

ABRIL 2017

# TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

## CONTESTACIÓN DE ALEGACIONES JULIO-AGOSTO 2016

TOMO II:

- ALEGACIONES 50-99



## **COORDINADORA MUNICIPAL**

**María Luisa Dunjó Fernández**  
ARQUITECTA

## **EQUIPO REDACTOR**

### **REDACCIÓN**

**Ruth Navarro Delgado**  
ARQUITECTA

**Ana Dolores del Rosario Suárez**  
ARQUITECTA

**Carolina Saavedra García**  
ARQUITECTA

**Elvira Monzón García**  
ARQUITECTA

**Jacobo González Jorge**  
ARQUITECTO

**Juan Carlos Padrón Valido**  
HISTORIADOR DEL ARTE

**Santiago Hernández Torres**  
GEÓGRAFO

**Inmaculada Morales Guerra**  
TÉCNICO JURÍDICO

### **EDICIÓN Y TRABAJOS ADMINISTRATIVOS**

**María del Pino Jansson Mayor**  
DELINEANTE

**Francisco Santana Vega**  
DELINEANTE

**Marcos Santana Falcón**  
DELINEANTE

**María Zoraida López León**  
ADMINISTRATIVA

### **SOPORTE INFORMÁTICO**

**Argelia Esther Martín Martín**  
INGENIERA INFORMÁTICA

**Jorge Cortadellas Izquierdo**  
TÉCNICO INFORMÁTICO

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 50

Nombre: LUIS CARLOS OJEDA PERESTELO

Domicilio: C/Agustín Millares, 16

C.P. 35001

Nº Reg. Ayto.: 127580

Fecha Reg. Ayto.: 30-08-2016

Nº de Páginas: 6

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Directrices de intervención

**Contestación**

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

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

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

Consideramos que no es este el caso de la edificación en Peregrina, 14, pues está ubicada entre dos edificaciones de similar altura, presentando el tramo de la calle donde están situadas (calle Peregrina números del 12 al 18) una altura homogénea.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

Nombre: GRUPO SATOCAN, S.A.		
Domicilio: C/Concejal García Feo, 30 Edificio Palma Real, planta baja		C.P. 35011
Nº Reg. Ayto.: 127999	Fecha Reg. Ayto.: 31-08-2016	Nº de Páginas: 33
Sector: VEGUETA - TRIANA	Barrio: TRIANA	
Entidad: Particular		
Tema: Grado protección / nivel de intervención		

## Contestación

El grado de protección de cada inmueble incluido en el Catálogo lo determina la ficha correspondiente. Para el inmueble en cuestión, la ficha 053 del Catálogo del Plan Especial de Protección y Reforma Interior aprobado en 2001 -hasta el momento en vigor- determinaba un grado de protección de "Monumentos Histórico-Artísticos. Nivel 2", que el Plan Especial aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016 ha equiparado con el grado "Integral" de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

Durante los trabajos de redacción del documento de este Plan Especial de Protección, se hizo una minuciosa labor de análisis de las edificaciones que integran los barrios de Vegueta y Triana, recopilando información sobre todo el conjunto edificado, con el fin de hacer el estudio particular de cada inmueble al que hace referencia el texto anterior. Así se procedió con la edificación en Cano, 12.

En un primer acercamiento, se tomaron datos y fotografías del exterior del inmueble, anotando información detallada sobre el estado de conservación de la fachada, elementos destacables, estilo, integración ambiental, etc. Posteriormente, tras concertar una cita con los propietarios, se procedió a visitar el interior de la edificación, terminando de recopilar información sobre la misma. Tras esa fase inicial de estudio, se valoró la edificación y se consideró que continuaba manteniendo aquellos elementos y características por los cuales había sido protegido, tanto en su exterior -la fachada- como en su interior, en el que destaca el patio central, corazón del inmueble y elemento alrededor del cual se desarrollan las distintas estancias. Así se hizo constar en la descripción que se incluyó en la ficha VT-053:

"Alzado de composición simétrica representativo de la arquitectura neoclásica canaria, 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. Interesante patio principal en la segunda crujía."

Si bien es cierto que la edificación estaba en mal estado cuando se realizó la visita, también es cierto que este motivo, cuando no se acompaña de la pérdida de valores del inmueble, no justifica la desprotección. La Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, en el apartado 2 de su artículo 58, establece que:

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

Por lo tanto, para poder desproteger o reducir el grado de protección de un inmueble, al mal estado de la edificación hay que sumarle que ésta ya no tenga -o nunca haya tenido y se razone- valores que justifiquen su protección, o en su caso, demostrar la imposibilidad técnica de recuperar los elementos de valor.

En la edificación en Cano, 12, el mal estado (no presentaba ruina aparente ni había informe que certificara el estado de ruina, al menos en conocimiento de esta administración) no nos pareció suficiente argumento para reducir el grado de protección, puesto que tanto la fachada neoclásica como la tipología propia de la época se mantienen prácticamente en su forma original, y así mismo sucedía con la mayoría de elementos de la casa, que -y esto ocurre en pocos edificios del catálogo- mantiene incluso casi todos los materiales originales. Ante la presencia de estos valores destacables, se consideró que la edificación debía seguir manteniendo el grado que tenía, "Monumentos Histórico-Artísticos. Nivel 2" equiparable al "Integral" de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

No obstante, con motivo de la alegación presentada por la propiedad durante el periodo de información pública, tras estudiar lo que en ella se expone, nos pareció recomendable solicitar informe de valoración de la protección -poniendo en su conocimiento lo expuesto en la alegación- al historiador del arte que colabora con el equipo redactor en la elaboración de los distintos catálogos arquitectónicos del Municipio, Juan Carlos Padrón Valido, quien nos ha remitido la siguiente valoración: "ANÁLISIS DE LOS VALORES PATRIMONIALES DEL INMUEBLE.

El inmueble aglutina una arquitectura con fachada neoclásica tardía, expresando en su interior los espacios, elementos y materiales propios de la "casa burguesa" de la segunda mitad del siglo XIX. El resultado es una arquitectura singular, que nos permite ver la evolución de parte de la historia de la arquitectura de la ciudad. A una planta con tipología propia de la segunda mitad de siglo, le antecede una fachada de corte neoclásico. Hemos de decir, que esta superposición de distintos lenguajes arquitectónicos es una práctica común en edificios históricos.

## 1. LA FACHADA.

El inmueble presenta una fachada de dos alturas, con una composición de cinco huecos por planta de disposición regular,

respetando la cadencia -hueco-macizo-, situando el eje de simetría en el hueco de acceso. Los huecos de planta baja, menos estilizados que los de planta alta se recercan en cantería con basa resaltada. En su parte superior, el dintel presenta el dovelaje marcado y se remata con listel. En planta alta, los huecos presentan grandes ventanas de guillotina y balcón calado de rejería con base de cantería en cada frente, que se alinea con la cornisa y no se sobrepone. El recercado de los mismos se ornamenta con listel, astrágalo y cornisa de acusado volado. Se le sobrepone un filete de bordes convexos. El protagonismo de este alzado se encuentra en la expresiva y excepcional cornisa de acusado vuelo decorada con ménsulas. Se trata de un elemento neorrenacentista inspirado en las cornisas de los palacios renacentistas italianos, como las del Palacio Medici- Riccardi o el Palacio Rucellai, ambos en Florencia.

Para la coronación de la edificación se utiliza la alternancia de basa pétreo y balaustre torneado de madera. Resaltar que la basa nunca cae sobre el hueco, sino siempre en los entrepaños, con la idea de acentuar el ritmo que viene dado desde abajo.

Es cierto que la fachada tiene una composición neoclásica, pero la fecha de 1860-70 y el historicismo de la cornisa nos indica que estamos fuera del abanico temporal de este lenguaje (1780-1850), pero también hay que decir, que los lenguajes arquitectónicos, al igual que las épocas históricas, no caducan de un día para otro, ni de un año para otro. En este caso nos encontramos ante un neoclasicismo tardío.

La aparición de este historicismo es cosa lógica, ya que por fecha es posible, por ejemplo, Manuel Ponce de León proyectaba en 1867 un historicismo en toda regla en la calle La Pelota (VT-506). Debemos considerar este elemento historicista, como un gesto de modernidad por parte del arquitecto o maestro de obras, ya que rompe con la serenidad de la ornamentación del neoclasicismo.

Se observa en la fachada, que el despiece de la carpintería de tres huecos ha sido modificado, considerándose originales el hueco que linda con la edificación de esquina y el de la puerta de acceso.

### 1. LA PLANTA.

La planta se modula con una primera crujía que da paso a un patio, con el que se articula la parte noble de la casa, para luego ubicar en el fondo de la parcela otro patio de menor dimensión y la zona de servicios. Este esquema espacial responde a la tipología propia de la casa unifamiliar de dos plantas de la segunda mitad del siglo XIX. En este caso, se trata de una parcela de gran dimensión, tanto a lo ancho como en profundidad. Por lo que la dimensión del patio, al ser una edificación de clase social alta todavía mantiene una superficie considerable. Esto es excepcional para la época, ya que la desamortización (1836) y el derrumbe de la muralla (1852) motiva una fuerte especulación del suelo, reduciendo las dimensiones de las parcelas. Sólo mantienen esta dimensión parcelas que se encuentran dentro de la ciudad histórica, al contrario de lo que sucede en los ensanches de "las huertas de Triana" (actualmente calles de Pérez Galdós, Viera y Clavijo, Buenos Aires, etc.) como "fuera de la portada" en la zona de Arenales.

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

También hay que resaltar del patio, los nuevos elementos totalmente modernos para la época como: las ménsulas de hierro (una pieza delgada, ligera, resistente y que acepta distintos diseños) sustituye al tradicional, pesado y grueso jalcón de madera o a los pies derechos. Otro elemento novedoso es el solado de loseta hidráulica, como consecuencia de la aparición del cemento portland; un material que revoluciona la construcción tanto en el interior como en el exterior de los edificios sustituyendo a la cantería. La importancia de la loseta, al igual que las ménsulas, no radica en su diseño, que sí, sino en el avance tecnológico que proporciona la seriación del producto como consecuencia de la revolución industrial. Es decir, estamos pasando de una artesanía a una industrialización de la construcción, ganando en diversidad y tiempo de ejecución de los materiales y sistemas constructivos.

También en las carpinterías podemos ver innovación, las puertas y ventanas ciegas apeinazadas se sustituyen por carpinterías acristaladas (planta alta), o el barandal de cubierta con doble cruz de San Andrés - un nuevo diseño que riza el de la cruz simple del clasicismo romántico- característico de esta época y que sustituye al barandal de balaustres tradicional. Hay que destacar del patio la introducción de dos arcos ornamentales, uno carpanel y otro escarzano con la idea de modificar el rigor clásico-vernáculo de la estructura adintelada. Durante el renacimiento español se utilizó mucho este tipo de arcos en los patios claustrales. Con esto, el autor sigue introduciendo elementos morfológicos que imprimen ruptura y modernidad para la época. No se trata de una desincronización es algo realizado de forma intencionada.

Se hace preciso señalar, que este patio no se puede entender sin las habitaciones que le rodean, ya que éste es el elemento organizador de ellas. Además, estas habitaciones presentan elementos novedosos como son los diseños de carpinterías de puertas y ventanas con hojas acristaladas, y montantes con despiece radial y vidrios de colores.

Otro elemento interesante que define esta nueva tipología es el doble sistema de comunicación. El primero se encuentra vinculado al patio, y es el corredor de distribución central (que sustituye a la tradicional galería) comunicando la casa desde la caja de escalera hasta el segundo patio. El segundo (tradicional) es el que se realiza a través de las habitaciones, que son piezas fundamentales en este sistema. Se precisa subrayar, que se trata de un sistema característico de la época y que el edificio refleja perfectamente en su planta.

Como se puede entrever, el patio presenta una diversidad de materiales y nuevas formas, esta mezcla no significa una devaluación del espacio, sino una forma nueva de pensar que nos apunta hacia las derivas del eclecticismo y los historicismos que se irán consolidando en las siguientes décadas.

En definitiva, ya no nos encontramos en un patio tradicional canario, sino en uno canario pero del siglo XIX, que representa la forma del habitar y vivir de esta época, con su nueva morfología y materiales, producto de la revolución industrial y de

una nueva sociedad burguesa que imita los ideales de la edad contemporánea. En este sentido, el patio se convierte en un espacio interesantísimo debido a que nos ilustra los cambios que se producen en la arquitectura doméstica de la segunda mitad del siglo XIX, pero que no se puede entender sin los espacios interiores que se encuentran vinculados a él, ya explicados anteriormente.

Otro elemento de relevante importancia es la escalera de tres tramos que se encaja en la segunda crujía, se trata de una escalera noble, señalizando su umbral -como es tradición- con arco de cantería, en este caso toda realizada en madera. Su pasamano nos indica el grado de ejecución que tiene el ebanista, debajo de éste se trabajan los balaustres y un paño ciego corrido que se asienta sobre los peldaños.

Otro elemento que define esta nueva tipología, es la creación de un segundo patio de dimensiones más reducidas, que organiza la zona de servicios ubicada al fondo de parcela. En este caso, el patio se comporta como el elemento representativo de esta zona de la casa y conforma la tipología del doble patio característica de esta época.

Este espacio viene definido por una escalera de servicio, que comunica la planta baja con la galería superior sustentada por jabalcones. El sistema estructural cambia en la planta alta y se utiliza pies derechos con zapatas para un mejor reparto de las cargas. Su barandal, al igual que el resto de la estructura se realiza en madera, y se diseña con pasamano y pies derechos. También en este espacio podemos ver carpinterías con montante de despiece radial y vidrios de colores, o suelos de madera y de loseta hidráulica al igual que en el resto de la casa.

Como novedad también podemos citar, el zócalo cerámico de influencia peninsular que bordea el patio cuyo origen se encuentra en los "arrimaderos" de la cultura hispano-musulmana. Este tipo de zócalo lo podemos encontrar en otros inmuebles, en la zona del zaguán y en otros puntos de la casa.

También en esta zona de la casa podemos ver habitaciones con interesantes trabajos decorativos realizados en maderas nobles: recercados de las jambas de los huecos, líneas de rodapié y zócalo, pilastras acanaladas de esquina y cenefas en techos. Es interesante también el mobiliario empotrado que se encuentra en esta zona de la casa.

Si bien, es cierto que este patio, como elemento tipificador de la casa burguesa del s. XIX, presenta un espacio menos relevante que la zona noble, de ahí su diferencia, pero de igual importancia e interés ya que precisa la distinción entre la zona noble y de servicios propia de la tipología.

También en esta zona se construyen una serie de habitaciones y un baño en una tercera planta.

#### SISTEMA CONSTRUCTIVO.

El inmueble responde a un sistema constructivo de tradición mudéjar-castellano, un sistema adintelado que viene definido por: muros portantes de mampostería sobre una cimentación ciclópea, forjados de vigas de madera y tablazón para el solado. Las tablas del suelo se unen entre sí con una tablilla para evitar el paso del polvo al piso inferior. En este caso, también se utiliza loseta hidráulica para distintos espacios de la casa como elemento innovador.

La cubierta también se realiza con forjado de madera pero se le añade una capa de tilla (astilla de tea) como aislamiento térmico, y se remata con una impermeabilización que se basa en una torta (mortero) realizada con arena, picón y cal.

La tabiquería se realiza con ladrillo cerámico rojo arriostrado con entramado de madera. Este sistema constructivo que comienza a utilizarse desde siglos anteriores, estuvo vigente hasta finales del siglo XIX.

Resaltar el sistema constructivo de los patios, el de la zona noble realizada con soportes en ménsula, y el de servicio con los jabalcones y pies derechos.

En cuanto a los interiores, los enlucidos se realizan con mortero de cal y arena y enjalbegado a base de lechadas de cal, para su blanqueo. Los cielos rasos se realizan con la técnica del entablillado o cañizo y su posterior enlucido. Todo esto es propio de las medidas higiénicas y del confort que se desarrollan a partir de la segunda mitad del siglo XIX.

En este sentido, hemos de decir que el edificio se convierte en un ejemplo interesante, al reflejar todo el sistema constructivo de la época.

#### ESTADO DE CONSERVACIÓN.

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

##### 1. Conservación del estado físico del inmueble.

Desde una visión general y superficial, el inmueble presenta en su fachada un estado de conservación bueno. En relación al interior, el deterioro es generalizado, con desperfectos propios del abandono y con algunas zonas apuntaladas. Por otro lado, debemos decir que no se observa ruina parcial visible.

No obstante, respecto al dictamen pericial que adjunta la alegación cuando se alude al estado de conservación del inmueble, se cita que en general el edificio presenta un alto deterioro y zonas con problemas estructurales como el patio, etc. No es pertinente de quién redacta este informe hacer precisiones sobre el estado de la estructura del edificio, ya que es un campo que se requieren conocimientos que se escapan de la disciplina desde la que se redacta este informe.

Sin embargo, hay que señalar respecto al cerramiento del patio, que es el sistema constructivo que se utiliza para la tabiquería en esta época, un sistema que se puede ver también en casas del siglo XVIII. En este caso se trata de ladrillo cerámico rojo, el material que se usaba en la época.

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

Apartados 1 y 2 del artículo 52:

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

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

Apartados 2, 4 y 5 del Artículo 58:

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

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

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

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

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

El edificio en la actualidad conserva todos los espacios originales con los que fue proyectado. De la misma manera, aumenta su interés al conservar todos los elementos arquitectónicos originales tanto tradicionales como los novedosos, que podemos ver en todo el ámbito del inmueble. Además se suma a todo lo anterior, la conservación de los sistemas constructivos y materiales originales con los que fue construido el edificio.

#### CATALOGACIÓN Y VALORACIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN.

##### CATALOGACIÓN.

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

##### 1. Estilo.

El inmueble presenta dos ambientes diferenciados, una fachada que responde al sistema de composición neoclásica y el resto de la edificación definida por espacios, morfologías, sistemas constructivos y materiales propios de la segunda mitad del siglo XIX.

Esta dualidad o solape de los lenguajes, es una práctica común en los edificios de la ciudad histórica (s. XV-XVIII) y parte de siglo XIX, debido a la larga vida de estos inmuebles que van adaptándose en muchas ocasiones a los lenguajes imperantes del momento. Un ejemplo relevante es la Catedral de San Ana, declarado Bien de Interés Cultural y con una superposición de estilos de cuatro siglos. En este sentido, también hay en el catálogo inmuebles con grado de protección integral, como la Casa del Regente en la Plaza Santa Ana, 10 (VT-531) en la que se puede apreciar la superposición de estilos, en este caso, con fachada renacentista en primera planta y neoclásica en la segunda.

Por tanto, la mezcla de estilos, elementos arquitectónicos, etc., cuando se encuentran integrados no supone desvirtuar o devaluar la edificación, sino que responde como es el caso que nos ocupa a una evolución natural de la arquitectura, en busca de adaptaciones estéticas, mejoras de habitabilidad y confort con la inclusión de nuevos espacios y materiales.

##### 2. Interés ambiental.

El edificio se encuentra integrado en el tradicional entorno del barrio de Triana y específicamente en la calle Cano, aportando una fachada neoclásica con su expresiva cornisa a la lectura de la trama histórica del barrio.

3. En cuanto a la ficha del catálogo, se debe decir que la información que se expone es sucinta, tratándose de pequeñas descripciones y valoraciones del inmueble que no se pueden pormenorizar debido a la extensión del catálogo. No obstante la ficha ha quedado algo incompleta y se hacen las siguientes precisiones en los apartados de "Descripción" y "Valoración y Alcance de la Protección".

##### Apartado de 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.

##### Apartado de 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.

#### VALORACIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN.

El inmueble tiene en la actualidad un grado de protección integral, este grado se encuentra recogido desde el Plan Especial aprobado en 2001 y no es una propuesta que se establezca desde el Plan Especial Vegueta-Triana aprobado inicialmente 9 de junio de 2016, sin embargo, se considera que es el adecuado, debido al carácter excepcional que presenta el inmueble en todo su ámbito físico.

Se debe indicar que la excepcionalidad no se puede fundamentar exclusivamente en la suntuosidad de las formas y materiales, tal como recoge el dictamen que acompaña la alegación. Se estima que el concepto es más amplio y abarca

también otro aspecto que en este caso es relevante, y se refiere al hecho de conservar de forma íntegra la originalidad del edificio.

Tampoco se considera correcto colocar esta excepcionalidad con el punto de vista en el siglo XIX, cuando en el dictamen se cita: "La tipología de la antigua edificación no aporta ningún aspecto destacable; es la habitual en la época...", lo adecuado es colocarlo en la actualidad del siglo XXI. Es decir, hay que incluir inevitablemente el aspecto histórico. Al respecto, el artículo 43 de la Ley 4/1999, 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias establece lo siguiente:

"Los Ayuntamientos de Canarias deberán aprobar y mantener actualizado un catálogo arquitectónico del municipio donde se recojan aquellos inmuebles y espacios singulares que por sus valores arquitectónicos, históricos o etnográficos merezcan su preservación, estableciéndose el grado de protección y los tipos de intervención permitidos en cada supuesto".

El catálogo no sólo protege hitos de la arquitectura, también protege aquellos inmuebles que nos hablan de un momento determinado de la historia, de una forma de habitar, construir, etc.

Por tanto, se considera que la excepcionalidad del edificio en este caso reside en los siguientes aspectos:

1. Las grandes dimensiones en el desarrollo de fachada y profundidad de parcela, respecto a las parcelas de los ensanches. No hay muchos ejemplares en arquitectura doméstica de esta época que tengan estas grandes dimensiones y que conserven todos los elementos edificatorios, históricos y artísticos de su construcción original.

2. Debemos subrayar, que el edificio en la actualidad conserva todos los espacios originales con los que fue proyectado, así como, la conservación de todos los elementos arquitectónicos tanto tradicionales o novedosos que podemos ver en todo el ámbito del inmueble. Además se suma a todo lo anterior, la conservación de los sistemas constructivos y materiales originales con los que fue construido el edificio.

3. En cuanto a los materiales y sistemas constructivos, todo es excepcional, ya que no se trata de si existen en la actualidad o no, sino que son los materiales y los sistemas con los que se construyó el inmueble respondiendo a una moda, a una tecnología y a una capacidad económica, que expresa una forma de habitar de una sociedad que empezaba a superar el Antiguo Régimen, en busca de los conceptos de domesticidad y confort, tal como se ha ido exponiendo en el desarrollo de este informe. Los nuevos materiales como la loseta hidráulica para el solado, el hierro para las rejerías de los balcones o las ménsulas del patio, se exportaban en un primer momento de Inglaterra, con lo que ello significaba. Un lujo que sólo estaba al alcance de los propietarios con una fuerte solvencia económica.

4. Al margen de la "excepcionalidad" como uno de los conceptos que define al grado de protección integral, existe también el concepto del "ámbito físico", es decir, la zona o zonas del inmueble que presentan valores patrimoniales que son susceptibles de protección. En este caso, el inmueble presenta valores patrimoniales en todo su ámbito, como ya se ha expuesto en el desarrollo de este informe. En este sentido, debemos incidir en que el inmueble se entiende como una unidad, que es representativa de la arquitectura doméstica de esta época, definida por: la zona noble, otra de servicio y los elementos que comunican ambas, y en estas tres zonas se da la excepcionalidad citada anteriormente.

En relación a la comparación de este inmueble con los de las fichas VT-334 y VT-041 que se manifiesta en la alegación, hay que decir que la modificación del grado de protección del inmueble de la ficha VT-334 se debe a la presencia de añadidos en la zona de servicios (estructura de hierro), espacios modificados, y materiales que se encuentran fuera de época, que han devaluado la fisonomía histórica de la casa. En cuanto al inmueble de la VT-041 la modificación del grado de protección se debe a que se ha desprotegido 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, por carecer de valores patrimoniales susceptibles de protección.

#### CONCLUSIONES.

1. La inclusión del inmueble en el catálogo arquitectónico del Plan Especial Vegueta-Triana es correcta y está perfectamente justificada por los valores históricos y artísticos-arquitectónicos que presenta el inmueble en todo su ámbito.

2. No se estima que la superposición de los distintos lenguajes y sistemas constructivos propios del período, devalúen la fisonomía histórica y artística-arquitectónica del inmueble. Al contrario, esto lo singulariza al representar distintos momentos de la evolución de la arquitectura de la ciudad.

3. En cuanto al estado de abandono y desperfectos que presenta el inmueble en la actualidad, la Ley 4/1999, 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias en los apartados 1 y 2 del artículo 52 y en los apartados 2, 4 y 5 del artículo 58, estipula que los deberes sobre el mantenimiento y conservación concierne a la propiedad del inmueble. Por lo que no se considera en este caso, causa que pueda justificar la desprotección de las zonas dañadas del inmueble, ya que éste se entiende como un conjunto, representando a la arquitectura doméstica y el modo de habitar burgués de la segunda mitad del siglo XIX.

4. El edificio en la actualidad conserva todos los espacios, sistemas constructivos y materiales originales con los que fue construido.

Por lo tanto, se considera que el grado de protección Integral asignado al inmueble que se encuentra ya recogido desde el Plan Especial de 2001, es el adecuado, debido al carácter excepcional del inmueble en todo su ámbito físico, manteniendo los valores históricos, artísticos y edificatorios que se encuentran presente desde su origen."

En conclusión, tal como se desprende del informe del historiador del arte Juan Carlos Padrón Valido, el inmueble situado en Cano, 12, tiene valores arquitectónicos e históricos que justifican su inclusión en el Catálogo de Protección con el grado "Integral", por lo que se desestima la alegación y se mantiene este grado de protección, tal como consta en la ficha VT-053 del nuevo Plan Especial.

No obstante, siguiendo la recomendación del historiador del arte, se modifican los apartados "Descripción" y "Valoración y alcance de la protección" de dicha ficha, como se indica a continuación:

- En el apartado "Descripción" debe sustituirse el texto actual por el siguiente texto, sugerido por el historiador del arte:

"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.”

- En el apartado “Valoración y Alcance de la Protección” debe sustituirse el texto actual por el siguiente:

“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.”

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

No obstante, se modifica de oficio los siguientes apartados de la ficha:

- En el apartado “Descripción” debe sustituirse el texto actual por el siguiente texto:

“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.”

- En el apartado “Valoración y Alcance de la Protección” debe sustituirse el texto actual por el siguiente:

“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.”

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 52

Nombre: GRUPO SATOCAN, S.A.

Domicilio: C/Concejal García Feo, 30

C.P. 35011

Nº Reg. Ayto.: 128007

Fecha Reg. Ayto.: 31-08-2016

Nº de Páginas: 14

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: VEGUETA

Entidad: Particular

Tema: Información

**Contestación**

Consultados los antecedentes obrantes en el Servicio de Fomento de este Ayuntamiento respecto al inmueble sito en la c/ Castillo, 13 / Bedmar, 1 y 3 / Santa Bárbara, 20, que motiva esta alegación, se obtiene la siguiente información:

-El 29/06/2000 se concedió licencia de obra mayor para rehabilitación y ampliación del inmueble para instalar una residencia de profesores y actividades culturales, con reparos.

-El 2/6/2005 se concedió licencia de obra mayor para rehabilitación del inmueble con destino a 5 viviendas y garaje con reparos.

-El 27/7/2006 se precintaron las obras por no ajustarse a la licencia concedida, incoándose expediente sancionador por tratarse de una infracción urbanística muy grave al tratarse de un Monumento Histórico-Artístico.2.

-El 2/3/2007 se concedió licencia de obra mayor de reformado de proyecto de rehabilitación de edificio destinado a 5 viviendas y garaje con reparos.

-El 30/7/2012 la Directora General de Edificación y Actividades declara la caducidad del procedimiento relativo al expediente histórico en base al artículo 44.2 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común -en su redacción modificada por la Ley4/99, de 13 de enero-, procediéndose a su archivo.

A la vista de los hitos procedimentales expuestos en relación con las distintas licencias de obra mayor concedidas sobre el inmueble que nos ocupa, no resulta procedente incorporar a los planos de Información Gráfica de la ficha VT-359 los cambios derivados de las mismas.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 53

Nombre: José Julio Artilés Moragas GRUPO SATOCAN, S.A.

Domicilio: C/Concejal García Feo, 30

C.P. 35011

Nº Reg. Ayto.: 128024

Fecha Reg. Ayto.: 31-08-2016

Nº de Páginas: 8

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: VEGUETA

Entidad: Particular

Tema: Información

**Contestación**

A la vista de los datos aportados haciendo referencia a la existencia de dos inmuebles independientes en el volumen objeto de protección en la Plaza del Pilar Nuevo, 3 y 4/ Balcones, 22/ Pasaje de Pedro de Algaba, 2 (VT-518), se considera oportuno incorporar en el apartado de Información la referencia a la existencia de varias unidades registrales en el conjunto motivo de protección, así como completar la Información gráfica de la ficha diferenciando las mismas. En cambio, no resulta conveniente acceder a la solicitud de separación en dos fichas independientes los citados inmuebles por entenderse que constituyen un volumen que se reconoce y se valora como unidad.

**Propuesta de Resolución**

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

En consecuencia, procede:

- Incorporar en el apartado de Información la siguiente referencia:  
"El inmueble se compone de varias unidades registrales."
- Completar la Información gráfica de la ficha diferenciando la realidad registral.

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 54

**Nombre:** FREDICA, Federación Regional Canaria de Empresarios Importadores y Concesionarios de Automóviles.**Domicilio:** C/Diego Vega Sarmiento, 1**C.P.** 35014**Nº Reg. Ayto.:** 128045**Fecha Reg. Ayto.:** 01-09-2016**Nº de Páginas:** 6**Sector:** VEGUETA - TRIANA**Barrio:****Entidad:** Asociaciones**Tema:** Varias generales**Contestación**

La contestación se recoge en el documento adjunto.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

## **TRAMITE DE INFORMACIÓN PUBLICA PEP-VT/JULIO-AGOSTO 2016**

### **ALEGACIONES**

**NÚM. ORDEN:** 54

**NOMBRE:** Federación regional canaria de empresarios importadores y concesionarios de automóviles (FREDICA).

### **CONTESTACIÓN.**

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

##### **Introducción.**

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 TR-LOTCEC 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 caso que nos atañe, 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.

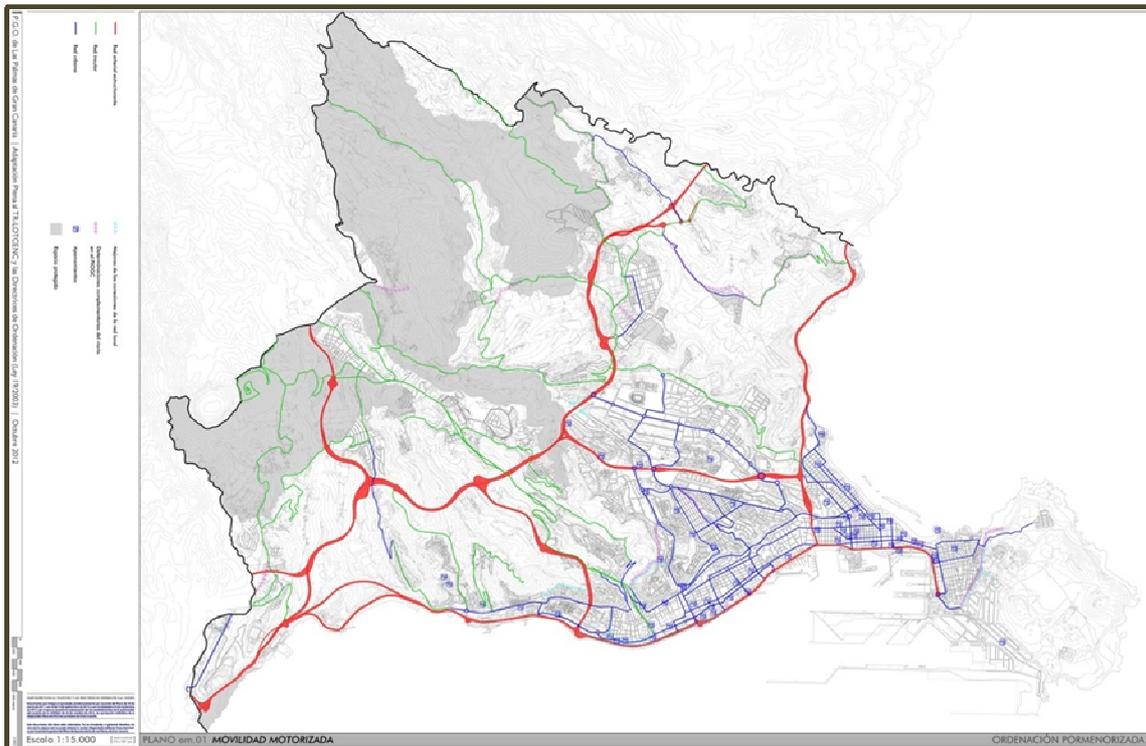
Se asume que el coche es necesario para el funcionamiento del casco histórico y si no se garantiza una óptima accesibilidad se podría poner en peligro la propia supervivencia de la actividad económica o incluso desplazar a la población residente.

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*

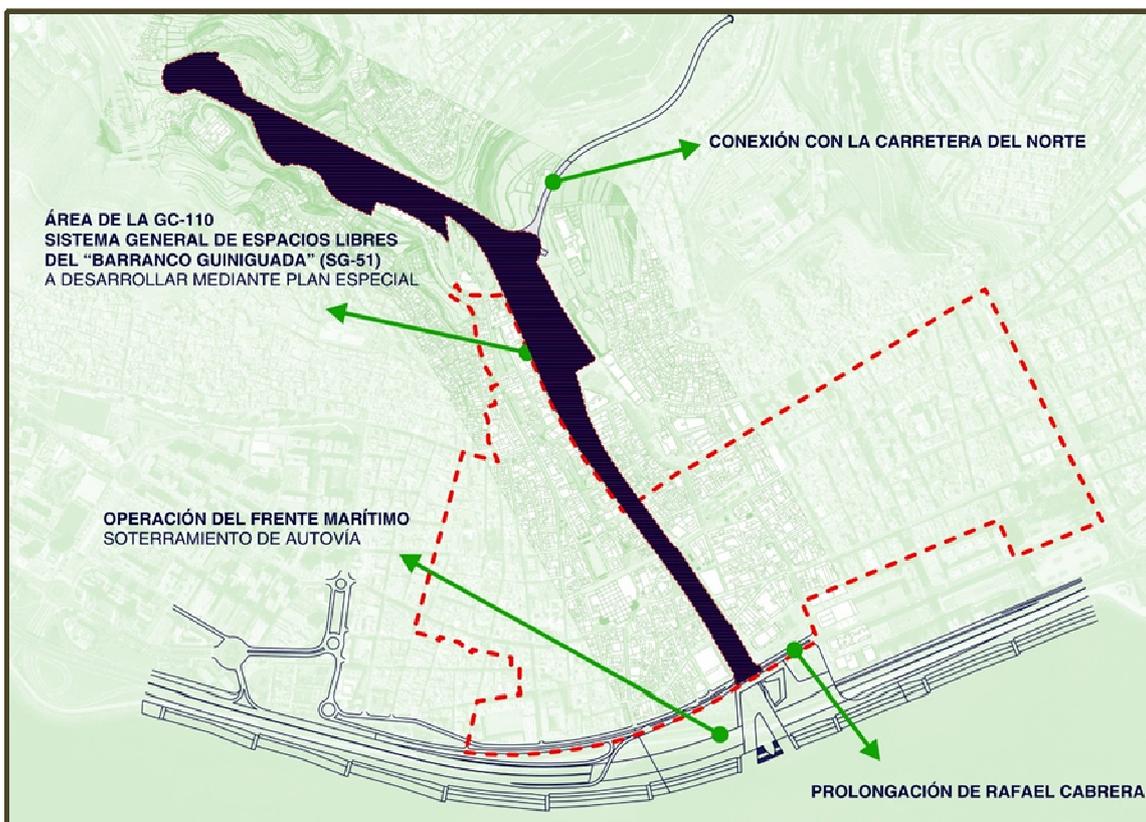
Además, para su consecución se han valorado una serie de aspectos:

- 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).

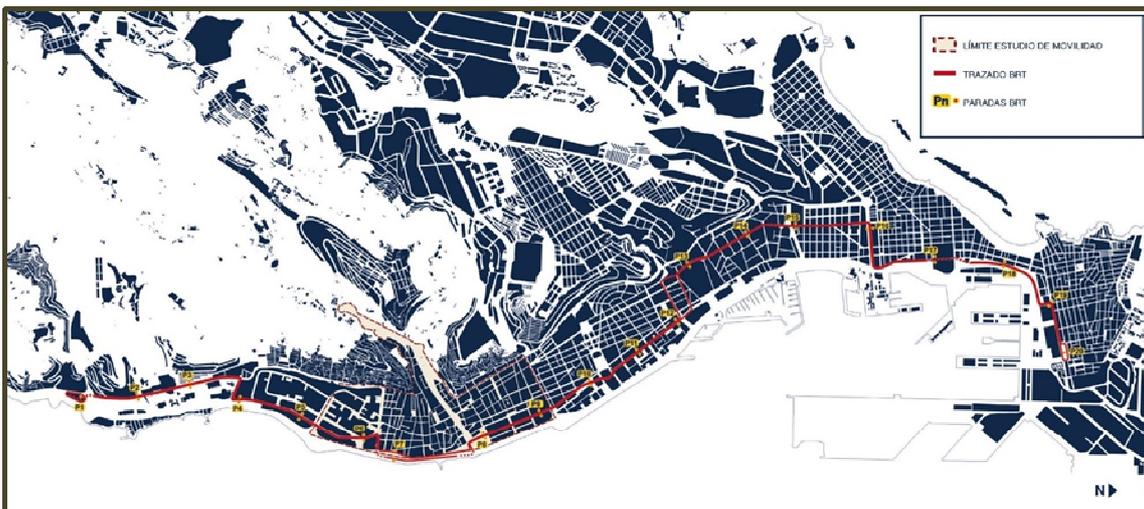


*Propuestas del PGO*

- 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).

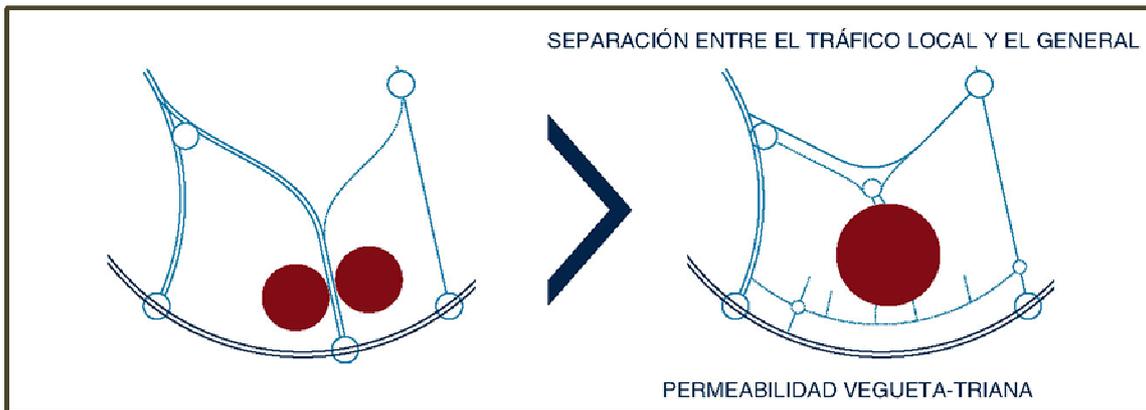


*Plano de trazado de BRT*

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.

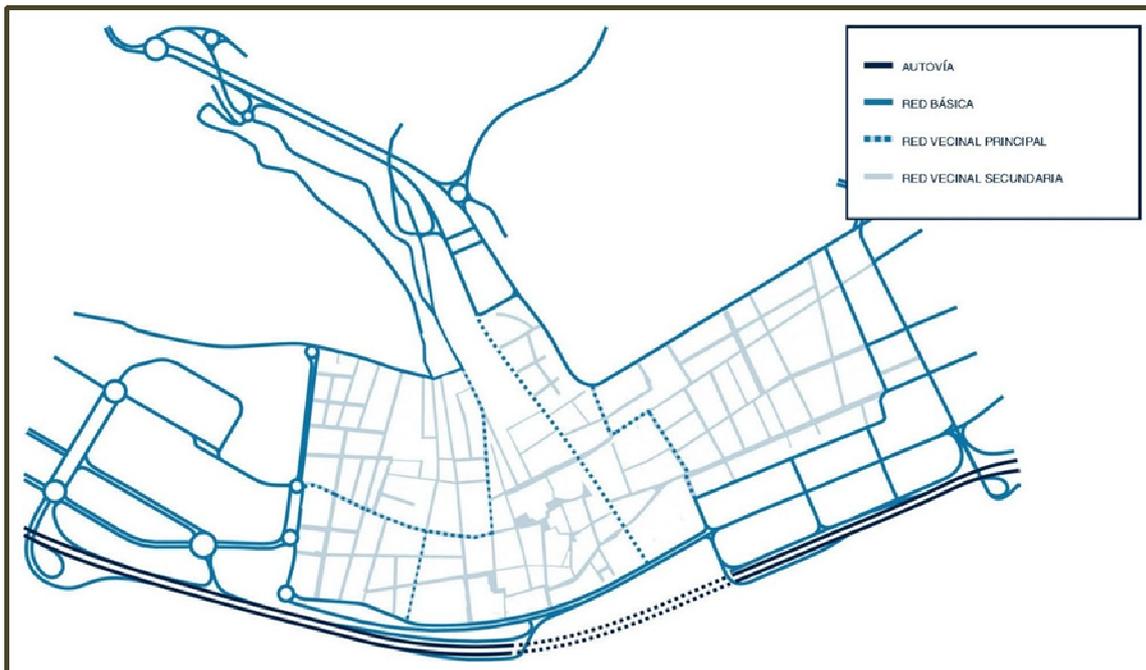
A continuación se muestra el esquema de transformación de la red viaria.



*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, 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

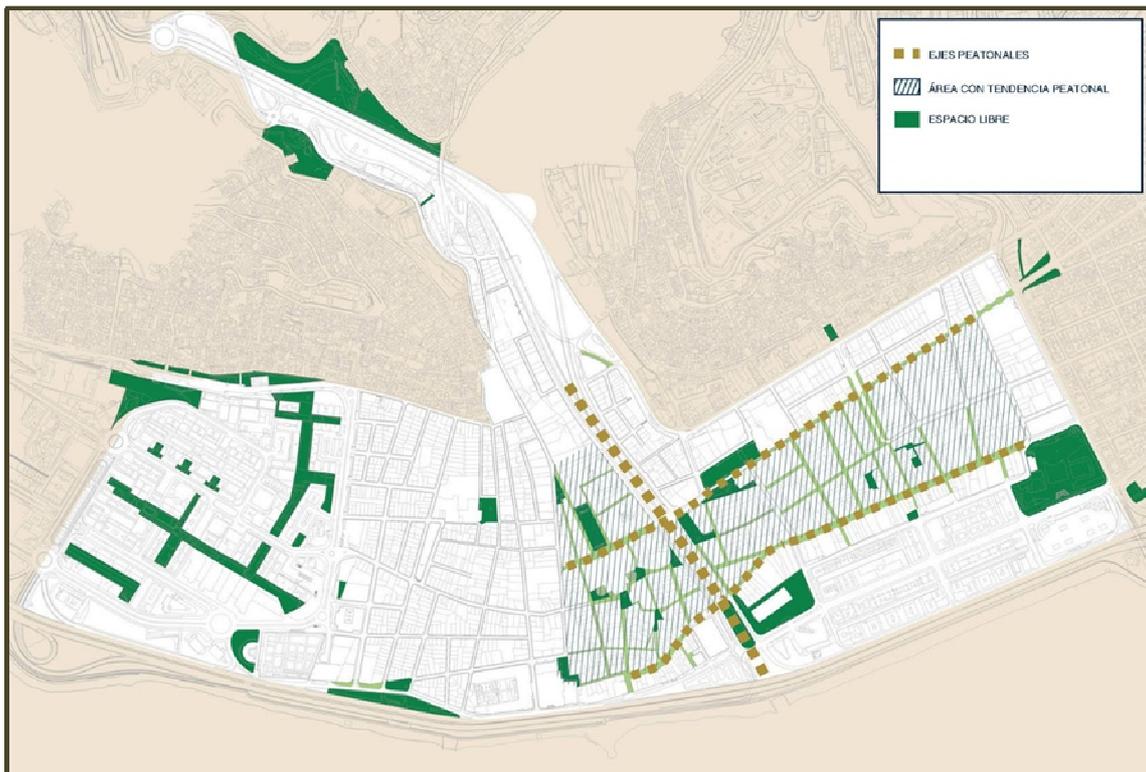
eje establecido en la actual Carretera del Centro. Este último quedará resuelto cuando se aborden las actuaciones previstas para la GC-110.

