de los niveles de intervención se extraen las acciones que se pueden ejecutar y de la Valoración y Alcance los elementos a proteger.

Estas directrices se desarrollan cuando hay que eliminar o sustituir algún elemento en concreto o, en intervenciones de remodelación, los parámetros necesarios de ordenación como la altura o la ocupación.

5.- FICHA VT-053 EN VIGOR Y MODIFICADA POR EJECUCIÓN DE SENTENCIA

A continuación, se muestran la ficha VT-053 vigente del PEP-VT y la nueva ficha VT-053 una vez modificada por ejecución de Sentencia en el P.O. nº 157/2018.

INFORMACIÓN



Usos planta baja: Sin Uso

Usos otras plantas: Sin Uso

Estado de conservación: Malo

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1860 - 1870

Autores: Ciertos elementos podrían atribuirle el edificio a Manuel Ponce de León.

Documentación:

SITUACIÓN

Barrio: **Triana** | Manzana: **T32**

Referencia catastral: 93871 21 DS5098N



DESCRIPCIÓN

Alzado de composición simétrica representativo de la arquitectura neoclásica, caracterizado por la presencia de amplios huecos de proporción vertical rítmicamente dispuestos y recercados en cantería. Deben destacarse las ventanas de guillotina, los balcones de hierro forjado de rejería profusamente trabajada y la ornamentación concentrada en la línea de cornisa. En el interior se desarrolla la tipología de "casa burguesa" de la segunda mitad del s.XIX.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Edificio de gran valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Cano. Interesante ejemplo de tipología de la "casa burguesa" de la segunda mitad del s.XIX.

PROTECCIÓN

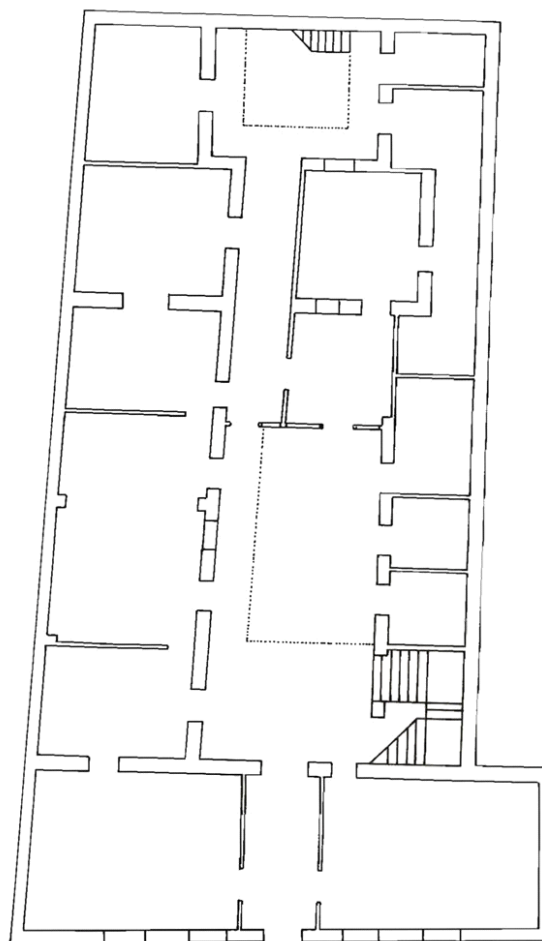
Grado de protección: INTEGRAL

Nivel de intervención: Conservación
Restauración
Consolidación

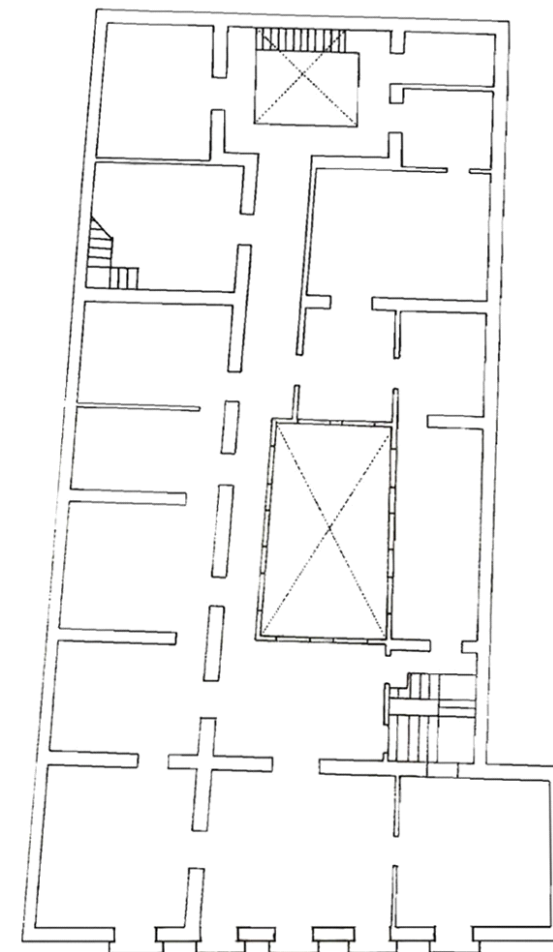
Otras protecciones: B.I.C. C.H. Barrio de Triana (14/07/1993)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

INFORMACIÓN GRÁFICA



PLANTA BAJA



PLANTA SEGUNDA

INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Sin Uso

Usos otras plantas: Sin Uso

Estado de conservación: Malo

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1860 - 1870

Autores: Ciertos elementos podrían atribuirle el edificio a Manuel Ponce de León.