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 moderado. En cuanto al

- 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.

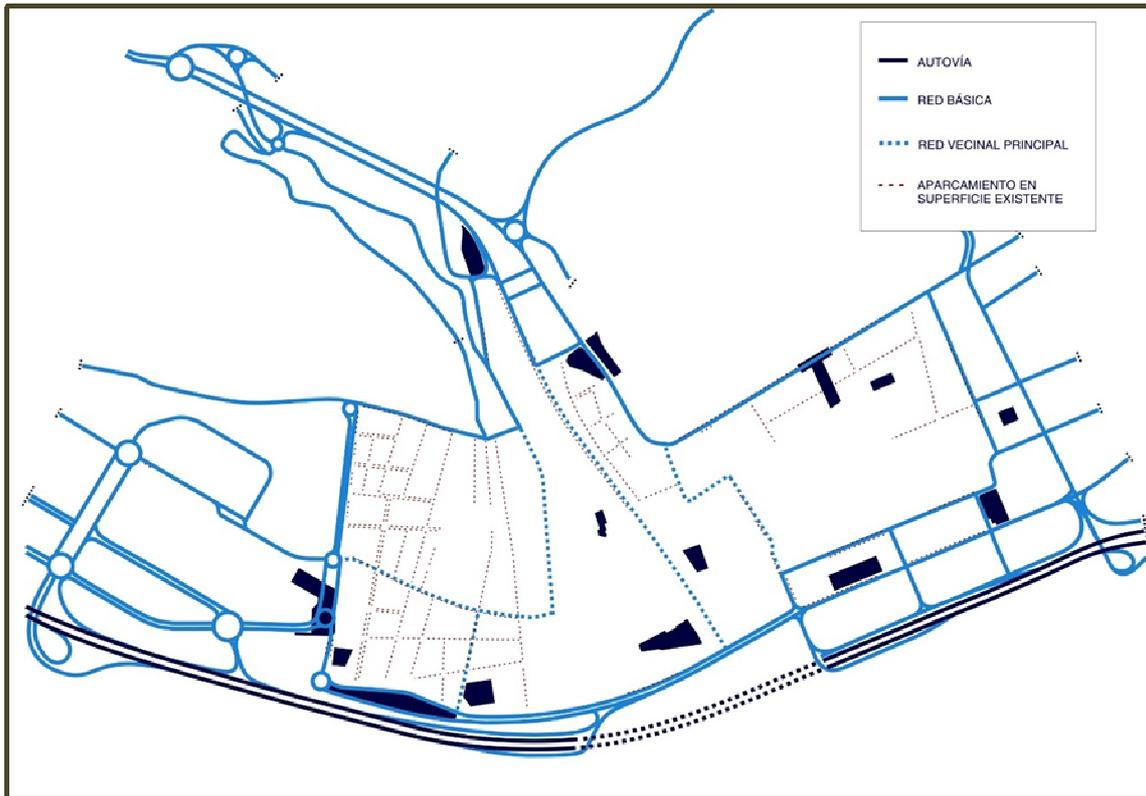
Por lo expuesto, la propuesta del plan no es limitar el acceso a los residentes ni a las labores ordinarias de carga y descarga. Se trata de eliminar el tráfico de paso dentro del ámbito, regular la presencia del vehículo en su interior y, ante todo, preservar y potenciar la actividad económica.

### 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, estimada en la memoria informativa del Plan Especial, es la siguiente:

#### Oferta de plazas de aparcamiento

Barrio	Aparcamiento en estructura	Aparcamiento en superficie	Aparcamiento no autorizado	Aparcamiento regulado	Total de la oferta
Triana	3.630	856	0	108	4.594
Vegueta	1.254	1.714	75	0	3.943
TOTAL	4.884	2.570	75	108	8.537

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

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

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

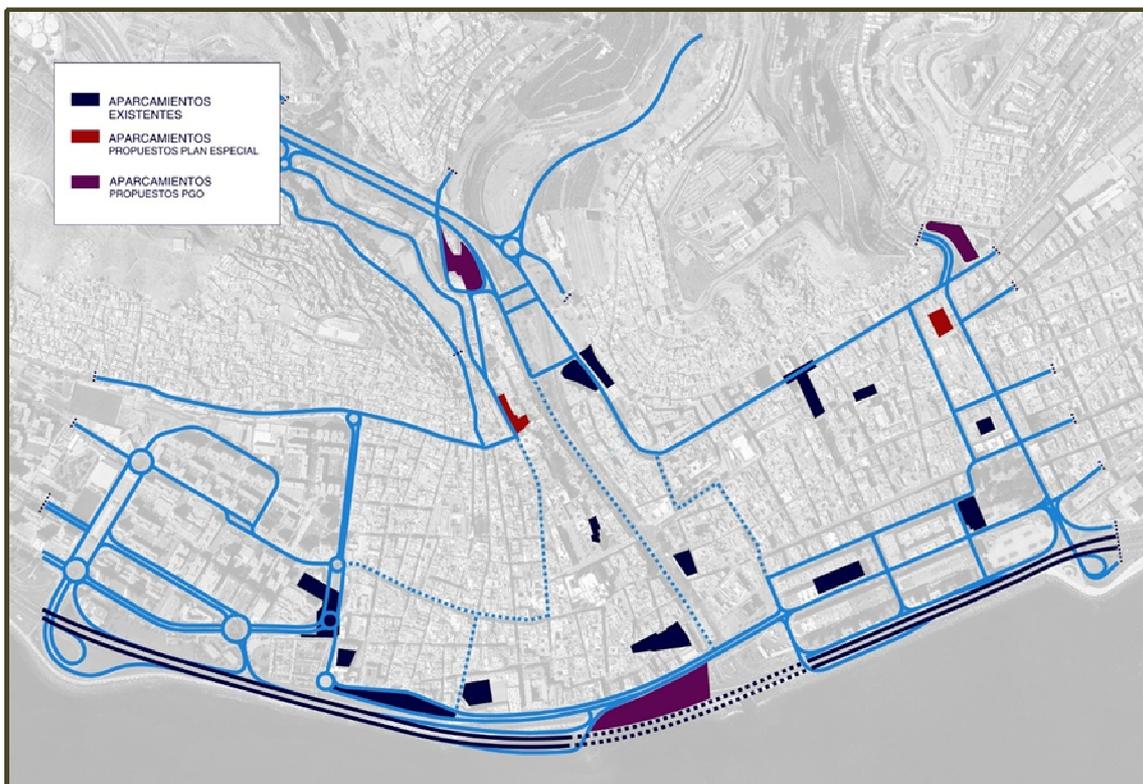
bodegas, pescaderías y embarcaderos). Por tanto, y ante la complejidad de la ejecución real de esta dotación de aparcamientos, se ha decidido eliminar esta propuesta.

En cambio, paralelamente, se ha estimado una nueva dotación localizada en la calle Pérez Galdós, frente al edificio principal del Cabildo de Gran Canaria. Se ha valorado una edificación de 4 plantas sobre rasante y 2 plantas bajo rasante.



*Edificio de aparcamientos propuesto en la calle Pérez Galdós*

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



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

La estimación de nuevas plazas de aparcamiento es la siguiente:

Aparcamientos colectivos	Superficie	Edificabilidad estimada (m <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	
					No computadas en el Plan Especial	
<i>Bajo rasante</i>	3.176,23	2,00	6.352,46	254	0	254
<i>Sobre rasante</i>	3.500,00	1,00	3.500,00	140	0	140
						<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.).

#### **Barranco del Guiniguada.**

Tal y como se señala en la alegación, el ámbito del barranco Guiniguada está delimitado como sistema general de espacios libres (SG-51 Barranco Guiniguada), por lo que su ordenación queda remitida al Plan Especial que lo desarrolle.

#### **Calle 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.

Resolución:

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 55

Nombre: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EDIFICIO VERDI, 5-7-9

Domicilio: C/Verdi, 5-7-9

C.P. 35001

Nº Reg. Ayto.: 128442

Fecha Reg. Ayto.: 01-09-2016

Nº de Páginas: 2

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: VEGUETA

Entidad: Particular

Tema: Parcelas calificadas

**Contestación**

El PEPRI de Vegueta-Triana vigente califica como Espacio Libre/Aparcamiento (EL/AP) una serie de parcelas que se sitúan entre las calles Ramón y Cajal y Verdi para edificar en ellas un edificio de aparcamientos aprovechando el desnivel existente entre las vías citadas, de modo que se posibilita la ubicación de un espacio libre en su cubierta, a cota de la rasante de la c/ Ramón y Cajal, por tanto.

El PEP en trámite mantiene tal actuación por considerarla de interés para la ordenación del ámbito, conforme con las estrategias de movilidad establecidas en su Memoria de Ordenación, concretamente en su apartado 5.5 sobre el Sistema de Movilidad y en su plano 1.2 de Propuesta de Movilidad, en los que se hace referencia a la consolidación de una red de aparcamientos en los bordes del ámbito para garantizar dicha dotación para residentes y visitantes, "en coherencia con la medida de desviar la mayor parte del tráfico rodado a los bordes del ámbito, recuperando el centro para el uso y disfrute del peatón, se plantea una red de aparcamientos en conexión con esas vías motorizadas principales, de tal manera que los visitantes puedan aparcar en puntos bien conectados con el centro y distribuidos en todo el perímetro del ámbito".

Este planteamiento viene a solventar también la escasez de aparcamientos del ámbito como consecuencia de la prohibición genérica de instalación de nuevos usos de Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento en inmuebles protegidos que, dada la proliferación de ellos en virtud de su naturaleza e historia -no debemos olvidar que engloba dos BIC-, merma muchísimo la oferta de estacionamiento de vehículos del mismo.

Por otra parte, también resulta de interés la materialización del espacio libre que se propone de forma conjunta con el aparcamiento, dado que supone la significación del mismo como antesala del Hospital San Martín, dada su ubicación a idéntica cota, recurso que se entiende necesario dada la trascendencia de este como edificio dotacional emblemático.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 56

Nombre: COMUNIDAD HEREDEROS DE D. LUIS VAN ISSCHOT TORRÓ

Domicilio: C/Juan de Padilla, 18, 4º izq.

C.P. 35002

Nº Reg. Ayto.: 129138

Fecha Reg. Ayto.: 02-09-2016

Nº de Páginas: 3

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: VEGUETA

Entidad: Particular

Tema: Información

**Contestación**

La regulación de usos aplicable a esta parcela, lo mismo que a cualquiera que cuente con algún tipo de protección y no esté calificada como dotación, es la establecida en el artículo 4.11 de Condiciones de los usos para parcelas catalogadas residenciales de la Norma de Protección (capítulo 4) que, a su vez remite a lo dispuesto en el artículo 3.10 de Parámetros de uso de la Norma VT (capítulo 3) de las presentes Normas. Dicha regulación contempla el uso residencial entre los posibles en planta baja, junto con los de oficinas y alojamiento turístico citados en la alegación, lo mismo que en las plantas superiores, siempre que estos últimos se sitúen en plantas por debajo de las de vivienda.

No obstante, vistos los argumentos expuestos por el dicente, se considera oportuno corregir el apartado de Información de la ficha VT-366 con la especificación del uso residencial instalado en la actualidad en la planta baja del inmueble al que se refiere la misma, sin que esta circunstancia obedezca mas que a una deseable concordancia de esa información con la realidad del mismo en el momento de la redacción del PEP Vegueta-Triana y sin relación, como se ha expuesto, con la regulación de usos aplicable a la parcela en cuestión.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone considerar IMPROCEDENTE la alegación formulada.

No obstante, procede corregir de oficio la ficha incorporando el uso residencial en los Usos planta baja en el apartado de Información.

Nombre: VICENTE BOISSIER DOMÍNGUEZ		
Domicilio: C/Viera y Clavijo, 30, 3º		C.P. 35002
Nº Reg. Ayto.: 128787	Fecha Reg. Ayto.: 01-09-2016	Nº de Páginas: 2

Sector: VEGUETA - TRIANA	Barrio:
Entidad: Particular	
Tema: Normativa	

#### Contestación

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

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

Como vemos, la propia ley de Patrimonio establece tres grados de protección, distinguiendo entre aquellos edificios que deben ser protegidos en su totalidad, aquellos edificios que deben ser protegidos por crear ambiente y tener una tipología de interés, y aquellos edificios que tan solo constan de elementos específicos que precisen protección.

No es el nuevo Plan Especial, ni el vigente, ni siquiera el Plan General de Ordenación quienes hacen esta distinción, sino que la propia Ley de Patrimonio fija una única jerarquía posible para inventariar los inmuebles susceptibles de ser protegidos, eliminando cualquier otra alternativa.

Además, la catalogación debe fundamentarse siempre en la adecuación del grado de protección otorgado con la realidad comprobada y avalada por decisión técnica, para lo que es imprescindible una visita que certifique sus valores protegibles y elementos exteriores e interiores, y su encaje, entonces, con la realidad ordenada por el Plan Especial de Protección, tal y como se desarrolla en la Memoria del documento y se hace constar en la documentación gráfica de cada Ficha. Por tanto, la catalogación no puede entenderse como un capricho o decisión arbitraria del planificador, estas decisiones tienen un carácter reglado, razonado, si bien por supuesto, esto no significa que pueda haberse incurrido en algún error puntual.

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

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

La tipología clasifica los tipos arquitectónicos basados en similitudes estructurales siendo indiferente el estilo de los mismos. Así, podríamos definir la tipología de patio central, de corredor, ... Siguiendo este criterio, encontramos fichas donde en el grado de protección ambiental se especifican los elementos a proteger para conservar su morfología, su forma, esos elementos que caracterizan el tipo arquitectónico, así se podría hablar de conservar ese "patio" o "su estructura portante". Sin embargo, por regla general, las fichas con grado de protección ambiental no especifican estos elementos sino que se sobreentiende que por tipología quedan protegidos todos los elementos que definen ese tipo arquitectónico.

Los niveles de intervención adscritos al grado de protección Ambiental son: conservación, restauración, consolidación y rehabilitación. Solo se ha considerado permitir obras de remodelación en los casos evidentes de ruina o de partes del inmueble sin valores y que no responden al tipo arquitectónico.

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

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

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

propietarios.

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

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

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

Es decir, en la valoración se concretan de forma sucinta los criterios de catalogación, que se resumen en 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, complementando la información relativa a los criterios de valoración, se señala en el apartado "Valoración y alcance de la protección" qué elementos concretos se protegen.

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

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

Sobre esto último conviene añadir que la jurisprudencia ha sido tajante al respecto de la forma de proceder para otorgar protección a los inmuebles con valor histórico, arquitectónico o artístico. Entre ellas, se cita la siguiente Sentencia.

SENTENCIA DE 18 DE JULIO DE 1993 (TRIBUNAL SUPREMO, SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, SECCIÓN 5ª, RJ\1993\5578). VALENCIA.

A continuación se transcribe, como resumen, lo dispuesto en el Fundamento de Derecho Cuarto de la Sentencia reseñada. "Ya en el caso concreto que nos ocupa, el examen conjunto y contrastado de todas las pruebas practicadas nos conduce, sin titubeo alguno, a estimar: 1.º, que en la Memoria del Plan -de carácter vinculante- están suficientemente justificadas las catalogaciones llevadas a cabo, ....

En definitiva no se ha demostrado en modo alguno que la Administración urbanística haya incurrido en error, falta de racionalidad, olvido de los intereses generales o desviación de poder al catalogar tales edificios en la forma en que lo ha llevado a cabo, por lo que este Tribunal no sólo no puede, ni debe, arrogarse funciones planificadoras que no le conciernen sino que tampoco estima que procede anulación total o parcial de las catalogaciones impugnadas."

Otra cuestión y sobre la que no cabe duda alguna, es la posibilidad de modificar el grado de protección o, incluso de descatalogar un inmueble protegido cuando así se pruebe, por no ostentar ya los valores que motivaron su protección. Desde

un punto de vista amplio, no se puede concebir el inmovilismo del patrimonio, sobre todo cuando se trata de bienes privativos sobre los que su propietario puede no aceptar la intervención administrativa o incumplir sus deberes de conservación sin perjuicio de la vigilancia del Ayuntamiento, e interferir en la actividad pública eludiendo o negando las visitas a esos inmuebles e incluso exigiendo luego reclamaciones patrimoniales basadas en su propia inactividad.

Por tanto,

- No se aprecia imprecisión en las Fichas. Todo lo contrario, constan de una información más completa y rigurosa que en el PEPRI 2001, están actualizadas los datos gráficos y se han añadido con más detalle las características de los inmuebles para conocimiento general, lo cual constituye uno de los objetivos del Plan Especial.

- La LPHC en su artículo 45 diferencia claramente entre los grados de protección ambiental y parcial, y esta diferencia hace que la protección asignada a los inmuebles y espacios tenga que ser necesariamente reglada; es decir, deberá ajustarse a cualquiera de esos grados en función de los elementos a proteger. No sería correcto proceder a igualar ambos grados en tanto éstos, más el integral, son sustancialmente diferentes y responden a una regulación normativa e histórica-arquitectónica-artística también diferente, que ha sido estudiada caso por caso para otorgar el más correcto, sin perjuicio de que pudieran existir determinados supuestos objeto de revisión, tal y como se ha propuesto en algún caso en otras alegaciones y que será motivo de justificación y/o corrección en la siguiente fase de tramitación.

- La alegación presentada es de carácter genérico, sin aportar ejemplos o supuestos concretos que permitan analizar con objetividad las declaraciones efectuadas. No obstante, se revisará el grado de protección de determinados inmuebles al objeto de perfeccionar el documento y lograr una mayor homogeneización de los criterios legales adoptados.

#### Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 58

Nombre: MARÍA DE LA PAZ MASSIEU DE LA ROCHA VERDUGO Y VECINOS DE LA CALLE VERDI

Domicilio: C/Verdi, 13

C.P. 35001

Nº Reg. Ayto.: 129176

Fecha Reg. Ayto.: 02-09-2016

Nº de Páginas: 3

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: VEGUETA

Entidad: Particular

Tema: Parcelas calificadas

**Contestación**

El PEPRI de Vegueta-Triana vigente califica como Espacio Libre/Aparcamiento (EL/AP) una serie de parcelas que se sitúan entre las calles Ramón y Cajal y Verdi para edificar en ellas un edificio de aparcamientos aprovechando el desnivel existente entre las vías citadas, de modo que se posibilita la ubicación de un espacio libre en su cubierta, a cota de la rasante de la c/ Ramón y Cajal, por tanto.

El PEP en trámite mantiene tal actuación por considerarla de interés para la ordenación del ámbito, conforme con las estrategias de movilidad establecidas en su Memoria de Ordenación, concretamente en su apartado 5.5 sobre el Sistema de Movilidad y en su plano 1.2 de Propuesta de Movilidad, en los que se hace referencia a la consolidación de una red de aparcamientos en los bordes del ámbito para garantizar dicha dotación para residentes y visitantes, "en coherencia con la medida de desviar la mayor parte del tráfico rodado a los bordes del ámbito, recuperando el centro para el uso y disfrute del peatón, se plantea una red de aparcamientos en conexión con esas vías motorizadas principales, de tal manera que los visitantes puedan aparcar en puntos bien conectados con el centro y distribuidos en todo el perímetro del ámbito".

Este planteamiento viene a solventar también la escasez de aparcamientos del ámbito como consecuencia de la prohibición genérica de instalación de nuevos usos de Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento en inmuebles protegidos que, dada la proliferación de ellos en virtud de su naturaleza e historia -no debemos olvidar que engloba dos BIC-, merma muchísimo la oferta de estacionamiento de vehículos del mismo.

Por otra parte, también resulta de interés la materialización del espacio libre que se propone de forma conjunta con el aparcamiento, dado que supone la significación del mismo como antesala del Hospital San Martín, dada su ubicación a idéntica cota, recurso que se entiende necesario dada la trascendencia de este como edificio dotacional emblemático.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 59

Nombre: COMUNIDAD PROPIETARIOS EDIFICIO VERDI Nº 5-7-9

Domicilio: C/Verdi, 5,7 y 9

C.P. 35001

Nº Reg. Ayto.: 129184

Fecha Reg. Ayto.: 02-09-2016

Nº de Páginas: 4

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: VEGUETA

Entidad: Particular

Tema: Parcelas calificadas

**Contestación**

El PEPRI de Vegueta-Triana vigente califica como Espacio Libre/Aparcamiento (EL/AP) una serie de parcelas que se sitúan entre las calles Ramón y Cajal y Verdi para edificar en ellas un edificio de aparcamientos aprovechando el desnivel existente entre las vías citadas, de modo que se posibilita la ubicación de un espacio libre en su cubierta -a cota de la rasante de la c/ Ramón y Cajal-, por tanto.

El PEP en trámite mantiene tal actuación por considerarla de interés para la ordenación del ámbito, conforme con las estrategias de movilidad establecidas en su Memoria de Ordenación, concretamente en su apartado 5.5 sobre el Sistema de Movilidad y en su plano 1.2 de Propuesta de Movilidad, en los que se hace referencia a la consolidación de una red de aparcamientos en los bordes del ámbito para garantizar dicha dotación para residentes y visitantes, "en coherencia con la medida de desviar la mayor parte del tráfico rodado a los bordes del ámbito, recuperando el centro para el uso y disfrute del peatón, se plantea una red de aparcamientos en conexión con esas vías motorizadas principales, de tal manera que los visitantes puedan aparcar en puntos bien conectados con el centro y distribuidos en todo el perímetro del ámbito".

Este planteamiento viene a solventar también la escasez de aparcamientos del ámbito como consecuencia de la prohibición genérica de instalación de nuevos usos de Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento en inmuebles protegidos que, dada la proliferación de ellos en virtud de su naturaleza e historia -no debemos olvidar que engloba dos BIC-, merma muchísimo la oferta de estacionamiento de vehículos del mismo.

Por otra parte, también resulta de interés la materialización del espacio libre que se propone de forma conjunta con el aparcamiento, dado que supone la significación del mismo como antesala del Hospital San Martín, dada su ubicación a idéntica cota, recurso que se entiende necesario dada la trascendencia de este como edificio dotacional emblemático.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 60

Nombre: FEDERICO CARBAJO FALCÓN

Domicilio: C/Villavicencio, 22, 2º

C.P. 35002

Nº Reg. Ayto.: 129235

Fecha Reg. Ayto.: 02-09-2016

Nº de Páginas: 5

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Directrices de intervención

**Contestación**

El grado de protección de cada inmueble incluido en el Catálogo lo determina la ficha correspondiente. Para el inmueble en cuestión, la ficha 057 del Catálogo del Plan Especial de Protección y Reforma Interior aprobado en 2001 -hasta el momento en vigor- determinaba un grado de protección de "Edificios de interés histórico y tipológico", que el Plan Especial aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016 ha equiparado con el grado "Ambiental" de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

Sin embargo, durante los trabajos de redacción del documento de este Plan Especial de Protección, se hizo una minuciosa labor de análisis de las edificaciones que integran los barrios de Vegueta y Triana, recopilando información sobre todo el conjunto edificado, con el fin de hacer el estudio particular de cada inmueble. Así se procedió con la edificación en Cano, 28. En un primer acercamiento, se tomaron datos y fotografías del exterior del inmueble, anotando información detallada sobre el estado de conservación de la fachada, elementos destacables, estilo, integración ambiental, etc.

Posteriormente, tras concertar una cita con los propietarios, se procedió a visitar el interior de la edificación, visita que se realizó en abril de 2015, terminando de recopilar información sobre la misma.

Derivado de la visita se concluyó que la edificación no tenía valores en su interior y, en consecuencia, se asignó el grado de protección "Parcial" que figura en la ficha VT-057 del nuevo Plan Especial en tramitación. 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, entendiéndose que el paramento exterior y su espacio habitable inmediato constituyen una unidad indivisible.

Por ello, en la ficha VT-057, en la "valoración y alcance de la protección", se protege la fachada y la primera crujía.

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

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

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

El tramo de manzana donde está ubicado el inmueble sigue una pauta regular en altura de tres plantas, considerando que las alturas están homogeneizadas, ya que la altura de este inmueble es de dos plantas altas lo que se corresponde a casi tres de nueva edificación. Esta explicación se evidencia en la medianera que crea el edificio de Cano, 30 hacia éste inmueble protegido que no llega a una planta de altura.

La única excepción en este tramo de manzana es la esquina con la calle Travieso, que tiene una altura mayor, pero que también es mayor que la altura homogeneizada respecto al tramo de manzana de dicha calle, no por ello se propone aumentar una planta más en el inmueble inmediato a éste, que a pesar de no estar catalogado se le fija una altura máxima de tres plantas, muy por debajo de las cinco que ostenta la esquina.

Por lo expuesto, no es objeto del Plan Especial ocultar medianeras vistas que, por otro lado, ya están asumidas en el entorno siendo consecuencia de los distintos procesos edificatorios a lo largo de la evolución histórica de este Conjunto Histórico.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 61

Nombre: FERNANDO ORTEGA MARTÍN Y OTROS VECINOS

Domicilio: C/Doctor Domingo Déniz, 3, 2º

C.P. 35002

Nº Reg. Ayto.: 129258

Fecha Reg. Ayto.: 02-09-2016

Nº de Páginas: 10

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio:

Entidad: Asociaciones

Tema: Varias generales

**Contestación**

La contestación se recoge en el documento adjunto.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

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

### **ALEGACIONES**

**NÚM. ORDEN:** 61

**NOMBRE:** FERNANDO ORTEGA MARTÍN Y OTROS

### **CONTESTACIÓN:**

#### **SOBRE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS.**

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

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

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

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

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

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

Artículo 46. Patrimonio histórico, cultural y artístico.

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

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

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

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

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

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

....

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

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

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

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

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

De los artículos citados se desprende lo siguiente:

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

2º) El establecimiento de:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- La LPHE constituye el marco general y subsidiario en el caso de que haya sido aprobada una Ley propia sobre esta materia. Los Planes de Protección de los Conjuntos Históricos de Canarias se regulan por su Ley autonómica y su contenido se recoge en el artículo 31.

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

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

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

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

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

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

....

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

#### **Artículo 18. Clasificación.**

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

...

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

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

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

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

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

....

#### **Artículo 32. Tramitación.**

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

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

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

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

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

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

Las características más reseñables de los CH son las siguientes:

1º) Son ámbitos de suelo urbano consolidado.

2º) El Plan Especial de Protección se erige en la figura de ordenación más acorde con su conservación y salvaguarda, aunque eso no significa que debe realizarse únicamente a través de esta figura urbanística; los Planes Generales pueden incorporar determinaciones sobre los CH pero siempre respetando las disposiciones de la LPHE y la LPHC.

3º) Los Ayuntamientos ostentan las competencias principales sobre estos ámbitos, tanto a nivel de ordenación como de gestión, si bien como ya se ha dicho, hay que tener presentes las competencias del Cabildo sobre esta materia.

4º) Los Planes Especiales de Protección son documentos que deben abordar contenidos y materias multidisciplinarios lo que entraña una mayor implicación de variados segmentos sociales para su efectivo cumplimiento y aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Análisis detallado de la alegación presentada.**

#### **A) En relación con lo dispuesto en el artículo 46 de la Constitución Española.**

Artículo 46. Patrimonio histórico, cultural y artístico

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

Señalan que la revisión del Plan Especial no enriquece el Conjunto Histórico, sino todo lo contrario, por los siguientes motivos:

#### **REDUCCIÓN DE LOS LÍMITES O LINDEROS DEL CONJUNTO HISTÓRICO.**

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

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

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

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

#### **MODIFICACIÓN DE RASANTES TRADICIONALES.**

En lo que se refiere a las modificaciones en las alineaciones, debe señalarse que este Plan Especial que se ha aprobado inicialmente parte, para el estudio de alineaciones y rasantes, de las determinaciones del Plan Especial anterior. En este sentido, el nuevo Plan Especial mantiene algunos cambios de alineación propuestos en el documento de 2001, sin que se

hayán producido por tanto cambios en la regulación de estas parcelas con respecto a lo anteriormente establecido. Este es el caso de los cambios de alineación propuestos en Lagunetas, 8; Triana, 3; Domingo Déniz, 15/ San Francisco, 1; Audiencia, 8; García Tello, 7, 9 y 23; Reyes Católicos, 63, 67 y 69; Fernando Galván, 20; y Sor Jesús, 7 y 9.

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

El nuevo Plan Especial sólo introduce nuevos cambios de alineación que el PEPRI-2001 no recogía (que afectan a 27 edificaciones), en todas aquellas fachadas no protegidas en las que se ha observado una alineación discontinua con respecto a las edificaciones colindantes y cuya corrección supondrá una mejora del entorno, con la homogeneización del tramo y la ampliación de aceras. Estos nuevos cambios de alineación propuestos se encuentran en las siguientes calles: Maninidra, 4; Dr. Domingo Déniz, 15; Pedro Díaz, 22; López Botas, 49 y 61; Sor Brígida Castelló, 12 y 20; Santa Bárbara, 23 y 31; Mendizábal, 19; Francisco Déniz / Botas; Alcalde Díaz Saavedra Navarro, 32; Francisco Gourié, 61 y 63 (se descatalogaron las fachadas traseras); Francisco Gourié / Munguía (Se edifica según determinación del PGO-2012); Guzmán El Bueno, una parcela s/n (parcela proveniente del PERI San Juan - San José); Carretera del Centro, 4, 6, 10, 14, 16 y 18 (parcelas provenientes del PERI San Juan - San José); Ramón y Cajal, 27, 31 y 33 (parcelas provenientes del PERI San Juan - San José); y Real de San Roque, dos parcelas s/n (parcelas provenientes del PERI San Juan- San José).

Como se ha comentado, las nuevas modificaciones de alineaciones incluidas en el PEP Vegueta-Triana se realizan sobre edificaciones no protegidas y en todo caso las actuaciones sobre estas 27 parcelas se consideran una intervención muy puntual dentro de estos dos conjuntos, pues sólo representan un 2% del total de parcelas que ordena el Plan Especial.

### **PERMITE LA MODIFICACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN DE LOS EDIFICIOS CON LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS PLANTAS.**

En la alegación presentada los demandantes manifiestan su oposición al aumento de volumen en los bienes inmuebles, haciendo referencia en concreto al incremento de altura en edificios catalogados, por considerar que dicho aumento de altura puede devaluar su fisionomía.

Pues bien, a este respecto debe señalarse lo siguiente:

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

integración de estas edificaciones en un entorno apropiado que enaltezca sus cualidades particulares y favorezca el diálogo entre los distintos elementos, tanto protegidos como renovados o susceptibles de renovación.

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

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

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

En la misma línea, muchas urbes europeas representativas por su extenso y bien cuidado patrimonio histórico y arquitectónico permiten e incluso propician en algunas de sus edificaciones protegidas la ejecución 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 BenedettaTagliabue) y la Academia Grifols (TwoBo Arquitectura + Luis Twose), en Barcelona; el Teatro Campos Elíseos (Estudio de Arquitectura Santiago Fajardo) en Bilbao; el Colegio Oficial de Arquitectos de Asturias en Gijón (Ruiz-Larrea y Asociados); el estudio de la CoopHimmelb(l)au, en Viena; en Halle, Alemania; el Parlamento alemán (Norman Foster), en Berlín; la Tate Modern (Herzog& De Meuron), en Londres; el Teatro de la Ópera (Jean Nouvel), en Lyon; o las intervenciones en varios edificios históricos, residenciales y de otros usos, a lo largo de la Plaza de Wenceslao, en Praga. Estas

actuaciones son referentes actuales de intervención en edificios con valores, donde la contemporaneidad convive con lo protegido sin desvirtuarlo, aportando un nuevo valor.

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

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

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

aportado su lenguaje, y de la misma manera, nuestra época debe dejar huella de su existencia diferenciándose de las anteriores, enriqueciendo la ciudad. Es por ello que las ampliaciones que se permiten siempre se exigen en un lenguaje actual, contemporáneo. Ello no implica, y de hecho se exige igualmente, que el resultado formal no deba estar en total armonía con la edificación original, garantizando una gran calidad de proyecto.

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

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

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

### **PERMITE Y FOMENTA LAS ACTIVIDADES TERCIARIAS RECREATIVAS.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Comisión entiende que para evitar dudas a la hora de informar los correspondientes expedientes, sería conveniente introducir en el Título VI, "Ordenanza de Edificación",

concretamente en su apartado 6.2.1 de “Condiciones de Uso”, una aclaración a este respecto en los siguientes términos:

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

En cuanto al inmueble sito en la calle Lagunetas, 8 se hace la siguiente consideración:

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

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

Por su parte, el nuevo Estudio Económico Financiero del PEP en trámite recoge el gasto correspondiente a la ejecución de la citada actuación -que identifica como C.3- porque está pendiente de ejecución la parte por expropiar, además de que hayan de abordarse otra serie de obras para el tratamiento conjunto del espacio, pero no refleja la expropiación que se deriva de la misma porque es producto de una determinación del PEPRI vigente y, como consecuencia, de ella hay un expediente administrativo en marcha para su obtención.

## **B) En relación con lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.**

### - Incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 7:

Artículo 7. Cooperación de ayuntamientos en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico Español.

Los Ayuntamientos cooperarán con los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico Español comprendido en su término municipal, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción. Notificarán a la Administración competente cualquier amenaza, daño o perturbación de su función social que tales bienes sufran, así como las dificultades y necesidades que tengan para el cuidado de estos bienes. Ejercerán asimismo las demás funciones que tengan expresamente atribuidas en virtud de esta Ley.

La alegación desvía el enfoque e interpretación del artículo. Se trata de una disposición general referida al principio de cooperación interadministrativa. Por tanto, se rechaza la interpretación en el sentido pretendido de que las Entidades locales sólo deben cooperar con otros organismos y administraciones para la conservación y preservación del patrimonio, negándole la capacidad de ejecución que le otorgan las Leyes en materia de patrimonio y de ordenación urbanística combinadas. La pretensión de que actúe sólo como mero espectador y conservador del patrimonio se contrapone con las medidas urbanísticas y de ordenación y gestión del Conjunto que le otorga la LPHC.

A mayor abundamiento, el artículo se refiere a los bienes protegidos en el ámbito estatal, sobre los que el ámbito municipal no ejerce competencias directas, debiendo asumir su condición de tales simplemente.

- Incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19:

Artículo 19. Régimen de las obras o instalaciones de rótulos y conducciones sobre monumentos y jardines históricos.

1. En los Monumentos declarados Bienes de Interés Cultural no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias sin autorización expresa de los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o en cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.

2. Las obras que afecten a los Jardines Históricos declarados de interés cultural y a su entorno, así como la colocación en ellos de cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, necesitarán autorización expresa de los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley.

3. Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes en los Jardines Históricos y en las fachadas y cubiertas de los Monumentos declarados de interés cultural. Se prohíbe también toda construcción que altere el carácter de los inmuebles a que hace referencia este artículo o perturbe su contemplación.

Tal y como se observa en el epígrafe del artículo, el artículo no afecta a los Conjuntos Históricos.

- Incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 20:

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

1. La declaración de un Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, como Bienes de Interés Cultural, determinará la obligación para el Municipio o Municipios en que se 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...”

En primer lugar, decir que la alegación se plantea de forma sui generis y no está fundamentada. Parece querer decir que todo el Plan Especial pretende la legalización de actividades prohibidas, pero no lo deja claro. Parece incidir en el tema de los usos permitidos y autorizables y las consecuencias que eso ha acarreado, sobre todo respecto al uso terciario recreativo, cuya autorización ha generado problemas colaterales (ruidos, basura, proliferación de terrazas, ...).

Tal y como se expresa en el apartado 5.6.3. Ajustes en la estructura de usos de la Memoria de Ordenación, el uso recreativo-ocio en el PEPRI 2001 se extendía por todo el ámbito sin priorizar unas zonas sobre otras y sin considerar que este uso podía ocasionar molestias a los residentes. Otro motivo añadido es que este uso se extendía como una categoría del comercial, desarrollado en aquel momento en la zona y esto motivaba su disposición casi indiscriminada en todo el área.

En esta fase, se profundiza en el criterio de limitar el Recreativo-Ocio en la zona B. Y además de considerar este uso como autorizable en dicha zona, es decir sometido a un Estudio de Incidencia Ambiental para valorar su repercusión en el entorno, se establece una limitación de intensidad para este uso.

En los últimos años el uso Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimientos para el Consumo de Bebidas y Comidas ha aumentado significativamente su presencia en la zona B del barrio de Triana, desplazando al uso comercial y generando problemas de coexistencia con el uso residencial.

Para evitar que continúe expandiéndose sin control se propone un límite de intensidad de tal manera que no se supere la intensidad existente actualmente en algunos tramos de calles. Esta intensidad se calculará en cada tramo de calle, poniendo en relación la longitud de fachada de la suma de locales destinados al uso Recreativo-Ocio con la longitud total de fachada del tramo correspondiente, con las condiciones definidas en el apartado 4 del artículo 3.9 Condiciones generales de los usos de la Normativa de este Plan Especial de Protección.

#### - Incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 21:

Artículo 21. Protección y conservación de Conjuntos Históricos.

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

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

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

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

La alegación plantea que el Plan Especial permite remodelaciones urbanas, pero enlaza este concepto, erróneamente, con los usos prohibidos y destrucciones de inmuebles que, entienden, se van a generar en Vegueta-Triana a raíz de la aprobación del Plan Especial.

Sin embargo, desde el Plan Especial no se plantea alguna actuación que comporte la remodelación urbana; lo que sí existen son actuaciones aisladas y decisiones sobre las que el planificador incide en el sentido de mejorar y contribuir a una mejor conservación del espacio y de los inmuebles que se incluyen en él, al concepto de homogeneización, tanto referido a los bienes catalogados como no catalogados.

Es más, si nos atenemos al concepto de remodelación urbana, que ha sido abordado, entre otras, por la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de febrero de 2016, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 5ª, RJ 2016\897 de la siguiente forma:

"...Habiendo sido considerados así correctamente como suelo urbano no consolidado, donde los planes de mejora urbana, en méritos del artículo 68 de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, tienen por objeto completar el tejido urbano o bien cumplir operaciones de rehabilitación, reforma interior, remodelación urbana, transformación de usos, reurbanización, ordenación del subsuelo o saneamiento de poblaciones y otras similares. Pudiendo los que tengan por objetivo la remodelación urbana, la transformación de usos o la reurbanización determinar operaciones urbanísticas que supongan la reconversión del modelo urbanístico del ámbito de que se trate, en cuanto a la estructura, la edificación existente y los usos, o bien establecer la sustitución integral o parcial de las infraestructuras de urbanización y la implantación de nuevas infraestructuras, por razones de obsolescencia o de insuficiencia manifiesta de las existentes o por las exigencias del desarrollo económico y social".

Conforme a lo dispuesto en este extracto, el Plan Especial no está pretendiendo ninguna operación de remodelación urbana. Este concepto es demasiado amplio y relevante como para afirmar gratuitamente que la decisión del planificador es la de generar ese cambio total o reconversión del modelo en este ámbito ya consolidado. Tampoco es cierto que contemple la modificación de la estructura o de la edificación existente, incluso en su referencia de los usos a desarrollar, máxime por tratarse de un Conjunto Histórico. En un sentido genérico es incierto que el Plan vaya a ejecutar operaciones urbanísticas de calado como para enfocarlas como una remodelación urbana.

**C) En relación con lo dispuesto en la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.**

- Incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4:

Artículo 4. Deber general de respeto y conservación

1. Los ciudadanos y los poderes públicos tienen el deber de respetar y conservar el patrimonio histórico canario y de reparar el daño que se cause a los mismos.

2. Las Administraciones competentes asegurarán el mantenimiento y conservación de los bienes del patrimonio histórico canario, con independencia de su titularidad o régimen jurídico, garantizando que su gestión se produzca sin merma de su potencialidad y de modo compatible con la finalidad de protección, preservándolos para las futuras generaciones.

Esta alegación hay que ponerla en relación con el artículo 153.1 del TRLOTENC “Deberes de conservación y rehabilitación” que señala:

“Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, con sujeción a las normas sectoriales que les sean de aplicación, realizando las obras y trabajos precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de cumplir en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo establecido por el planeamiento”.

Esta alegación se realiza con carácter genérico “No existe ni una actuación del Ayuntamiento en cumplimiento de dicho artículo, sino todo lo contrario”.

En este sentido conviene recordar que todas las construcciones y edificios, protegidos o no, tienen un propietario que también resulta obligado y debe cumplir con su obligación general de conservación, no sólo la administración que, en la mayor parte de los casos sólo puede cumplir con su deber de vigilancia para intentar que no se deteriore el patrimonio aún más y que se cumplan las disposiciones legales, máxime cuando en algunos supuesto pueden ser los propios propietarios los que, tras este incumplimiento, pretenden que se les otorguen unos beneficios urbanísticos.

- Incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5, sobre las funciones de las Administraciones canarias; el artículo 9, sobre las competencias de los Ayuntamientos; el artículo 18, en lo referente a la definición de Conjunto Histórico y el artículo 34, que enumera las normas comunes a los Conjuntos Históricos.

La alegación relaciona estos artículos con las siguientes actuaciones:

1º) Se permite la destrucción de inmuebles. Sólo pone como ejemplo el derribo de la construcción del primer Hospital San Martín, en la calle Herrería.

En cuanto a este inmueble (ficha VT-432) se expone lo siguiente:

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

Grado de Protección: PARCIAL

Se trata de una edificación de 2 plantas de altura hacia la calle Herrería, donde tiene la fachada de interés, tal como se expone en la propia descripción de la ficha. En la actualidad,

la parte no protegida de la parcela ya cuenta con una nueva edificación ejecutada al amparo de una licencia municipal, por lo que se recoge la realidad construida.

2º) Se permite la actividad terciaria recreativa, no permitida ni tolerada por el PEPRI 2001.

Este aspecto ya ha sido justificado, véase apartado "PERMITE Y FOMENTA LAS ACTIVIDADES TERCIARIO RECREATIVAS".

SE PERMITE EL MANTENIMIENTO DEL CABLEADO AÉREO EN FACHADAS, SE PERMITEN GRANDES RÓTULOS EN LA ACTIVIDAD TERCIARIA RECREATIVA, SE INCUMPLE LA LEY DE RUIDOS, SE FOMENTA DE LA INSTALACIÓN GRATUITA DE TERRAZAS EN LAS VÍAS PEATONALES.

El PEP aborda todos estos aspectos, quizás no de forma directa, pero al figurar regulados en la LPHC, estos artículos ya serían directamente aplicables.

Además existen ordenanzas específicas, entre las que podemos citar la Ordenanza municipal reguladora de la ocupación de la vía pública con terrazas, Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 96, de 27 de julio de 2012, donde ya se establecen unos parámetros de ocupación o de zonas saturadas por motivos de saturación acústica u ocupacional; o la Ordenanza sobre Mobiliario Urbano, Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 85, de 17 de julio de 1998.

Sin embargo, parece conveniente por su especial incidencia en todo el ámbito que se estudie la intensidad del uso recreativo-ocio, a efectos de evitar situaciones indeseadas de ruidos, suciedad, colmatados de espacios públicos y perjuicios a los residentes y a los inmuebles en general, tal y como ya se ha hecho constar en otro apartado de esta alegación.

Por tanto, se reflejarán estas medidas y se incluirán en la normativa del Plan Especial, en tanto son las consecuencias últimas de la aplicación del Plan en su conjunto, y sería deseable que se incorporasen como aspectos que concreten de forma directa esta actividad.

En resumen, el Plan Especial está ordenando el ámbito, pero su ejecución se materializa o debe materializarse en concordancia con lo dispuesto directamente con los preceptos de la LPHC y las Ordenanzas municipales que le afecten y con la adopción de las mejores decisiones desde este documento para el desarrollo de las actividades que se pretenden fomentar en los dos barrios.

Por último, el artículo 14, punto 8 de la Ordenanza estética del Plan Especial "Cableado eléctrico", ya regula el soterramiento de las líneas, así como la conveniencia de llegar a acuerdos con las compañías suministradoras, por lo que este aspecto sí figura expresamente recogido.

#### Resolución:

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 62

Nombre: MARIO CÉSAR HERNÁNDEZ SERRANO Y OTROS

Domicilio: C/Bravo Murillo, 17, bajo

C.P. 35002

Nº Reg. Ayto.: 129261

Fecha Reg. Ayto.: 02-09-2016

Nº de Páginas: 10

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio:

Entidad: Particular

Tema: Varias generales

**Contestación**

La contestación se recoge en el documento adjunto.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

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

### **ALEGACIONES**

**NÚM. ORDEN:** 62

**NOMBRE:** MARIO HERNÁNDEZ SERRANO Y OTROS.

### **CONTESTACIÓN:**

#### **SOBRE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS.**

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

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

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

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

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

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

Artículo 46. Patrimonio histórico, cultural y artístico.

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

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

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

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

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

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

....

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

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

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

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

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

De los artículos citados se desprende lo siguiente:

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

2º) El establecimiento de:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- La LPHE constituye el marco general y subsidiario en el caso de que haya sido aprobada una Ley propia sobre esta materia. Los Planes de Protección de los Conjuntos Históricos de Canarias se regulan por su Ley autonómica y su contenido se recoge en el artículo 31.

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

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

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

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

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

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

....

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

#### **Artículo 18. Clasificación.**

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

...

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

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

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

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

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

....

#### **Artículo 32. Tramitación.**

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

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

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

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

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

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

Las características más reseñables de los CH son las siguientes:

1º) Son ámbitos de suelo urbano consolidado.

2º) El Plan Especial de Protección se erige en la figura de ordenación más acorde con su conservación y salvaguarda, aunque eso no significa que debe realizarse únicamente a través de esta figura urbanística; los Planes Generales pueden incorporar determinaciones sobre los CH pero siempre respetando las disposiciones de la LPHE y la LPHC.

3º) Los Ayuntamientos ostentan las competencias principales sobre estos ámbitos, tanto a nivel de ordenación como de gestión, si bien como ya se ha dicho, hay que tener presentes las competencias del Cabildo sobre esta materia.

4º) Los Planes Especiales de Protección son documentos que deben abordar contenidos y materias multidisciplinarios lo que entraña una mayor implicación de variados segmentos sociales para su efectivo cumplimiento y aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Análisis detallado de la alegación presentada.**

#### **A) En relación con lo dispuesto en el artículo 46 de la Constitución Española.**

Artículo 46. Patrimonio histórico, cultural y artístico

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

Señalan que la revisión del Plan Especial no enriquece el Conjunto Histórico, sino todo lo contrario, por los siguientes motivos:

#### **REDUCCIÓN DE LOS LÍMITES O LINDEROS DEL CONJUNTO HISTÓRICO.**

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

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

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

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

#### **MODIFICACIÓN DE RASANTES TRADICIONALES.**

En lo que se refiere a las modificaciones en las alineaciones, debe señalarse que este Plan Especial que se ha aprobado inicialmente parte, para el estudio de alineaciones y rasantes, de las determinaciones del Plan Especial anterior. En este sentido, el nuevo Plan Especial mantiene algunos cambios de alineación propuestos en el documento de 2001, sin que se

hayán producido por tanto cambios en la regulación de estas parcelas con respecto a lo anteriormente establecido. Este es el caso de los cambios de alineación propuestos en Lagunetas, 8; Triana, 3; Domingo Déniz, 15/ San Francisco, 1; Audiencia, 8; García Tello, 7, 9 y 23; Reyes Católicos, 63, 67 y 69; Fernando Galván, 20; y Sor Jesús, 7 y 9.

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

El nuevo Plan Especial sólo introduce nuevos cambios de alineación que el PEPRI-2001 no recogía (que afectan a 27 edificaciones), en todas aquellas fachadas no protegidas en las que se ha observado una alineación discontinua con respecto a las edificaciones colindantes y cuya corrección supondrá una mejora del entorno, con la homogeneización del tramo y la ampliación de aceras. Estos nuevos cambios de alineación propuestos se encuentran en las siguientes calles: Maninidra, 4; Dr. Domingo Déniz, 15; Pedro Díaz, 22; López Botas, 49 y 61; Sor Brígida Castelló, 12 y 20; Santa Bárbara, 23 y 31; Mendizábal, 19; Francisco Déniz / Botas; Alcalde Díaz Saavedra Navarro, 32; Francisco Gourié, 61 y 63 (se descatalogaron las fachadas traseras); Francisco Gourié / Munguía (Se edifica según determinación del PGO-2012); Guzmán El Bueno, una parcela s/n (parcela proveniente del PERI San Juan - San José); Carretera del Centro, 4, 6, 10, 14, 16 y 18 (parcelas provenientes del PERI San Juan - San José); Ramón y Cajal, 27, 31 y 33 (parcelas provenientes del PERI San Juan - San José); y Real de San Roque, dos parcelas s/n (parcelas provenientes del PERI San Juan- San José).

Como se ha comentado, las nuevas modificaciones de alineaciones incluidas en el PEP Vegueta-Triana se realizan sobre edificaciones no protegidas y en todo caso las actuaciones sobre estas 27 parcelas se consideran una intervención muy puntual dentro de estos dos conjuntos, pues sólo representan un 2% del total de parcelas que ordena el Plan Especial.

### **PERMITE LA MODIFICACIÓN DE LA CONFIGURACIÓN DE LOS EDIFICIOS CON LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS PLANTAS.**

En la alegación presentada los demandantes manifiestan su oposición al aumento de volumen en los bienes inmuebles, haciendo referencia en concreto al incremento de altura en edificios catalogados, por considerar que dicho aumento de altura puede devaluar su fisionomía.

Pues bien, a este respecto debe señalarse lo siguiente:

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

integración de estas edificaciones en un entorno apropiado que enaltezca sus cualidades particulares y favorezca el diálogo entre los distintos elementos, tanto protegidos como renovados o susceptibles de renovación.

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

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

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

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

actuaciones son referentes actuales de intervención en edificios con valores, donde la contemporaneidad convive con lo protegido sin desvirtuarlo, aportando un nuevo valor.

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

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

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

aportado su lenguaje, y de la misma manera, nuestra época debe dejar huella de su existencia diferenciándose de las anteriores, enriqueciendo la ciudad. Es por ello que las ampliaciones que se permiten siempre se exigen en un lenguaje actual, contemporáneo. Ello no implica, y de hecho se exige igualmente, que el resultado formal no deba estar en total armonía con la edificación original, garantizando una gran calidad de proyecto.

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

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

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

### **PERMITE Y FOMENTA LAS ACTIVIDADES TERCIARIAS RECREATIVAS.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La Comisión entiende que para evitar dudas a la hora de informar los correspondientes expedientes, sería conveniente introducir en el Título VI, "Ordenanza de Edificación",

concretamente en su apartado 6.2.1 de “Condiciones de Uso”, una aclaración a este respecto en los siguientes términos:

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

En cuanto al inmueble sito en la calle Lagunetas, 8 se hace la siguiente consideración:

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

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

Por su parte, el nuevo Estudio Económico Financiero del PEP en trámite recoge el gasto correspondiente a la ejecución de la citada actuación -que identifica como C.3- porque está pendiente de ejecución la parte por expropiar, además de que hayan de abordarse otra serie de obras para el tratamiento conjunto del espacio, pero no refleja la expropiación que se deriva de la misma porque es producto de una determinación del PEPRI vigente y, como consecuencia, de ella hay un expediente administrativo en marcha para su obtención.

## **B) En relación con lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.**

### - Incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 7:

Artículo 7. Cooperación de ayuntamientos en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico Español.

Los Ayuntamientos cooperarán con los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico Español comprendido en su término municipal, adoptando las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción. Notificarán a la Administración competente cualquier amenaza, daño o perturbación de su función social que tales bienes sufran, así como las dificultades y necesidades que tengan para el cuidado de estos bienes. Ejercerán asimismo las demás funciones que tengan expresamente atribuidas en virtud de esta Ley.

La alegación desvía el enfoque e interpretación del artículo. Se trata de una disposición general referida al principio de cooperación interadministrativa. Por tanto, se rechaza la interpretación en el sentido pretendido de que las Entidades locales sólo deben cooperar con otros organismos y administraciones para la conservación y preservación del patrimonio, negándole la capacidad de ejecución que le otorgan las Leyes en materia de patrimonio y de ordenación urbanística combinadas. La pretensión de que actúe sólo como mero espectador y conservador del patrimonio se contrapone con las medidas urbanísticas y de ordenación y gestión del Conjunto que le otorga la LPHC.

A mayor abundamiento, el artículo se refiere a los bienes protegidos en el ámbito estatal, sobre los que el ámbito municipal no ejerce competencias directas, debiendo asumir su condición de tales simplemente.

- Incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19:

Artículo 19. Régimen de las obras o instalaciones de rótulos y conducciones sobre monumentos y jardines históricos.

1. En los Monumentos declarados Bienes de Interés Cultural no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias sin autorización expresa de los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o en cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.

2. Las obras que afecten a los Jardines Históricos declarados de interés cultural y a su entorno, así como la colocación en ellos de cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, necesitarán autorización expresa de los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley.

3. Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes en los Jardines Históricos y en las fachadas y cubiertas de los Monumentos declarados de interés cultural. Se prohíbe también toda construcción que altere el carácter de los inmuebles a que hace referencia este artículo o perturbe su contemplación.

Tal y como se observa en el epígrafe del artículo, el artículo no afecta a los Conjuntos Históricos.

- Incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 20:

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

1. La declaración de un Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, como Bienes de Interés Cultural, determinará la obligación para el Municipio o Municipios en que se 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...”

En primer lugar, decir que la alegación se plantea de forma sui generis y no está fundamentada. Parece querer decir que todo el Plan Especial pretende la legalización de actividades prohibidas, pero no lo deja claro. Parece incidir en el tema de los usos permitidos y autorizables y las consecuencias que eso ha acarreado, sobre todo respecto al uso terciario recreativo, cuya autorización ha generado problemas colaterales (ruidos, basura, proliferación de terrazas, ...).

Tal y como se expresa en el apartado 5.6.3. Ajustes en la estructura de usos de la Memoria de Ordenación, el uso recreativo-ocio en el PEPRI 2001 se extendía por todo el ámbito sin priorizar unas zonas sobre otras y sin considerar que este uso podía ocasionar molestias a los residentes. Otro motivo añadido es que este uso se extendía como una categoría del comercial, desarrollado en aquel momento en la zona y esto motivaba su disposición casi indiscriminada en todo el área.

En esta fase, se profundiza en el criterio de limitar el Recreativo-Ocio en la zona B. Y además de considerar este uso como autorizable en dicha zona, es decir sometido a un Estudio de Incidencia Ambiental para valorar su repercusión en el entorno, se establece una limitación de intensidad para este uso.

En los últimos años el uso Recreativo-Ocio en la subcategoría de Establecimientos para el Consumo de Bebidas y Comidas ha aumentado significativamente su presencia en la zona B del barrio de Triana, desplazando al uso comercial y generando problemas de coexistencia con el uso residencial.

Para evitar que continúe expandiéndose sin control se propone un límite de intensidad de tal manera que no se supere la intensidad existente actualmente en algunos tramos de calles. Esta intensidad se calculará en cada tramo de calle, poniendo en relación la longitud de fachada de la suma de locales destinados al uso Recreativo-Ocio con la longitud total de fachada del tramo correspondiente, con las condiciones definidas en el apartado 4 del artículo 3.9 Condiciones generales de los usos de la Normativa de este Plan Especial de Protección.

#### - Incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 21:

Artículo 21. Protección y conservación de Conjuntos Históricos.

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

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

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

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

La alegación plantea que el Plan Especial permite remodelaciones urbanas, pero enlaza este concepto, erróneamente, con los usos prohibidos y destrucciones de inmuebles que, entienden, se van a generar en Vegueta-Triana a raíz de la aprobación del Plan Especial.

Sin embargo, desde el Plan Especial no se plantea alguna actuación que comporte la remodelación urbana; lo que sí existen son actuaciones aisladas y decisiones sobre las que el planificador incide en el sentido de mejorar y contribuir a una mejor conservación del espacio y de los inmuebles que se incluyen en él, al concepto de homogeneización, tanto referido a los bienes catalogados como no catalogados.

Es más, si nos atenemos al concepto de remodelación urbana, que ha sido abordado, entre otras, por la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de febrero de 2016, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 5ª, RJ 2016\897 de la siguiente forma:

"...Habiendo sido considerados así correctamente como suelo urbano no consolidado, donde los planes de mejora urbana, en méritos del artículo 68 de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, tienen por objeto completar el tejido urbano o bien cumplir operaciones de rehabilitación, reforma interior, remodelación urbana, transformación de usos, reurbanización, ordenación del subsuelo o saneamiento de poblaciones y otras similares. Pudiendo los que tengan por objetivo la remodelación urbana, la transformación de usos o la reurbanización determinar operaciones urbanísticas que supongan la reconversión del modelo urbanístico del ámbito de que se trate, en cuanto a la estructura, la edificación existente y los usos, o bien establecer la sustitución integral o parcial de las infraestructuras de urbanización y la implantación de nuevas infraestructuras, por razones de obsolescencia o de insuficiencia manifiesta de las existentes o por las exigencias del desarrollo económico y social".

Conforme a lo dispuesto en este extracto, el Plan Especial no está pretendiendo ninguna operación de remodelación urbana. Este concepto es demasiado amplio y relevante como para afirmar gratuitamente que la decisión del planificador es la de generar ese cambio total o reconversión del modelo en este ámbito ya consolidado. Tampoco es cierto que contemple la modificación de la estructura o de la edificación existente, incluso en su referencia de los usos a desarrollar, máxime por tratarse de un Conjunto Histórico. En un sentido genérico es incierto que el Plan vaya a ejecutar operaciones urbanísticas de calado como para enfocarlas como una remodelación urbana.

**C) En relación con lo dispuesto en la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.**

- Incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4:

Artículo 4. Deber general de respeto y conservación

1. Los ciudadanos y los poderes públicos tienen el deber de respetar y conservar el patrimonio histórico canario y de reparar el daño que se cause a los mismos.

2. Las Administraciones competentes asegurarán el mantenimiento y conservación de los bienes del patrimonio histórico canario, con independencia de su titularidad o régimen jurídico, garantizando que su gestión se produzca sin merma de su potencialidad y de modo compatible con la finalidad de protección, preservándolos para las futuras generaciones.

Esta alegación hay que ponerla en relación con el artículo 153.1 del TRLOTENC “Deberes de conservación y rehabilitación” que señala:

“Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, con sujeción a las normas sectoriales que les sean de aplicación, realizando las obras y trabajos precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de cumplir en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo establecido por el planeamiento”.

Esta alegación se realiza con carácter genérico “No existe ni una actuación del Ayuntamiento en cumplimiento de dicho artículo, sino todo lo contrario”.

En este sentido conviene recordar que todas las construcciones y edificios, protegidos o no, tienen un propietario que también resulta obligado y debe cumplir con su obligación general de conservación, no sólo la administración que, en la mayor parte de los casos sólo puede cumplir con su deber de vigilancia para intentar que no se deteriore el patrimonio aún más y que se cumplan las disposiciones legales, máxime cuando en algunos supuesto pueden ser los propios propietarios los que, tras este incumplimiento, pretenden que se les otorguen unos beneficios urbanísticos.

- Incumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5, sobre las funciones de las Administraciones canarias; el artículo 9, sobre las competencias de los Ayuntamientos; el artículo 18, en lo referente a la definición de Conjunto Histórico y el artículo 34, que enumera las normas comunes a los Conjuntos Históricos.

La alegación relaciona estos artículos con las siguientes actuaciones:

1º) Se permite la destrucción de inmuebles. Sólo pone como ejemplo el derribo de la construcción del primer Hospital San Martín, en la calle Herrería.

En cuanto a este inmueble (ficha VT-432) se expone lo siguiente:

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

Grado de Protección: PARCIAL

Se trata de una edificación de 2 plantas de altura hacia la calle Herrería, donde tiene la fachada de interés, tal como se expone en la propia descripción de la ficha. En la actualidad,

la parte no protegida de la parcela ya cuenta con una nueva edificación ejecutada al amparo de una licencia municipal, por lo que se recoge la realidad construida.

2º) Se permite la actividad terciaria recreativa, no permitida ni tolerada por el PEPRI 2001.

Este aspecto ya ha sido justificado, véase apartado "PERMITE Y FOMENTA LAS ACTIVIDADES TERCIARIO RECREATIVAS".

SE PERMITE EL MANTENIMIENTO DEL CABLEADO AÉREO EN FACHADAS, SE PERMITEN GRANDES RÓTULOS EN LA ACTIVIDAD TERCIARIA RECREATIVA, SE INCUMPLE LA LEY DE RUIDOS, SE FOMENTA DE LA INSTALACIÓN GRATUITA DE TERRAZAS EN LAS VÍAS PEATONALES.

El PEP aborda todos estos aspectos, quizás no de forma directa, pero al figurar regulados en la LPHC, estos artículos ya serían directamente aplicables.

Además existen ordenanzas específicas, entre las que podemos citar la Ordenanza municipal reguladora de la ocupación de la vía pública con terrazas, Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 96, de 27 de julio de 2012, donde ya se establecen unos parámetros de ocupación o de zonas saturadas por motivos de saturación acústica u ocupacional; o la Ordenanza sobre Mobiliario Urbano, Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 85, de 17 de julio de 1998.

Sin embargo, parece conveniente por su especial incidencia en todo el ámbito que se estudie la intensidad del uso recreativo-ocio, a efectos de evitar situaciones indeseadas de ruidos, suciedad, colmatados de espacios públicos y perjuicios a los residentes y a los inmuebles en general, tal y como ya se ha hecho constar en otro apartado de esta alegación.

Por tanto, se reflejarán estas medidas y se incluirán en la normativa del Plan Especial, en tanto son las consecuencias últimas de la aplicación del Plan en su conjunto, y sería deseable que se incorporasen como aspectos que concreten de forma directa esta actividad.

En resumen, el Plan Especial está ordenando el ámbito, pero su ejecución se materializa o debe materializarse en concordancia con lo dispuesto directamente con los preceptos de la LPHC y las Ordenanzas municipales que le afecten y con la adopción de las mejores decisiones desde este documento para el desarrollo de las actividades que se pretenden fomentar en los dos barrios.

Por último, el artículo 14, punto 8 de la Ordenanza estética del Plan Especial "Cableado eléctrico", ya regula el soterramiento de las líneas, así como la conveniencia de llegar a acuerdos con las compañías suministradoras, por lo que este aspecto sí figura expresamente recogido.

#### Resolución:

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 63

Nombre: MARÍA DEL CARMEN GUERRA DE AGUILAR MASSIEU

Domicilio: C/Doctor García Castrillo, 21

C.P. 35005

Nº Reg. Ayto.: 129302

Fecha Reg. Ayto.: 02-09-2016

Nº de Páginas: 4

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Grado protección / nivel de intervención

**Contestación**

Durante los trabajos de redacción del documento de Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana que se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016, con el fin de determinar los valores a proteger en cada inmueble y las correspondientes directrices de intervención, se enviaron cartas de solicitud de visita a todos los propietarios de los edificios catalogados del ámbito, incluyendo la edificación en Domingo Déniz, nº 5. Sin embargo, por motivos desconocidos, no hubo respuesta por parte de los propietarios de este inmueble, por lo que no se pudo ver el interior de la edificación y se mantuvo la protección que ésta tenía según la ficha del catálogo del Plan Especial de 2001, es decir, "Monumentos histórico-artísticos nivel 2" (equiparable al grado "Integral" de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, según se expone en la memoria de ordenación del nuevo Plan Especial).

Con motivo de la alegación presentada por la propiedad, solicitando la valoración del grado de protección de parte de la parcela, nuevamente se consideró necesario obtener más información sobre el interior de la vivienda, por lo que era imprescindible realizar una visita al inmueble. Así, pues, tras concertar una cita con los interesados, el 15 de diciembre de 2016 se procedió a visitarlo.

En la visita se hizo un reportaje fotográfico y se tomó nota de los elementos arquitectónicos característicos y el estado de conservación actual, teniendo en especial consideración la parte del inmueble sobre la que se solicita el cambio de grado de protección. Pues bien, a partir de la información recogida en la visita, se le solicitó informe al historiador del arte Juan Carlos Padrón Valido, colaborador del equipo redactor en la elaboración de los distintos catálogos arquitectónicos del Municipio, quien nos ha remitido la siguiente valoración:

"Para la redacción de este informe se ha realizado una visita al inmueble, con el objetivo de realizar una inspección visual y recabar información del estado actual del edificio. Sin embargo, se ha observado durante la visita que el edificio se encuentra en obras de rehabilitación centradas en la reposición de nuevas carpinterías interiores y recuperación de forjados. El afán por el ideario ilustrado a partir de la segunda mitad siglo XVIII, tiene como consecuencia la creación de un nuevo centro (hoy zona Alameda de Colón-Cairasco-Hurtado de Mendoza), al abrirse la calle Nueva (Obispo Codina) y la construcción de un nuevo puente en sillería (Puente Verdugo, 1814) permitiendo la comunicación con el antiguo centro político-religioso (plaza de Santa Ana). Este lugar, se convertiría después de la desamortización de Mendizábal en el espacio romántico y lúdico de la Alameda de Santa Clara (hoy Alameda de Colón), remodelado durante la primera mitad del siglo XIX. El inmueble objeto de este informe, además de pertenecer al barrio histórico de Triana, se encuentra presidiendo con otros edificios, este espacio emblemático de la ciudad decimonónica, y que al día de hoy aún conserva este carácter especial que le ha otorgado la historia a través del tiempo. Por lo tanto, la importancia patrimonial de este inmueble no sólo estriba en su arquitectura, sino también por formar parte del ámbito en el que se encuentra enclavado.

Análisis de los valores patrimoniales del inmueble.

Se trata de un edificio de gran importancia al ser un ejemplo representativo de la arquitectura doméstica tradicional canaria del siglo XVIII, que es donde se enclava su fecha de construcción. Además, el inmueble al margen de representar todas las características de esta arquitectura, posee características propias de la arquitectura de Gran Canaria que no se dan en otras islas, lo que lo hace más interesante aún, si cabe.

1. La parcela.

En cuanto a la parcela que lo contiene, se hace necesario citar, que el inmueble se encuentra emplazado en un tipo de parcela característica de la ciudad histórica (siglos XV-XVIII) que responde a una forma oblonga, definida por una amplia fachada y con gran desarrollo en profundidad, una tipología muy utilizada en el urbanismo del barrio de Vegueta y en esta zona del barrio Triana, durante estos siglos.

2. La fachada.

La edificación presenta una fachada de dos plantas de altura y entresuelo, con una composición de huecos regularizados en la planta baja y la entreplanta. El hueco de acceso se encuentra marcando el eje de simetría. Debe señalarse, que en la arquitectura tradicional canaria generalmente los huecos no se encuentran regularizados, en lo que a disposición y tamaño se refiere. Sin embargo, cuando se trata de una arquitectura culta se presentan regularizados, tal como es el caso que nos ocupa. (Véase también la casa Westerling o la casa Moxica-Matos, ambas en el barrio de Vegueta).

En relación a la planta alta el inmueble presenta cuatro huecos del mismo tamaño, en la que sólo dos de ellos se encuentran en disposición acorde con los de planta baja. Sin embargo, esta composición de huecos es ritmada y mantiene la simetría que presenta la edificación en las plantas interiores. No obstante, aunque hay una cierta organización de conjunto no podemos hablar todavía de una arquitectura neoclásica, ya que los huecos deberían ser más altos y estilizados y el recercado más delgado, en este caso la proporción de huecos y recercados, así como, las decoraciones de la portada y las

cornisas son elementos propios de la arquitectura tradicional.

También decir, que es propia de esta arquitectura la utilización de la cantería para el recercado de los huecos, en este caso, los sillares se disponen a soga y tizón en los huecos de planta baja y entresuelo. Igualmente es característico de esta arquitectura destacar la portada, en este sentido se debe señalar, que se encuentra enmarcada en alfiz (influencia mudéjar) y presenta el marcado del dovelaje, así como, el remate en cornisa (influencia del renacimiento de la península ibérica) al igual que sucede en los huecos de planta alta.

Un elemento compositivo importante de esta fachada son los balcones-miradores abiertos de la entreplanta y planta alta, realizados totalmente en madera con antepecho de celosía, una práctica de influencia mudéjar. Este tipo de balcón descubierto de tribuna reducida, se usa como un lugar en el que sentarse para ver sin ser visto. Se trata de una interesante forma de relacionarse con el exterior a la vez que se está protegido de la mirada del viandante, un sentido de la intimidad propio de la cultura morisca que se traspa a la arquitectura y sus elementos. Por otro lado, es específico de la arquitectura tradicional de Las Palmas apoyar este tipo de balcón-pretil sobre las cornisas, y que no se ve en el resto de las islas. De la misma forma, su diseño del antepecho en celosía es muy característico de la ciudad de Las Palmas, frente a otras islas que se utiliza más el cuarterón y el balaustre.

Otro interesante elemento que se debe desatacar, es la puerta tachonada de acceso al inmueble, tiene su origen en los portones burgueses medievales y alcanzan su cenit en las iglesias y catedrales españolas, inglesas, francesas durante el renacimiento. Los clavos suelen tener cabeza semicircular (como en este caso) o plana y trabajan como elemento de refuerzo y de unión.

El conjunto de la edificación queda enmarcado por un zócalo escalonado y las pilastras de borde se decoran con basas clásicas, al igual que los recercados de los huecos de planta baja. La edificación se corona con gárgolas de cañón (para el desagüe de cubierta) y pretil ciego rematado con cornisa, todo realizado en cantería.

Otro de los valores a destacar, es el gran desarrollo de la cantería en fachada que sólo la vemos en la arquitectura erudita, y es además una de las características que diferencian a la arquitectura de Gran Canaria, frente a la de las islas occidentales donde predomina la madera. Esto se debe a la existencia de dos canterías de la que se extraen una piedra de gran calidad, como la cantera de Arucas y la del Lugarejo en San Lorenzo. Además, esta técnica se encuentra apoyada por la sabiduría del excelente trabajo de nuestros canteros, capaces de solucionar tantos aspectos técnicos como artísticos.

Es notorio, en esta descripción de la fachada las diversas influencias culturales que la componen, indicándonos el grado de importancia de nuestra arquitectura tradicional, una arquitectura rica que se caracteriza por esa mezcla de elementos arquitectónicos de diversos lenguajes. Asimismo, se debe decir, que esta arquitectura se ensaya en Canarias, para luego ser exportada como modelo en la urbanización de las ciudades del Nuevo Mundo desde el siglo XVI, hecho que la hace aún más interesante, al ser referencia en cualquier investigación de la arquitectura de los siglos XVI, XVII y XVIII en Sudamérica.

### 3. La planta.

En lo que respecta a la planta del inmueble, ésta responde a la tipología denominada casa-patio. En este caso se trata de una tipología específica –dos plantas y entresuelo, en la que se alterna la función doméstica y comercial respectivamente- de influencia gaditana, y que tiene su arraigo en Canarias a partir del segunda mitad del siglo XVIII. En este caso, presenta una primera crujía con zaguán que comunica con las habitaciones laterales con portada de acceso en cantería, decoración que sólo se encuentran en casas de familias adineradas. La singularidad del zagúan -uno de los pocos ejemplos de Canarias- radica en que presenta una pasarela que se encuentra a nivel de la entreplanta y comunica ambos lados de la crujía, una solución que podemos encontrar en otras geografías como la casa del Marqués de Valdehoyos en Cartagena de Indias; esto se debe al trasvase cultural de ida y vuelta propio de la época.

Seguidamente, se encuentra el patio en la segunda crujía como elemento articulador de la planta del inmueble, que cumple con todas las características de la arquitectura tradicional: corredor de madera a tres lados con barandilla de cuarterones y balaustres, sustentado en este caso por jabalcones y pies derechos de madera, éstos últimos con basa de cantería y fuste, cimacio y zapata de madera. La zapata es un elemento utilizado en los patios renacentistas de la península, pero que en Canarias al realizarse en madera con sus numerosas soluciones decorativas se convierte en un elemento personal de la casa canaria. Se trata de un elemento sustentante que se prolonga a ambos lados del fuste para lograr una mayor superficie en el reparto de las cargas de la "viga madre" (maestra) perimetral.

Para aumentar la altura de los pies derechos se utiliza el cimacio -utilizado en las iglesias del renacimiento italiano- que en el caso de Canarias se traduce en un dado de madera. También, se observan la presencia de canes en el corredor orientado al sur, con la intención de servir de apoyo a los extremos de las vigas, ya que no existe pie derecho ni jabalcones en esta parte del patio. Debe indicarse, que el perfil de los canes al igual que el de las zapatas es de influencia mudéjar y de las ménsulas clásico-renacentistas.

Los huecos de las habitaciones de la planta baja del patio también se recercan a soga y a tizón y se cierran con puertas apeinazadas que se imponen a comienzos del renacimiento español (finales siglo XV), en este caso destacan los peinazos ya que los cuarterones se encuentran sin decoración. Para los huecos de la entreplanta que son más pequeños, se utilizan barandillas de cruz de San Andrés. En este sentido, la entreplanta es un elemento que singulariza al inmueble y sus dependencias se destinaban a oficinas y almacén.

Otro elemento de gran relevancia en la casa canaria, son las escaleras. Adosadas a la primera crujía en los laterales del patio, se encuentran encajadas dos escaleras simétricas de un solo tramo que conducen a la entreplanta realizadas en cantería, se señalizan marcando sus umbrales con arco de medio punto, que es característico en la arquitectura erudita.

En la tercera crujía se encuentran encajada la escalera noble de gran protagonismo que conduce a la planta alta, marcada con arco de medio punto en el embarque y doble arco y parteluz en el desembarque. Obsérvese que el primer tramo está realizado en cantería -como continuación del solado- y el segundo en madera, algo usual en este tipo de edificación de la ciudad histórica. La barandilla también de madera se diseña con cuarterones, balaustres y pasamano.

La planta alta se organiza alrededor del corredor de madera techado, sustentado por pies derechos iguales que los de planta baja. El barandal se diseña con cuarterones, balaustres y pasamano, igual que el de la escalera. En su lado Este se encuentra cerrado y horadado con tres huecos hacia la zona noble de la casa, como es común a partir del siglo XVIII. Sin

embargo, se observa que los corredores laterales del patio delantero se encuentran ocupados por dos vestíbulos que no son originales, ya que estos espacios no son propios de los patios de la arquitectura tradicional doméstica. Además, el despiece y altura de las puertas de los vestíbulos no corresponden con los huecos originales del resto del patio con puerta, mampostería y montante. Estas nuevas construcciones modifican la morfología original y devalúan la fisonomía histórica, arquitectónica y artística de este espacio importantísimo que es el patio del inmueble, ya que se comporta como el lugar más representativo de la casa.

Al margen de la circulación exterior por los corredores, la casa presenta en esta planta al igual que para el resto de las plantas el sistema característico de comunicación interior a través de las distintas habitaciones, una práctica común en la arquitectura doméstica que se extiende hasta principios del siglo XX.

El fondo de la parcela se remata con un traspatio y dos crujías transversales. En el centro existe la presencia de un volumen ciego del que se desconoce el uso, cuya altura coincide con el nivel de la entreplanta. Es probable, que esta cota estuviera en correspondencia con lo que hoy es la avda. Primero de Mayo y se utilizara como acceso trasero. Se trata de un espacio destinado a servicios y con un tratamiento residual.

Uno de los laterales del traspatio presenta un volumen de dos plantas y entresuelo, y una cuarta planta de menor superficie retranqueada al oeste. Su composición viene determinada por un corredor cubierto de madera pasante, que desembarca una escalera de hormigón que comunica con el nivel del volumen ciego citado anteriormente. En la última planta, podemos ver un balcón cubierto también de madera. La disposición y tamaño de los huecos se comporta totalmente irregular, con despieces de las carpinterías que difieren de las situadas en la zona noble de la casa. Esto se debe a que son habitaciones que destinan a servicios, depósitos, cocina, etc. característica de la época de situar en el fondo de la casa esta zona de servicio, en la que no se pone tanto interés a nivel espacial, ni se invierte tanto dinero, ya que se considera que no es un espacio representativo de la casa.

En relación a la otra fachada lateral, presenta dos alturas a partir del volumen ciego central, y se asienta sobre unas gradas de hormigón con solado cerámico. Su planta baja se encuentra libre y la planta superior presenta cuatro huecos con despiece de carpinterías distintas las de la zona noble. Obsérvese la falta de alineación de la base del corredor respecto a los otros, cuyo solado presenta un pavimento de granito. La barandilla de cuarterones y balaustres es sustituida por una de perfiles verticales, un diseño moderno que rompe la lectura dieciochesca del patio. Además presenta mucha menor riqueza ornamental, ya que la sección circular de los pies derechos que presentan los otros corredores, aquí se sustituye por una menos refinada de geometría rectangular. Tampoco poseen ni capitel ni cimacio como en el resto del patio. También, este corredor en simetría con la fachada opuesta desembarca en escalera de hormigón con barandilla tubular, elementos añadidos en el siglo XX.

Esta crujía se entiende que es un añadido posterior, ya que su lenguaje no corresponde con el del resto del patio, además su construcción invade parte de la fachada trasera de la zona noble de la casa, lo que no es ni funcional ni lógico.

La fachada trasera de la zona noble de la casa, es la que mejor se encuentra organizada dentro de este traspatio. Su composición atiende a tres huecos alineados verticalmente en sus tres alturas, aunque con distintos tamaños. El corredor pasante que le distingue, sigue el mismo lenguaje que el del patio noble.

En relación al traspatio, debe precisarse que se trata de un espacio que no responde a la organización ni a la calidad arquitectónica del resto del inmueble. Además de contener elementos no originales, como las escaleras de hormigón, pavimentos cerámicos, presenta un volumen ciego con un pasillo circundante que hace de éste un espacio disfuncional y caótico por las diversas cotas de nivel y alturas de los corredores y galerías, que se aleja de la calidad arquitectónica del resto del inmueble.

En este sentido, las crujías transversales más que como elementos organizadores, funcionan como apéndices y no logran articular la tipología del doble patio que podemos encontrar en otras casas de esta época. Esto es debido, a que estas dependencias en su época se destinaban a servicios, cocina, bodega, etc. por lo que no presentan el mismo interés ni la calidad que el resto del inmueble.

El resultado es el de un espacio abierto residual, y no la de un patio tradicional canario. Además es preciso comentar, que el conjunto de este espacio se encuentra en un estado de deterioro avanzado.

#### Sistema constructivo.

El inmueble responde a un sistema constructivo de tradición mudéjar-castellano, un sistema adintelado que viene definido por muros portantes de mampostería sobre una cimentación ciclópea (generalmente a piedra seca calzada con piedras más pequeñas) y forjados de vigas de madera y tablazón para el solado. Las tablas del suelo se unen entre sí con una tablilla para evitar el paso del polvo al piso inferior. La tabiquería no portante se realiza con ladrillo. Un sistema constructivo que comienza a utilizarse desde finales del siglo XV y que estuvo vigente hasta finales del siglo XIX.

Se observa que la construcción del inmueble alterna en ocasiones vigas solamente desbastadas, y en otras, vigas rectangulares más trabajadas. Incluso, en ocasiones podemos ver vigas con decoración lineal tallada, como el forjado de la primera crujía que se aprecia en la zona del zaguán, lugar en el que visitante recibe la primera impresión del interior del inmueble. Esta alternancia es propia de esta arquitectura y existen otros ejemplos en la ciudad como la casa Báez (Esquina c/ Los Balcones- Felipe Massieu)

Como ya se comentó anteriormente, las escaleras presentan el primer tramo en cantería ya que permite apoyo en tierra, el resto se realiza en madera. Los corredores, tanto el suelo como su techo, se realizan con vigas de madera soportados por pies derechos y jabalcones.

Aunque en el sistema mudéjar las cubiertas son inclinadas de par-hilera, en las islas occidentales debido a la escasa lluvia se realizan planas, como es el caso que nos ocupa. Ésta también se realiza con forjado de madera y se remata con una impermeabilización que se basa en una torta (mortero) realizada con barro o picón y cal. En cuanto a los interiores los enlucidos se realizan con los "enjalbegados", se trata de lechadas de cal para el blanqueo de las paredes.

Se debe decir, que en el traspatio se ha introducido sistemas constructivos modernos como las escaleras exteriores simétricas de hormigón armado y barandilla de acero, o los techos de las crujías transversales con losas de hormigón armado, que difieren del sistema constructivo de tradición mudéjar-castellano. También se observan pavimentos no

originales como los cerámicos en la zona de las gradas y los de granito en el corredor de la crujía sur. Todos estos elementos nuevos desvirtúan la imagen del inmueble en el que los materiales predominantes son la piedra y la madera, propios de esta arquitectura.

Estado de conservación.

El inmueble presenta un estado de conservación aceptable, tanto en su fachada principal como en la zona de la casa comprendida entre la primera y tercera crujía inclusive (zona noble). Además como ya se comentó al principio, en estos momentos se encuentran en obras de rehabilitación. Sin embargo, el patio trasero o traspatio y sus dos crujías transversales se encuentran en un estado de deterioro avanzado, los corredores en estos momentos se encuentran apuntalados y el aspecto general de sus fachadas es deficiente.

Catalogación y valoración del grado de protección.

Catalogación.

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

1. Edad.

En relación a la edad se trata de un edificio del siglo XVIII, del que existen pocos ejemplos con esta tipología. En este caso, 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. Por otro lado, se trata de un edificio relevante en la lectura del transcurso de la historia social y arquitectónica de la ciudad.

2. Estilo.

En cuanto al estilo, nos encontramos ante uno de los pocos ejemplos que existen en Las Palmas que responda a la tipología de dos plantas y entresuelo, cuyo origen es gaditano, y que tiene su arraigo en Canarias a partir de la segunda mitad del siglo XVIII. Su fachada y planta responden a la arquitectura doméstica tradicional canaria de la segunda mitad del siglo XVIII, con todas las características que definen a la misma, como ya se ha expuesto en el epígrafe: Análisis de los valores patrimoniales del inmueble.

3. Interés ambiental.

El edificio se encuentra integrado perfectamente en el entorno de la Alameda de Colón y plaza Cairasco. Actúa como testigo de las edificaciones cultas del siglo XVIII, aportando una arquitectura tradicional pero con una composición bastante organizada que nos avisa de la inminente llegada de un nuevo lenguaje que será el neoclasicismo. Además, el inmueble se encuentra en sintonía con los edificios históricos nº 5 y 7 de la misma calle.

No obstante, en relación al traspatio y las crujías transversales del mismo, se sugiere su desprotección debido al estado de deterioro avanzado, y por carecer del grado de organización y calidad arquitectónica que se encuentra en el resto del inmueble. Además presenta nuevos sistemas constructivos y materiales que no son propios de la época, como las escaleras y techos realizados con losas de hormigón armado.

4. En cuanto a la ficha del catálogo, que se encuentra en estos momentos aprobado inicialmente, se sugiere la siguiente reseña en los apartados de "descripción" y "Valoración y Alcance de la Protección", en las que se añaden algunas precisiones.

En el apartado de descripción:

"Alzado de dos plantas y entresuelo, definido por la presencia de huecos recercados en cantería y pilastras clásicas para los inferiores. En la portada principal se dibuja un sencillo alfiz y se remata con acusada cornisa. Destacan los balcones descubiertos de celosía apoyados en cornisas. En el remate ciego de la edificación se disponen cinco gárgolas de cañón. Dos pilastras a ambos lados de la fachada enmarcan la composición. Interesante interior con planta rectangular según el esquema típico de patio en segunda crujía".

En el apartado de Valoración y Alcance de la Protección:

"Es uno de los ejemplos de casa comercial más interesantes del s. XVIII en Canarias, integrado en un conjunto urbano de interés en el entorno de la Alameda de Colón-Cairasco-Hurtado de Mendoza. Perteneció al mayorazgo de Civerio Lezcano y Muxica en el s. XVIII y posteriormente a la familia Russell".

Valoración del grado de protección.

En lo concerniente al grado de protección "integral" que se le adjudica en el catálogo vigente, se considera que es el correcto, ya que tanto su fachada como su planta contienen todos los elementos ejemplificadores de la arquitectura tradicional canaria y, específicamente en este caso, la de la segunda mitad del siglo XVIII como se ha comentado anteriormente.

Conclusiones.

1. La inclusión del inmueble en el catálogo arquitectónico del Plan Especial Vegueta-Triana es correcta y está perfectamente justificada por los valores históricos y artísticos-arquitectónicos que presenta el inmueble.

2. El grado de protección "Integral" que tiene asignado es el correcto, pero que sólo debería aplicarse en la zona del inmueble que va desde la fachada principal hasta la fachada poniente de la tercera crujía, incluyendo todos los elementos compositivos de fachada, incluso los elementos salientes como el corredor (zona noble). Ya que es en este ámbito donde permanecen los espacios y elementos tipificadores de la arquitectura doméstica tradicional canaria del siglo XVIII, y que además presenta un estado de conservación aceptable. En cuanto al traspatio (zona servicio) al sugerir su desprotección, no se encuentra afectado por este grado de protección.

3. En relación al patio delantero, y por el interés de la organización original de este espacio relevante del inmueble, se deberían demoler al no ser originales, los dos vestíbulos que ocupan en la actualidad los corredores de los lados norte y sur, tomando como línea de cerramiento el que presenta su lado Este".

En conclusión, tal como se desprende del informe del historiador del arte, la edificación tiene valores que justifican que esté incluida en el Catálogo del Plan Especial de Protección Vegueta-Triana que se está redactando, con el grado de protección "Integral". Sin embargo, estos valores se concentran en la parte de la casa ubicada en torno al patio principal, entre la fachada a Domingo Déniz y la fachada poniente de la tercera crujía (incluyendo todos los elementos compositivos de esta última). El patio trasero junto con las dos crujías que abren al mismo, perpendiculares a la fachada del edificio, no tienen la misma calidad que el resto de la edificación, presentando elementos no originales, añadidos y un avanzado estado de deterioro, por lo que deben desprotegerse.

En cuanto a los parámetros urbanísticos que deberán aplicarse a la nueva edificación que se construya en este espacio, se entiende que deben ser los regulados por la Norma de Protección, que, tal como recoge el documento normativo del Plan Especial en trámite, establece el marco regulador de las actuaciones que se realicen sobre los edificios que se incluyen en el Catálogo del Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana, complementando sus determinaciones con las indicaciones particulares incluidas en la ficha VT-069 del Catálogo, en la que se aclarará que se permite la remodelación en la parte trasera de la edificación, con una altura máxima de 4 plantas, prácticamente equivalente a la altura de 3 plantas -muy altas- que tiene la parte que queda protegida.

En definitiva, se propone estimar la alegación presentada, desprotegiendo la parte trasera de la parcela, para lo cual se introducen los siguientes cambios en la ficha del Catálogo de Protección VT-069:

- En el apartado "Descripción" debe sustituirse el texto actual por el siguiente texto, sugerido por el historiador del arte: "Alzado de dos plantas y entresuelo, definido por la presencia de huecos recercados en cantería y pilastras clásicas para los inferiores. En la portada principal se dibuja un sencillo alfiz y se remata con acusada cornisa. Destacan los balcones descubiertos de celosía apoyados en cornisas. En el remate ciego de la edificación se disponen cinco gárgolas de cañón. Dos pilastras a ambos lados de la fachada enmarcan la composición. Interesante interior con planta rectangular según el esquema típico de patio en segunda crujía."

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

"Es uno de los ejemplos de casa comercial más interesantes del s. XVIII en Canarias, integrado en un conjunto urbano de interés en el entorno de la Alameda de Colón-Cairasco-Hurtado de Mendoza. Perteneció al mayorazgo de Civerio Lezcano y Muxica en el s. XVIII y posteriormente a la familia Russell.

Se protege toda la edificación entre la fachada a Domingo Déniz y la fachada poniente de la tercera crujía, incluyendo todos los elementos compositivos de esta última y el tramo de galería anexo a ella."

- En el apartado "Nivel de Intervención" se amplían los niveles de intervención permitidos permitiendo la remodelación (aunque esta estará limitada a la parte de la edificación que queda sin proteger).

- En el apartado "Directrices de Intervención" debe ampliarse el texto actual incluyendo lo siguiente:

"Sólo se permitirá la remodelación de la parte de la edificación no protegida (actual traspatio y las dos crujías con fachada a este que se disponen perpendiculares a Domingo Déniz), según lo dispuesto en la Norma de Protección y con una altura máxima de 4 plantas."

#### Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone ESTIMAR la alegación formulada.