Documentación:

SITUACIÓN

Barrio: **Triana** | Manzana: **T32**

Referencia catastral: 93871 21 DS5098N



DESCRIPCIÓN

Alzado de composición simétrica representativo de la arquitectura neoclásica, caracterizado por la presencia de amplios huecos de proporción vertical rítmicamente dispuestos y recercados en cantería. Deben destacarse las ventanas de guillotina, los balcones de hierro forjado de rejería profusamente trabajada y la ornamentación concentrada en la línea de cornisa.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Edificio de gran valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Cano. Interesante ejemplo de tipología de la "casa burguesa" de la segunda mitad del s.XIX. Destaca la fachada con la primera crujía, el patio de la parte noble, la escalera de tres tramos en la segunda crujía, su umbral con arco de cantería y su pasamano y el patio de la zona de servicio. Del patio noble se resaltan las ménsulas de hierro, el solado de loseta hidráulica, las carpinterías acristaladas, el barandal de cubierta con doble cruz de San Andrés y los dos arcos ornamentales, uno carpanel y otro escarzano. De las habitaciones que lo rodean, destacan los novedosos diseños para la época de carpinterías de puertas y ventanas con hojas acristaladas y montantes con despiece radial y vidrios de colores.

Otro elemento de interés de esta nueva tipología es el doble sistema de comunicación a través de las habitaciones donde, resaltan interesantes trabajos en maderas nobles: recercados de las jambas, líneas de rodapié y zócalo, pilastras acanaladas de esquina y cenefas en techos.

Del segundo patio destacan la galería sustentada por jabalcones y en la planta alta los pies derechos y barandal, todo de madera, y el zócalo cerámico de influencia peninsular.

También deberá respetarse el sistema constructivo de tradición mudéjar-castellano definido por: muros portantes de mampostería, forjados de vigas de madera y tablazón para el solado, tabiquería de ladrillo cerámico rojo arriostrado con entramado de madera.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

Nivel de intervención: Conservación

Restauración

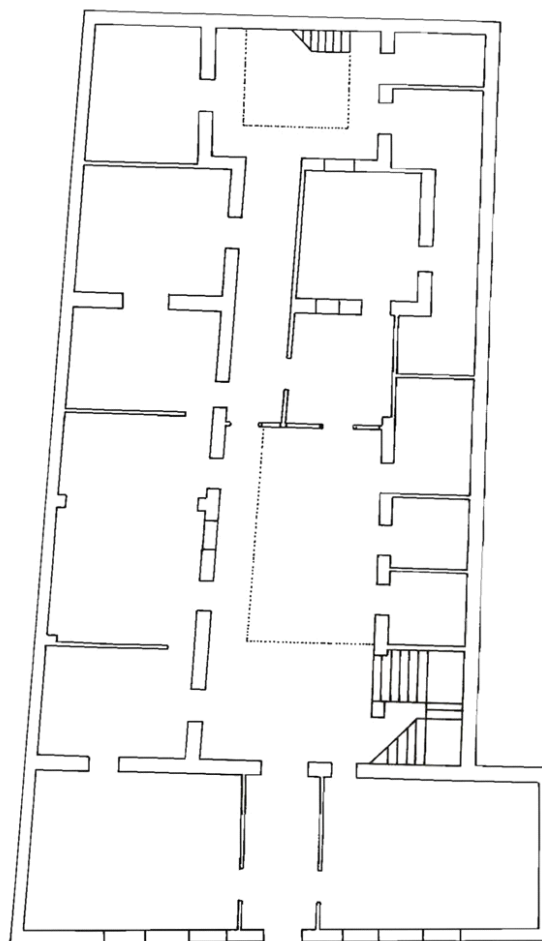
Consolidación

Rehabilitación

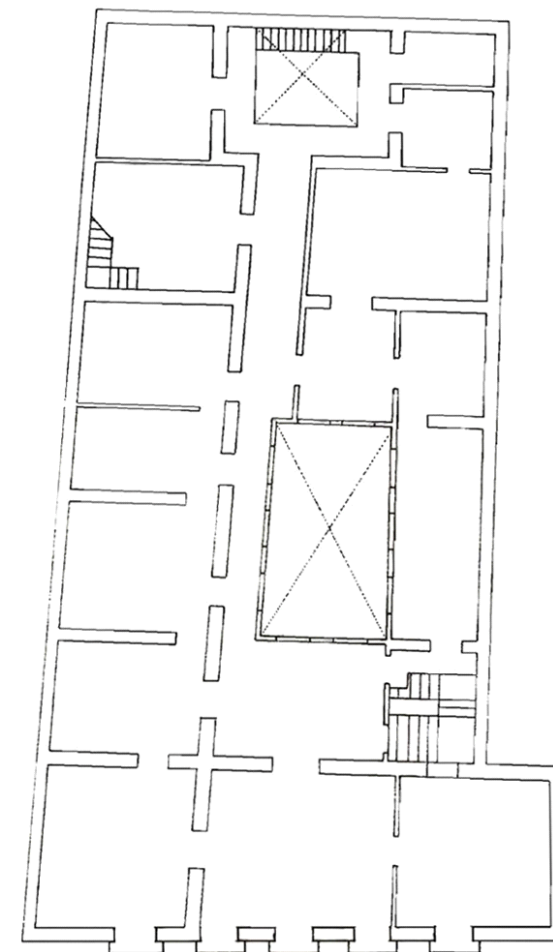
Otras protecciones: B.I.C. C.H. Barrio de Triana (14/07/1993)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

INFORMACIÓN GRÁFICA



PLANTA BAJA



PLANTA SEGUNDA

INFORMACIÓN GRÁFICA