Por consiguiente procede corregir los siguientes apartados de la ficha:

- En el apartado "Descripción" debe sustituirse el texto actual por el siguiente texto:

"Alzado de dos plantas y entresuelo, definido por la presencia de huecos recercados en cantería y pilastras clásicas para los inferiores. En la portada principal se dibuja un sencillo alfiz y se remata con acusada cornisa. Destacan los balcones descubiertos de celosía apoyados en cornisas. En el remate ciego de la edificación se disponen cinco gárgolas de cañón. Dos pilastras a ambos lados de la fachada enmarcan la composición. Interesante interior con planta rectangular según el esquema típico de patio en segunda crujía."

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

"Es uno de los ejemplos de casa comercial más interesantes del s. XVIII en Canarias, integrado en un conjunto urbano de interés en el entorno de la Alameda de Colón-Cairasco-Hurtado de Mendoza. Perteneció al mayorazgo de Civerio Lezcano y Muxica en el s. XVIII y posteriormente a la familia Russell.

Se protege toda la edificación entre la fachada a Domingo Déniz y la fachada poniente de la tercera crujía, incluyendo todos los elementos compositivos de esta última y el tramo de galería anexo a ella."

- En el apartado "Nivel de Intervención" se amplían los niveles de intervención permitidos permitiendo la remodelación (aunque esta estará limitada a la parte de la edificación que queda sin proteger).

- En el apartado "Directrices de Intervención" debe ampliarse el texto actual incluyendo lo siguiente:

"Sólo se permitirá la remodelación de la parte de la edificación no protegida (actual traspatio y las dos crujías con fachada a este que se disponen perpendiculares a Domingo Déniz), según lo dispuesto en la Norma de Protección y con una altura máxima de 4 plantas."

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 64

Nombre: ELISA MARÍA Y MARÍA VICTORIA HURTADO DE MENDOZA Y MONZÓN

Domicilio: Avda. Rafael Cabrera, 24, 7º B

C.P. 35003

Nº Reg. Ayto.: 129357

Fecha Reg. Ayto.: 02-09-2016

Nº de Páginas: 29

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Grado protección / nivel de intervención

**Contestación**

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

Durante los trabajos de redacción del documento de dicho Plan Especial, con el fin de determinar los valores a proteger en cada inmueble y las correspondientes directrices de intervención, se enviaron cartas de solicitud de visita a todos los propietarios de los edificios catalogados del ámbito, incluyendo la edificación en Peregrina, 10. Sin embargo, por motivos desconocidos, no hubo respuesta por parte de los propietarios de este inmueble, por lo que no se pudo ver el interior de la edificación y se mantuvo la protección que ésta tenía según la ficha del catálogo del Plan Especial de 2001, es decir, "Monumentos histórico-artísticos nivel 2" (equiparable al grado Integral de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, según se expone en la memoria de ordenación del nuevo Plan Especial).

Con motivo de la alegación presentada por la propiedad solicitando la valoración del grado de protección del inmueble, se volvió a considerar la necesidad de obtener más información sobre el interior de la vivienda. Para poder realizar un estudio adecuado, era imprescindible realizar una visita al inmueble, de forma que la decisión sobre el grado de protección se fundamente en la observación de la realidad existente. Así, pues, tras concertar una cita con las propietarias, el 15 de diciembre de 2016 se procedió a visitarlo.

En dicha visita, se realizó un reportaje fotográfico y se tomó nota de la distribución, la tipología, el sistema constructivo y los elementos arquitectónicos característicos del inmueble, así como su estado de conservación actual. A partir de esta información y de los datos contenidos en la alegación presentada por las propietarias, se le ha solicitado informe al historiador del arte Juan Carlos Padrón Valido, colaborador del equipo redactor en la elaboración de los distintos catálogos arquitectónicos del Municipio, quien nos ha remitido la siguiente valoración:

"Durante el siglo XVI el núcleo fundacional de Vegueta se desarrolló rápidamente, debido a la fuente de riqueza que generaban los ingenios de azúcar, esta circunstancia posibilitó el crecimiento y auge constructivo de Vegueta, desbordándose al tiempo hacia el lado norte del barranco Guinguada, surge así el arrabal de Triana, que queda configurado como barrio en la segunda década del quinientos. Si el barrio de Vegueta, desde un primer momento fue el lugar de residencia de los altos funcionarios (casa regental), alto clero (casa episcopal), militares de alto rango (casa Moxica) y la aristocracia de la época, el barrio de Triana fue el lugar donde se asentaron los distintos gremios artesanales, dotándolo del carácter comercial que siempre le ha caracterizado. En la actualidad esta diferenciación de funciones aún permanece, aunque con cambios evidentes.

**ANÁLISIS DE LOS VALORES PATRIMONIALES DEL INMUEBLE.**

El inmueble aglutina una arquitectura tradicional canaria en su fachada, primera crujía, y zona del patio de planta baja y alta. La última planta y la zona de servicios junto con el patio trasero, presentan una arquitectura propia de la segunda mitad del siglo XIX. El resultado es una arquitectura singular, que nos permite ver la evolución de parte de la historia de la arquitectura de la ciudad, que se evidencia con claridad en la lectura vertical del patio. Hemos de decir, que esta superposición de distintos lenguajes arquitectónicos es una práctica común en edificios históricos.

**1. LA FACHADA.**

Se trata de un inmueble de dos alturas, con una composición de tres huecos por planta de disposición y tamaños irregulares, propio de la arquitectura tradicional canaria. Asimismo, es característica de esta arquitectura la utilización de la cantería para el recercado de los huecos. En este caso, a los sillares se les descarna el revestimiento con la intención de obtener esa morfología irregular que imprime a la fachada un aspecto rústico. Igualmente, es característico de esta arquitectura destacar la portada, en este sentido se debe señalar, que se encuentra enmarcada con dos pilastras con basas clásicas-con sillería a soga y tizón- y presenta el marcado del dovelaje, así como el remate en cornisa, influencia del renacimiento de la península ibérica.

El desarrollo de la portada en una sola planta y los huecos irregulares, nos está indicando de que no se trata de una arquitectura culta, al modo por ejemplo de los inmuebles de la calle de los balcones, con el desarrollo en las dos alturas. Aquí se trata de familias con menos poder adquisitivo, que pertenecen más bien a una clase media, gremios artesanales del momento, pequeños propietarios, etc.

Un elemento compositivo importante de esta fachada es el balcón descubierto, realizado con basa, y antepecho de celosía y postigos, todo realizado en madera (práctica de influencia mudéjar). Este tipo de balcón descubierto, se usa como un lugar en el que sentarse para ver sin ser visto. Se trata de una interesante forma de relacionarse con el exterior a la vez que se está protegido de la mirada del viandante. Un sentido de la intimidad propio de la cultura morisca que se traspa a la arquitectura y sus elementos. Por otro lado, es específico de la arquitectura tradicional de Las Palmas apoyar este tipo de

balcón sobre la cornisa, y que no se ve en el resto de las islas.

De igual manera, su diseño del antepecho en celosía es muy característico de la ciudad de Las Palmas frente al de otras islas, en donde se utiliza más el cuarterón y el balaustre. Este tipo de balcón, por influencia canaria, lo podemos ver en ciudades venezolanas.

Otro interesante elemento que se debe desatacar, es la puerta tachonada de acceso al inmueble, tiene su origen en los portones burgueses medievales y alcanzan su cenit en las iglesias y catedrales españolas, inglesas, francesas durante el renacimiento. Los clavos suelen tener cabeza semicircular (como es el caso) o plana y trabajan como elemento de refuerzo y de unión. Aunque, hay que decir que esta puerta sustituye a una de librillo y cuarterones con montante acristalado, tal como se puede apreciar en la fotografía de la ficha 246 del Plan General de Ordenación Urbana 1989. Lo que ha mejorado la fachada del edificio. Además, se observa que en esta imagen aparecen las gárgolas de remate y no hay presencia del dosel que vemos en la actualidad. Respecto a esto último, no es propio de los balcones de celosía de Las Palmas su cubrición. Esta distinción con otros de la isla o del resto del archipiélago se debe al factor de bonanza climática que caracteriza a la ciudad; las pocas lluvias y las temperaturas benignas, origina que no se requiera su cubrición.

## 2. LA PLANTA.

La planta se articula en una primera crujía que da paso a un patio, con el que se articula la parte noble de la casa, para luego ubicar en el fondo de la parcela la zona de servicios. Dentro de este esquema de planta hay que distinguir dos espacios diferenciados por su estilo. El primero, realizado en arquitectura tradicional canaria que responde a la primera crujía, construido antes de 1775 al no tener los huecos regularizados que propone el neoclasicismo a partir de esta fecha, y un segundo que abarca el resto de la edificación, construido con materiales y sistemas constructivos propios del siglo XIX. Diferenciándose la última planta que es de la segunda mitad del siglo.

La primera crujía presenta zaguán y habitaciones a los lados, destinadas a locales comerciales, algo usual en planta baja debido a la tradición comercial de la zona ya comentado anteriormente. La planta alta se destina a las habitaciones, y en su origen, la costumbre era que se situasen la alcoba y el salón dando a fachada.

A continuación nos encontramos con el patio con una galería de madera abierta a tres lados y, aunque espacialmente responde al patio canario –como elemento organizador de las crujías -sus elementos y sistema constructivos han sufrido alguna modificación respondiendo a las prácticas del siglo XIX. Podemos ver desde el zaguán que la puerta de madera ciega, que encontramos en la casa-patio tradicional, ahora se coloca una puerta con vidrio serigrafiado propio de la época de la segunda mitad del s. XIX. Una vez en el interior, en vez de utilizar jabalcones se utilizan ménsulas de hierro. La explicación de estos nuevos elementos está en los avances tecnológicos del siglo XIX, y se debe al desarrollo de la arquitectura del hierro que los ingenieros ponen en vanguardia durante este período. La repercusión de este avance, no sólo recae en la posibilidad de estructuras para grandes espacios de acusadas luces, sino también en la sustitución de materiales como la madera, o en la producción de numerosos elementos que se fabrican destinados a la construcción. En este sentido, también podemos citar la sustitución del solado de cantería por uno mucho más económico y de gran duración como la loseta hidráulica que nos encontramos en distintos lugares del inmueble.

En una de las crujías transversales se encuentra encajada la escalera que conduce a la planta alta, marcando el embarque y desembarque con doble arco y parteluz. Obsérvese que el primer tramo está realizado en granito y el segundo en madera.

Una idea que recoge de la casa tradicional, pero en este caso versionada. La barandilla también de madera se diseña con cuarterones, balaustres torneados y pasamano. El fondo de la parcela -como es característico en los edificios domésticos unifamiliares de la segunda mitad del s. XIX- se proyecta un patio de reducidas dimensiones y la zona de servicios.

En planta alta nos encontramos con la galería de madera, cerrada en la fachada de la primera crujía, con barandilla de cuarterones y balaustres, y techo sustentado sobre pies derechos de madera, fuste, cimacio y zapata de madera. La zapata es un elemento utilizado en los patios renacentistas de la península, pero que en Canarias al realizarse en madera con sus numerosas soluciones decorativas se convierte en un elemento personal de la casa canaria. Se trata de un elemento sustentante que se prolonga a ambos lados del fuste para lograr una mayor superficie en el reparto de las cargas de la viga maestra perimetral.

Los huecos de esta planta al igual que los de la última planta se encuentran en correspondencia unos con otros y mejor organizados que los de planta baja. En esta planta se disponen habitaciones y dependencias de servicio, como la cocina, baño, etc. También se proyecta un patio de dimensiones reducidas y una escalera de servicio. La comunicación entre las habitaciones al igual que en el resto de las plantas también se realiza por el interior. Una costumbre que no se pierde hasta los inicios del siglo XX. La última planta se encuentra cerrada al patio en uno de sus lados, en la que se organiza una serie de habitaciones con huecos rematados en arco de medio punto.

En una lectura vertical del patio, es donde podemos ver de manera clara la superposición de las distintas arquitecturas y los distintos elementos que las definen. Se puede establecer que la planta baja y alta, en cuanto a formas, remite a la estética de la casa tradicional: galería con barandal de cuarterones y balaustres, ventanas de guillotina, puertas apeinazadas y de cuarterones, definen estas plantas. En la última planta nos encontramos con una construcción en concordancia con un gusto propio de la segunda mitad del siglo XIX, a decir: tipo de hueco rematado en arco de medio punto, carpintería con montante de despiece radial y contraventa de librillo, y barandal en cruces de San Andrés, son los principales elementos que la diferencian.

Sin embargo, hay que decir que esta de mezcla elementos y resultados estéticos se encuentran bien integrados. En este caso, la última planta ha sido proyectada dialogando con la inferior, al establecer la misma composición de huecos entre una y otra. Además se sintonizan los materiales, manteniendo el protagonismo de la madera en las ventanas, galería y barandal.

## SISTEMA CONSTRUCTIVO.

El inmueble responde a un sistema constructivo de tradición mudéjar-castellano, un sistema adintelado que viene definido por muros portantes de mampostería sobre una cimentación ciclópea (generalmente a piedra seca calzada con piedras más pequeñas) y forjados de vigas de madera y tablazón para el solado. Las tablas del suelo se unen entre sí con una tablilla para evitar el paso del polvo al piso inferior. La tabiquería no portante se realiza con ladrillo. Este sistema constructivo que

comienza a utilizarse desde finales del siglo XV estuvo vigente hasta finales del siglo XIX.

Como ya se comentó anteriormente, las escaleras presentan el primer tramo en granito ya que permite apoyo en tierra, el resto se realiza en madera. Las galerías, tanto el suelo como su techo, se realizan con vigas de madera. La cubierta también se realiza con forjado de madera y se remata con una impermeabilización que se basa en una torta (mortero) realizada con barro o picón y cal. En cuanto a los interiores los enlucidos se realizan con los "enjalbelgados", se trata de lechadas de cal para el blanqueo de las paredes.

La edificación presenta distintos sistemas de acabado en sus techos, en zonas se dejan al descubierto y en otras se cubren con cielos rasos (mediante la técnica del entablillado y su posterior enlucido con un mortero de yeso). A medida que vamos subiendo de planta los techos cada vez se cubren más. Esto es propio de las medidas higiénicas y del confort que se desarrollan a partir de la segunda mitad del siglo XIX. En este sentido, también se puede apreciar el forrado del intradós de los tramos de la escalera o la cubrición del patio trasero, con la intención de conseguir un espacio más confortable.

#### ESTADO DE CONSERVACIÓN.

El inmueble presenta en su fachada un estado de conservación bueno. En relación al interior, se observan zonas apuntaladas en: uno de los lados del corredor del patio, en la escalera de servicio, zona de la cocina y pasillo en planta alta. Las zonas del cerramiento del patio, debido a la intemperie se encuentran en algunos puntos desmejoradas.

En general, el inmueble presenta un estado de conservación aceptable, con desperfectos propios del abandono y con zonas apuntaladas como se ha citado anteriormente pero de fácil recuperación, ya que no hay presencia de ruina parcial visible en ningún punto de la casa.

#### CATALOGACIÓN Y VALORACIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN.

##### CATALOGACIÓN.

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

##### 1. Edad.

En relación a la edad se trata de un edificio anterior 1780, en lo que a su primera crujía se refiere, presenta huecos con disposición y tamaño irregulares, costumbre que corregirá el neoclasicismo a partir de esta fecha. En este caso, 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. Por otro lado, se trata de un edificio relevante en la lectura del transcurso de la historia social-económica y arquitectónica de la ciudad.

##### 2. Estilo.

La casa presenta dos ambientes diferenciados, la primera crujía responde al lenguaje de la arquitectura tradicional canaria, y el resto de la edificación responde a una arquitectura definida por una mezcla de la tradición con elementos y prácticas constructivas propias de la segunda mitad del siglo XIX, siendo estas prácticas más evidentes en la última planta.

Esta dualidad o solape de los lenguajes, es una práctica común en los edificios de la ciudad histórica (s. XV-XVIII) y parte de siglo XIX, debido a la larga vida de estos inmuebles que van adaptándose en muchas ocasiones a los lenguajes imperantes del momento. Tenemos como ejemplo relevante, la Catedral de San Ana, declarado Bien de Interés Cultural y con una superposición de estilos de cuatro siglos. En este sentido, también tenemos en el catálogo con grado de protección integral, inmuebles que presentan una arquitectura tradicional canaria en su interior y su exterior con fachada neoclásica, VT-354. También en la Casa Regental en la Plaza Santa Ana, 10 (VT-531) podemos ver esta superposición de estilos, en este caso, con fachada renacentista en primera planta y neoclásica en la segunda.

Por tanto, la mezcla de estilos no supone una desvirtuación o devaluación de la edificación, sino que responde en ocasiones a una evolución natural de la arquitectura, en busca de adaptaciones estéticas, mejoras de habitabilidad y confort con la inclusión de nuevos espacios y materiales, como es el caso que nos ocupa.

##### 3. Interés ambiental.

El edificio se encuentra integrado en el tradicional entorno del barrio de Triana y específicamente en la calle comercial Peregrina. Aportando una arquitectura tradicional con función mercantil en su planta baja, como testigo del pasado y presente de esta zona de la ciudad.

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

"Alzado representativo de la arquitectura tradicional canaria caracterizado por la disposición irregular de huecos enmarcados en cantería con dentado irregular que aporta cierta rusticidad. La composición sigue un esquema simétrico, a excepción de uno de los huecos de la planta superior, que queda desplazado respecto al eje de simetría. Destaca, sobre la puerta principal, un balcón de madera con celosías, cubierto por una marquesina. Interesante patio en segunda crujía".

#### VALORACIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN.

En lo concerniente al grado de protección Integral que se le adjudica en el catálogo vigente, se considera que es el adecuado, debido a que el inmueble:

1. Expresa y mantiene espacios y morfologías de las distintas épocas.
2. Representa y mantiene los sistemas constructivos de ambos períodos.
3. Utiliza y mantiene los materiales característicos de las dos épocas.

En relación a la equiparación que se cita con el inmueble contiguo de la calle Peregrina nº12, con grado de protección Parcial, hemos de decir, que dicho inmueble solamente conserva valores patrimoniales en su primera crujía. El resto de la edificación en la actualidad, consiste en un patio que se encuentra desvirtuado -por la introducción de añadidos y su mal estado de conservación- y la nueva edificación de hormigón armado sin terminar, que se encuentra al fondo del mismo. Por lo que este espacio carece de valores que sean susceptibles de proteger.

## CONCLUSIONES.

1. La inclusión del inmueble en el catálogo arquitectónico del Plan Especial Vegueta-Triana es correcta y está perfectamente justificada por los valores históricos y artísticos-arquitectónicos que presenta el inmueble en todo su ámbito.
2. No se considera que la superposición de los distintos lenguajes y sistemas constructivos, devalúen la fisionomía histórica y artística-arquitectónica del inmueble. Al contrario, esto lo singulariza al representar distintos momentos de la evolución de la arquitectura de la ciudad: la del Antiguo Régimen (siglos XVI- XVIII) y la denominada "casa burguesa" de la segunda mitad del siglo XIX.
3. El grado de protección Parcial que tiene asignado la edificación de la calle peregrina nº12, no es equiparable con el inmueble objeto de este informe, debido a que aquella presenta sólo valores patrimoniales en su fachada y primera crujía. Por tanto, se considera que se debe mantener el grado de protección Integral que tiene asignado el inmueble en la ficha VT-156 del Plan Especial Vegueta-Triana, aprobado inicialmente en julio 2016".

En conclusión, tal como se desprende del informe del historiador del arte Juan Carlos Padrón Valido, el inmueble situado en Peregrina, 10, tiene valores arquitectónicos e históricos que justifican su inclusión en el Catálogo de Protección con el grado de Protección "Integral", por lo que se desestima la alegación y se mantiene este grado de protección, tal como consta en la ficha VT-156 del nuevo Plan Especial.

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

"Alzado representativo de la arquitectura tradicional canaria caracterizado por la disposición irregular de huecos enmarcados en cantería con dentado irregular que aporta cierta rusticidad. La composición sigue un esquema simétrico, a excepción de uno de los huecos de la planta superior, que queda desplazado respecto al eje de simetría. Destaca, sobre la puerta principal, un balcón de madera con celosías, cubierto por una marquesina. Interesante patio en segunda crujía."

## Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

No obstante, se modifica de oficio el apartado "Descripción" de la ficha con el siguiente texto:

"Alzado representativo de la arquitectura tradicional canaria caracterizado por la disposición irregular de huecos enmarcados en cantería con dentado irregular que aporta cierta rusticidad. La composición sigue un esquema simétrico, a excepción de uno de los huecos de la planta superior, que queda desplazado respecto al eje de simetría. Destaca, sobre la puerta principal, un balcón de madera con celosías, cubierto por una marquesina. Interesante patio en segunda crujía."

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 65

Nombre: AA VV AVECALTA, AA VV TRIANA-SAN TELMO y DEPACA.

Domicilio: C/Obispo Cervera, 6-2º D

C.P. 35011

Nº Reg. Ayto.: 129429

Fecha Reg. Ayto.: 02-09-2016

Nº de Páginas: 20

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio:

Entidad: Asociaciones

Tema: Varias generales

**Contestación**

La contestación se recoge en el documento adjunto.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

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

### **ALEGACIONES**

**NÚM. ORDEN:** 65

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

### **CONTESTACIÓN:**

#### **SOBRE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS.**

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

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

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

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

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

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

Artículo 46. Patrimonio histórico, cultural y artístico.

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

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

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

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

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

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

....

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

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

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

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

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

De los artículos citados se desprende lo siguiente:

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

2º) El establecimiento de:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- La LPHE constituye el marco general y subsidiario en el caso de que haya sido aprobada una Ley propia sobre esta materia. Los Planes de Protección de los Conjuntos Históricos de Canarias se regulan por su Ley autonómica y su contenido se recoge en el artículo 31.

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

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

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

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

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

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

....

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

#### **Artículo 18. Clasificación.**

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

...

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

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

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

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

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

....

#### **Artículo 32. Tramitación.**

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

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

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

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

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

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

Las características más reseñables de los CH son las siguientes:

1º) Son ámbitos de suelo urbano consolidado.

2º) El Plan Especial de Protección se erige en la figura de ordenación más acorde con su conservación y salvaguarda, aunque eso no significa que debe realizarse únicamente a través de esta figura urbanística; los Planes Generales pueden incorporar determinaciones sobre los CH pero siempre respetando las disposiciones de la LPHE y la LPHC.

3º) Los Ayuntamientos ostentan las competencias principales sobre estos ámbitos, tanto a nivel de ordenación como de gestión, si bien como ya se ha dicho, hay que tener presentes las competencias del Cabildo sobre esta materia.

4º) Los Planes Especiales de Protección son documentos que deben abordar contenidos y materias multidisciplinarios lo que entraña una mayor implicación de variados segmentos sociales para su efectivo cumplimiento y aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Análisis detallado de la alegación presentada.**

#### **DISMINUYE LA SUPERFICIE DE PROTECCIÓN.**

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

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

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

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

#### **AUMENTO DEL VOLUMEN CONSTRUIDO EN EDIFICIOS PROTEGIDOS.**

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

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

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

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

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

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

En la misma línea, muchas urbes europeas representativas por su extenso y bien cuidado patrimonio histórico y arquitectónico permiten e incluso propician en algunas de sus edificaciones protegidas la ejecución de nuevas actuaciones distintas al proyecto original, incluyendo la ampliación en altura. Se podrían citar muchísimos ejemplos característicos, pero nombraremos tan sólo unos pocos para ilustrar el discurso: el edificio del Caixa Forum (Herzog& De Meuron), en Madrid; el mercado neoclásico de Santa Catalina (Enric Miralles y Benedetta Tagliabue) y la Academia Grifols (TwoBo Arquitectura + Luis Twose), en Barcelona; el Teatro Campos Elíseos (Estudio de Arquitectura Santiago Fajardo) en Bilbao; el Colegio Oficial de Arquitectos de Asturias en Gijón (Ruiz-Larrea y Asociados); el estudio de la 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.

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

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

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

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

Conviene aclarar que, aunque se

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

**Grado de Protección:** AMBIENTAL.

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

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

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

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

#### **VT-064. Constantino, 7**

**Grado de Protección:** AMBIENTAL.

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

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

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

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

#### **VT-193. Pérez Galdós, 30**

**Grado de Protección:** AMBIENTAL.

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

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

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

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

### **VT-250. Triana, 49**

**Grado de Protección:** PARCIAL.

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

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

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

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

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

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

**Grado de Protección:** AMBIENTAL.

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

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

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

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

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

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

**Grado de Protección:** PARCIAL.

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

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

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

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

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

### **Grado de Protección:** AMBIENTAL

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

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

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

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

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

#### **Grado de Protección:** PARCIAL

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

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

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

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

### **VT-440. Juan de Quesada, 3**

**Grado de Protección:** PARCIAL.

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

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

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

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

### **VT-443. Juan de Quesada, 6 / Frías, 6**

**Grado de Protección:** PARCIAL

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

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

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

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

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

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

**Grado de Protección:** PARCIAL

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

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

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

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

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

**Grado de Protección:** PARCIAL

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

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

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

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

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

#### **VT-589. Triana, 2 / Lentini, 6**

**Grado de Protección:** AMBIENTAL

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

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

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

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

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

**Grado de Protección:** AMBIENTAL

**Descripción:** edificación de dos alturas que deja un patio en medianería. La fachada hacia la calle Ramón y Cajal es un alzado característico de la arquitectura del siglo XVII, con

disposición y tamaño aleatorio de huecos, en el que destaca el sistema formado por el gran hueco de acceso y la ventana superior con repisa labrada a eje, ambos insertos en un gran paño de cantería recortado. Tres gárgolas de piedra bajo un pretil de teja coronan este alzado. La fachada hacia la Carretera del Centro no tiene valores de interés.

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

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

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

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

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

**Grado de Protección:** PARCIAL

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

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

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

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

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

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

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

**Grado de Protección:** PARCIAL

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

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

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

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

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

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

**Grado de Protección:** PARCIAL.

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

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

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

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

#### **VT-564. Santa Bárbara, 5**

**Grado de Protección:** AMBIENTAL

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

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

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

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

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

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

**Grado de Protección:** PARCIAL

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

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

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

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

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

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

### **1. TRIANA, 70 Y 72**

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

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

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

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

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

**Grado de Protección:** PARCIAL

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

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

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

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

**Grado de Protección:** PARCIAL

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

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

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

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

**Grado de Protección:** AMBIENTAL

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

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

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

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

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

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

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

#### **AUMENTO DE VOLUMEN EN ALTURA DE OTROS BIENES INMUEBLES:**

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

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

Pues bien, tanto el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, como el Plan General de Ordenación vigente, establecen una jerarquización en el

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

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

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

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

## **CONSECUENCIAS DE LA ALTERACIÓN DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS:**

### 4.1 FICHAS DEL CATÁLOGO Nº 290 Y Nº 291

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

### 4.2 FICHA DEL CATÁLOGO Nº 546

**Grado de Protección:** PARCIAL

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

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

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

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

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

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

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

### **DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS. EDIFICIO LAGUNETAS, 8.**

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

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

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

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

### **EXCLUSIÓN DE 11 BIENES INMUEBLES DEL CATÁLOGO.**

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

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

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

### **REDUCCIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN.**

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

### **NUEVA CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS.**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **AGRUPACIÓN DE PARCELAS.**

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

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

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

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

- Se permite la agrupación de parcelas de superficie igual o inferior a 100 m<sup>2</sup>. 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 por dos motivos fundamentales: por una parte, estas parcelas representan tan sólo el 3,4% de la superficie del barrio de Triana y el 5,3% de la superficie de Vegueta; y por otra parte, la superficie media de parcela en estos ámbitos es significativamente superior a 100 m<sup>2</sup>. Suponiendo que se produjera una agrupación del 100% de estas parcelas, cosa poco probable, esto supondría una variación menor al 5% en la estructura del parcelario del conjunto de estos barrios, lo que es, a todas luces, una variación poco significativa respecto a los beneficios que esta posibilidad de agrupación puede generar: va a favorecer la renovación de estas parcelas, evitando su deterioro y abandono, ya que por sus reducidas dimensiones de superficie es muy difícil ejecutar en ellas una edificación en condiciones razonables de habitabilidad.

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

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

### **POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.**

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

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

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

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

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

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

### **USO TERCIARIO RECREATIVO.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **ESPACIO LIBRE EL-03 PLAZA SAN BERNARDO.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **ORDENANZAS ESTÉTICAS.**

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

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

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

“Artículo 9 Consideraciones relativas a la composición de fachada.

1. Consideraciones generales:

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

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

...”

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

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

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

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

### **ANEXO DE PROPUESTAS.**

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

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

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

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

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

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

...

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

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

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

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

c) Parcial: protege elementos específicos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **PROPUESTA DE NUEVOS EDIFICIOS PARA SU INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO.**

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

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

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

#### **Resolución:**

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 67

Nombre: MANUEL ALEJANDRO LÓPEZ RIVERO

Domicilio: C/Teniente Coronel Castillo Olivares, 26, piso 16º, A-2

C.P. 35011

Nº Reg. Ayto.: 129475

Fecha Reg. Ayto.: 03-09-2016

Nº de Páginas: 62

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: VEGUETA

Entidad: Particular

Tema: Información

**Contestación**

La regulación de usos aplicable a esta parcela, lo mismo que a cualquiera que cuente con algún tipo de protección y no esté calificada como dotación, es la establecida en el artículo 4.11 de Condiciones de los usos para parcelas catalogadas residenciales de la Norma de Protección (capítulo 4) que, a su vez remite a lo dispuesto en el artículo 3.10 de Parámetros de uso de la Norma VT (capítulo 3) de las presentes Normas. Dicha regulación contempla el uso residencial entre los posibles en planta baja, junto con el de oficinas citado en la alegación, lo mismo que en las plantas superiores, siempre que este último se sitúe en plantas por debajo de las de vivienda.

No obstante, vistos los argumentos expuestos por el dicente, se considera oportuno corregir el apartado de Información de la ficha VT-402 con la especificación del uso residencial instalado en la actualidad en la planta baja del inmueble al que se refiere la misma, sin que esta circunstancia obedezca más que a una deseable concordancia de esa información con la realidad del mismo en el momento de la redacción del PEP Vegueta-Triana y sin relación, como se ha expuesto, con la regulación de usos aplicable a la parcela en cuestión.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone considerar IMPROCEDENTE la alegación formulada.

No obstante, se procede a incorporar de oficio, en el apartado de Información de la ficha, el uso residencial en los Usos planta baja.

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 68

Nombre: COMUNIDAD DE BIENES BRAVO MURILLO, 13 (Patricia Joly Martín-Fernández)

Domicilio: C/Bravo Murillo, 13

C.P. 35003

Nº Reg. Ayto.: 129529

Fecha Reg. Ayto.: 05-09-2016

Nº de Páginas: 8

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Directrices de intervención

**Contestación**

1. A la vista de los antecedentes expuestos, referidos a existencia de un proyecto de ejecución original que contempla la construcción completa de la planta 5ª del inmueble situado en el número 13 de la c/ Bravo Murillo, así como de un dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio (sesión de 3 de marzo de 1997) favorable a la construcción de las dos viviendas interiores que quedaron sin edificar en la citada planta del mismo, para completar de ese modo el referido proyecto, se considera conveniente incorporar en el apartado correspondiente al Nivel de intervención el de Remodelación y en las Directrices de Intervención la posibilidad de acometer las obras correspondientes a la ejecución de la parte trasera de la planta 5ª conforme al proyecto original del inmueble y el dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio (sesión de 3 de marzo de 1997).

2. A pesar de que el PEP Vegueta-Triana es un instrumento independiente respecto al Plan General vigente, que determina la ordenación específica del ámbito que delimita, según se determina en el Título 8 de Normas para las áreas diferenciadas de este último, en relación con las normas de edificación le es de aplicación el Título 3 de Normas de edificación en suelo urbano y urbanizable de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General, tal como se concluye de la redacción del apartado 1 del artículo 3.1.1, que dice que "el presente título será de aplicación a las obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración que se sitúan en suelo urbano y urbanizable, salvo indicación en sentido contrario contenida en la regulación particular zonal" y, dado que no existe determinación concreta al respecto en el PEP de Vegueta-Triana, así es también para el ámbito sobre el que opera el mismo.

Además, también será de aplicación a las parcelas del ámbito -según la Disposición Transitoria Octava de las Normas del PGO-2012- las Condiciones de Habitabilidad y Estética, así como el artículo 6.3.8 relativo a Chaflanes, del Título 6 de las Normas Urbanísticas del PGO-2005, hasta que se apruebe la Ordenanza Municipal de Edificación -en estos momentos en trámite-. Del mismo modo, estarán sujetas al Decreto 117/2006 del Gobierno de Canarias, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, de aplicación a todas las viviendas del archipiélago con independencia del municipio donde se encuentren.

Se considera conveniente que los aspectos regulados por esta normativa citada, que se refieren a aspectos genéricos de la regulación urbanística, independientes todos ellos de la ordenación específica del PEP de Vegueta-Triana, sean de aplicación en las mismas condiciones que en el resto del territorio municipal, como garantía del cumplimiento de unos estándares mínimos que garanticen la exigible calidad de la edificación, tanto residencial, como destinada a cualquier otro uso.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone:

Respecto al punto 1, ESTIMAR la alegación formulada.

En consecuencia, procede incorporar en el apartado correspondiente al Nivel de intervención el de Remodelación y en las Directrices de Intervención el siguiente texto:

"Se podrán acometer obras de remodelación dirigidas a ejecutar la parte trasera de la planta 5ª, conforme al proyecto original del inmueble y el dictamen favorable de la Comisión Municipal de Patrimonio (sesión de 3 de marzo de 1997)".

Respecto al punto 2, DESESTIMAR la alegación formulada.

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 69

Nombre: FEDERICO CARBAJO FALCÓN

Domicilio: C/Villavicencio, 22

C.P. 35002

Nº Reg. Ayto.: 129577

Fecha Reg. Ayto.: 05-09-2016

Nº de Páginas: 6

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio:

Entidad: Particular

Tema: Directrices de intervención

**Contestación**

El grado de protección de cada inmueble incluido en el Catálogo lo determina la ficha correspondiente. Para el inmueble en cuestión, la ficha 057 del Catálogo del Plan Especial de Protección y Reforma Interior aprobado en 2001 -hasta el momento en vigor- determinaba un grado de protección de "Edificios de interés histórico y tipológico", que el Plan Especial aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016 ha equiparado con el grado "Ambiental" de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

Sin embargo, durante los trabajos de redacción del documento de este Plan Especial de Protección, se hizo una minuciosa labor de análisis de las edificaciones que integran los barrios de Vegueta y Triana, recopilando información sobre todo el conjunto edificado, con el fin de hacer el estudio particular de cada inmueble. Así se procedió con la edificación en Cano, 28. En un primer acercamiento, se tomaron datos y fotografías del exterior del inmueble, anotando información detallada sobre el estado de conservación de la fachada, elementos destacables, estilo, integración ambiental, etc.

Posteriormente, tras concertar una cita con los propietarios, se procedió a visitar el interior de la edificación, visita que se realizó en abril de 2015, terminando de recopilar información sobre la misma.

Derivado de la visita se concluyó que la edificación no tenía valores en su interior y, en consecuencia, se asignó el grado de protección "Parcial" que figura en la ficha VT-057 del nuevo Plan Especial en tramitación. 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, entendiéndose que el paramento exterior y su espacio habitable inmediato constituyen una unidad indivisible.

Por ello, en la ficha VT-057, en la "valoración y alcance de la protección", se protege la fachada y la primera crujía.

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

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

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

El tramo de manzana donde está ubicado el inmueble sigue una pauta regular en altura de tres plantas, considerando que las alturas están homogeneizadas, ya que la altura de este inmueble es de dos plantas altas lo que se corresponde a casi tres de nueva edificación. Esta explicación se evidencia en la medianera que crea el edificio de Cano, 30 hacia éste inmueble protegido que no llega a una planta de altura.

La única excepción en este tramo de manzana es la esquina con la calle Travieso, que tiene una altura mayor, pero que también es mayor que la altura homogeneizada respecto al tramo de manzana de dicha calle, no por ello se propone aumentar una planta más en el inmueble inmediato a éste, que a pesar de no estar catalogado se le fija una altura máxima de tres plantas, muy por debajo de las cinco que ostenta la esquina.

Por lo expuesto, no es objeto del Plan Especial ocultar medianeras vistas que, por otro lado, ya están asumidas en el entorno siendo consecuencia de los distintos procesos edificatorios a lo largo de la evolución histórica de este Conjunto Histórico.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 70

Nombre: ANGELINA MARRERO CASTELLANO

Domicilio: C/Eusebio Navarro, 53, 3º dcha.

C.P. 35003

Nº Reg. Ayto.: 129650

Fecha Reg. Ayto.: 05-09-2016

Nº de Páginas: 6

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: VEGUETA

Entidad: Particular

Tema: Directrices de intervención

**Contestación**

Se trata de un inmueble que el PEP en trámite protege parcialmente por entender que su fachada -junto con la primera crujía que la sustenta- cuenta con valores de interés para la salvaguarda de la identidad del frente urbano en el que se enclava, pero que no cuenta con protección en el PEPRI vigente, motivo por el cual obtuvo licencia para la "Legalización y ampliación en cubierta de cuartos trasteros con falsa fachada" (Resolución nº 3.099 de la Directora General de Edificación y Actividades de 19 de enero de 2015), de la que se derivó la construcción de una falsa fachada en su tercera planta, cuya Declaración Responsable de Primera Ocupación se entregó el 4 de julio de 2016.

Dicha falsa fachada contempla tres huecos que repiten las dimensiones y la relación hueco-macizo de los que se ubican en las plantas inferiores del inmueble, siguiendo las condiciones de la licencia otorgada.

A la vista de los antecedentes expuestos, y en coherencia con los actos administrativos producidos, resulta conveniente contemplar en la ficha del Catálogo los cambios operados en el inmueble motivo de alegación.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone ESTIMAR la alegación formulada.

En consecuencia, procede realizar los siguientes cambios en la ficha VT-652:

- Sustituir la foto correspondiente a la fachada del inmueble en el apartado de Información.

- Incorporar en el apartado de Descripción el siguiente texto:

"El inmueble cuenta originalmente con dos plantas, a las que se añadió una falsa fachada en tercera planta, conforme a licencia de obra concedida al efecto (Resolución nº 3.099 de 19/1/2015 de la Directora General de Edificación y Actividades).

- Incorporar en las Directrices de intervención de la ficha VT-652 el siguiente texto en sustitución del actual: "Se permitirá la remodelación, según la Norma de Protección, del volumen situado tras la fachada."

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 71

Nombre: COMUNIDAD PROPIETARIOS EDIFICIO MANINIDRA, 7

Domicilio: C/Maninidra, 7, Ático B

C.P. 35002

Nº Reg. Ayto.: 129709

Fecha Reg. Ayto.: 05-09-2016

Nº de Páginas: 4

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Parcelas calificadas

**Contestación**

En el apartado 5.4.1 de la Memoria de Ordenación se hace mención entre los ajustes y cambios producidos en relación a las parcelas calificadas como Dotaciones y/o Equipamientos en el documento de PEP en trámite, al producido en una serie de parcelas calificadas como educativas en el PEPRI-2001 vigente y que, en realidad, no cuentan con ese uso al no estar vinculadas al inmueble del Conservatorio, que es el que merece tal calificación en la manzana de referencia. Una de esas parcelas, en concreto la que se sitúa en la Avda. Primero de Mayo 12 -con referencia catastral 9186806-, es propiedad de la Comunidad Autónoma de Canarias y de la Administración General del Estado, motivo por el cual se calificó con uso administrativo y se ordenó pormenorizadamente a través de la ficha AD-03, aunque por error se modificó también la calificación de las fincas colindantes situadas en las calles Maninidra, 7, y San Francisco, 6 -con referencias catastrales 9186801 y 9186805, respectivamente-.

A la vista de la documentación aportada respecto a la titularidad privada y al uso residencial de las parcelas referidas, se considera oportuno retirar la calificación como dotación administrativa a las parcelas sobre las que se alega, así como eliminar cualquier referencia a estas en la ficha AD-03 correspondiente, sujetándolas a la Norma VT, con una altura máxima de 5 plantas

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone ESTIMAR la alegación formulada.

En consecuencia, procede retirar la calificación como AD a las parcelas situadas en las calles Maninidra, 7, y San Francisco, 6, en el plano de ordenación 2.3 de Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres y excluirlas también en la ficha AD-03 correspondiente, tanto de su información gráfica, como escrita. Además, se recogerán como parcelas residenciales en el plano 2.2 de Normativa propuesta y se establecerá una altura de 5 plantas en el plano 2.4 de Altura máxima de la Norma VT.

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 72

Nombre: H.G.A.-7, S.L. (María Dolores y Pedro Jacinto García Artilles)

Domicilio: C/Canalejas, 2 local bajo

C.P. 35003

Nº Reg. Ayto.: 129997

Fecha Reg. Ayto.: 05-09-2016

Nº de Páginas: 9

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Directrices de intervención

**Contestación**

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

Durante los trabajos de redacción del documento de dicho Plan Especial, con el fin de determinar los valores a proteger en cada inmueble y las correspondientes directrices de intervención, se enviaron cartas de solicitud de visita a todos los propietarios de los edificios catalogados del ámbito, incluyendo la edificación en c/ Remedios, 6, esquina c/ Peregrina, 2. Derivado de esta solicitud se realiza una visita al inmueble en junio de 2013 constatando que el edificio se había rehabilitado hacía pocos años y que sólo se conserva la fachada original, el interior es todo nuevo. Por lo que, sólo se protege la fachada permitiéndose la remodelación de todo el volumen interior, respetándose la altura de la edificación original.

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

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

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

Las medianeras existentes al norte de la parcela corresponden al inmueble catalogado con grado de protección integral sito en la calle Peregrina, 4. Estas medianeras no las crea una nueva edificación sino que son anteriores, incluso, al inmueble que nos ocupa, con una altura escasa de una planta y apenas perceptibles.

Por otro lado, el incremento de volumen solicitado sí que crearía una medianera respecto al inmueble catalogado colindante hacia el este.

No obstante, para evitar la confusión que pueda generar la justificación de los remotes en la Memoria de Ordenación, desarrollada con el siguiente tenor: "... evitar o disminuir el impacto que las medianeras colindantes producen", se eliminará de la citada Memoria toda referencia al respecto, ya que se asume la existencia de medianeras al ser inherentes en la evolución histórica propia de los Conjuntos Históricos.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

Nombre: TERESA PINTO SANCRISTÓVAL		
Domicilio: C/Castillo, 9		C.P. 35001
Nº Reg. Ayto.: 130040	Fecha Reg. Ayto.: 05-09-2016	Nº de Páginas: 8
Sector: VEGUETA - TRIANA		Barrio: VEGUETA
Entidad: Particular		
Tema: Varias concretas (incluso CAT)		

## Contestación

1. En otros casos, en los que se ha tenido conocimiento de la denominación originaria del inmueble ésta se ha incluido junto con la dirección. Este caso no va a ser diferente, por lo que se incorporará la denominación original de "Casa de D<sup>a</sup> Clara de León y Falcón" a la dirección del inmueble.

En cuanto a rectificar el singular de la "casa", hay que señalar que el apartado de descripción de la ficha hace referencia a los datos relativos a la protección del inmueble, y si hace referencia a la "casa" en singular es porque en un origen así lo era, entendiendo casa como edificio para habitar, y por ello, se incorpora la denominación que se aporta por la dicente. Otra cosa es la división horizontal y que en la actualidad esté conformada por diferentes viviendas que no "casas".

Tal y como se expone en la Memoria de Ordenación del Plan Especial en tramitación, los usos que figuran en la primera columna de la ficha del Catálogo de Protección son los usos actuales que se desarrollan en la parcela, por lo que se actualizará la información en el sentido siguiente:

Usos planta baja: Residencial, oficinas y garajes.

Usos otras plantas: Residencial y oficinas.

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

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

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

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

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

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

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

3. El grado de protección de cada inmueble incluido en el Catálogo lo determina la ficha correspondiente. Para el inmueble en cuestión, la ficha 357 del Catálogo del Plan Especial de 2001 -hasta el momento en vigor- determinaba un grado de protección de "Monumentos Histórico-Artísticos. Nivel 2", que el Plan Especial aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016, ha equiparado con el grado "Integral" de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

Los niveles de intervención vienen ya definidos desde el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria que fija para el grado de protección integral los siguientes: conservación, restauración y consolidación.

No obstante, para la modernización de las instalaciones, tal y como expresa la dicente, la Norma del Plan Especial en tramitación, en su artículo 1.6 asume que será de aplicación el artículo 10.5 de la Ley 8/2013.

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

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

4. En cuanto a la regulación de usos.

Uno de los principios generales de la ordenación urbanística es la jerarquía del sistema de planeamiento. La ordenación

urbanística en el ámbito municipal se establecerá y desarrollará mediante los Planes Generales de Ordenación, Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad y los planes de desarrollo, que a su vez distingue los siguientes; planes parciales de ordenación, planes especiales de ordenación y estudios de detalle. Estos planes de desarrollo enunciados deberán ajustarse a las determinaciones de los Planes Generales, de conformidad con lo establecido en el art. 31 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC). Por ello, los Planes Especiales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan o complementan las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación.

En este sentido, la estructura de usos del PEPRI vigente no está adaptada a la estructura de usos del Plan General de Ordenación en vigor (PGO);

- En las fichas de renovación y en los cuadros de protección del PEPRI se establecen “usos” y “usos tolerados” mientras que en el PGO los usos se clasifican en cualificados y compatibles (vinculados, complementarios, alternativos y autorizables).

- El uso Comercial en el PGO 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.

Este aspecto se corrige con la revisión del Plan Especial en tramitación, adaptando el régimen de usos a los establecidos en el PGO, con remisión expresa a su ordenación pormenorizada. Se considera que es la fórmula más adecuada para que no se produzcan desajustes de denominación y contenido, entre los regulados en la normativa del PGO y en la de este Plan Especial.

Conviene no olvidar que estos Planes Especiales se dictan en desarrollo de los Planes generales, como ya se ha expuesto, y aunque tienen un cierto margen de independencia regulatoria y normativa respecto a aquellos a efectos de poder introducir cambios en la ordenación pormenorizada, tal y como se ha reconocido por la jurisprudencia, consideramos más congruente efectuar esta remisión que además entendemos no va a prestarse a confusión ni a variedad de interpretaciones; todo lo contrario, va a generar la identificación de conceptos y la homogeneización de categorías a la hora de calificar los usos en ambos documentos.

5. En la Memoria de Ordenación del Plan Especial en tramitación, expone dentro del apartado 5.7.3 que 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.

Asimismo, el artículo 4.9 de la Norma de Protección hace norma lo ya argumentado. Por lo que, el Plan Especial flexibiliza el número de viviendas en los inmuebles catalogados pero siempre teniendo en cuenta el grado de protección asignado. Por ello, para el grado de protección “Parcial” no se limita el número puesto que sólo se protege, generalmente, la fachada y primera crujía, para el grado de protección “Ambiental” habrá que tener en cuenta si la tipología existente permite subdivisiones sin perder los valores que motivaron dicha protección, y para el grado “Integral” sólo se podrá permitir lo existente puesto que este grado, el máximo de protección, protege el edificio completo, la totalidad del mismo.

Dicho lo anterior, lo que preocupa a la dicente, en cuanto al número de viviendas permitidas en los inmuebles de grado de protección integral, es que no se pueda cambiar el uso de oficina actual por una vivienda, si se diera el caso.

En este sentido, el régimen de usos del Plan Especial se adapta al establecido en el PGO, por ello, el uso de oficina es complementario al cualificado o principal de vivienda. Esto supone que estos dos usos se pueden dar indistintamente, siempre y cuando se conserven los valores a proteger de la edificación, esto se garantiza con los niveles de intervención permitidos para cada grado de protección, en este caso integral.

6. El artículo 52 de la Ley de Patrimonio, en cuanto al deber de conservación, establece que “los bienes integrantes del patrimonio histórico de Canarias deberán ser conservados, mantenidos, restaurados y custodiados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o simples poseedores de manera que quede garantizada, en todo caso, la conservación y protección de sus valores”.

Así, 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.

El deber superior de conservación permite actuaciones de mantenimiento, tales como las desglosadas por la dicente; limpieza de pluviales, fumigaciones, reposición de cristales rotos, barnizado,...pero siempre bajo la responsabilidad del propietario, en este caso, todas estas actuaciones deberán tener especial cuidado al realizarse en un inmueble con protección integral y, con el valor añadido, de estar dentro de un Conjunto Histórico.

En cuanto a las licencias, éstas están reguladas en el Reglamento de Gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias (decreto 183/2004, de 21 de diciembre) y por la legislación en vigor, por lo que el Plan Especial no va a entrar a regular especificaciones que ya están recogidas en la reglamentación y legislación vigente.

7. El inmueble que nos ocupa tiene asignado el grado de protección integral, este grado, de conformidad con la Ley de Patrimonio Histórico, protege la totalidad de cada uno de los inmuebles en él incluidos.

Consideramos que por “totalidad” incluye también las carpinterías de madera.

#### Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone lo siguiente:

Respecto al punto 1, ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación formulada.

Se actualizará la información en el sentido siguiente:

Usos planta baja: Residencial, oficinas y garajes.

Usos otras plantas: Residencial y oficinas.

Respecto al punto 2, DESESTIMAR la alegación formulada.

Respecto al punto 3, DESESTIMAR la alegación formulada.

Respecto al punto 4, DESESTIMAR la alegación formulada.

Respecto al punto 5, DESESTIMAR la alegación formulada.

Respecto al punto 6, DESESTIMAR la alegación formulada.

Respecto al punto 7, DESESTIMAR la alegación formulada.

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 74

Nombre: DIÓCESIS DE CANARIAS (VICARÍA GENERAL)

Domicilio: Plaza de Santa Ana, 12

C.P. 35001

Nº Reg. Ayto.: 130084

Fecha Reg. Ayto.: 05-09-2016

Nº de Páginas: 16

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: VEGUETA

Entidad: Organismos Oficiales

Tema: Varias concretas (incluso CAT)

**Contestación**

1. Respecto a la supuesta protección exclusiva del inmueble principal en el PEPRI-2001 vigente hay que comentar que, a pesar de que este es un instrumento independiente respecto al Plan General vigente -según se determina en el Título 8 de Normas para las áreas diferenciadas de este último-, en relación con el alcance de la catalogación le es de aplicación el Título 5 de Normas de protección y medidas ambientales de carácter estructural de las Normas de Ordenación Estructural del Plan General, tal como reza el apartado 6 del artículo 8.1.2 de Régimen urbanístico de dichas áreas:

"6. Las Ordenanzas Especiales previstas en las Normas de Ordenación Estructural serán de obligado cumplimiento para todas las Áreas Diferenciadas, sustituyéndolas en todos aquellos aspectos propios de la materia que regulan."

En consecuencia, en relación con el alcance de la catalogación se estará a lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 5.1.5 sobre Alcance de la catalogación del citado Título 5 de las Normas de Ordenación Estructural, que determina que "la catalogación de un inmueble alcanza a la parcela, sin que se permitan en ella más obras que las acordes con el grado de protección del edificio", a pesar de que en la ficha 533 del Catálogo del PEPRI vigente sólo aparezca tramado el inmueble principal.

Por otra parte, en relación con la solicitud de posibilitar la intervención en el ámbito norte de la parcela mediante obras de Rehabilitación y Remodelación para la ejecución de un aparcamiento en el subsuelo y en un volumen de 2-3 plantas adosado a las medianeras y a la c/ Frías, ha de ponerse de manifiesto que tal propuesta es contraria a la línea de actuación propugnada por el PEP en trámite en relación a la estrategia de movilidad adoptada.

Tal como se expone en la Memoria de Ordenación del PEP -concretamente en su apartado 5.5 sobre el Sistema de Movilidad-, los problemas de movilidad son intrínsecos a los cascos históricos, por las dificultades de accesibilidad que se derivan de las particulares condiciones de su trama y trazado viario, caracterizados por la falta de homogeneidad y continuidad de la primera y las mínimas secciones y los recorridos cortos del segundo, a los que se une el importante valor patrimonial de los mismos, además. Estas circunstancias aconsejan que la movilidad interna en los cascos históricos deba apoyarse fundamentalmente en los movimientos peatonales, más acordes con su origen, escala y valor arquitectónico, recuperándose de este modo el espacio público para uso ciudadano, lo que conlleva la promoción de los medios de transporte alternativos al automóvil, con potenciación de los modos blandos -como es la bicicleta-. En coherencia con este planteamiento, en el plano 1.2 de Propuesta de Movilidad de la Memoria de Ordenación del PEP, se plasma una tendencia de consolidación de ciertas zonas centrales del ámbito como áreas que han de evolucionar hacia la peatonalización y en las que el viario que las sirve se entienda meramente como una red vecinal.

Como consecuencia de ello y poniendo el foco en el valor patrimonial del casco histórico, en este caso, el PEP no contempla, de forma genérica, la posibilidad de instalar nuevos aparcamientos en inmuebles protegidos tanto residenciales, como calificados como dotación o equipamiento. Al respecto de los últimos -de aplicación al caso que nos ocupa-, el artículo 4.12 de la Norma de Protección -que regula Condiciones de los usos para parcelas catalogadas calificadas como Dotaciones y Equipamientos- determina que "se permitirá como tal el uso Garaje-Aparcamiento, bajo rasante y en planta baja, en aquellos edificios en los que estuviera instalado con anterioridad a la aprobación de este Plan Especial".

2. A la vista de la argumentación expuesta en relación con la riqueza de elementos del patrimonio inmaterial estrechamente vinculados a los barrios de Vegueta y Triana, que entiendo merecedores de protección en cumplimiento del artículo 2 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias y de las directrices emanadas de diversas convenciones sobre la Salvaguarda del Patrimonio Cultural Inmaterial y, en concreto, la número 32 -de octubre de 2003- que supuso la entrada en vigor de una nueva fase de protección de este patrimonio, constituido por "prácticas y expresiones vivas heredadas de nuestros antepasados y transmitidas a nuestros descendientes, como tradiciones orales, artes escénicas, usos sociales, rituales, actos festivos, conocimientos y prácticas relativos a la naturaleza y el universo, y saberes y técnicas vinculados a la artesanía tradicional, resulta oportuno incorporar un subcapítulo dedicado al patrimonio inmaterial como parte del capítulo 4 -dedicado al inventario y localización de elementos culturales- en el Volumen II de Análisis Medioambiental de la Memoria de Información.

Así, el nuevo apartado de la Memoria de Información hará mención a las siguientes celebraciones:

- Las procesiones de Semana Santa.
- La fiesta, la procesión y las alfombras de El Corpus Christi.
- La fiesta y la procesión de Nª Sª del Carmen de la Parroquia de San Agustín.
- La fiesta y la procesión de Santa Ana de la Catedral.
- La fiesta y la procesión de Nª Sª del Rosario de la Parroquia de Santo Domingo.
- La fiesta de la Ascensión de la Catedral.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone:

Respecto al punto 1, DESESTIMAR la alegación formulada.

Respecto al punto 2, ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación formulada.

En consecuencia, procede incorporar en el Volumen II de Análisis Medioambiental de la Memoria de Información del PEP un subcapítulo dedicado al patrimonio inmaterial como parte del capítulo 4 -dedicado al inventario y localización de elementos culturales-, que hará mención a los siguientes eventos religiosos:

- Las procesiones de Semana Santa.
- La fiesta, la procesión y las alfombras de El Corpus Christi.
- La fiesta y la procesión de N<sup>a</sup> S<sup>a</sup> del Carmen de la Parroquia de San Agustín.
- La fiesta y la procesión de Santa Ana de la Catedral.
- La fiesta y la procesión de N<sup>a</sup> S<sup>a</sup> del Rosario de la Parroquia de Santo Domingo.
- La fiesta de la Ascensión de la Catedral.

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 75

Nombre: MARÍA LEOCADIA CORINA ALONSO GARCÍA

Domicilio: C/Felipe Massieu Falcón, 5

C.P. 35001

Nº Reg. Ayto.: 130101

Fecha Reg. Ayto.: 05-09-2016

Nº de Páginas: 2

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: VEGUETA

Entidad: Particular

Tema: Directrices de intervención

**Contestación**

1. La regulación de usos aplicable a esta parcela, lo mismo que a cualquiera que cuente con algún tipo de protección y no esté calificada como dotación, es la establecida en el artículo 4.11 de Condiciones de los usos para parcelas catalogadas residenciales de la Norma de Protección (capítulo 4) que, a su vez remite a lo dispuesto en el artículo 3.10 de Parámetros de uso de la Norma VT (capítulo 3) de las presentes Normas. Dicha regulación contempla los usos residencial, alojamiento turístico y comercial entre los posibles en planta baja, lo mismo que en las plantas superiores, siempre que estos últimos se sitúen en plantas por debajo de las de vivienda.

2. Los valores patrimoniales con que cuenta el inmueble situado en la c/ Felipe Massieu, 5, determinan la asignación de un Grado de protección Ambiental que justifica, a su vez, el establecimiento de un Nivel de intervención que contempla las obras de Conservación, Restauración, Consolidación y Rehabilitación, pero no el de Remodelación, que se considera no es coherente con las características arquitectónicas del inmueble.

3. A pesar de que el PEP Vegueta-Triana es un instrumento independiente respecto al Plan General vigente, que determina la ordenación específica del ámbito que delimita, según se determina en el Título 8 de Normas para las áreas diferenciadas de este último, en relación con las normas de edificación le es de aplicación el Título 3 de Normas de edificación en suelo urbano y urbanizable de las Normas de Ordenación Pormenorizada del Plan General, tal como se concluye de la redacción del apartado 1 del artículo 3.1.1, que dice que "el presente título será de aplicación a las obras de nueva edificación y a las obras de reestructuración que se sitúan en suelo urbano y urbanizable, salvo indicación en sentido contrario contenida en la regulación particular zonal" y, dado que no existe determinación concreta al respecto en el PEP de Vegueta-Triana, así es también para el ámbito sobre el que opera el mismo.

Además, también será de aplicación a las parcelas del ámbito -según la Disposición Transitoria Octava de las Normas del PGO-2012- las Condiciones de Habitabilidad y Estética, así como el artículo 6.3.8 relativo a Chaflandes, del Título 6 de las Normas Urbanísticas del PGO-2005, hasta que se apruebe la Ordenanza Municipal de Edificación -en estos momentos en trámite-. Del mismo modo, estarán sujetas al Decreto 117/2006 del Gobierno de Canarias, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, de aplicación a todas las viviendas del archipiélago con independencia del municipio donde se encuentren.

Se considera conveniente que los aspectos regulados por esta normativa citada, que se refieren a aspectos genéricos de la regulación urbanística, independientes todos ellos de la ordenación específica del PEP de Vegueta-Triana, sean de aplicación en las mismas condiciones que en el resto del territorio municipal, como garantía del cumplimiento de unos estándares mínimos que garanticen la exigible calidad de la edificación, tanto residencial, como destinada a cualquier otro uso.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone:

1. Considerar IMPROCEDENTE la alegación formulada.
2. DESESTIMAR la alegación formulada.
3. DESESTIMAR la alegación formulada.

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 76

Nombre: MARÍA LEOCADIA CORINA ALONSO GARCIA

Domicilio: C/Felipe Massieu Falcón, 5

C.P. 35001

Nº Reg. Ayto.: 130105

Fecha Reg. Ayto.: 05-09-2016

Nº de Páginas: 7

Sector:

Barrio:

Entidad:

Tema: .

**Contestación**

Ver alegación 75.

**Propuesta de Resolución**

Ver alegación 75.

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 77

Nombre: MARÍA LEOCADIA CORINA ALONSO GARCÍA

Domicilio: C/Felipe Massieu Falcón, 5

C.P. 35001

Nº Reg. Ayto.: 130107

Fecha Reg. Ayto.: 05-09-2016

Nº de Páginas: 4

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: VEGUETA

Entidad: Particular

Tema: Información

**Contestación**

Ante la falta de coincidencia entre el plano de Situación y las plantas recogidas en la Información gráfica de la ficha VT-413, correspondiente al inmueble ubicado en la c/ Felipe Massieu, 5, y una vez consultados los planos catastrales del mismo y sus colindantes, así como sus ortofotos, se considera oportuna la corrección del plano de Situación de la referida ficha para su adaptación a la realidad del inmueble.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone ESTIMAR la alegación formulada.

En consecuencia, procede corregir el plano de Situación de la ficha VT-413 en coherencia con las plantas plasmadas en la Información gráfica de la misma.

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 78

Nombre: ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS ZONA TRIANA

Domicilio: C/Reyes Católicos, 35

C.P. 35001

Nº Reg. Ayto.: 130135

Fecha Reg. Ayto.: 05-09-2016

Nº de Páginas: 8

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio:

Entidad: Asociaciones

Tema: Varias generales

**Contestación**

La contestación se recoge en el documento adjunto.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

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

### ALEGACIONES

**NÚM. ORDEN:** 78

**NOMBRE:** ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS ZONA TRIANA.

### CONTESTACIÓN:

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

##### **Introducción.**

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 para 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 TR-LOTCEC 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 caso que nos atañe, 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.

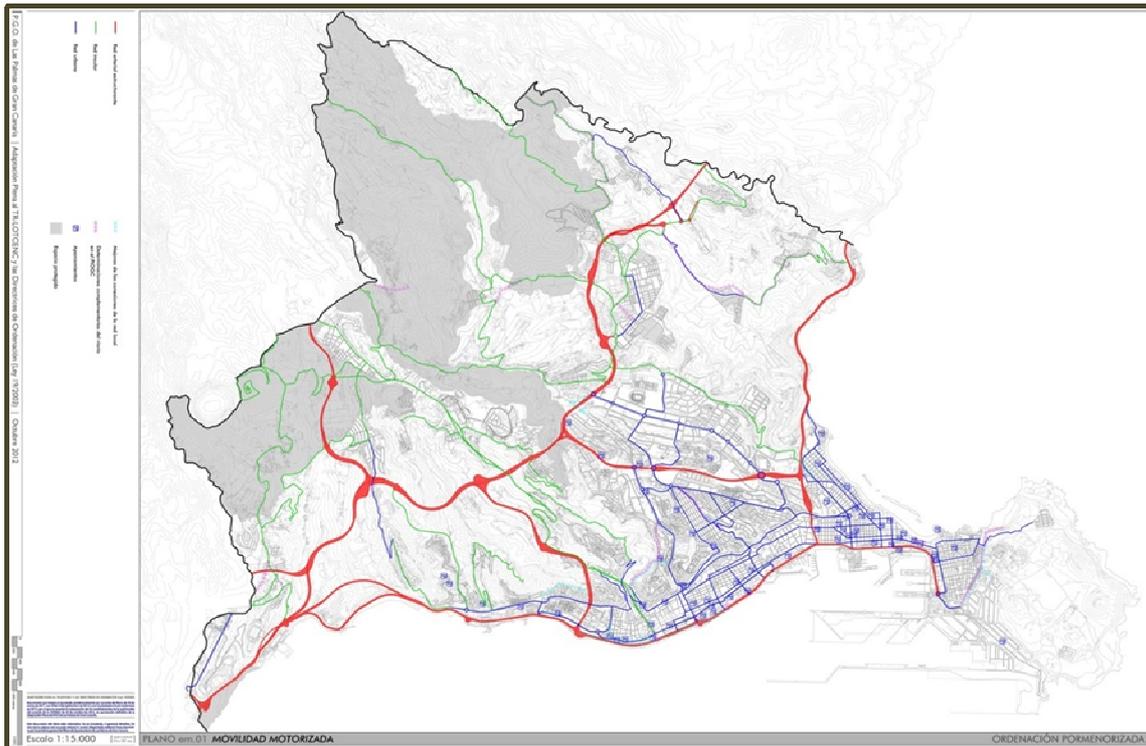
Se asume que el coche es necesario para el funcionamiento del casco histórico y si no se garantiza una óptima accesibilidad se podría poner en peligro la propia supervivencia de la actividad económica o incluso desplazar a la población residente.

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.

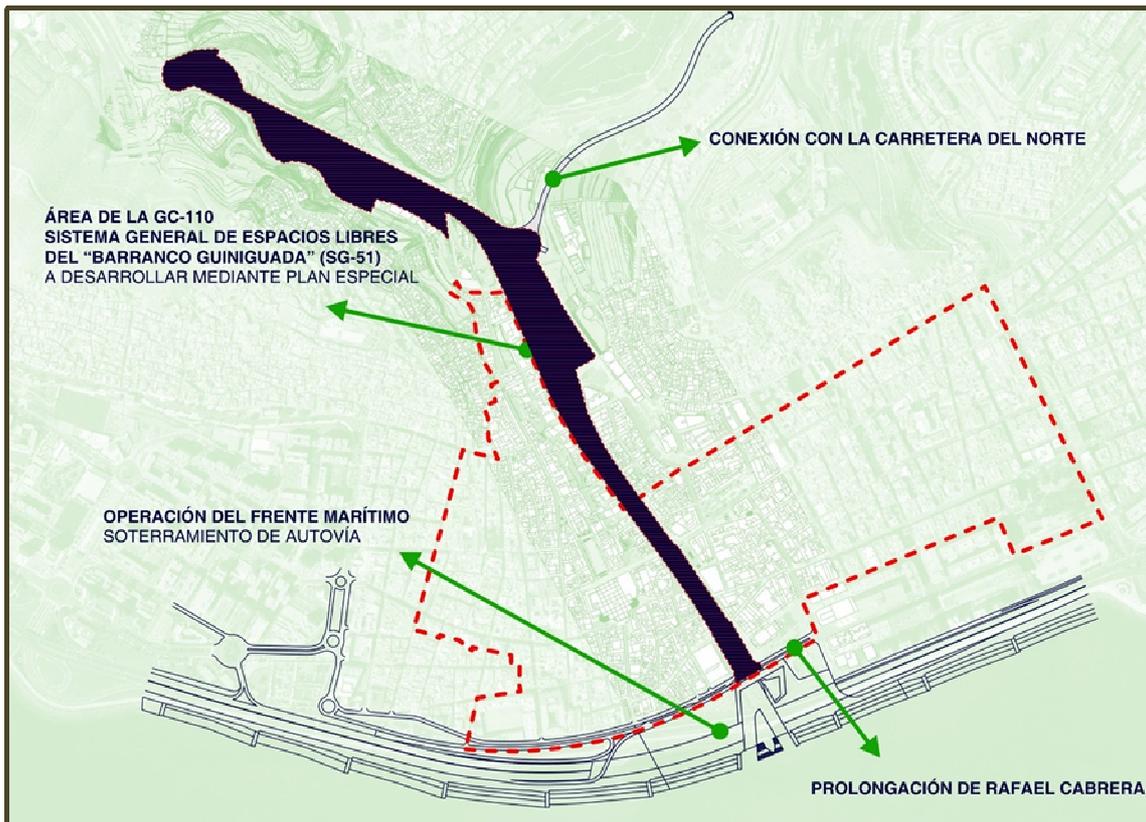
El pilar en el que se sustenta la propuesta de movilidad del ámbito es el establecimiento de una concreta jerarquización del viario. Para ello se ha tenido en cuenta la definición de la red vial estructurante municipal, plano "em.01 MOVILIDAD MOTORIZADA" perteneciente al Estudio Municipal de Movilidad 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:

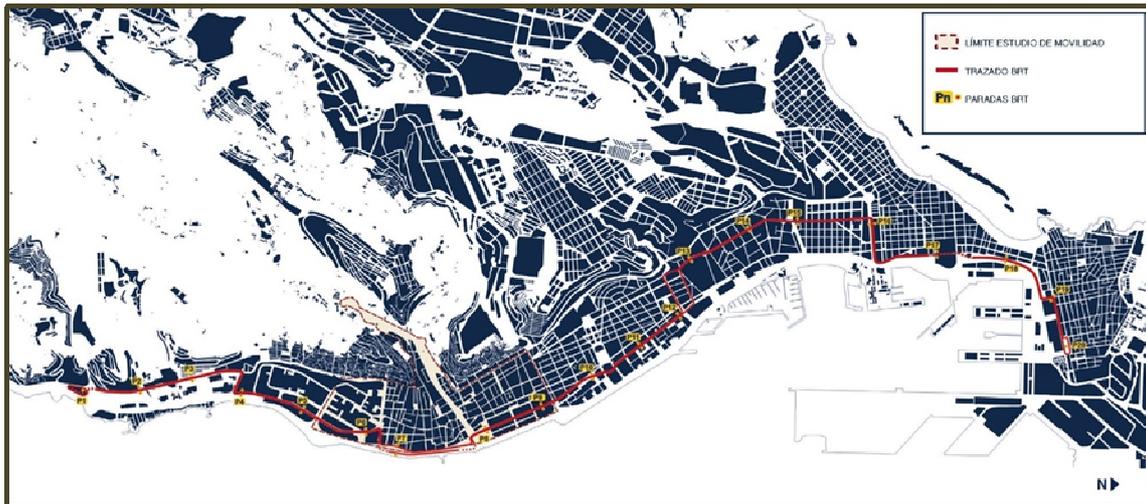
- La manifiesta pérdida de funcionalidad de la GC-110 como vía interurbana. Como consecuencia de la apertura de la Autovía GC-31 que discurre desde Tafira Baja hasta San Cristóbal y sirve de conexión transversal entre la Circunvalación de Las Palmas y la Autovía Marítima. Área remitida a ordenación mediante el Plan Especial del Sistema General de Espacios Libres del “Barranco Guinguada” (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 Guinguada y posibilitando la prolongación de la calle Rafal 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).

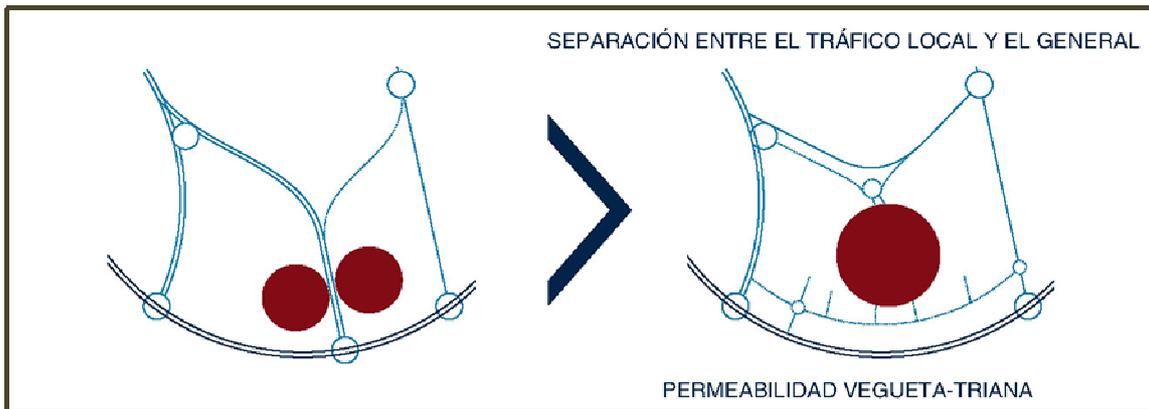


Plano de trazado de BRT

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.

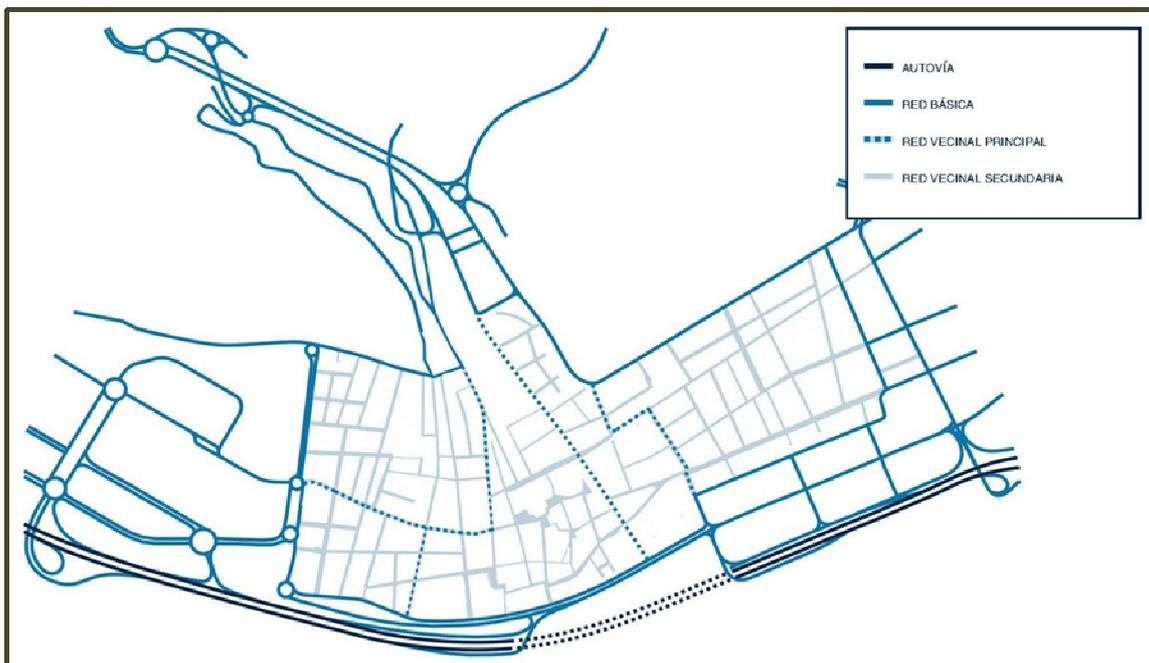
A continuación se muestra el esquema de transformación de la red viaria.



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, 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

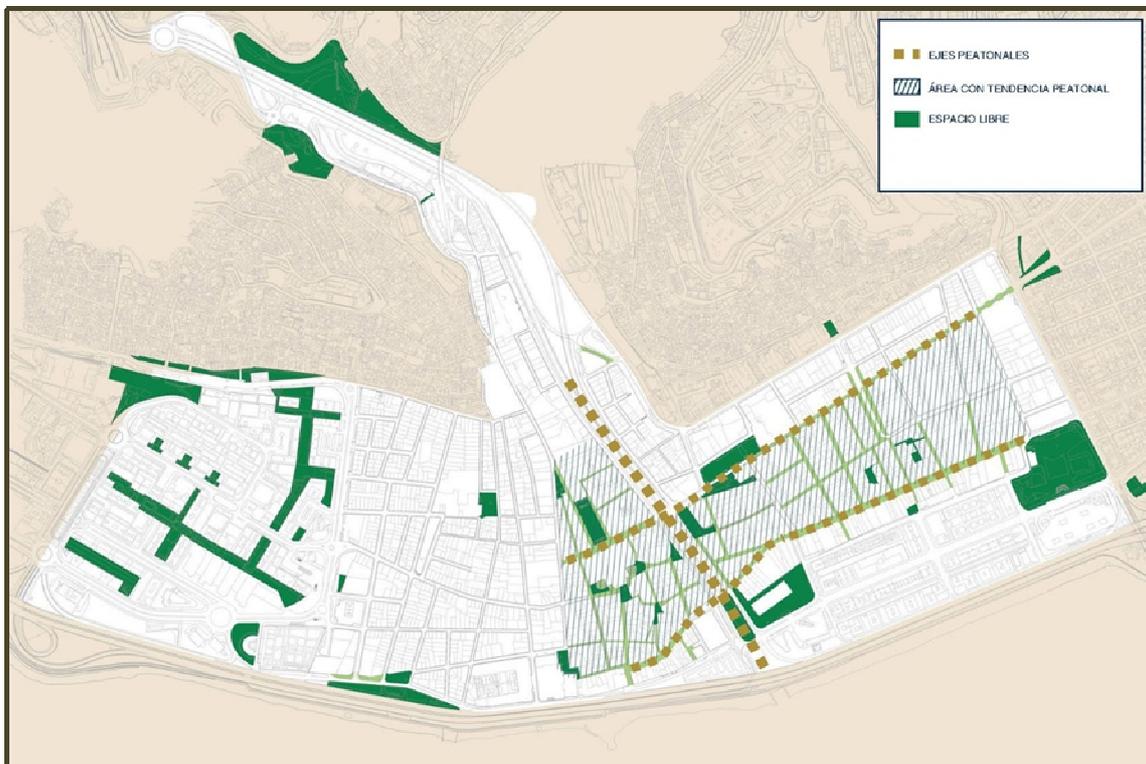
naturaleza peatonal que articulen la movilidad de la zona, estos son los formados por: calles Triana y Mendizábal; calles Pérez Galdós, General Bravo y Obispo Codina; y el eje establecido en la actual Carretera del Centro. Este último quedará resuelto cuando se aborden las actuaciones previstas para la GC-110.

En este sentido y como se ha mencionado anteriormente, se remite a redacción de un plan especial todo el ámbito del Barranco 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 moderado. En cuanto al
- 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.

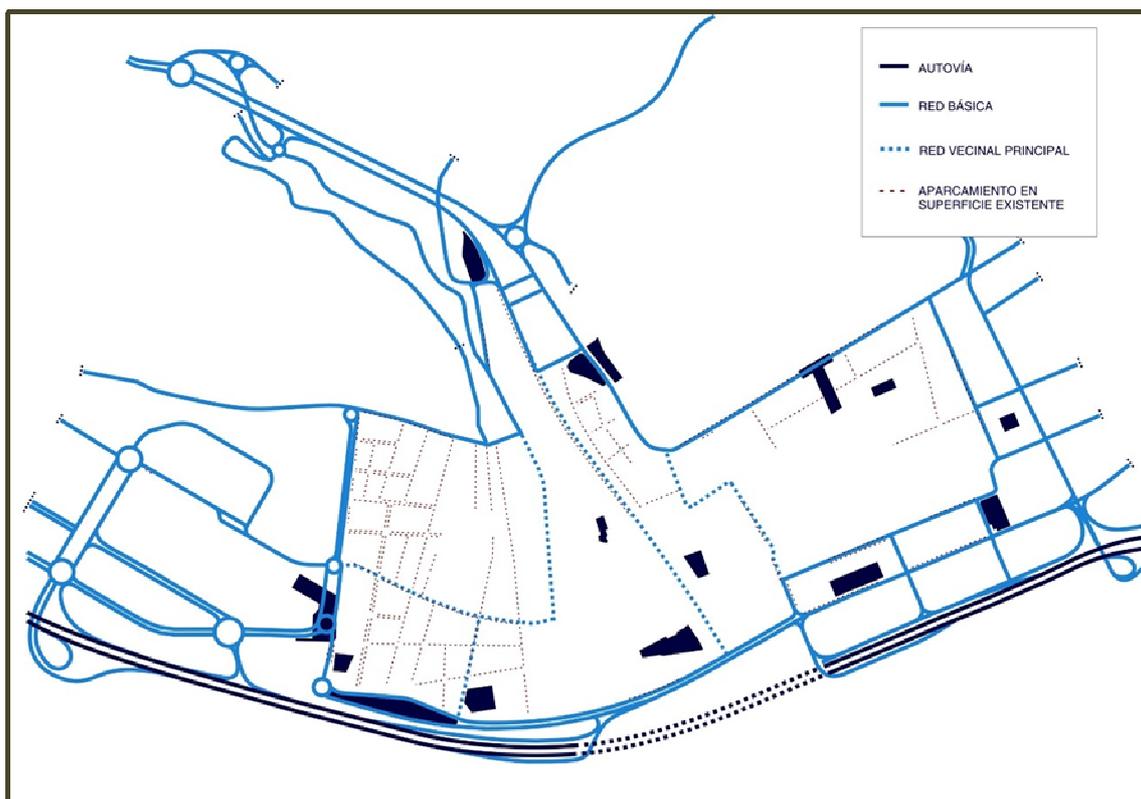
Por lo expuesto, la propuesta del plan no es limitar el acceso a los residentes ni a las labores ordinarias de carga y descarga. Se trata de eliminar el tráfico de paso dentro del ámbito, regular la presencia del vehículo en su interior y, ante todo, preservar y potenciar la actividad económica.

### 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, estimada en la memoria informativa del Plan Especial, es la siguiente:

**Oferta de plazas de aparcamiento**

Barrio	Aparcamiento en estructura	Aparcamiento en superficie	Aparcamiento no autorizado	Aparcamiento regulado	Total de la oferta
Triana	3.630	856	0	108	4.594
Vegueta	1.254	1.714	75	0	3.943
TOTAL	4.884	2.570	75	108	8.537

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

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

Cabe destacar que, si bien en la redacción del Plan Especial se proponía una nueva dotación localizada en la Calle Francisco Gourié (EL/AP a la altura de la calle Munguía), se ha reconsiderado dicha propuesta ante la dificultad que entrañaría

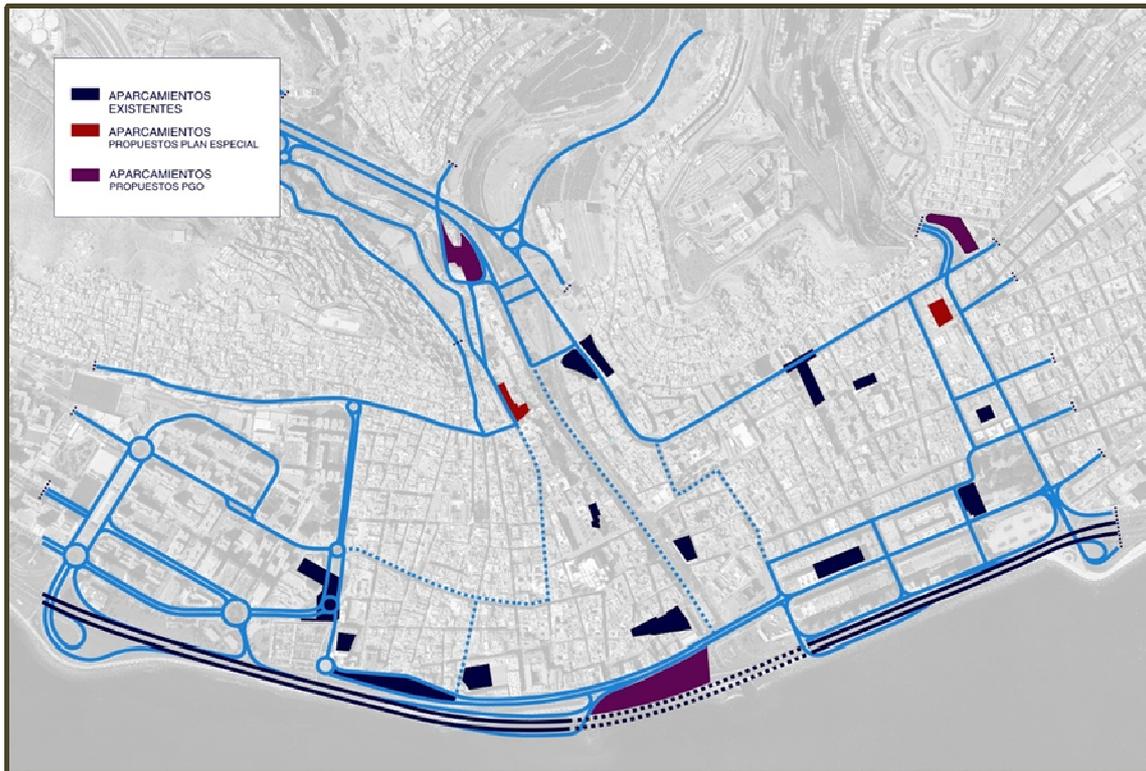
ejecutar un aparcamiento con una cota inferior a la del nivel del mar, así como, el número de plazas que se obtendrían, unas 80 plazas de aparcamiento en las parcelas vacantes, habría que añadir el conflicto derivado de esta ubicación en las proximidades de una zona de potencialidad arqueológica (09. Subsuelo presencia de bodegas, pescaderías y embarcaderos). Por tanto, y ante la complejidad de la ejecución real de esta dotación de aparcamientos, se ha decidido eliminar esta propuesta.

En cambio, paralelamente, se ha estimado una nueva dotación localizada en la calle Pérez Galdós, frente al edificio principal del Cabildo de Gran Canaria. Se ha valorado una edificación de 4 plantas sobre rasante y 2 plantas bajo rasante.



Edificio de aparcamientos propuesto en la calle Pérez Galdós

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



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

La estimación de nuevas plazas de aparcamiento es la siguiente:

Aparcamientos colectivos	Superficie	Edificabilidad estimada (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Superficie construida	P. estimadas (25 m <sup>2</sup> /plaza)	P. existentes	P. nuevas
<b>Frente a C.C.C. San Martín</b>	1.884,56	4,00	7.538,24	302	0	<b>302</b>
<b>Anexo al Rectorado</b>	4.246,68	2,00	8.493,35	340	97	<b>243</b>
<b>Frente al Mercado de Vegueta</b>	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	254
<i>Sobre rasante</i>	3.500,00	1,00	3.500,00	140	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.).

## **2. Mobiliario urbano.**

Existen ordenanzas específicas, entre las que podemos citar la Ordenanza municipal reguladora de la ocupación de la vía pública con terrazas, Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 96, de 27 de julio de 2012, donde ya se establecen unos parámetros de ocupación o de zonas saturadas por motivos de saturación acústica u ocupacional; o la Ordenanza sobre Mobiliario Urbano, Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 85, de 17 de julio de 1998.

El Plan Especial está ordenando el ámbito, pero su ejecución se materializa o debe materializarse en concordancia con lo dispuesto directamente con los preceptos de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias(LPHC) y las Ordenanzas municipales que le afecten y con la adopción de las mejores decisiones desde este documento para el desarrollo de las actividades que se pretenden fomentar en los dos barrios.

## **3. Usos comercial y terciario recreativo. Estudio de incidencia ambiental.**

Tal y como se expone en la Memoria del Plan Especial en tramitación, 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.

En esta fase de valoración de alegaciones tras la Aprobación Inicial del Plan Especial de Protección, se ha reconsiderado la zonificación de usos propuesta inicialmente, y la zona B (área localizada en torno a las principales vías de tráfico rodado y de bordes) se elimina como zona normativa de usos específica. Se refunden la zona B y C en una nueva zona B, dado que no existían grandes diferencias entre ambas, donde se pretende que el uso residencial domine sobre el resto de usos pero sin por ello condicionar el dinamismo y el desarrollo del área.

Por ello, en cuanto a la distribución de usos se plantean dos zonas diferenciadas, la Zona A y la Zona B.

La Zona A, será la zona de uso terciario más intensivo, localizada, al igual que en el documento de aprobación inicial, en torno a las dos vías principales peatonales (Triana

y Pérez Galdós) y en el núcleo fundacional.

Así, los usos permitidos en todo el ámbito, tanto en la zona A como en la zona B, son el turístico, el comercial y oficinas (pueden convivir sin problemas con el uso residencial como complemento de éste y además son elementos necesarios para la revitalización social y económica del área), el cultural y el administrativo.

Mientras que el uso recreativo-ocio, en la zona B se mantiene como autorizable y en la zona A se mantiene como complementario.

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

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

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

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

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

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

#### **4. Cronograma de actuación.**

Ni el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias, TR-LOTENC, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, ni el Reglamento de procedimiento de instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 55/2006, de 9 de mayo, contienen un artículo que determine los documentos que debe incluir un Plan Especial de protección.

Por tanto, es de aplicación lo dispuesto a este respecto en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento estatal, que actualmente sigue vigente con carácter supletorio.

El artículo 77 relaciona la documentación exigible formalmente a los Planes Especiales, entre los que se encuentra el Estudio económico-financiero, pero no exige un programa o cronograma de actuaciones, tal y como se solicita en la alegación.

Dicho artículo sólo añade en su punto 3 que "El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, ...", dejando al redactor un cierto margen de decisión respecto a su contenido sustancial, que vendrá determinado por el ámbito y la ordenación concreta que se aborde en el mismo, y que, en su caso, podrá ser objeto de revisión en vía jurisdiccional.

Por tanto, constando las actuaciones pretendidas por el Plan Especial y su correspondiente valoración en el Estudio económico-financiero, se entiende cumplido legalmente el requisito formal de la documentación incluida en el Plan Especial, sin que se requiera una programación temporal o cronograma de las actuaciones planteadas.

### **5. Incremento de aprovechamiento e indemnización por vinculación singular.**

#### **En cuanto a la indemnización por vinculación singular:**

El artículo 48 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, establece en su artículo 48 lo siguiente:

"Artículo 48. Supuestos indemnizatorios

Darán lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos:

.....

Las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa".

A continuación se extractan párrafos del trabajo realizado por doña María Astrid Muñoz Guijosa, y publicado en la Revista Aranzadi de Urbanismo y Edificación núm. 32/2014, y se aportan sus reflexiones.

*"Según numerosa jurisprudencia es necesario que concurren tres requisitos para apreciar esta posibilidad:*

- Una restricción en el aprovechamiento urbanístico.*
- Una limitación singular.*
- La imposibilidad de distribución equitativa.*

*Se podría definir la limitación singular entonces como la especial afectación de determinado patrimonio por una medida de naturaleza urbanística generadora de la vinculación que determina la ruptura del principio de igualdad ante las cargas públicas. Tanto la doctrina como la jurisprudencia coinciden en que se produce por la imposición sobre cierto derecho de una especial afectación de imposible reducción aplicando el mecanismo de la equidistribución a practicar sobre un conjunto de propiedades*

*previamente seleccionado.*

*De lo que se deduce que la previa selección de ese conjunto de propiedades se revela como decisivo para la aplicación de ese supuesto indemnizatorio, ya que sobre ese concepto descansa y depende tanto la efectiva calificación de la medida como singular, como asimismo la conclusión de su imposible reducción a través de los mecanismos de la equidistribución.*

*Por tanto, la comparación se instaura como el primer escalón que va a determinar si estamos o no ante un supuesto de indemnización por vinculación singular. Es decir, habrá que buscar una muestra o término adecuado que permita determinar si uno o varios derechos se encuentran colocados a resultas de la ordenación en una posición de desequilibrio que oblique a considerar que aquellos han sido singularmente afectados.*”

En el caso de la revisión del Plan Especial de Protección Vegueta-Triana, estamos ante una situación, desde el punto de vista de la ordenación, que tiene su origen en una declaración de Conjunto Histórico sobre la que la Entidad local no participa, obligándosele posteriormente a regular ese espacio porque la LPHC señala que, una vez declarados como tales, deberán ser protegidos integralmente, y este concepto sólo puede significar el otorgarle un carácter homogéneo en cuando al cumplimiento de los principios de conservación y protección, pero indisociable de su ordenación urbanística. Dicho de otra forma, si tomamos como referencia el razonamiento doctrinal de Doña M.<sup>a</sup> Astrid en su trabajo, en los Conjuntos Históricos podrían no darse supuestos indemnizatorios por vinculación singular al encontrarse todos los inmuebles en una situación homogénea de protección y previamente seleccionada por pertenencia a un ámbito especial declarado oficial y legalmente, por lo que no podría actuar el término comparativo, no existe una desigualdad de trato de un inmueble u otro, sino que todos tienen la misma consideración horizontal de valor, no jerárquica ni relativa a su grado de protección, lo que supone que no pueda darse esa situación de desequilibrio.

Dicho en otras palabras, no se produce desigualdad de trato porque no hay con qué comparar en términos absolutos; no estamos ante un edificio aislado digno de proteger en comparación a su entorno inmediato, sino que todo el espacio queda en igualdad de condiciones jurídico-administrativas y de ordenación urbanística, en un sentido amplio y formal del concepto, sin que convenga confundir este supuesto nunca con la indemnización por alteración del planeamiento prevista en el artículo 48, apartado a) del TR de la Ley del Suelo.

En cuanto a la inclusión de las indemnizaciones por vinculación singular en el documento:

Respecto a la inclusión de las posibles indemnizaciones por vinculación singular en el Estudio económico-financiero, creemos que tiene relevancia el pronunciamiento realizado por la Sentencia del Tribunal Supremo, relativa a la Revisión parcial del Plan Insular de Lanzarote, de 4 de diciembre de 2009:

“...

Respecto del contenido del Estudio Económico Financiero (o de las "Bases de carácter económico") el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento (referente a los Planes Generales) alude sólo a la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y a la implantación de los servicios, incluidos en los programas cuatrimestrales, y no incluye, por lo tanto, la evaluación económica de las indemnizaciones que exija la ejecución del Plan, lo que ha llevado a la jurisprudencia de esta Sala (v.g. STS de 22 de Septiembre de 1997 (RJ 1997, 6600) -apelación 7002/90 y de 4 de Mayo de 1999 (RJ 1999, 3406)-casación 3151/94- a afirmar que **no es necesario que el EEF incluya " las indemnizaciones que la aprobación del Plan puede generar a favor de persona determinada"**. Sin embargo, esa jurisprudencia se refiere a Planes cuya ejecución exige indemnizaciones singulares (" a favor de persona determinada ", dice la segunda de las sentencias citadas) pero no a Planes cuya finalidad primera es precisamente limitar el aprovechamiento de planes con obras de urbanización ejecutadas o en ejecución, e incluso limitar el aprovechamiento adquirido en licencias ya otorgadas; en estos casos no se trata de que la ejecución del Plan exija meras indemnizaciones (v.g. por vinculaciones singulares) sino de que la misma finalidad del Plan exige limitaciones generalizadas de aprovechamientos patrimonializados, que han de ser compensados con las correspondientes indemnizaciones.”

Lo contrario supondría destinar una partida a estas indemnizaciones sin que estén previamente determinadas, por lo que entendemos no procede recoger alguna cantidad por este concepto en el Estudio económico-financiero.

#### En cuanto al incremento de aprovechamiento:

En el apartado 5.6.2 de la Memoria de Ordenación se justifica el leve incremento del volumen edificable del ámbito como consecuencia de los ajustes en la regulación de alturas. A esta motivación se acompaña su correspondiente plano 1.3 Modificaciones en el volumen edificable.

En este cálculo se han tenido en cuenta las parcelas reguladas por la Norma VT, tanto si se ha incrementado la altura como si se ha disminuido respecto al PEPRI-2001, así como los incrementos por remonte en inmuebles catalogados.

Concluyendo, que con la nueva propuesta de regulación de alturas contenida en el PEP-VT el volumen edificable se reduce en 1.404 m<sup>2</sup>.

En la Memoria de Ordenación Estructural del PGO se establece el mecanismo que consolida la correspondencia de 1 habitante por cada 30 m<sup>2</sup> construidos, aspecto que se corresponde con la media municipal de 3 miembros por vivienda. Por ello, partiendo de una vivienda de 90 m<sup>2</sup>, como media, tendríamos en cuanto al volumen edificable que se reduce por la ordenación propuesta en el PEP-VT de 1.404 m<sup>2</sup>, una merma potencial de población de 47 habitantes.

Si bien en el apartado 5.6.2 de la Memoria de Ordenación del PEP-VT se ha sido riguroso a la hora de fijar exactamente los incrementos de volumen, hay que señalar que en la ciudad consolidada la densidad que hay que tomar como referencia es la consolidada.

## **6. Planos de ordenación.**

En el PEP-VT los planos de ordenación se aportan junto con la Memoria de Ordenación siendo éstos los siguientes: Plano 1.1 Modificaciones en las calificaciones de dotaciones, Plano 1.2 equipamientos y espacios libres, Plano 1.3 propuesta de movilidad, modificaciones en el volumen edificable y Plano 1.4 modificaciones en el Catálogo, al entender que son planos que complementan las motivaciones de la ordenación propuesta en la Memoria.

Por otro lado, los planos Normativos se acompañan con la Normativa del PEP, y estos son: Plano 2.1 numeración de manzanas, Plano 2.2 normativa propuesta, Plano 2.3 dotaciones, equipamientos y espacios libres, Plano 2.4 altura máxima de la norma VT y Plano 2.5 usos de la norma VT, Zonas.

En los planos aportados con el documento informativo se recoge el PEPRÍ vigente, así como, la información de lo existente, por lo que no son planos de ordenación del PEP-VT.

## **7. Remisión al PGO.**

Los Planes Especiales son instrumentos de desarrollo del Plan General en virtud del principio de jerarquía normativa e independientemente de que los Planes Especiales de los Conjuntos Históricos puedan concretar algunos aspectos de la ordenación de sus ámbitos de forma autónoma, por lo que las cuestiones genéricas como las que se alegan referentes a las obras y actividades admisibles, definiciones de los usos, etc. es conveniente que estén reguladas y definidas en el PGO para conseguir una mayor homogeneidad en sus definiciones y que no se produzcan contradicciones entre lo dispuesto en aquel y en el presente Plan Especial, incluso si se produjeran futuras modificaciones al Plan General.

Si todas las remisiones al mismo se transcriben, no sólo tendríamos un documento extensísimo sino que además no se aseguraría la adecuada coherencia de los conceptos a aplicar en todo el término municipal, ya se trate de usos, obras, etc...

## **8. Actuaciones de dotación.**

En el Plan Especial en tramitación no se delimitan actuaciones de dotación, y ello porque simplemente no procede.

La actualización en la calificación de las parcelas y su justificación son las siguientes:

Palacete San Bernardo.

Edificio sito en Plaza de San Bernardo, 27 / Avda. Primero de Mayo, 28 / calle Dr. Juan de Padilla, 15. Catalogado en el PEP-VT y cuya ficha de catalogación es la VT-202.

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

Si bien el inmueble es de titularidad privada, ha sido durante años (1978-2012) sede de los servicios de la Administración Autonómica, por último, del Diputado del Común hasta agosto de 2012, fecha en la que derivado de la crisis económica no se renueva el contrato entre la Propiedad y el Gobierno de Canarias.

Por ello, tenemos un edificio privado con una calificación de Administración Pública. En aras a corregir este error, el Plan Especial en tramitación regula esta parcela con la Norma VT y superpuesta a ésta la Norma de Protección, como sucede con el resto de inmuebles catalogados.

En la Normativa VT del PEP-VT se establece, en su art.3.10, que el uso cualificado es de Vivienda, en su categoría de Unifamiliar o Colectiva, o Residencia Comunitaria.

El resto de usos vinculados, compatibles, alternativos u autorizables son los fijados en la Norma VT para esta zona.

En cuanto al uso turístico, se permite como uso alternativo el alojamiento turístico en todas las categorías que establece el Decreto vigente.

Por lo expuesto, no se le está dotando de un aprovechamiento lucrativo ex novo a esta parcela, sino que se le ha quitado la calificación errónea de Administración Pública, por lo que pasa a regularse bajo la Norma VT.

Edificio de Correos sito en Avda. Primero de Mayo, 62 / Domingo J. Navarro, 39 y 41 / Dr. Juan de Padilla, 43.

El edificio de Correos está calificado como servicio público (SP) en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación (RS 18-S) del PGO.

El mercado postal se encuentra en la actualidad totalmente liberalizado, existiendo libre competencia entre Correos y el resto de los operadores.

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

La calificación de Servicio Público (SP) que tenía en el PEPRI-2001 era fruto de la

anterior situación en la que Correos era el operador único encargado de prestar el servicio postal universal con obligaciones de servicio público.

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

En este proceso, Correos desarrolla mayoritariamente el servicio del sector postal tradicional, envío de cartas y paquetes de reducido peso, envío de publicaciones periódicas, libros, catálogos y publicidad directa, mientras que el sector de paquetería y mensajería, que representa el 63 % de la facturación del mercado postal en España, lo realizan otras empresas.

Este reparto junto con el desarrollo de las nuevas comunicaciones, que ha provocado la sustitución de los servicios postales tradicionales por otros medios tales como el correo electrónico, ha reducido sustancialmente la superficie destinada a la actividad postal, por lo que parte del edificio está en desuso y no se prevé su utilización en el futuro.

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

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

Por lo expuesto, se ha calificado un edificio que había dejado de tener calificación.

#### Parcela en Avda. Primero de Mayo, 4. Antigua Estación de Servicio.

Las estaciones de servicio constituyen un claro ejemplo de actividad molesta y peligrosa en los términos dispuestos por el régimen de actividades clasificadas.

No es la naturaleza industrial o comercial, sino exclusivamente su condición de peligrosa por los graves riesgos -especialmente de deflagración o explosión y, por tanto, incendio- que en sí misma comporta, la circunstancia decisiva a efectos de la calificación y clasificación de la actividad.

No obstante lo anterior, además de peligrosa, una estación de servicio representa igualmente una actividad molesta por los ruidos y los olores que se desprenden del almacenamiento y la manipulación de los carburantes líquidos.

Existen estudios demostrando que debería respetarse una distancia mínima de 50 metros para viviendas y de 100 metros para actividades especialmente vulnerables como hospitales.

En este caso, la estación de servicio está rodeada de edificios residenciales, además

de existir un Centro de Salud a menos de 100 metros.

La parcela que nos ocupa está en suelo urbano consolidado y el aprovechamiento susceptible de apropiación es el que viene determinado por la ordenanza aplicable. Tal y como se ha expuesto, el uso de estación de servicio ya no es oportuno y debe asignársele una nueva calificación, por ello, concedores de las incompatibilidades e inconvenientes que genera este uso se había recalificado la parcela como residencial.

No obstante lo anterior, durante este proceso de revisión del Plan Especial en tramitación se ha reconsiderado la calificación de esta parcela privada, por lo que se propone asignarle una calificación más acorde con el espacio donde se inserta. Por ello, se califica como comercial (CO), siendo su uso cualificado los siguientes o la combinación de ambos; comercial, terciario recreativo y cultural. A su vez, se limita el volumen edificado que no podrá superar la marquesina actual.

#### Edificio esquina Fco. Gourié con Munguía. Trasera de los edificios sitos en Triana, 70 y 72.

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

En la actual fase de redacción del Plan Especial en tramitación se ha considerado revertir esta situación y calificar la parcela municipal situada entre las calles Munguía y Fco. Gourié, antes referida, como espacio libre (EL), acorde con el uso actual de la misma, 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).

#### Resolución:

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 79

Nombre: ENCARNITA JOYA, S.L.

Domicilio: C/Triana, 73

C.P. 35002

Nº Reg. Ayto.: 130143

Fecha Reg. Ayto.: 05-09-2016

Nº de Páginas: 13

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Información

**Contestación**

El inmueble situado en la c/ Triana, 73, cuenta con un grado de protección Parcial según la ficha VT-258 del Catálogo Arquitectónico del PEP en trámite, valorándose como elementos de interés su fachada y primera crujía, motivo por el cual se permiten obras de Remodelación a partir de esta última "respetando la altura de la edificación original" -según se expresa en las Directrices de intervención de la citada ficha-, además de las de Conservación, Restauración, Consolidación y Rehabilitación.

Puesto que en dichas Directrices de Intervención se hace mención a la edificación original como referencia de altura para la parte del inmueble motivo de remodelación a partir de su primera crujía, de forma genérica, sin especificaciones concretas respecto a qué elementos engloba tal definición, será en el momento de la solicitud de la licencia de obra cuando estos hayan de ser precisados, con la aportación de los datos que se consideren necesarios para alcanzar una conclusión al respecto. Por este motivo, se entiende que la circunstancia de que la planta cuarta del inmueble no aparezca referenciada en la Información gráfica, ni en la Descripción de la ficha VT-258, no impide que los volúmenes existentes en la misma -o parte de ellos- puedan ser considerados como integrantes de la edificación original a los efectos citados en el apartado de Directrices de intervención del citado documento.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone considerar IMPROCEDENTE la alegación formulada.

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 80

Nombre: ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS ZONA TRIANA

Domicilio: C/Reyes Católicos, 35

C.P. 37002

Nº Reg. Ayto.: 130145

Fecha Reg. Ayto.: 05-09-2016

Nº de Páginas: 7

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio:

Entidad: Asociaciones

Tema: Varias generales

**Contestación**

La contestación se recoge en el documento adjunto.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

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

### ALEGACIONES

**NÚM. ORDEN:** 80

**NOMBRE:** ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS ZONA TRIANA.

### CONTESTACIÓN:

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

##### **Introducción.**

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 TR-LOTCENC 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 caso que nos atañe, 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.

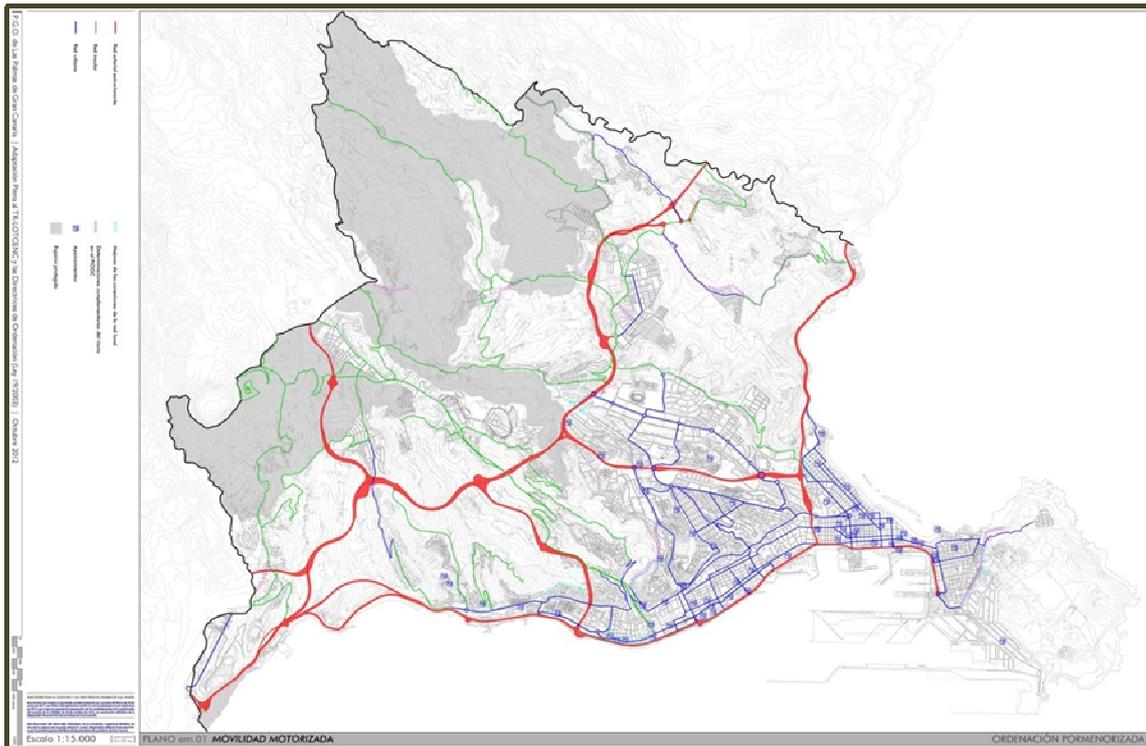
Se asume que el coche es necesario para el funcionamiento del casco histórico y si no se garantiza una óptima accesibilidad se podría poner en peligro la propia supervivencia de la actividad económica o incluso desplazar a la población residente.

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.

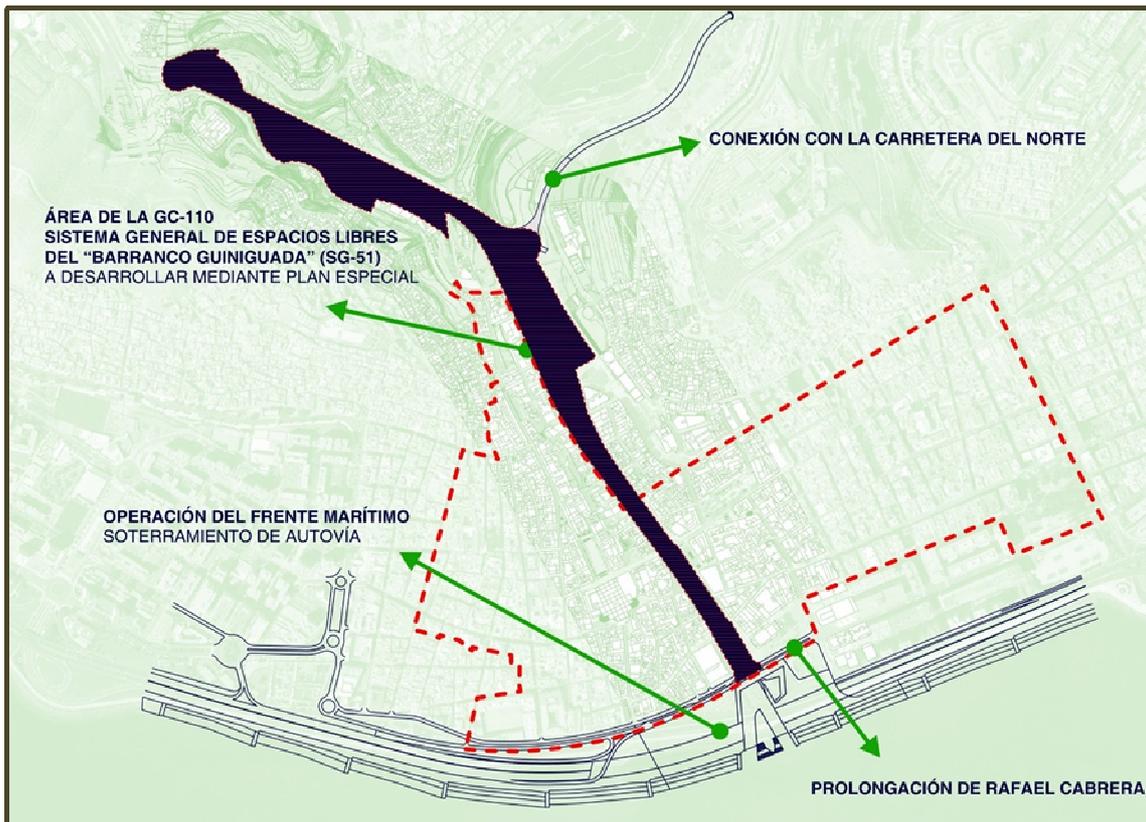
El pilar en el que se sustenta la propuesta de movilidad del ámbito es el establecimiento de una concreta jerarquización del viario. Para ello se ha tenido en cuenta la definición de la red vial estructurante municipal, plano "em.01 MOVILIDAD MOTORIZADA" perteneciente al Estudio Municipal de Movilidad 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:

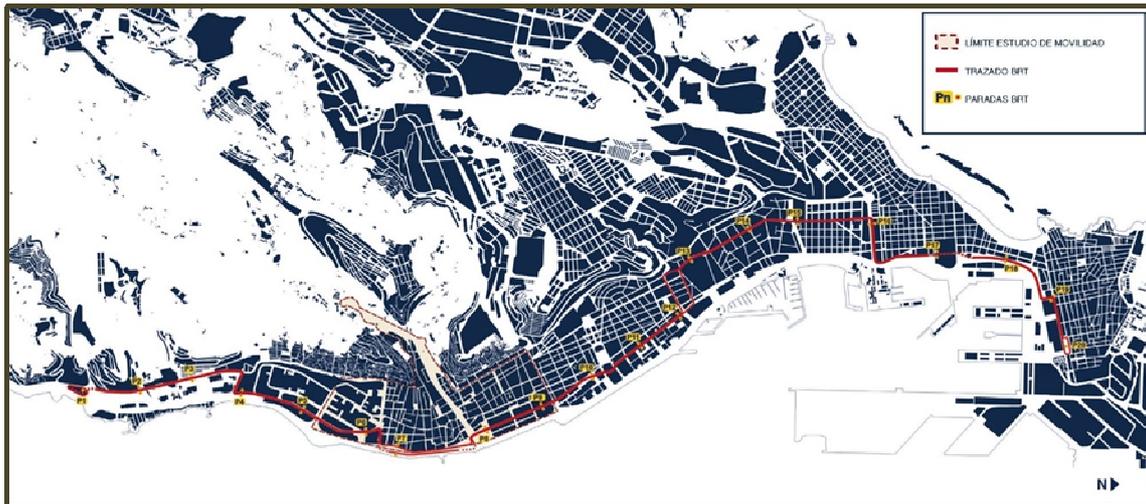
- La manifiesta pérdida de funcionalidad de la GC-110 como vía interurbana. Como consecuencia de la apertura de la Autovía GC-31 que discurre desde Tafira Baja hasta San Cristóbal y sirve de conexión transversal entre la Circunvalación de Las Palmas y la Autovía Marítima. Área remitida a ordenación mediante 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 Rafal 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).

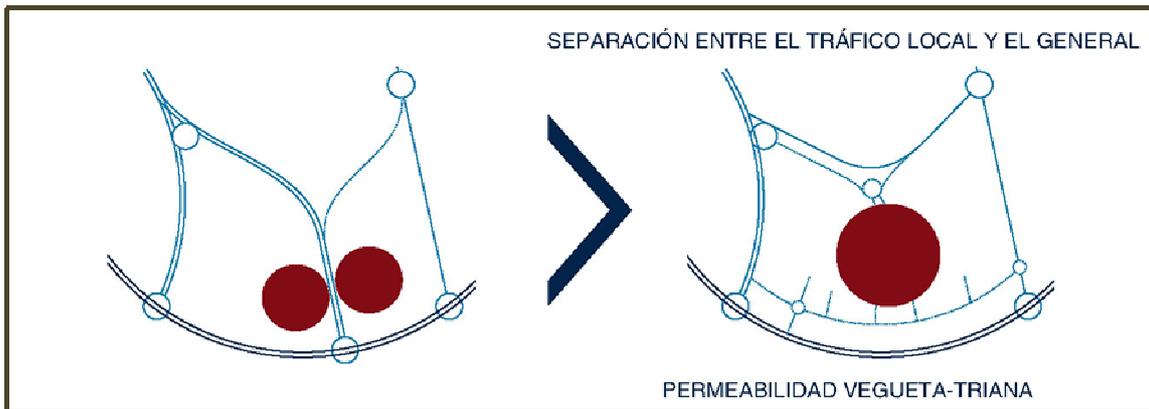


Plano de trazado de BRT

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.

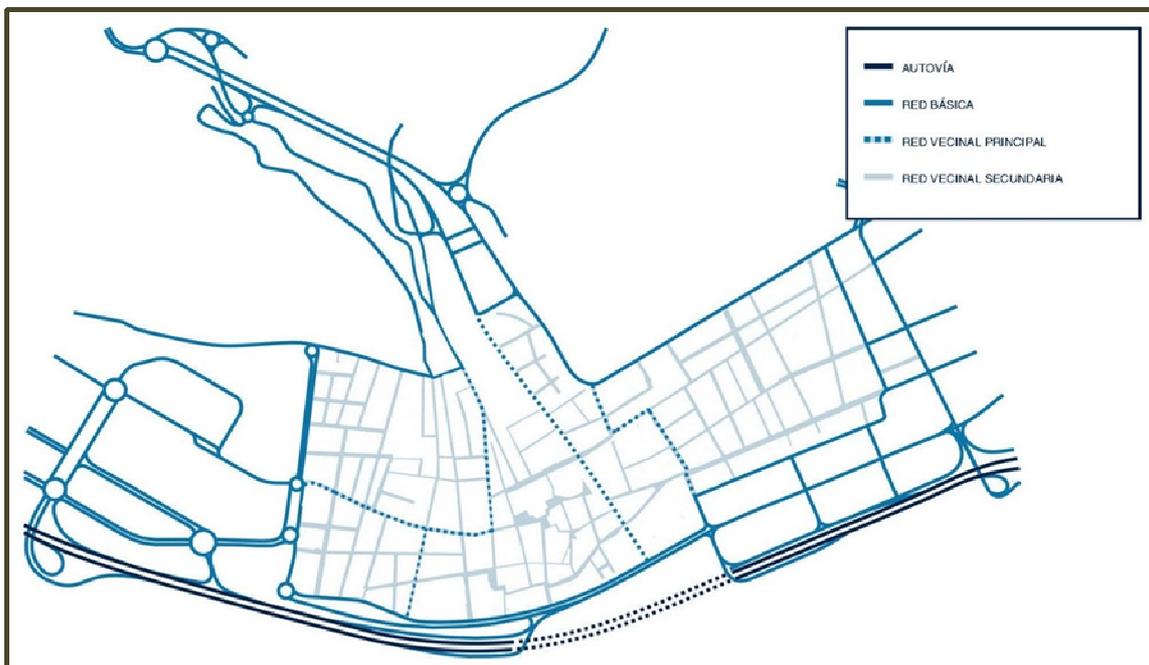
A continuación se muestra el esquema de transformación de la red viaria.



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, 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

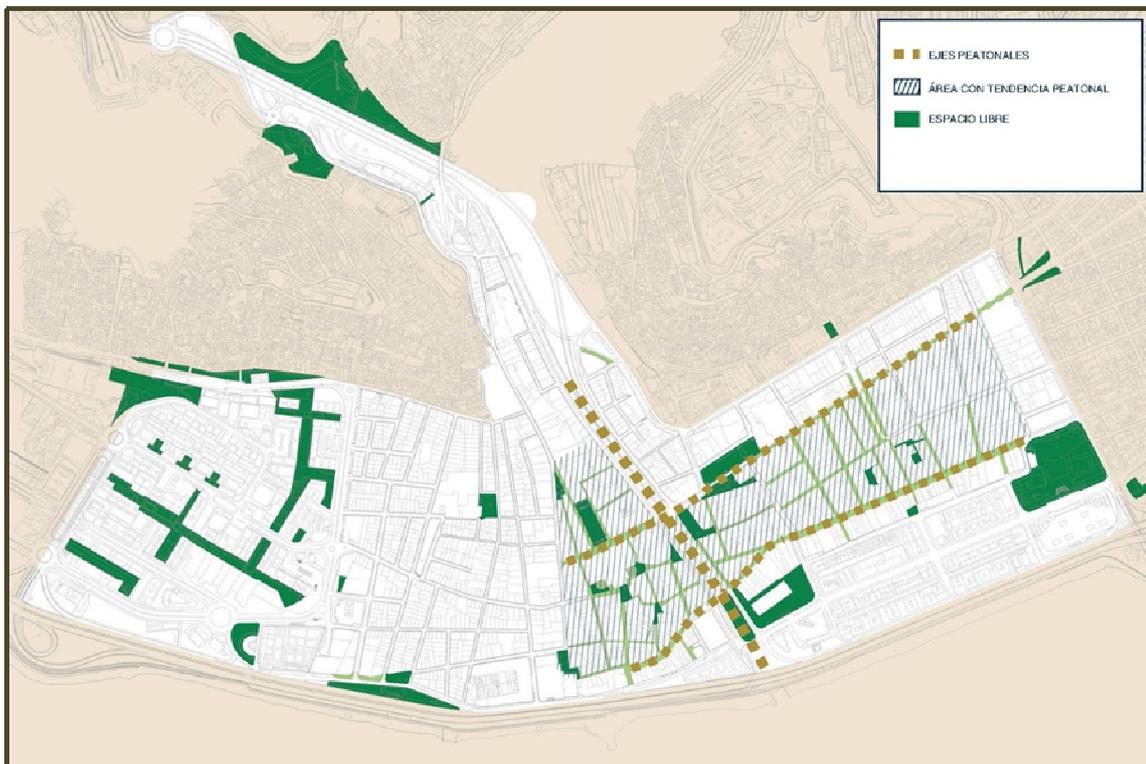
naturaleza peatonal que articulen la movilidad de la zona, estos son los formados por: calles Triana y Mendizábal; calles Pérez Galdós, General Bravo y Obispo Codina; y el eje establecido en la actual Carretera del Centro. Este último quedará resuelto cuando se aborden las actuaciones previstas para la GC-110.

En este sentido y como se ha mencionado anteriormente, se remite a redacción de un plan especial todo el ámbito del Barranco 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 moderado. En cuanto al
- 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.

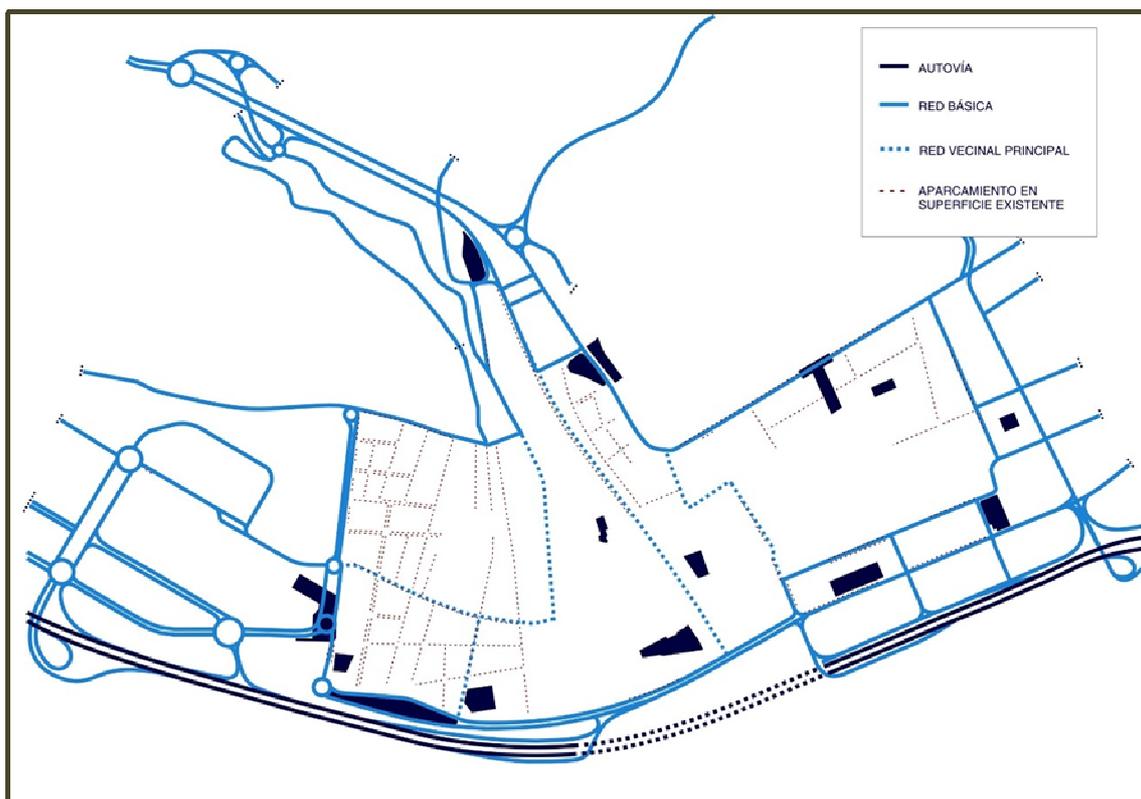
Por lo expuesto, la propuesta del plan no es limitar el acceso a los residentes ni a las labores ordinarias de carga y descarga. Se trata de eliminar el tráfico de paso dentro del ámbito, regular la presencia del vehículo en su interior y, ante todo, preservar y potenciar la actividad económica.

### 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, estimada en la memoria informativa del Plan Especial, es la siguiente:

**Oferta de plazas de aparcamiento**

Barrio	Aparcamiento en estructura	Aparcamiento en superficie	Aparcamiento no autorizado	Aparcamiento regulado	Total de la oferta
Triana	3.630	856	0	108	4.594
Vegueta	1.254	1.714	75	0	3.943
TOTAL	4.884	2.570	75	108	8.537

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

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

Cabe destacar que, si bien en la redacción del Plan Especial se proponía una nueva dotación localizada en la Calle Francisco Gourié (EL/AP a la altura de la calle Munguía), se ha reconsiderado dicha propuesta ante la dificultad que entrañaría

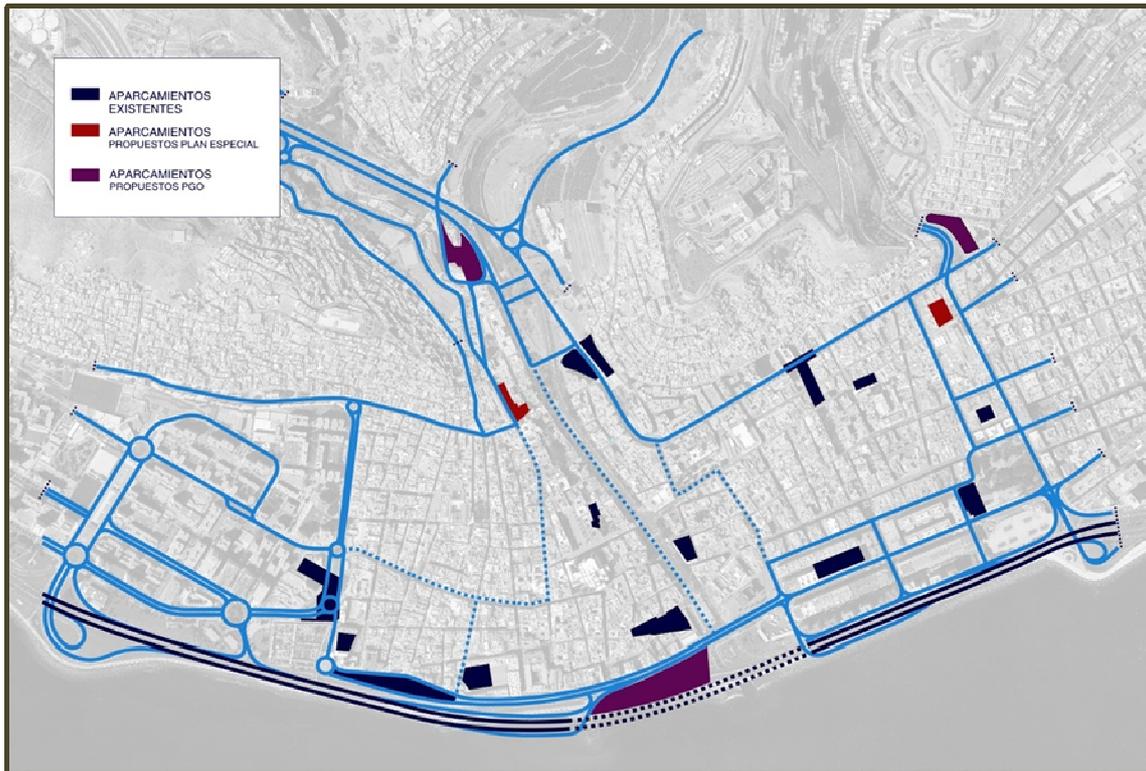
ejecutar un aparcamiento con una cota inferior a la del nivel del mar, así como, el número de plazas que se obtendrían, unas 80 plazas de aparcamiento en las parcelas vacantes, habría que añadir el conflicto derivado de esta ubicación en las proximidades de una zona de potencialidad arqueológica (09. Subsuelo presencia de bodegas, pescaderías y embarcaderos). Por tanto, y ante la complejidad de la ejecución real de esta dotación de aparcamientos, se ha decidido eliminar esta propuesta.

En cambio, paralelamente, se ha estimado una nueva dotación localizada en la calle Pérez Galdós, frente al edificio principal del Cabildo de Gran Canaria. Se ha valorado una edificación de 4 plantas sobre rasante y 2 plantas bajo rasante.



Edificio de aparcamientos propuesto en la calle Pérez Galdós

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



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

La estimación de nuevas plazas de aparcamiento es la siguiente:

Aparcamientos colectivos	Superficie	Edificabilidad estimada (m <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	
					No computadas en el Plan Especial	
<i>Bajo rasante</i>	3.176,23	2,00	6.352,46	254	0	254
<i>Sobre rasante</i>	3.500,00	1,00	3.500,00	140	0	140
						<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.).

## **2. Mobiliario urbano.**

Existen ordenanzas específicas, entre las que podemos citar la Ordenanza municipal reguladora de la ocupación de la vía pública con terrazas, Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 96, de 27 de julio de 2012, donde ya se establecen unos parámetros de ocupación o de zonas saturadas por motivos de saturación acústica u ocupacional; o la Ordenanza sobre Mobiliario Urbano, Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas número 85, de 17 de julio de 1998.

El Plan Especial está ordenando el ámbito, pero su ejecución se materializa o debe materializarse en concordancia con lo dispuesto directamente con los preceptos de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias(LPHC) y las Ordenanzas municipales que le afecten y con la adopción de las mejores decisiones desde este documento para el desarrollo de las actividades que se pretenden fomentar en los dos barrios.

## **3. Usos comercial y terciario recreativo. Estudio de incidencia ambiental.**

Tal y como se expone en la Memoria del Plan Especial en tramitación, 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.

En esta fase de valoración de alegaciones tras la Aprobación Inicial del Plan Especial de Protección, se ha reconsiderado la zonificación de usos propuesta inicialmente, y la zona B (área localizada en torno a las principales vías de tráfico rodado y de bordes) se elimina como zona normativa de usos específica. Se refunden la zona B y C en una nueva zona B, dado que no existían grandes diferencias entre ambas, donde se pretende que el uso residencial domine sobre el resto de usos pero sin por ello condicionar el dinamismo y el desarrollo del área.

Por ello, en cuanto a la distribución de usos se plantean dos zonas diferenciadas, la Zona A y la Zona B.

La Zona A, será la zona de uso terciario más intensivo, localizada, al igual que en el documento de aprobación inicial, en torno a las dos vías principales peatonales (Triana

y Pérez Galdós) y en el núcleo fundacional.

Así, los usos permitidos en todo el ámbito, tanto en la zona A como en la zona B, son el turístico, el comercial y oficinas (pueden convivir sin problemas con el uso residencial como complemento de éste y además son elementos necesarios para la revitalización social y económica del área), el cultural y el administrativo.

Mientras que el uso recreativo-ocio, en la zona B se mantiene como autorizable y en la zona A se mantiene como complementario.

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

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

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

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

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

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

#### **4. Cronograma de actuación.**

Ni el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales Protegidos de Canarias, TR-LOTENC, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, ni el Reglamento de procedimiento de instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 55/2006, de 9 de mayo, contienen un artículo que determine los documentos que debe incluir un Plan Especial de protección.

Por tanto, es de aplicación lo dispuesto a este respecto en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento estatal, que actualmente sigue vigente con carácter supletorio.

El artículo 77 relaciona la documentación exigible formalmente a los Planes Especiales, entre los que se encuentra el Estudio económico-financiero, pero no exige un programa o cronograma de actuaciones, tal y como se solicita en la alegación.

Dicho artículo sólo añade en su punto 3 que "El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, ...", dejando al redactor un cierto margen de decisión respecto a su contenido sustancial, que vendrá determinado por el ámbito y la ordenación concreta que se aborde en el mismo, y que, en su caso, podrá ser objeto de revisión en vía jurisdiccional.

Por tanto, constando las actuaciones pretendidas por el Plan Especial y su correspondiente valoración en el Estudio económico-financiero, se entiende cumplido legalmente el requisito formal de la documentación incluida en el Plan Especial, sin que se requiera una programación temporal o cronograma de las actuaciones planteadas.

### **5. Incremento de aprovechamiento e indemnización por vinculación singular.**

#### **En cuanto a la indemnización por vinculación singular:**

El artículo 48 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, establece en su artículo 48 lo siguiente:

"Artículo 48. Supuestos indemnizatorios

Darán lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos:

.....

Las vinculaciones y limitaciones singulares que excedan de los deberes legalmente establecidos respecto de construcciones y edificaciones, o lleven consigo una restricción de la edificabilidad o el uso que no sea susceptible de distribución equitativa".

A continuación se extractan párrafos del trabajo realizado por doña María Astrid Muñoz Guijosa, y publicado en la Revista Aranzadi de Urbanismo y Edificación núm. 32/2014, y se aportan sus reflexiones.

*"Según numerosa jurisprudencia es necesario que concurren tres requisitos para apreciar esta posibilidad:*

- Una restricción en el aprovechamiento urbanístico.*
- Una limitación singular.*
- La imposibilidad de distribución equitativa.*

*Se podría definir la limitación singular entonces como la especial afectación de determinado patrimonio por una medida de naturaleza urbanística generadora de la vinculación que determina la ruptura del principio de igualdad ante las cargas públicas. Tanto la doctrina como la jurisprudencia coinciden en que se produce por la imposición sobre cierto derecho de una especial afectación de imposible reducción aplicando el mecanismo de la equidistribución a practicar sobre un conjunto de propiedades*

*previamente seleccionado.*

*De lo que se deduce que la previa selección de ese conjunto de propiedades se revela como decisivo para la aplicación de ese supuesto indemnizatorio, ya que sobre ese concepto descansa y depende tanto la efectiva calificación de la medida como singular, como asimismo la conclusión de su imposible reducción a través de los mecanismos de la equidistribución.*

*Por tanto, la comparación se instaura como el primer escalón que va a determinar si estamos o no ante un supuesto de indemnización por vinculación singular. Es decir, habrá que buscar una muestra o término adecuado que permita determinar si uno o varios derechos se encuentran colocados a resultas de la ordenación en una posición de desequilibrio que oblique a considerar que aquellos han sido singularmente afectados.”*

En el caso de la revisión del Plan Especial de Protección Vegueta-Triana, estamos ante una situación, desde el punto de vista de la ordenación, que tiene su origen en una declaración de Conjunto Histórico sobre la que la Entidad local no participa, obligándosele posteriormente a regular ese espacio porque la LPHC señala que, una vez declarados como tales, deberán ser protegidos integralmente, y este concepto sólo puede significar el otorgarle un carácter homogéneo en cuando al cumplimiento de los principios de conservación y protección, pero indisociable de su ordenación urbanística. Dicho de otra forma, si tomamos como referencia el razonamiento doctrinal de Doña M.<sup>a</sup> Astrid en su trabajo, en los Conjuntos Históricos podrían no darse supuestos indemnizatorios por vinculación singular al encontrarse todos los inmuebles en una situación homogénea de protección y previamente seleccionada por pertenencia a un ámbito especial declarado oficial y legalmente, por lo que no podría actuar el término comparativo, no existe una desigualdad de trato de un inmueble u otro, sino que todos tienen la misma consideración horizontal de valor, no jerárquica ni relativa a su grado de protección, lo que supone que no pueda darse esa situación de desequilibrio.

Dicho en otras palabras, no se produce desigualdad de trato porque no hay con qué comparar en términos absolutos; no estamos ante un edificio aislado digno de proteger en comparación a su entorno inmediato, sino que todo el espacio queda en igualdad de condiciones jurídico-administrativas y de ordenación urbanística, en un sentido amplio y formal del concepto, sin que convenga confundir este supuesto nunca con la indemnización por alteración del planeamiento prevista en el artículo 48, apartado a) del TR de la Ley del Suelo.

En cuanto a la inclusión de las indemnizaciones por vinculación singular en el documento:

Respecto a la inclusión de las posibles indemnizaciones por vinculación singular en el Estudio económico-financiero, creemos que tiene relevancia el pronunciamiento realizado por la Sentencia del Tribunal Supremo, relativa a la Revisión parcial del Plan Insular de Lanzarote, de 4 de diciembre de 2009:

“...

Respecto del contenido del Estudio Económico Financiero (o de las "Bases de carácter económico") el artículo 42 del Reglamento de Planeamiento (referente a los Planes Generales) alude sólo a la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y a la implantación de los servicios, incluidos en los programas cuatrimestrales, y no incluye, por lo tanto, la evaluación económica de las indemnizaciones que exija la ejecución del Plan, lo que ha llevado a la jurisprudencia de esta Sala (v.g. STS de 22 de Septiembre de 1997 (RJ 1997, 6600) -apelación 7002/90 y de 4 de Mayo de 1999 (RJ 1999, 3406)-casación 3151/94- a afirmar que **no es necesario que el EEF incluya " las indemnizaciones que la aprobación del Plan puede generar a favor de persona determinada"**. Sin embargo, esa jurisprudencia se refiere a Planes cuya ejecución exige indemnizaciones singulares (" a favor de persona determinada ", dice la segunda de las sentencias citadas) pero no a Planes cuya finalidad primera es precisamente limitar el aprovechamiento de planes con obras de urbanización ejecutadas o en ejecución, e incluso limitar el aprovechamiento adquirido en licencias ya otorgadas; en estos casos no se trata de que la ejecución del Plan exija meras indemnizaciones (v.g. por vinculaciones singulares) sino de que la misma finalidad del Plan exige limitaciones generalizadas de aprovechamientos patrimonializados, que han de ser compensados con las correspondientes indemnizaciones.”

Lo contrario supondría destinar una partida a estas indemnizaciones sin que estén previamente determinadas, por lo que entendemos no procede recoger alguna cantidad por este concepto en el Estudio económico-financiero.

#### En cuanto al incremento de aprovechamiento:

En el apartado 5.6.2 de la Memoria de Ordenación se justifica el leve incremento del volumen edificable del ámbito como consecuencia de los ajustes en la regulación de alturas. A esta motivación se acompaña su correspondiente plano 1.3 Modificaciones en el volumen edificable.

En este cálculo se han tenido en cuenta las parcelas reguladas por la Norma VT, tanto si se ha incrementado la altura como si se ha disminuido respecto al PEPRI-2001, así como los incrementos por remonte en inmuebles catalogados.

Concluyendo, que con la nueva propuesta de regulación de alturas contenida en el PEP-VT el volumen edificable se reduce en 1.404 m<sup>2</sup>.

En la Memoria de Ordenación Estructural del PGO se establece el mecanismo que consolida la correspondencia de 1 habitante por cada 30 m<sup>2</sup> construidos, aspecto que se corresponde con la media municipal de 3 miembros por vivienda. Por ello, partiendo de una vivienda de 90 m<sup>2</sup>, como media, tendríamos en cuanto al volumen edificable que se reduce por la ordenación propuesta en el PEP-VT de 1.404 m<sup>2</sup>, una merma potencial de población de 47 habitantes.

Si bien en el apartado 5.6.2 de la Memoria de Ordenación del PEP-VT se ha sido riguroso a la hora de fijar exactamente los incrementos de volumen, hay que señalar que en la ciudad consolidada la densidad que hay que tomar como referencia es la consolidada.

## **6. Planos de ordenación.**

En el PEP-VT los planos de ordenación se aportan junto con la Memoria de Ordenación siendo éstos los siguientes: Plano 1.1 Modificaciones en las calificaciones de dotaciones, Plano 1.2 equipamientos y espacios libres, Plano 1.3 propuesta de movilidad, modificaciones en el volumen edificable y Plano 1.4 modificaciones en el Catálogo, al entender que son planos que complementan las motivaciones de la ordenación propuesta en la Memoria.

Por otro lado, los planos Normativos se acompañan con la Normativa del PEP, y estos son: Plano 2.1 numeración de manzanas, Plano 2.2 normativa propuesta, Plano 2.3 dotaciones, equipamientos y espacios libres, Plano 2.4 altura máxima de la norma VT y Plano 2.5 usos de la norma VT, Zonas.

En los planos aportados con el documento informativo se recoge el PEPRÍ vigente, así como, la información de lo existente, por lo que no son planos de ordenación del PEP-VT.

## **7. Remisión al PGO.**

Los Planes Especiales son instrumentos de desarrollo del Plan General en virtud del principio de jerarquía normativa e independientemente de que los Planes Especiales de los Conjuntos Históricos puedan concretar algunos aspectos de la ordenación de sus ámbitos de forma autónoma, por lo que las cuestiones genéricas como las que se alegan referentes a las obras y actividades admisibles, definiciones de los usos, etc. es conveniente que estén reguladas y definidas en el PGO para conseguir una mayor homogeneidad en sus definiciones y que no se produzcan contradicciones entre lo dispuesto en aquel y en el presente Plan Especial, incluso si se produjeran futuras modificaciones al Plan General.

Si todas las remisiones al mismo se transcriben, no sólo tendríamos un documento extensísimo sino que además no se aseguraría la adecuada coherencia de los conceptos a aplicar en todo el término municipal, ya se trate de usos, obras, etc...

## **8. Actuaciones de dotación.**

En el Plan Especial en tramitación no se delimitan actuaciones de dotación, y ello porque simplemente no procede.

La actualización en la calificación de las parcelas y su justificación son las siguientes:

Palacete San Bernardo.

Edificio sito en Plaza de San Bernardo, 27 / Avda. Primero de Mayo, 28 / calle Dr. Juan de Padilla, 15. Catalogado en el PEP-VT y cuya ficha de catalogación es la VT-202.

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

Si bien el inmueble es de titularidad privada, ha sido durante años (1978-2012) sede de los servicios de la Administración Autonómica, por último, del Diputado del Común hasta agosto de 2012, fecha en la que derivado de la crisis económica no se renueva el contrato entre la Propiedad y el Gobierno de Canarias.

Por ello, tenemos un edificio privado con una calificación de Administración Pública. En aras a corregir este error, el Plan Especial en tramitación regula esta parcela con la Norma VT y superpuesta a ésta la Norma de Protección, como sucede con el resto de inmuebles catalogados.

En la Normativa VT del PEP-VT se establece, en su art.3.10, que el uso cualificado es de Vivienda, en su categoría de Unifamiliar o Colectiva, o Residencia Comunitaria.

El resto de usos vinculados, compatibles, alternativos u autorizables son los fijados en la Norma VT para esta zona.

En cuanto al uso turístico, se permite como uso alternativo el alojamiento turístico en todas las categorías que establece el Decreto vigente.

Por lo expuesto, no se le está dotando de un aprovechamiento lucrativo ex novo a esta parcela, sino que se le ha quitado la calificación errónea de Administración Pública, por lo que pasa a regularse bajo la Norma VT.

Edificio de Correos sito en Avda. Primero de Mayo, 62 / Domingo J. Navarro, 39 y 41 / Dr. Juan de Padilla, 43.

El edificio de Correos está calificado como servicio público (SP) en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación (RS 18-S) del PGO.

El mercado postal se encuentra en la actualidad totalmente liberalizado, existiendo libre competencia entre Correos y el resto de los operadores.

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

La calificación de Servicio Público (SP) que tenía en el PEPRI-2001 era fruto de la

anterior situación en la que Correos era el operador único encargado de prestar el servicio postal universal con obligaciones de servicio público.

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

En este proceso, Correos desarrolla mayoritariamente el servicio del sector postal tradicional, envío de cartas y paquetes de reducido peso, envío de publicaciones periódicas, libros, catálogos y publicidad directa, mientras que el sector de paquetería y mensajería, que representa el 63 % de la facturación del mercado postal en España, lo realizan otras empresas.

Este reparto junto con el desarrollo de las nuevas comunicaciones, que ha provocado la sustitución de los servicios postales tradicionales por otros medios tales como el correo electrónico, ha reducido sustancialmente la superficie destinada a la actividad postal, por lo que parte del edificio está en desuso y no se prevé su utilización en el futuro.

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

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

Por lo expuesto, se ha calificado un edificio que había dejado de tener calificación.

#### Parcela en Avda. Primero de Mayo, 4. Antigua Estación de Servicio.

Las estaciones de servicio constituyen un claro ejemplo de actividad molesta y peligrosa en los términos dispuestos por el régimen de actividades clasificadas.

No es la naturaleza industrial o comercial, sino exclusivamente su condición de peligrosa por los graves riesgos -especialmente de deflagración o explosión y, por tanto, incendio- que en sí misma comporta, la circunstancia decisiva a efectos de la calificación y clasificación de la actividad.

No obstante lo anterior, además de peligrosa, una estación de servicio representa igualmente una actividad molesta por los ruidos y los olores que se desprenden del almacenamiento y la manipulación de los carburantes líquidos.

Existen estudios demostrando que debería respetarse una distancia mínima de 50 metros para viviendas y de 100 metros para actividades especialmente vulnerables como hospitales.

En este caso, la estación de servicio está rodeada de edificios residenciales, además

de existir un Centro de Salud a menos de 100 metros.

La parcela que nos ocupa está en suelo urbano consolidado y el aprovechamiento susceptible de apropiación es el que viene determinado por la ordenanza aplicable. Tal y como se ha expuesto, el uso de estación de servicio ya no es oportuno y debe asignársele una nueva calificación, por ello, concedores de las incompatibilidades e inconvenientes que genera este uso se había recalificado la parcela como residencial.

No obstante lo anterior, durante este proceso de revisión del Plan Especial en tramitación se ha reconsiderado la calificación de esta parcela privada, por lo que se propone asignarle una calificación más acorde con el espacio donde se inserta. Por ello, se califica como comercial (CO), siendo su uso cualificado los siguientes o la combinación de ambos; comercial, terciario recreativo y cultural. A su vez, se limita el volumen edificado que no podrá superar la marquesina actual.

#### Edificio esquina Fco. Gourié con Munguía. Trasera de los edificios sitos en Triana, 70 y 72.

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

En la actual fase de redacción del Plan Especial en tramitación se ha considerado revertir esta situación y calificar la parcela municipal situada entre las calles Munguía y Fco. Gourié, antes referida, como espacio libre (EL), acorde con el uso actual de la misma, 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).

#### Resolución:

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

Nombre: MARÍA JESÚS RIVERO ALEMÁN		
Domicilio: C/Rafael Rafaely, 35		C.P. 35017
Nº Reg. Ayto.: 130167	Fecha Reg. Ayto.: 06-09-2016	Nº de Páginas: 5
Sector: VEGUETA - TRIANA	Barrio: TRIANA	
Entidad: Particular		
Tema: Protección o no		

## Contestación

Durante los trabajos de redacción del documento de Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana que se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016, se hizo una minuciosa labor de estudio y análisis de las edificaciones que integran los barrios de Vegueta y Triana, no sólo de aquellas catalogadas por el Plan Especial de 2001, sino el todo el conjunto edificado, entre otros objetivos, para identificar los inmuebles con valores arquitectónicos o históricos que por error no se habían incluido en su momento en el Catálogo. Uno de los inmuebles que, tras su estudio, se incluyó en el Catálogo del Plan Especial fue el edificio situado en la Plaza de San Bernardo, 10 y 12. Los motivos de la nueva protección quedaban señalados en la memoria del Plan Especial y en la descripción que se incluía en la ficha VT-616 del Catálogo de Protección. Se trata de un inmueble con “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.” El alzado, bastante bien conservado, responde a las características de la arquitectura de la segunda mitad del siglo XIX y es uno de los pocos edificios con una fachada de interés arquitectónico que se conservan en la Plaza de San Bernardo.

Con el fin de establecer el alcance de la catalogación y determinar las obras permitidas, se consideró necesario realizar una visita al interior del inmueble, ya que este podía también albergar valores. Así pues, se envió una carta a los propietarios del inmueble para que autorizaran la visita. Sin embargo, por motivos desconocidos, no hubo respuesta, por lo que no se pudo ver el interior de la edificación. En consecuencia, se limitó la protección a la fachada, extendiéndola a la primera crujía al entender 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, entendiendo que el paramento exterior y su espacio habitable inmediato constituyen una unidad indivisible”, tal como recoge la Memoria de Ordenación del Plan Especial en trámite, en el apartado 5.7.1 Reflexiones sobre los grados de protección.

En cuanto a la normativa de aplicación, tal como se expone en el apartado “Directrices de Intervención” de la ficha VT-616, se le asignó la Norma de Protección, al ser esta la más adecuada para las parcelas protegidas, estableciendo la posibilidad de aumentar una planta más sobre la cubierta, con objeto de homogeneizar las alturas.

Pues bien, con motivo de la alegación presentada por la propiedad durante el periodo de información pública, tras estudiar lo que en ella se exponía, se consideró que para tomar decisiones en relación a la protección del inmueble y a las actuaciones permitidas, debíamos obtener más información sobre el interior de la vivienda, así como solicitar informe a un historiador del arte, que determinara los valores del inmueble.

En consecuencia, tras concertar una cita con la propietaria de la vivienda situada en San Bernardo, 12, con fecha 3 de enero de 2016 se procedió a visitarla, en compañía del historiador del arte Juan Carlos Padrón Valido. En la visita, se hizo un reportaje fotográfico y se tomó nota de los elementos arquitectónicos característicos, el estado de conservación actual y la relación del inmueble con los colindantes. A partir de los datos obtenidos se hacen las siguientes consideraciones:

a) En relación a la protección del inmueble, el historiador del arte nos ha remitido la siguiente valoración:

“La ciudad a partir de la segunda mitad del siglo XIX empezó a expandirse, pero también a consolidar sus grandes espacios liberados a partir de la desamortización de Mendizábal en 1836 -que se centró en la expropiación de los bienes de la iglesia- episodio que dio lugar a repercusiones urbanísticas importantes. De manera que, en lo que en su momento había sido el espacio del convento de San Bernardo (actual manzana entre la plaza de San Bernardo y la calle Perdomo) que se derrumba en 1868, a partir de la creación de la Junta Revolucionaria en la ciudad (motivada por el destronamiento de Isabel II), pasa ahora a ser terrenos para la construcción de nuevas edificaciones. Esta información nos permite datar la construcción del inmueble a partir de la década de los 70 del siglo XIX, ya que su parcela pasó a ocupar parte de lo que había sido la fachada sur del convento.

El inmueble además de pertenecer en la actualidad al conjunto histórico de Vegueta-Triana se encuentra situado en un entorno privilegiado dentro de éste, configurando desde un primer momento con otros edificios, la fachada norte de la plaza de San Bernardo (después de la demolición del convento), lo que le otorga un valor histórico de relevante importancia en la configuración del lugar.

Por lo tanto, se trata de unos de los edificios más antiguos que quedan en la plaza junto con el nº18, y que a la vez que se encuentra en diálogo con la fachada del mismo en cuanto al esquema compositivo se refiere: igual número de huecos y utilización del mismo diseño de enmarcado con zócalo, pilastras de borde y coronación con antepecho que alterna el macizo y la barandilla.

## ANÁLISIS DE LOS VALORES PATRIMONIALES DEL INMUEBLE

Se trata de un edificio de gran importancia ya que representa el único ejemplo de fachada de reminiscencia neoclásica en el entorno de la plaza, construido a partir de la segunda mitad del siglo XIX como se ha comentado anteriormente. Si bien se debe precisar, que se trata de un neoclasicismo tardío para la fecha, en el que se pueden apreciar elementos decorativos del clasicismo romántico.

## 1. La fachada

El inmueble objeto de este informe presenta fachada conjunta con el inmueble nº10, cuyo interior no se ha podido visitar. Se ha observado su cubierta mediante la herramienta de google maps en donde se puede apreciar que sus muros de carga y patios se disponen simétricamente por lo que se considera que existe una simetría entre ambos inmuebles.

La edificación original responde a una fachada de dos plantas de altura, con una composición de huecos rítmica y simétricamente dispuestos. Los vanos estilizados -que pone de moda el neoclasicismo- se rematan con arco rebajado y se recercan con cantería. Destacan en la composición los huecos de acceso a las viviendas, prolongando el paño de cantería hasta la cornisa y marcando el eje con dovela y cartelas laterales.

En planta alta, refuerza esta idea compositiva la presencia de los balcones con basa de cantería y antepecho de rejería. Debe señalarse, al igual que en la arquitectura tradicional el apoyo del balcón en la cornisa de media altura, solución propia de la arquitectura doméstica de Las Palmas. Para mayor protagonismo de esta zona central de la fachada, los vanos centrales de planta alta destacan de los laterales en su remate decorativo con listel y mandorla entre pequeñas volutas. Para los huecos extremos se diseña un pretil calado en rejería y se prolonga el recercado vertical hasta la cornisa de media altura. La composición queda enmarcada entre dos pilastras -en los extremos de la edificación-, la cornisa y el zócalo, todo realizado en cantería, y se corona con pretil ciego y balaustrada.

En resumen, la fachada presenta una composición basada en la simetría y disposición armónica de sus huecos, con un equilibrio compositivo entre el macizo y el hueco, y despojada de toda decoración superflua, tal como se entendió en el neoclasicismo.

Debe comentarse, que en los comercios de planta baja se han realizado huecos que no son originales del inmueble destinados a escaparates, dos en el nº12 y otro en el nº10. Si bien es cierto que no benefician, sin embargo, la potencia compositiva del inmueble todavía se mantiene dominante, frente a esta intervención. De manera que el inmueble sigue manteniendo en su fachada los valores arquitectónicos y artísticos con los que fue creado.

Por otro lado, la cartelería publicitaria del comercio destinado a la óptica de la planta baja, resulta excesivamente inadecuada en tamaño y disposición, ocupando amplias zonas de la fachada que llegan a distorsionar la imagen del inmueble.

A la vez, se observa que las medianeras de los edificios nº 14 (tres plantas) y nº 8 (nueve plantas) desvirtúan la edificación.

## 2. La planta

Presenta una forma rectangular -más profunda que ancha-. Aunque su fachada es neoclásica, la planta no responde a este lenguaje, en Canarias el neoclasicismo en lo que respecta a la arquitectura doméstica sólo actuó a nivel de fachada. De manera que la planta del inmueble responde a una nueva tipología de arquitectura doméstica que aparece en la segunda mitad del siglo XIX, y que deja atrás la tradicional tipología casa-patio. Este nuevo modelo viene definido sucintamente por una primera crujía, patio y escalera noble en 2ª crujía, corredor central de comunicación y patio y escalera de servicio al final de la edificación. En esta nueva tipología los patios y las escaleras reducen sus dimensiones.

En el caso que nos ocupa, hay una primera crujía con zaguán y local en el lateral que llega prácticamente al fondo de la parcela. Un valor a destacar en el zaguán es la presencia de un zócalo cerámico, una costumbre que tiene su origen en los arriaderos de las construcciones hispano- musulmanes de la península y que coge arraigo en Canarias en la segunda mitad del siglo XIX, hay muchos ejemplos en la ciudad, uno cercano es el zaguán de la casa neogótica de la esquina calle Cano con Perdomo.

Seguidamente se accede a la 2ª crujía a través de una cancela en donde se encuentra el patio cubierto con lucernario y la escalera noble de madera encajada en él, con un primer tramo curvo y el segundo recto, presentando en el desembarque arco de medio punto.

A partir de la segunda mitad del siglo XIX, debido a los nuevos avances tecnológicos y en busca de una mejor habitabilidad, los patios se cubren con estructuras de hierro y cristal -lucernarios-, que permite el paso de la luz, pero protegido de la intemperie.

Singulariza a la casa, la entreplanta que se desarrolla sólo en la 3ª tercera crujía y que se accede por el rellano de la escalera. El resto de planta baja se destina a zona de servicios, al fondo de la casa se dispone un segundo patio y la escalera de servicios también realizada en madera, por la que se accede hasta la cubierta.

En planta alta las habitaciones y dependencias se distribuyen a través de un pasillo central. Se encuentran el salón a fachada, los dormitorios, el comedor y la cocina y el baño al fondo. También existe la característica comunicación interior a través de las dependencias. En el pasillo podemos ver un mueble encajado para la tradicional pila de agua. La cubierta es transitable y no hay construcción alguna.

La iluminación interior del inmueble se realiza con ventanas de guillotina. Se hace preciso señalar como novedad, el despiece de las puertas de las habitaciones con montantes acristalados, así como las puertas del salón. Esto es producto del avance en las medidas de ventilación e iluminación de la arquitectura doméstica, propio del siglo XIX.

## Sistema constructivo

La edificación responde al sistema constructivo tradicional canario todavía muy común en la época, y que perdurará en algunos casos hasta principios del siglo XX. Se trata de un sistema adintelado, definido por muros portantes de mampostería sobre una cimentación ciclópea (generalmente a piedra seca calzada con piedras más pequeñas) y forjados de vigas de madera y tablazón para el solado. Las tablas del suelo, se unen entre sí con una tablilla para evitar el paso del polvo al piso

inferior.

En este caso los forjados de madera se cubren con cielos rasos, esto se debe a una mejora de las condiciones higiénicas de la vivienda, recogidas en las Ordenanzas Municipales de 1875 después de la epidemia de cólera morbo que devastó la ciudad en 1851. La intención es dotar a las habitaciones de un mejor saneamiento dándoles mayor altura y cubriéndolas con cielos rasos. También se aplican otras medidas como el empapelado de las habitaciones que comienzan a realizarse en esta época. El cielo raso se construye con cañizo o tablillas de madera, a la que se le superpone una capa de yeso realizado in situ.

Las dos escaleras están realizadas en madera en su totalidad. Con un barandal de pies derechos en rejería y pasamano de madera en la noble, y cuarterones y balaustres en la de servicio. Es de destacar, la forma curva y el trabajo de ebanistería de la escalera noble.

Aunque en el sistema mudéjar las cubiertas son inclinadas de par-hilera, en las islas occidentales debido a la escasa lluvia se realizan planas, como es el caso que nos ocupa. Esta también se realiza con forjado de madera y se remata con una impermeabilización que se basa en una torta (mortero) realizada con barro o picón y cal, que puede ir mezclada con paja como aglutinante.

Los pavimentos en planta baja son de loseta hidráulica una novedad de la época que sustituye al tradicional solado de cantería mucho más costoso. En planta alta son de madera, exceptuando la cocina y el baño que se realizan con loseta hidráulica.

#### Estado de conservación

Según se ha observado en la visita al inmueble, tal como se puede apreciar en las fotografías, el estado de conservación de su fachada es bueno. Sin embargo, en su interior, aunque el estado aparente de la mampostería es de aspecto sano, las carpinterías de escaleras están en mal estado. No obstante, no se aprecia ruina evidente en ningún punto de la casa, y es totalmente viable su recuperación.

#### Catalogación y valoración del grado de protección

##### Catalogación

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

2. Estilo.

En cuanto al estilo, nos encontramos ante el único ejemplo de fachada neoclásica que existe en la plaza de San Bernardo. Y su planta responde a la novedosa tipología característica de la segunda mitad del siglo XIX en la arquitectura doméstica, cumpliendo con todas las características que definen a la misma, como ya se ha expuesto en el epígrafe: Análisis de los valores patrimoniales del inmueble. Además, existe la particularidad de que el inmueble mantiene originales todos sus elementos y materiales, un hecho a poner en relevancia, ya que en otros inmuebles que se encuentran en el catálogo, no se da esta circunstancia.

3. Interés ambiental.

El edificio se encuentra integrado perfectamente en el entorno de la plaza de San Bernardo. Uno de los edificios más antiguos de la plaza y que actúa como testigo de las edificaciones cultas del siglo XIX. Además, el inmueble se encuentra en diálogo con el edificio histórico nº 18 de la misma calle.

4. En cuanto a la ficha del catálogo que se encuentra en estos momentos aprobado inicialmente, se sugiere la siguiente reseña en los apartados de "descripción" y "Valoración y Alcance de la Protección", en las que se añaden algunas precisiones.

En el apartado de descripción:

"Fachada de reminiscencia neoclásica, caracterizada por el equilibrio entre el macizo y la presencia de huecos de proporción vertical rítmicamente dispuestos y recercados en cantería, con acompañamiento decorativo en los arcos 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, todo realizado en cantería, y se corona con pretil ciego y balaustrada. El interior, responde a la tipología característica de la 2ª mitad del s. XIX con doble patio y corredor central".

En el apartado de Valoración y Alcance de la Protección:

"Edificio característico de la arquitectura doméstica de la época. Es uno de los pocos ejemplos que quedan del carácter original de esta plaza."

##### Valoración del grado de protección

En la actualidad el edificio tiene el grado de protección parcial según la ficha VT-616 del Plan Especial Vegueta-Triana. Sin embargo, en la visita al inmueble, se percibe que no sólo en su fachada y primera crujía radica el interés patrimonial del inmueble, sino también en el resto de la planta de la edificación, al ser representativa de una de las tipologías de vivienda características de la segunda mitad del siglo XIX, tal como se ha descrito en el epígrafe: Análisis de los valores patrimoniales del inmueble.

##### Conclusiones

La inclusión del inmueble en el catálogo arquitectónico del Plan Especial Vegueta-Triana es correcta y está perfectamente justificada por los valores históricos y arquitectónicos que presenta el inmueble.

El grado de protección "Parcial" que tiene adjudicado, se considera que no es el correcto, ya que en la visita que se ha realizado al inmueble, se observa que presenta interés histórico y arquitectónico no sólo en su fachada y primera crujía, sino en la totalidad del conjunto. Por lo que se estima que el grado de protección adecuado debe ser el de "Ambiental".

La cartelería publicitaria sobrepuesta que presenta la fachada distorsiona y devalúa considerablemente la fisonomía del

inmueble, por lo que se debería retirar, o en su defecto modificar su tamaño y lugar de ubicación, buscando una solución menos protagonista y más respetuosa con el inmueble.

Se sugiere tapar la medianera colindante con el edificio nº14, permitiendo igualar alturas. Esta proposición es de aplicación al conjunto de la edificación, configurada por los inmuebles nº12 y nº10. Por el contrario, se desestima esta propuesta para la medianera que colinda con el nº8 debido a la desmesurada altura que presenta.

En relación a la ficha del catálogo, se sugiere modificar los apartados de Descripción y Valoración y Alcance de la Protección con las precisiones reseñadas anteriormente.”

b) En relación a la normativa de aplicación se hacen las siguientes consideraciones:

1. La Norma de Protección, tal como recoge el documento normativo del Plan Especial en trámite, establece el marco regulador de las actuaciones que se realicen sobre los edificios que se incluyen en el Catálogo del Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana, complementando sus determinaciones con las indicaciones particulares incluidas en las fichas del Catálogo.

La Norma determina las actuaciones generales permitidas en las parcelas protegidas, incluyendo parámetros relativos a la protección, parámetros tipológicos y volumétricos y parámetros de uso; y la ficha, por su parte, concreta las particularidades de cada inmueble, aclarando en el apartado “Directrices de intervención” las obras permitidas en caso de remodelación y la altura máxima de la edificación cuando se permite remonta.

2. Entendiendo que, según lo expuesto en el informe de valoración de la protección realizado por el historiador, la edificación situada en la Plaza de San Bernardo, 10 y 12, tiene valores que la hacen merecedora de pertenecer al Catálogo, se considera que la normativa adecuada a aplicar en ella es la Norma de Protección.

En cuanto a la altura máxima permitida en la misma, se considera que 3 plantas (es decir, la ampliación de una planta sobre la cubierta existente) es la adecuada, por los motivos que se citan a continuación:

- La edificación actualmente colinda hacia el oeste, en San Bernardo, 14, con una edificación de una altura de 3 plantas con un remate en pérgola de obra en la parte superior que amplía la altura de la fachada hasta hacerla equivaler, visualmente, a 3 plantas y media. Esta edificación está protegida, por lo que la medianera de una planta que genera con la edificación objeto de alegación -de 2 plantas equivalentes a 2 y media-, nunca se va a eliminar. Dado lo visible que resulta desde la calle, parece lógico permitir el remonte en San Bernardo, 10 y 12, con el fin de taparla.

- En San Bernardo, 6 y 8, se eleva una edificación con una fachada de 10 plantas de altura. Sin embargo, esta altura existente no es la altura que le permite el Plan Especial, que propone en ella un escalonamiento de 7 a 4 plantas procurando una solución que, por un lado, se integre adecuadamente con las determinaciones que el Plan General 2012 establece para las parcelas colindantes en San Bernardo, 4 y San Bernardo, 2 / Viera y Clavijo, 1, a las que permite 7 planta de altura; y por otro lado, reduzca el impacto que la gran medianera existente ocasiona en el encuentro con la edificación en San Bernardo, 10 y 12. En resumen, la altura permitida para la edificación en San Bernardo, 8, en el tramo que colinda con la parcela objeto de alegación, es de 4 plantas.

Puesto que como hemos dicho, la edificación tiene 2 plantas de altura equivalentes 2,5, al elevar una planta sobre la cubierta, la edificación resultante, prácticamente quedará a la altura de la colindante, cuando esta se ejecute con los nuevos parámetros previstos.

En conclusión, el inmueble situado en San Bernardo, 10 y 12, tiene valores arquitectónicos e históricos que justifican su inclusión en el Catálogo de Protección, debiendo estar protegida 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. Con el fin de eliminar medianeras vistas y homogeneizar las alturas propuestas para la manzana T-17 en la que se encuentra ubicada, debe permitírsele elevar una planta sobre la cubierta, según los parámetros establecidos en la Norma de Protección.

Por lo tanto, se desestima la alegación, y se propone la protección de la edificación, manteniendo la ficha VT-616 que la regula, en la que, como consecuencia de lo expuesto, se hacen las siguientes modificaciones:

- En el apartado “Descripción” debe sustituirse el texto actual por el siguiente:

“Fachada de reminiscencia neoclásica, caracterizada por el equilibrio entre el macizo y la presencia de huecos de proporción vertical rítmicamente dispuestos y recercados en cantería, con acompañamiento decorativo en los arcos 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, todo realizado en cantería, y se corona con pretil ciego y balaustrada. El interior, responde a la tipología característica de la 2ª mitad del s. XIX con doble patio y corredor central”.

- En el apartado “Valoración y Alcance de la Protección” debe sustituirse el texto actual por el siguiente:

“Edificio característico de la arquitectura doméstica de la época. Es uno de los pocos ejemplos que quedan del carácter original de esta plaza.”

- En el apartado “Protección”, debe sustituirse el grado de protección Parcial por el Ambiental.

- En el apartado “Directrices de intervención” debe ampliarse el texto actual incluyendo lo siguiente:

“Con el fin de tapar medianeras, se podrá construir una planta más sobre la cubierta, alineada a fachada, según los parámetros de la Norma de Protección.”

#### Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

No obstante, se propone realizar de oficio las siguientes correcciones:

- En el apartado “Descripción” se sustituye el texto actual por el siguiente:  
“Fachada de reminiscencia neoclásica, caracterizada por el equilibrio entre el macizo y la presencia de huecos de proporción vertical rítmicamente dispuestos y recercados en cantería, con acompañamiento decorativo en los arcos 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, todo realizado en cantería, y se corona con pretil ciego y balaustrada. El interior, responde a la tipología característica de la 2ª mitad del s. XIX con doble patio y corredor central”.
- En el apartado “Valoración y Alcance de la Protección” debe sustituirse el texto actual por el siguiente:  
“Edificio característico de la arquitectura doméstica de la época. Es uno de los pocos ejemplos que quedan del carácter original de esta plaza.”
- En el apartado “Protección”, debe sustituirse el grado de protección "Parcial" por el "Ambiental".
- En el apartado “Directrices de intervención” debe ampliarse el texto actual incluyendo lo siguiente:  
“Con el fin de tapar medianeras, se podrá construir una planta más sobre la cubierta, alineada a fachada, según los parámetros de la Norma de Protección.”

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 82

Nombre: AA VV AVECALTA, AA VV TRIANA-SAN TELMO y DEPACA.

Domicilio: C/Obispo Cervera, 3, 4º D

C.P. 35011

Nº Reg. Ayto.: 130729

Fecha Reg. Ayto.: 06-09-2016

Nº de Páginas: 20

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio:

Entidad: Asociaciones

Tema: Varias generales

**Contestación**

La contestación se recoge en el documento adjunto.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

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

### **ALEGACIONES**

**NÚM. ORDEN:** 82

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

### **CONTESTACIÓN:**

#### **SOBRE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS.**

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

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

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

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

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

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

Artículo 46. Patrimonio histórico, cultural y artístico.

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

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

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

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

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

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

....

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

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

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

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

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

De los artículos citados se desprende lo siguiente:

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

2º) El establecimiento de:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- La LPHE constituye el marco general y subsidiario en el caso de que haya sido aprobada una Ley propia sobre esta materia. Los Planes de Protección de los Conjuntos Históricos de Canarias se regulan por su Ley autonómica y su contenido se recoge en el artículo 31.

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

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

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

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

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

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

....

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

#### **Artículo 18. Clasificación.**

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

...

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

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

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

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

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

....

#### **Artículo 32. Tramitación.**

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

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

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

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

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

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

Las características más reseñables de los CH son las siguientes:

1º) Son ámbitos de suelo urbano consolidado.

2º) El Plan Especial de Protección se erige en la figura de ordenación más acorde con su conservación y salvaguarda, aunque eso no significa que debe realizarse únicamente a través de esta figura urbanística; los Planes Generales pueden incorporar determinaciones sobre los CH pero siempre respetando las disposiciones de la LPHE y la LPHC.

3º) Los Ayuntamientos ostentan las competencias principales sobre estos ámbitos, tanto a nivel de ordenación como de gestión, si bien como ya se ha dicho, hay que tener presentes las competencias del Cabildo sobre esta materia.

4º) Los Planes Especiales de Protección son documentos que deben abordar contenidos y materias multidisciplinarios lo que entraña una mayor implicación de variados segmentos sociales para su efectivo cumplimiento y aplicación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Análisis detallado de la alegación presentada.**

#### **DISMINUYE LA SUPERFICIE DE PROTECCIÓN.**

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

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

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

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

#### **AUMENTO DEL VOLUMEN CONSTRUIDO EN EDIFICIOS PROTEGIDOS.**

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

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

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

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

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

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

En la misma línea, muchas urbes europeas representativas por su extenso y bien cuidado patrimonio histórico y arquitectónico permiten e incluso propician en algunas de sus edificaciones protegidas la ejecución de nuevas actuaciones distintas al proyecto original, incluyendo la ampliación en altura. Se podrían citar muchísimos ejemplos característicos, pero nombraremos tan sólo unos pocos para ilustrar el discurso: el edificio del Caixa Forum (Herzog& De Meuron), en Madrid; el mercado neoclásico de Santa Catalina (Enric Miralles y Benedetta Tagliabue) y la Academia Grifols (TwoBo Arquitectura + Luis Twose), en Barcelona; el Teatro Campos Elíseos (Estudio de Arquitectura Santiago Fajardo) en Bilbao; el Colegio Oficial de Arquitectos de Asturias en Gijón (Ruiz-Larrea y Asociados); el estudio de la 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.

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

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

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

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

Conviene aclarar que, aunque se

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

**Grado de Protección:** AMBIENTAL.

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

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

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

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

#### **VT-064. Constantino, 7**

**Grado de Protección:** AMBIENTAL.

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

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

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

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

#### **VT-193. Pérez Galdós, 30**

**Grado de Protección:** AMBIENTAL.

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

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

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

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

### **VT-250. Triana, 49**

**Grado de Protección:** PARCIAL.

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

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

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

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

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

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

**Grado de Protección:** AMBIENTAL.

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

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

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

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

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

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

**Grado de Protección:** PARCIAL.

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

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

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

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

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

### **Grado de Protección:** AMBIENTAL

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

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

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

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

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

#### **Grado de Protección:** PARCIAL

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

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

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

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

### **VT-440. Juan de Quesada, 3**

**Grado de Protección:** PARCIAL.

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

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

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

**Justificación del aumento de altura:** se trata de una edificación de 2 plantas de altura con una protección parcial que afecta solamente a la fachada y a la primera crujía, por lo que había que asignar una normativa a la parte que se permite remodelar. La edificación está ubicada entre otras dos edificaciones de 3 plantas muy altas, por lo que el PEPR1-2001 ya permitía edificar una planta más sobre las dos existentes, pudiendo alcanzar las 3 plantas de altura que se le asignan también en el documento actual. No se ha propuesto por tanto ningún incremento de altura con respecto a la que ya estaba aprobada en el PEPR1 vigente.

### **VT-443. Juan de Quesada, 6 / Frías, 6**

**Grado de Protección:** PARCIAL

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

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

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

**Justificación del aumento de altura:** se trata de una edificación de una planta de altura con una protección parcial que afecta solamente a la fachada y a la primera crujía, por lo que había que asignar una normativa a la parte que se permite remodelar. La edificación está ubicada en un tramo de manzana con una altura media de tres plantas, como el edificio colindante, produciendo un salto en la homogeneidad de alturas que desvirtúa el entorno protegido. Por este motivo, el PEPR1-2001 permitía edificar dos plantas más sobre la existente, pudiendo alcanzar las tres plantas de altura. En el documento en tramitación, se

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

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

**Grado de Protección:** PARCIAL

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

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

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

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

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

**Grado de Protección:** PARCIAL

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

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

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

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

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

#### **VT-589. Triana, 2 / Lentini, 6**

**Grado de Protección:** AMBIENTAL

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

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

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

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

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

**Grado de Protección:** AMBIENTAL

**Descripción:** edificación de dos alturas que deja un patio en medianería. La fachada hacia la calle Ramón y Cajal es un alzado característico de la arquitectura del siglo XVII, con

disposición y tamaño aleatorio de huecos, en el que destaca el sistema formado por el gran hueco de acceso y la ventana superior con repisa labrada a eje, ambos insertos en un gran paño de cantería recortado. Tres gárgolas de piedra bajo un pretil de teja coronan este alzado. La fachada hacia la Carretera del Centro no tiene valores de interés.

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

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

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

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

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

**Grado de Protección:** PARCIAL

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

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

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

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

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

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

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

**Grado de Protección:** PARCIAL

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

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

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

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

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

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

**Grado de Protección:** PARCIAL.

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

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

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

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

#### **VT-564. Santa Bárbara, 5**

**Grado de Protección:** AMBIENTAL

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

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

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

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

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

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

**Grado de Protección:** PARCIAL

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

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

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

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

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

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

### **1. TRIANA, 70 Y 72**

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

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

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

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

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

**Grado de Protección:** PARCIAL

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

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

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

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

**Grado de Protección:** PARCIAL

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

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

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

#### **2. TRIANA, 2 / ESQUINA LENTINI (VT-589)**

**Grado de Protección:** AMBIENTAL

**Descripción:** edificio en esquina, de dos plantas, con una composición propia de las construcciones domésticas residenciales del siglo XVIII. Relevancia de los huecos de disposición irregular. Destaca la presencia del arco gótico conopial en ventana de esquina. Una hilera de gárgolas remata la composición en la línea de cornisa. En el interior de la planta baja se puede contemplar un arco de piedra arenisca.

**Valoración y alcance de la protección:** ejemplo de arquitectura urbana e histórica anterior a 1800. Solución en esquina de apreciable singularidad paisajística. Una de las piezas singulares de mayor antigüedad que se integra en el conjunto urbano de interés a lo largo de la Calle Mayor de Triana.

**Directrices de intervención:** se permitirá la construcción de un volumen sobre cubierta, vinculado al uso cultural del inmueble, que regularice las alturas de este tramo de manzana. Este volumen tendrá una altura máxima de 7,5 metros sobre la cubierta existente y deberá estar retranqueado un mínimo de 3 metros con respecto a la alineación oficial de las calles Triana y Lentini. Los materiales y volumetría de este elemento añadido no distorsionarán la percepción del inmueble protegido ni la conservación tipológica del mismo.

**Justificación del aumento de altura:**Respecto a los planes especiales de protección, el Plan General de 2012, actualmente en vigor, dispone en el artículo 5.1.2 de las Normas de Ordenación Estructural, apartado 4, que las determinaciones que éstos deben cumplir “son las establecidas en las fichas correspondientes, expuestas en el título 7 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, con los epígrafes API-01, API-09 y APR-18.”

En relación a esta parcela, la ficha API-01 del Plan General 2012, en el apartado “Modificaciones de aplicación directa” recoge lo siguiente:

“se modifica el uso de la parcela situada en Triana 2, esquina Lentini, calificándola como Cultural (CU). Asimismo, se modifica el nivel de intervención del edificio ubicado en dicha parcela y catalogado como "Edificio de Interés Histórico y Tipológico", permitiendo un volumen sobre cubierta, vinculado al uso cultural del inmueble, que minimice el impacto producido por las medianeras permanentes colindantes. Este volumen tendrá una altura máxima de 7,5 metros sobre la cubierta existente y deberá estar retranqueado un mínimo de 3 metros con respecto a la alineación oficial de las calles Triana y Lentini. Los materiales y volumetría de este elemento añadido no distorsionarán la percepción del inmueble protegido ni la conservación tipológica del mismo.”

Así pues, el aumento de altura que se recoge en el documento de Plan Especial aprobado inicialmente estaba ya aprobado desde el año 2012, en la ficha API-01 del Plan General actualmente vigente. El Plan General permite en esa ficha construir dos plantas (7,5 metros) sobre la cubierta actual de la edificación en Triana, 2/ Lentini, 6. En este Plan Especial, por tanto, no se ha propuesto ningún cambio de altura nuevo para esta edificación, limitándose el documento a incorporar las determinaciones del Plan General.

#### **AUMENTO DE VOLUMEN EN ALTURA DE OTROS BIENES INMUEBLES:**

Se citan en este apartado una serie de inmuebles en los que según la alegación se aumenta el volumen en altura.

De los inmuebles que se señalan, debe decirse que hay un grupo cuya regulación de alturas se ha tomado de las determinaciones contenidas en la ficha API-01 del Plan General. Estas son: Dr. Chil, 25 y 27 / Dr. Verneau, 2 (VT-380); Dr. Chil, 25 y 27 / Dr. Verneau, 2 (VT-381); Triana, 89 (VT-265) y San Bernardo, 2 / Viera y Clavijo (VT-596).

Pues bien, tanto el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, como el Plan General de Ordenación vigente, establecen una jerarquización en el

planeamiento que obliga a los planes especiales a sujetarse a las determinaciones contenidas en el Plan General en relación al ámbito que ordenan, remitiendo al Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana a lo dispuesto en la ficha API-01. Así pues, las disposiciones en relación a la altura que se recogen en las fichas VT-380, VT-381, VT-265 y VT-596 del Catálogo de protección del Plan Especial aprobado inicialmente estaban ya aprobadas desde el año 2012, en la ficha API-01 del Plan General actualmente vigente. El Plan especial de Protección simplemente se ha limitado a recoger, en cumplimiento de la ley y del propio Plan General, las determinaciones allí contenidas.

En referencia a la edificación en Cano, 14 / Torres, 11 (VT-054), tal como se recogía también en la ficha API-01, se redujo el grado de protección, limitándolo finalmente, eso sí, a la fachada, puesto que el interior está totalmente en ruinas. Teniendo en cuenta que este edificio se protege con grado de protección Parcial, y que conforma la esquina de dos tramos de manzana con una altura media mayor, se decidió permitir una planta más sobre la altura original, retranqueada respecto a la fachada, que contribuya a conciliar el encuentro de estos tramos mejorando el ambiente urbano.

En cuanto a la edificación en Domingo J. Navarro, 41, entendemos que se quiere hacer referencia al Edificio de Correos, en Avda. Primero de Mayo, 62 / Domingo J. Navarro, 39 y 41 / Dr. Juan de Padilla, 43 (VT-007). En este caso, debe señalarse que no se proponen modificaciones en relación a la altura original de la edificación sólo se le asigna un uso.

El resto de las edificaciones citadas: Buenos Aires, 53; Domingo J. Navarro, 15 y 21; Perdomo, 36; Torres, 7 y 9; y Pelota, 14 /Armas, 9, no están protegidas y entendemos que han debido introducirse en este apartado por error.

## **CONSECUENCIAS DE LA ALTERACIÓN DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS:**

### 4.1 FICHAS DEL CATÁLOGO Nº 290 Y Nº 291

Tal como se ha expuesto con anterioridad, en la actual fase de redacción del Plan Especial en tramitación se ha considerado revertir esta situación y calificar la parcela municipal situada entre las calles Munguía y Fco. Gourié como espacio libre (EL), acorde con el uso actual de la misma, entendiendo que no perjudica la rehabilitación de los inmuebles catalogados referidos sino todo lo contrario, al dotarlos de fachada hacia la calle Fco. Gourié.

### 4.2 FICHA DEL CATÁLOGO Nº 546

**Grado de Protección:** PARCIAL

**Descripción:** alzados representativos de la arquitectura académica que originalmente conformaban un único edificio que ha desaparecido en parte. Debe destacarse la presencia de huecos de proporción vertical recercados en cantería, con acompañamiento decorativo en los dinteles. Zócalo y otras líneas ornamentales también en cantería.

**Valoración y alcance de la protección:** edificios integrados en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Reyes Católicos. En los edificios situados en Reyes Católicos 25, 27 y 29, se protege únicamente la fachada. En el edificio situado en Reyes Católicos, 35, se protege la planta baja de la fachada y la primera crujía en planta baja.

**Directrices de intervención:** sólo se permitirá la remodelación en la parte no protegida, según lo dispuesto en la Norma VT para el tramo de manzana correspondiente, con una

altura máxima de dos plantas. Así, en los edificios situados en Reyes Católicos, 25, 27 y 29, se permitirá construir una planta más sobre la existente.

**Justificación del aumento de altura:** Se pregunta en la alegación a qué inmueble hace referencia la “alteración de volumen” de la que se habla en la ficha. La respuesta es que se permite edificar una planta sobre la cubierta existente en las edificaciones situadas en Reyes Católicos, 25, 27 y 29.

Debe señalarse que este conjunto era en origen una única edificación que abarcaba las parcelas en Reyes Católicos 25 a 37. Sin embargo, la parte de la edificación que ocupaba los números 31 y 33 desapareció y ahora en su lugar se elevan dos edificaciones absolutamente nuevas construidas con licencia (antes de la catalogación del inmueble, durante la tramitación del Catálogo), por lo que se les ha eliminado la protección. Sólo quedan en pie y protegidas los tramos del edificio original situados en los números 25, 27, 29 y 35, constituyendo actualmente esta última (nº 35) una edificación de dos plantas separada de las otras.

El PEPRI-2001 disponía en la ficha 546 correspondiente a estas parcelas, en el apartado “Obras a realizar”, que se podía levantar una planta más sobre la cubierta, pero retranqueada a fachada. El Plan General, en la ficha API-01, determina respecto de esta parcela que se elimine tal retranqueo y que cualquier construcción se realice alineada a fachada. El Plan Especial que se acaba de aprobar inicialmente, recoge esta determinación del Plan General. En definitiva, pese a que en la ficha VT-546 se recoge la posibilidad de aumentar una planta la altura de la edificación original, esta determinación no es nueva, ya venía recogida en el PEPRI aprobado en 2001 y reseñada también en la ficha API-01 del Plan General.

### **DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS. EDIFICIO LAGUNETAS, 8.**

El espacio libre calificado en el interior de la manzana T18, designado en el PEP en trámite como EL-02, y conocido como Lagunetas, es una determinación que ya contemplaba el PEPRI-2001 como parte de la actuación designada como A.2 en el Estudio Económico Financiero del mismo, cuya finalidad es la ejecución de paseos y terrazas entre las calles Arena y Perdomo -afectando a las manzanas T23 y T26, además de la T18 citada-, "generando recorridos complementarios en el área comercial tradicional de la ciudad, aprovechando los espacios interiores de manzana para incluir actividades diversas que contribuyan a dinamizar la zona", determinándose en este tanto los costes de su ejecución, como de la expropiación requerida para la obtención del suelo necesario para su materialización.

El nuevo planeamiento asume este espacio libre EL-02 que forma parte de la citada actuación A.2 del PEPRI-2001 -concretamente la que estaba prevista en la manzana T18-, porque, aunque ya no forme parte del recorrido peatonal que determinaba el PEPRI-2001 -puesto que se han eliminado las calificaciones de las manzanas T23 y 26-, se trata de un ámbito que tiene entidad en sí mismo como zona de encuentro y esparcimiento, que actualmente está en uso, y cuenta además con suficiente interés espacial.

Por su parte, el nuevo Estudio Económico Financiero del PEP en trámite recoge el gasto correspondiente a la ejecución de la citada actuación -que identifica como C.3- porque está pendiente de ejecución la parte por expropiar, además de que hayan de abordarse otra serie de obras para el tratamiento conjunto del espacio, pero no refleja la expropiación que se

deriva de la misma porque es producto de una determinación del PEPRI vigente y, como consecuencia, de ella hay un expediente administrativo en marcha para su obtención.

### **EXCLUSIÓN DE 11 BIENES INMUEBLES DEL CATÁLOGO.**

En el apartado 6.4 de la Memoria de Ordenación se justifican las exclusiones del Catálogo motivando dicha exclusión al ser inmuebles, por un lado, de nueva construcción y, por otro, al no reunir los mismos valores que el resto de inmuebles de su entorno. El resto de descatalogaciones sólo son parciales.

La competencia otorgada a los Ayuntamientos en la LPHC para que procedan a otorgar a las construcciones e inmuebles el grado de protección que consideren acorde con su estado y fisonomía, y los tipos de intervención sobre los mismos figura regulado en el artículo 31.2 y resulta indiscutible. Al contrario, sobre la competencia municipal para descatalogar inmuebles que ya no justifican su protección se ha pronunciado numerosa jurisprudencia, requiriendo, al igual que para catalogar, la prueba acreditativa de esa pérdida de valores, por lo que es admitida esta posibilidad sin discusión jurídica al respecto, al igual que para el caso que se probara igualmente el aumento o disminución del grado de protección, reiterando que lo necesario es que conste debidamente justificada tal decisión.

En este sentido, se reitera que en la Memoria de Ordenación se justifican debidamente dichas exclusiones y desprotecciones parciales.

### **REDUCCIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN.**

Conforme a lo expuesto en el apartado anterior, señalar que en el epígrafe 6.5 de la Memoria de Ordenación se desarrollan las modificaciones en el grado de protección justificando uno por uno todos los inmuebles catalogados en los que se actúa.

### **NUEVA CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS.**

La Ley 4/1999, de 15 de marzo, del Patrimonio Histórico de Canarias, asigna a los Ayuntamientos, entre otras funciones, la redacción y tramitación de los planes especiales de los Conjuntos Históricos incluidos en sus términos municipales, así como la formulación y actualización de sus correspondientes catálogos, señalando, en su artículo 43, la obligatoriedad de vincular a cada inmueble inventariado un determinado grado de protección.

En esta misma línea, en el artículo 45 de la citada ley se abordan los grados de protección atribuibles a cualquier inmueble objeto de catalogación, estableciendo tres niveles posibles, bajo las denominaciones de “Integral”, “Ambiental” y “Parcial”, que se definen tal como se indica a continuación:

- “a. Integral: Protege la totalidad de cada uno de los inmuebles en él incluidos.
- b. Ambiental: Protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles.
- c. Parcial: Protege elementos específicos.”

El vigente Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana aprobado en 2001 (PEPRI-2001), establece tres grados de protección para los edificios: “Monumentos Histórico-Artísticos” (tipos I y II), “Edificios de Interés Histórico y Tipológico” y “Edificios de Interés Ambiental”,

por lo que no está adaptado a la legislación vigente que sólo establece los tres ya mencionados; integral, ambiental y parcial.

Por ello, tal y como se desarrolla en la Memoria de Ordenación del Plan Especial en tramitación, y siguiendo la determinación legal de actualizar el Catálogo a la legislación vigente, se adecúan los grados de protección del PEPRI a la Ley canaria de Patrimonio Histórico, haciendo la siguiente equiparación:

- El grupo "Monumentos Histórico-Artísticos" del PEPRI se corresponde con el grado "Integral" regulado en la Ley 4/1999.
- El grupo de "Edificios de Interés Histórico y Tipológico" se corresponde con el grado "Ambiental" regulado en la Ley 4/1999.
- El grupo de "Edificios de Interés Ambiental" se corresponde con el grado "Parcial" regulado en la Ley 4/1999.

Por lo expuesto, no se ha establecido una "nueva clasificación de los edificios" sino que se han adecuado los grados de protección del PEPRI a los contenidos de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

### **AGRUPACIÓN DE PARCELAS.**

El objeto de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, es regular el régimen jurídico de los bienes, actividades y demás manifestaciones culturales que integran el patrimonio histórico de Canarias. Tal regulación pretende en primer término la preservación de los valores de dicho patrimonio, pero la ley asume, tal como se refleja en su preámbulo, la necesidad de compatibilizar dicha preservación del patrimonio histórico con su disfrute como objeto cultural y su aprovechamiento como recurso económico. Este espíritu también se recoge en los objetivos del Plan Especial de Protección Vegueta-Triana, cuyo objeto principal, expuesto en el apartado 4.1 de la Memoria de Ordenación, es "la ordenación y gestión de los Conjuntos Históricos de Vegueta y de Triana, garantizando la conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y paisajístico de estos barrios y promoviendo a su vez su dinamización, por medio de la actualización de las determinaciones previstas por el PEPRI- 2001, en vigor hasta la aprobación del presente documento".

Con el propósito de cumplir este objetivo, el Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana propone una regulación que trata de garantizar la correcta conservación del patrimonio contenido en su ámbito, pero al mismo tiempo introduce mecanismos que promueven el desarrollo de actividades que garanticen el progreso económico y social de los dos barrios, entendiendo que ambos propósitos están inevitablemente vinculados, pues difícilmente se podrá conservar adecuadamente el patrimonio si éste se ubica en un entorno abandonado y sin actividad.

En lo que se refiere a la posibilidad de dividir y agrupar parcelas, en el Plan Especial, tal como se recoge en la Memoria de Ordenación, se ha considerado que la estructura parcelaria es un elemento fundamental en la definición de la morfología de los Conjuntos Históricos y por tanto debe mantenerse y protegerse, en virtud de lo cual, como norma general, se han prohibido las agrupaciones o segregaciones de parcelas en el ámbito regulado por el Plan Especial. No obstante, mantener la estructura parcelaria no implica que no se puedan introducir pequeños ajustes en la misma que no desvirtúen su constitución

original y que resulten necesarios para viabilizar la renovación de ciertas parcelas no catalogadas. Este es el caso de las agregaciones que se han permitido en el Plan Especial:

- Se permite la agrupación de parcelas de superficie igual o inferior a 100 m<sup>2</sup>. 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 por dos motivos fundamentales: por una parte, estas parcelas representan tan sólo el 3,4% de la superficie del barrio de Triana y el 5,3% de la superficie de Vegueta; y por otra parte, la superficie media de parcela en estos ámbitos es significativamente superior a 100 m<sup>2</sup>. Suponiendo que se produjera una agrupación del 100% de estas parcelas, cosa poco probable, esto supondría una variación menor al 5% en la estructura del parcelario del conjunto de estos barrios, lo que es, a todas luces, una variación poco significativa respecto a los beneficios que esta posibilidad de agrupación puede generar: va a favorecer la renovación de estas parcelas, evitando su deterioro y abandono, ya que por sus reducidas dimensiones de superficie es muy difícil ejecutar en ellas una edificación en condiciones razonables de habitabilidad.

- La parcela situada en la calle Arena, 11B, deberá agruparse con alguna de las colindantes para poder edificar. Esta parcela estaba calificada en el PEPRI-2001 como Espacio Libre. Por razones que se exponen en la Memoria de Ordenación del documento y que no vienen al caso, este Plan Especial consideró adecuado cambiar su calificación a residencial. Sin embargo, debido a la estrecha dimensión de su fachada, de tan solo dos metros, no reúne las condiciones necesarias para la edificación, según éstas se definen en el Plan General vigente, por lo que se exige su agrupación con alguna de las colindantes para poder edificar y evitar de esta forma que continúe avanzando el deterioro y abandono actual de la parcela.

- En las manzanas V-18 y V-26, que tienen frente a la Avenida Alcalde Díaz Saavedra Navarro, se permite la agrupación de parcelas, independientemente de su superficie. Tal como se expone en la Memoria de Ordenación, en las manzanas de este frente de Vegueta, la parcelación no debe ser un parámetro a mantener, por dos razones: por una parte, no se mantiene la parcelación original. A lo largo de los años ésta ha sido modificada presentando en la actualidad una composición heterogénea, de manera que junto a grandes parcelas quedan algunas muy pequeñas en las que la dimensión de fachada es tan mínima que hace muy complicada su renovación sin la agregación con el colindante. Entendemos que debe observarse y reconocerse en este caso la transformación de la trama urbana como una realidad que hay que afrontar; y por otra parte, deben considerarse las especiales características de estas manzanas, diferentes de otras del entorno, al constituir la fachada marítima de la ciudad al mar en este tramo. El frente de Vegueta hacia la Avenida Marítima no puede ser entendido simplemente como límite oriental del barrio, con el mismo tratamiento normativo que el resto de parcelas, sino que se debe poner en valor su condición de fachada hacia mar. La agrupación de parcelas propuesta contribuirá a facilitar la renovación de estas parcelas sin suponer una variación significativa en la estructura parcelaria, que como hemos dicho, ya está muy modificada en estas manzanas.

### **POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.**

Tal como se ha expuesto a lo largo del Plan Especial, éste tiene por objeto la conservación del patrimonio de Vegueta y Triana, incluyendo todos aquellos aspectos que definan su configuración como Conjuntos Históricos, lo que incluye, entre otras cuestiones, la trama viaria existente, su morfología y definición. Esto no implica, como se comentó en el apartado anterior en referencia a la estructura parcelaria, que esta conservación de la trama viaria no

permita la realización de ciertos ajustes que mejoren ambientalmente el entorno o que resuelvan problemas del propio funcionamiento de dicha trama, siempre y cuando se garantice de forma general la conservación de su trazado. Así pues, con el fin de mantener dicha trama viaria, el Plan especial elimina en el ámbito ordenado la obligatoriedad existente en otras zonas de la ciudad de ejecutar chaflanes en las esquinas, manteniendo sólo dicha obligación en aquellos casos en que esto contribuya a mejorar la resolución de una esquina concreta, de forma puntual.

En lo que se refiere a las modificaciones en las alineaciones, debe señalarse que este Plan Especial que se ha aprobado inicialmente parte, para el estudio de alineaciones y rasantes, de las determinaciones del Plan Especial anterior. En este sentido, el nuevo Plan Especial mantiene algunos cambios de alineación propuestos en el documento de 2001, sin que se hayan producido por tanto cambios en la regulación de estas parcelas con respecto a lo anteriormente establecido. Este es el caso de los cambios de alineación propuestos en Lagunetas, 8; Triana, 3; Domingo Déniz, 15/ San Francisco, 1; Audiencia, 8; García Tello, 7, 9 y 23; Reyes Católicos, 63, 67 y 69; Fernando Galván, 20; y Sor Jesús, 7 y 9.

Además, el nuevo Plan Especial, elimina muchos de los cambios de alineación que proponía el PEPRI-2001, bien por estar ya ejecutados (Triana, 14 / Francisco Gourié, 13; Juan de Padilla, 2A; Maninidra, 8; San Francisco, 3; San Nicolás, 3, 5, 7 y 9; Agustín Millares, 9; Clemente Jordán, 1 / Verdi, 1; Juan de Quesada, 9 / Doramas, 3; Mendizábal, 9, 11, 15 y 17; y Reyes Católicos, 59, 61 y 65); bien porque se han considerado innecesarios y se prefiere preservar en esos puntos el trazado original (Interior de la manzana T-26 (afectaba a 11 parcelas); Viera y Clavijo, 1; Ramón y Cajal, 2 a 22; Abreu y Galindo; Reyes Católicos, 49 a 57; y Agustín Millares, 1).

El nuevo Plan Especial sólo introduce nuevos cambios de alineación que el PEPRI-2001 no recogía (que afectan a 26 edificaciones), en todas aquellas fachadas no protegidas en las que se ha observado una alineación discontinua con respecto a las edificaciones colindantes y cuya corrección supondrá una mejora del entorno, con la homogeneización del tramo y la ampliación de aceras. Estos nuevos cambios de alineación propuestos se encuentran en las siguientes calles: Maninidra, 4; Dr. Domingo Déniz, 15; Pedro Díaz, 22; López Botas, 49 y 61; Sor Brígida Castelló, 12 y 20; Santa Bárbara, 23 y 31; Mendizábal, 19; Francisco Déniz / Botas; Alcalde Díaz Saavedra Navarro, 32; Francisco Gourié, 61 y 63 (se descatalogaron las fachadas traseras); Guzmán El Bueno, una parcela s/n (parcela proveniente del PERI San Juan - San José); Carretera del Centro, 4, 6, 10, 14, 16 y 18 (parcelas provenientes del PERI San Juan - San José); Ramón y Cajal, 27, 31 y 33 (parcelas provenientes del PERI San Juan - San José); y Real de San Roque, dos parcelas s/n (parcelas provenientes del PERI San Juan- San José).

Como se ha comentado, las nuevas modificaciones de alineaciones incluidas en el PEP Vegueta-Triana se realizan sobre edificaciones no protegidas y en todo caso las actuaciones sobre estas 26 parcelas se consideran una intervención muy puntual dentro de estos dos conjuntos, pues sólo representan un 2% del total de parcelas que ordena el Plan Especial.

### **USO TERCIARIO RECREATIVO.**

Tal y como se recoge en el apartado 3.3.1 de la Memoria de Información, Volumen III "Análisis del Espacio Urbano", del documento Informativo del Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana (PEP-VT), los usos indicados en el PEPRI-2001 no están adaptados a los establecidos en el Plan General vigente.

En este sentido, desde la aprobación definitiva del Plan General de 2000 dentro del uso terciario se distinguen las clases de hospedaje, comercial, oficinas y terciario recreativo.

Sin embargo, el PGOU'89, documento vigente en el momento de la redacción del PEPRI-2001, establecía en su Normativa, art. 493 de la Sección 4ª del Título XIII, el uso terciario como aquel “que presta variedad de servicios, lucrativos o no, de tipo administrativo, burocrático, comercial o de residencia y expansión temporal de personas” clasificándose en oficinas, comercial y hostelería-turismo.

En la comparativa de las clasificaciones hechas por ambos planes generales vemos que, en el PGOU'89, el uso terciario recreativo no se contemplaba como una clase dentro del uso terciario sino que se entendía asumida dentro de la clase de comercial, y ello es así porque si no durante la vigencia de este plan no se hubiera podido desarrollar el uso terciario recreativo en el municipio.

Por ello, ya en la aprobación definitiva del PEPRI-2001, y una vez aprobado definitivamente el PGO-2000 (aprobación definitiva según orden departamental de 26 de diciembre de 2000), se introduce en la Ordenanza de renovación una mención expresa al terciario recreativo diferenciada del uso comercial, al igual que, se especifican las categorías del uso comercial acordes con las del nuevo PGO-2000 de “pequeño comercio y local comercial Tipo I”, ya que el PGOU'89 no contemplaba estas mismas categorías.

Esta adaptación del PEPRI-2001 al plan general en vigor PGO-2000, se recoge en el punto 2 y 6 del artículo 41 relativo a los usos de la Ordenanza de Renovación para el Centro Histórico, donde se asume que el uso terciario recreativo incluye las categorías de establecimiento para consumo de comidas y bebidas, salas de reunión Tipo I y salas de espectáculos Tipo I.

Igualmente, la Comisión de Interpretación del Plan General, en sesión celebrada el 24 de junio de 2004 se pronunció con el siguiente tenor:

“1. El uso terciario-recreativo en la Ordenanza de Protección 1.1 en el PEPRI Vegueta Triana”.

“El P.E.P.R.I. “Vegueta – Triana” en sus Ordenanzas de Protección 1.2 y 1.3 referidas a edificios protegidos por su Interés Histórico y Tipológico o por su Interés Ambiental, respectivamente, remite la regulación de los usos posibles al artículo 41 de la Ordenanza de Renovación. Éste, en su apartado 2, hace mención expresa del uso terciario recreativo del Plan General, con una consideración diferenciada con respecto del uso comercial. Se trata de una corrección introducida en el documento de Aprobación Definitiva del Plan Especial con la finalidad de hacer compatible la regulación de usos de los planeamientos general y especial, puesto que en las versiones anteriores del P.E.P.R.I. el uso terciario se contemplaba como una variedad del comercial, en consonancia con su consideración en el P.G.O.U. de 1989, que no separaba ambas categorías.

Esa inclusión del terciario recreativo en la regulación de usos del Plan Especial no está presente sólo en el caso de la Ordenanza de Renovación y de las Ordenanzas de Protección 1.2 y 1.3, sino que también existe en las Ordenanzas de Edificación para “Primero de Mayo” y “Nueva Vegueta”, dado que asumen la ordenación establecida al respecto por las Ordenanzas M y B del P.G.M.O., en cada caso.

De este modo, la única ordenanza que no contempla expresamente el uso terciario recreativo es la Ordenanza de Protección 1.1 que, en cambio, sí considera el uso comercial entre los posibles en los edificios que regula, a pesar de su elevado nivel de protección, por lo que entendemos que no se trata de una prohibición expresa, sino de una referencia a ese comercial genérico primitivo que incluía el terciario recreativo actual.

La Comisión entiende que para evitar dudas a la hora de informar los correspondientes expedientes, sería conveniente introducir en el Título VI, "Ordenanza de Edificación", concretamente en su apartado 6.2.1 de "Condiciones de Uso", una aclaración a este respecto en los siguientes términos:

"Las menciones al uso comercial que se efectúan en cada una de las ordenanzas de aplicación en el ámbito del Plan Especial se hacen en el sentido más amplio del término, de modo que el uso terciario recreativo se contempla como una variedad del mismo."

### **ESPACIO LIBRE EL-03 PLAZA SAN BERNARDO.**

Un estudio del Conjunto Histórico no se limita a un recorrido histórico sobre los hechos más relevantes que acontecieron, sino que debe analizar su evolución, como ámbito edificado, reconociendo las tramas urbanas y su conformación en el tiempo, singularidades, caracterizaciones y la razón de ser de cada dilatación del espacio público.

La configuración del espacio conocido popularmente como plaza de San Bernardo tiene su génesis en el s.XVI, tal como queda reflejado en el levantamiento que el ingeniero Leonardo Torriani realiza en 1588 por orden del rey Felipe II, con el objetivo de tener una idea real de las ciudades de Ultramar en las Islas Canarias.

En este plano podemos ver que la plaza se encuentra lindando con el convento de San Bernardo derrumbado en 1868, en el límite norte de la ciudad construida. A partir de aquí hasta la muralla se encontraban los terrenos agrícolas denominados las "Huertas de San Telmo".

Este espacio también aparece reflejado y reseñado en los planos de la ciudad que Agustín del Castillo realiza en 1686 y en el que posteriormente Luis Marqueli dibuja en 1792, así como en el dibujado por López Echegarreta en 1883, este último mejor definido. En estos planos podemos verificar que se trata de un espacio muy antiguo de la ciudad cuyo perímetro inicial se mantuvo hasta los inicios del siglo XX, momento en el que su fachada al naciente se derrumba para realizar la vía de conexión con la actual avenida Primero de Mayo, por tanto se trata de un espacio histórico de gran relevancia.

En áreas con una estructura urbana consolidada es bastante complicado encontrar nuevos espacios libres, sin embargo, las dimensiones del espacio de la calle San Bernardo nos ofrece la oportunidad de delimitar una actuación de gran significación para la ciudad, ya que por un lado reflexiona sobre la memoria histórica de la ciudad rescatando el uso original de este espacio, y por otro lado reflexiona sobre los valores de futuro de este ámbito ya que es poseedor de calidad paisajística y arquitectónica; una peculiaridad que le confiere la capacidad de generar ciudad y ciudadanía al funcionar como ámbito de centralización (peatonalización) fortaleciendo el valor social y la calidad de vida de nuestros habitantes.

En este sentido, el Plan Especial, con el objetivo de valorar los elementos que han llegado a nuestros días, califica como Espacio Libre (EL-03) el tramo de la calle San Bernardo

comprendido entre Pérez Galdós-General Bravo y Cano-Viera y Clavijo, por los motivos históricos ya argumentados, por las dimensiones de dicho espacio, propias de una plaza urbana, y por la singularidad del conjunto edificado en varios puntos, el acompañamiento de arbolado voluminoso y la singular perspectiva visual con el Risco de San Nicolás.

Como ya se ha expuesto la calificación de este espacio como Espacio Libre puede causar un apreciable efecto positivo sobre la cualificación del entorno y la protección del patrimonio histórico y/o arquitectónico, a la vez que potencia la movilidad peatonal del centro histórico. Se subraya el uso originario de dicha calle como plaza y zona arbolada densa hasta su reurbanización a mediados del siglo XX.

En cuanto al tráfico, la afección es muy local limitándose a ser una cuestión de gestión del viario. La movilidad hay que verla desde un contexto mucho más amplio, ya que la previsión, en el Plan General vigente, de conexión de la Ciudad Alta con el Pambaso transformará la estructura viaria, ya que, al eliminar gran parte del tráfico de la calle Buenos Aires, ésta se podrá reconvertir en la salida de la Avenida Primero de Mayo hacia la costa, sustituyendo la función que a día de hoy hace la calle San Bernardo.

A corto plazo, dado que el flujo viario de San Bernardo-Viera y Clavijo persigue alcanzar, por un lado, Bravo Murillo y, por otro, la costa a través de Buenos Aires, y que prácticamente es de un sólo carril en su último tramo de conexión con Viera y Clavijo, existen otras calles que podrían suplir perfectamente esta función como son Perdomo y Domingo J. Navarro, aún más, si tenemos en cuenta que el tramo de manzana de Viera y Clavijo entre San Bernardo y Perdomo no cuenta con garajes.

Por otro lado, la condición de Espacio Libre no impide el paso puntual de vehículos de carga y descarga para los comercios y/o residentes de la zona.

Por lo expuesto, la ejecución del citado espacio libre no impide el normal desarrollo del tráfico viario en la zona y, sin embargo, ayuda a conservar un espacio con historia.

### **ORDENANZAS ESTÉTICAS.**

El artículo 31 de la LPHC, al establecer el contenido mínimo de los Planes Especiales de Protección, detalla que deberá abordar lo siguiente:

b) Los criterios de conservación, consolidación, restauración y, en su caso, rehabilitación y remodelación de los inmuebles, con un programa específico de actuaciones para los catalogados.

El artículo 9 de la Ordenanza estética al que remite la alegación señala que:

“Artículo 9 Consideraciones relativas a la composición de fachada.

1. Consideraciones generales:

a) En edificios catalogados, cualquier intervención en fachadas protegidas deberá respetar la composición original de la misma, así como sus materiales, procurando restituir elementos y huecos que hubieran sido modificados, siempre que las condiciones de habitabilidad del inmueble y las normativas sectoriales lo permitan. En todo caso, habrá que ajustarse a lo establecido en el apartado "Directrices de Intervención" de la correspondiente ficha del Catálogo.

De igual manera, las obras de ampliación en altura o en longitud de fachada de edificios catalogados deberán adecuarse a la fachada protegida preexistente, resaltando los valores que motivaron su protección pero con un diseño contemporáneo que no reproduzca estilos anteriores. Es decir, la composición deberá adaptarse a la cadencia general, pero sin imitar estilos ni composiciones de otras épocas.

...”

El objeto de este artículo es guiar en las posibles nuevas intervenciones sobre inmuebles catalogados, de forma que “lo nuevo”, no se confunda con lo protegido. Con esa intención se ha establecido este criterio de no imitar estilos ni composiciones de otras épocas.

La Ordenanza estética está incidiendo en criterios de remodelación de los inmuebles en relación con su fachada. Lejos de suponer genéricamente un “pisoteo al estilo tradicional canario”, tal y como se señala en la alegación, la ampliación de longitud de fachada es necesaria regularla precisamente para no producir ese efecto indeseado, negando que estemos ante la modificación de un edificio catalogado, y debiendo ser en todo caso el proyecto concreto que lo aborde el que sea acorde y se integre con las características tipológicas y arquitectónicas del que se pretende remodelar, sin que tenga que ser necesariamente igual o parecido.

Tal y como se expone uno de los casos más reconocibles por su buen hacer en este sentido es el relativo a la ampliación de la Casa Museo Pérez Galdós, que es un ejemplo de la pretensión del Plan Especial en todo el ámbito.

Esto no quiere decir que en un determinado caso, el proyecto que se presente se adecúe más a lo existente que en otros, por lo que será en última instancia el informe técnico correspondiente más el que deba emitir el Consejo de Patrimonio, los que dictaminen sobre su conveniencia y oportunidad.

### **ANEXO DE PROPUESTAS.**

En relación al apartado en que se expone una propuesta de ajuste del grado de protección en varias decenas de inmuebles incluidos en el Catálogo, se coincide en su totalidad con un aumento de dicho grado, lo que lleva aparejado una mayor restricción en las intervenciones que puedan acoger.

Con carácter preliminar y tras un análisis del documento, se constatan 5 errores en la propuesta formulada en la alegación, referidos a las unidades VT-123, VT-384, VT-385, VT-499, VT-602. Se solicita el ajuste a un grado de protección más restrictiva que realmente es el que se regula en la correspondiente ficha del Catálogo expuesto a información pública. Se entiende, pues, que no procede modificación alguna de lo ordenado.

Conviene recordar que las Normas del P.E.P. de “Vegueta-Triana” regulan en su artículo 4.3 el concepto y alcance de cada grado de protección, de modo que se determina lo siguiente:

“a) Integral: protege la totalidad de cada uno de los inmuebles en él incluidos.

Se incluyen en este grupo los inmuebles que por su carácter excepcional con importantes valores artísticos, edificatorios, etnográficos y/o ambientales, así lo aconsejan.

También estarán protegidos con este grado de protección los siguientes elementos de patrimonio escultórico:

...

Se protege el inmueble o elemento en su totalidad, incluida la parcela, salvo que se indique lo contrario en el apartado "Valoración y Alcance de la Protección" de la ficha de protección.

b) Ambiental: protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles.

Se incluyen en este grupo aquellos edificios con ciertos valores edificatorios y/o ambientales que mantienen, en buena parte, la tipología original, de tal forma que ilustran y sirven de referencia para comprender su época, lenguaje formal, temática funcional, tecnología constructiva u operación urbanística.

Excepto en aquellos casos en los que se indique otra cosa en la ficha del Catálogo, se protege el volumen, el aspecto exterior (tipo de cubierta, composición y materiales de fachada) y la organización interior (tipología, estructura portante, posición de escaleras y patios y espacios no edificados), así como aquellos acabados o elementos característicos de su época que se hayan conservado y que resulten de interés (pavimentos, zócalos, molduras, etc.).

c) Parcial: protege elementos específicos.

Se incluyen en este grupo aquellos elementos que destaquen por sus valores en un edificio o entorno, y aquellos otros edificios que por su tratamiento peculiar y situación en el entorno tienen una fachada de interés histórico, arquitectónico o ambiental, pero cuyo interior no conserva o nunca ha tenido valores que merezcan protección.

Los elementos a proteger son generalmente la fachada y la primera crujía. No obstante, se concretará para cada inmueble, en su ficha correspondiente del Catálogo, qué elementos se protegen".

Teniendo en cuenta lo anterior, en el conjunto de inmuebles para los que se propone el cambio del grado de protección "ambiental" al de protección "integral" no se observa en ninguna de las unidades el acompañamiento de unas condiciones o características dotadas de la excepcionalidad con importantes valores artísticos, edificatorios, etnográficos y/o ambientales a la que se refiere el texto normativo.

Esta excepcionalidad es una cualidad que debe entenderse en el contexto del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural de la ciudad, o cuanto menos del ámbito urbano en su globalidad que conforman los respectivos Conjuntos Históricos del "Barrio de Vegueta" y del "Barrio de Triana".

Analizados de modo individual un apreciable porcentaje de los inmuebles propuestos en la alegación, sus características constructivas, tipologías y elementos histórico-artísticos que conforman el edificio respectivo son comunes en la modalidad de la arquitectura histórica anterior a 1800 o en aquellas diversas que se desarrollaron en la ciudad del siglo XIX y principios del XX. Esta circunstancia no debe entenderse como argumento para la exclusión del valor de patrimonio histórico. Y en esos términos se pronuncia la inclusión en el Catálogo con el grado de protección ambiental y el alcance normativo antes expuesto. Sin embargo,

no procede en ningún caso la exclusividad o singularidad máxima que se le supone al rasgo o representatividad excepcional.

Por su parte, en el conjunto de inmuebles para los que se propone el cambio del grado de protección “parcial” al de protección “ambiental”, son todos ellos ejemplos de edificios cuyo interior se encuentra en ruina o han perdido irreversiblemente las singularidades constructivas, de motivación artística y forma, de materiales y de tipología que se le supone hipotéticamente a la construcción en su momento originario o en períodos históricos precedentes a la etapa contemporánea (desde mediados del siglo XX).

Estas unidades sí conservan elementos concretos, que comúnmente se representa en la crujía de fachada, contienen valores de representatividad tipológica de la arquitectura o el patrimonio cultural histórico (formalización general, disposición de huecos, materiales, etc.). Por dicha cualidad, se incluye en el Catálogo y su régimen de protección como ejemplo ilustrativo del proceso de construcción urbana en determinados períodos.

En ninguno de los casos mencionados se reúnen condiciones ni se aportan argumentos específicos en la alegación que conlleven la extensión de la protección al conjunto del inmueble de acuerdo al alcance regulado para el grado de protección “ambiental”.

### **PROPUESTA DE NUEVOS EDIFICIOS PARA SU INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO.**

El equipo redactor ha realizado un trabajo de campo bastante exhaustivo donde ya se han revisado las catalogaciones existentes y las posibles a añadir. Derivado de este trabajo se detalla en la Memoria de Ordenación los inmuebles que son excluidos y los que modifican su grado de protección, a la vez que se argumentan los valores detectados en los que se han incluido como nuevos catalogados. Constan todos estos supuestos debidamente justificados en la Memoria de ordenación, con una amplia descripción de sus características actualizadas y los motivos de su modificación.

Estas distintas posibilidades son potestad de la Corporación local y así se ha hecho constar en la primera parte de esta alegación sobre la regulación y tramitación de los Conjuntos Históricos, y es numerosa jurisprudencia la que avala estas decisiones.

En lo que respecta a las nuevas inclusiones de inmuebles protegidos en el Catálogo de este Plan Especial, hay que decir que esta potestad deriva, por un lado, de las competencias que ostenta el Ayuntamiento sobre esta materia, que le obliga necesariamente a reconocer aquellos espacios y propiedades de interés dignos de conservación, y, por otro lado, tratándose de una revisión del PEPRI 2001, analizar aquellos supuestos que serían de nueva incorporación conforme a los criterios de protección establecidos en la Memoria, y que, en coherencia con ello, no fueron incluidos anteriormente.

#### **Resolución:**

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 83

Nombre: ELFECA, S.L.U.

Domicilio: C/Domingo J. Navarro, 9, 1º

C.P. 35002

Nº Reg. Ayto.: 130767

Fecha Reg. Ayto.: 06-09-2016

Nº de Páginas: 15

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Directrices de intervención

**Contestación**

A la vista de los datos aportados en relación con la transformación sufrida por el patio del inmueble protegido situado en la c/ Domingo J. Navarro, 9, con motivo de diversas intervenciones operadas en la planta baja del mismo para acoger varios locales dedicados a usos terciarios en su categoría de recreativo-ocio, concretamente para el consumo de bebidas y comidas, que modificaron las condiciones de acceso al mismo y que provocaron también la instalación de conducciones de extracción a su través, quedando por tal motivo completamente desvirtuado en relación al del proyecto original del inmueble, se considera oportuno permitir el cierre de dicho patio a nivel del forjado de planta baja, sectorizándose de ese modo la planta baja de locales respecto a la planta alta de viviendas, para lo que habría de permitirse la correspondiente intervención de Remodelación, aun cuando la protección del inmueble sea Ambiental.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone ESTIMAR la alegación formulada.

En consecuencia, procede incorporar en la ficha VT-324 la "Remodelación" como Nivel de intervención posible, delimitando en el apartado de Directrices de intervención el alcance de la misma, del siguiente modo:

"Sólo se permitirá la remodelación en el espacio ocupado por el patio por el que se produce el acceso entre los locales de planta baja en el inmueble situado en el número 9 de la c/ Domingo J. Navarro y a través del que se ventilan los mismos, que consistirá en el cierre de este mediante un forjado situado a nivel del forjado de planta baja".

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 84

Nombre: JOSEFA JULIA, MARÍA FERNANDA y SOLEDAD ANA SCHAMANN MEDINA

Domicilio: C/Maninidra, 7, 3ªA

C.P. 35002

Nº Reg. Ayto.: 130781

Fecha Reg. Ayto.: 06-09-2016

Nº de Páginas: 26

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Parcelas calificadas

**Contestación**

En el apartado 5.4.1 de la Memoria de Ordenación se hace mención entre los ajustes y cambios producidos en relación a las parcelas calificadas como Dotaciones y/o Equipamientos en el documento de PEP en trámite, al producido en una serie de parcelas calificadas como educativas en el PEPRI-2001 vigente y que, en realidad, no cuentan con ese uso al no estar vinculadas al inmueble del Conservatorio, que es el que merece tal calificación en la manzana de referencia. Una de esas parcelas, en concreto la que se sitúa en la Avda. Primero de Mayo 12 -con referencia catastral 9186806-, es propiedad de la Comunidad Autónoma de Canarias y de la Administración General del Estado, motivo por el cual se calificó con uso administrativo y se ordenó pormenorizadamente a través de la ficha AD-03, aunque por error se modificó también la calificación de las fincas colindantes situadas en las calles Maninidra, 7, y San Francisco, 6 -con referencias catastrales 9186801 y 9186805, respectivamente-.

A la vista de la documentación aportada respecto a la titularidad privada y al uso residencial de las parcelas referidas, se considera oportuno retirar la calificación como dotación administrativa a las parcelas sobre las que se alega, así como eliminar cualquier referencia a estas en la ficha AD-03 correspondiente, sujetándolas a la Norma VT, con una altura máxima de 5 plantas.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone ESTIMAR la alegación formulada.

En consecuencia, procede retirar la calificación como AD a las parcelas situadas en las calles Maninidra, 7, y San Francisco, 6, en el plano de ordenación 2.3 de Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres y excluirlas también en la ficha AD-03 correspondiente, tanto de su información gráfica, como escrita. Además, se recogerán como parcelas residenciales en el plano 2.2 de Normativa propuesta y se establecerá una altura de 5 plantas en el plano 2.4 de Altura máxima de la Norma VT.

Nombre: ANTONIO ALVARADO RODRÍGUEZ		
Domicilio: C/Hernán Pérez de Grado, 38		C.P. 35001
Nº Reg. Ayto.: 131147	Fecha Reg. Ayto.: 07-09-2016	Nº de Páginas: 16

Sector: VEGUETA - TRIANA	Barrio: VEGUETA
Entidad: Particular	
Tema: Grado protección / nivel de intervención	

#### Contestación

##### Contestación:

Tras haber estudiado los documentos remitidos por la propiedad, incluyendo los documentos anexos, deben hacerse las siguientes consideraciones en relación a lo solicitado:

1. El grado de protección de cada inmueble incluido en el Catálogo lo determina la ficha correspondiente. Según la ficha 431 del Catálogo del Plan Especial de 2001, hasta el momento en vigor, la edificación está catalogada el grado de protección "Edificios de interés Histórico y Tipológico".

En los distintos informes que se remiten adjuntos a la alegación se dice que la edificación se protege de forma INTEGRAL asignándole una normativa propia de los edificios de "Interés Histórico y Tipológico", lo que puede llevar a pensar erróneamente que el grado de protección que se le ha asignado al inmueble es el "Integral".

El Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana aprobado en 2001 (PEPRI-2001), establece tres grados de protección para los edificios: "Monumentos Histórico-Artísticos" (tipos I y II), "Edificios de Interés Histórico y Tipológico" y "Edificios de Interés Ambiental". Como puede observarse, ninguno de los grados utilizados para la clasificación de edificios protegidos del PEPRI-2001 es el Integral, mientras que "Edificios de Interés Histórico y Tipológico" sí se corresponde con uno de los grados que utiliza dicho Plan. Así pues, el grado que según ese Plan Especial le corresponde a la edificación en Hernán Pérez de Grado, 38 / Paseo de San José, 11, es el de "Edificios de interés Histórico y Tipológico".

El artículo 12 del documento de Ordenanzas del PEPRI-2001 determina que integran los Edificios de Interés Histórico y Tipológico "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". En el artículo 13 del mismo documento, se establece que "estos edificios deben conservar ÍNTEGRAMENTE su aspecto exterior, a excepción de aquellos casos en que haya sido alterado, así como su organización interior, debiendo por tanto mantenerse: su volumen edificado, fachada, cubierta y estructura portante, así como el trazado de los patios".

De la lectura de estos dos artículos se puede extraer que la forma de conservar un inmueble señalado con el grado de protección denominado "Edificios de Interés Histórico y Tipológico" es integral, pero entendiendo integral como global o completa, pues, tal como recogen los citados artículos, el interés de estas edificaciones merece la conservación de su aspecto exterior y de su organización interior. Sin duda, a esto se refieren los informes del Ayuntamiento que se adjuntaron en la alegación, a la forma en la que se protege la edificación, entendiendo que abarca a la edificación en su globalidad, incluyendo tanto su exterior como su interior.

En definitiva, el grado de Protección del inmueble según el PEPRI-2001 es "Edificios de Interés Histórico y Tipológico". Según se expone en la Memoria de Ordenación del nuevo Plan Especial, el grado de protección correspondiente a "Edificios de Interés Histórico y Tipológico" es equiparable, en términos generales, al grado "Ambiental" de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias. El apartado 5.7.1 Reflexiones sobre los grados de protección de dicha memoria dice lo siguiente:

"La modificación de los grados de catalogación, evidentemente, no es un ejercicio mecánico, y por tanto no en todos los casos los grados existentes se pueden asimilar directamente a alguno de los apartados previstos por la Ley 4/1999. Sin embargo, y sin menoscabo de un posterior estudio específico de cada caso particular, en una primera lectura de las jerarquías definidas en ambos documentos sí se descubre una posible equivalencia entre los grados cuyo objeto de valoración coincide.

(...)

Por lo tanto, en este primer nivel de adecuación de los grados de protección del PEPRI a la Ley canaria de Patrimonio Histórico, y sin entrar en más valoraciones, se intuye como posible, la siguiente equiparación:

(...)

- El grupo de "Edificios de Interés Histórico y Tipológico" se corresponde con el grado "Ambiental" regulado en la Ley 4/1999.

No obstante lo anterior, debe insistirse en que si bien se ha llegado en este apartado a la expresión de un método para trasladar los grados a protección del Plan Especial a los contenidos en la mencionada Ley, no se pretende en ningún caso crear una regla estricta de actuación, sino una pauta orientativa que se complementa con el estudio particular de cada inmueble que integra el nuevo Catálogo.

Este estudio particular ha constituido uno más de los objetivos del presente documento, en tanto que no sólo se ha abordado la mera adaptación del Catálogo a la legalidad vigente, sino que se ha actualizado y mejorado el documento,

dando así cumplimiento al artículo 43 de la referida Ley de Patrimonio, que insta a los Ayuntamientos de Canarias a “mantener actualizado” el catálogo arquitectónico.

Atendiendo a estas premisas, el grado de protección que finalmente se le ha asignado a cada edificación en el nuevo Catálogo, no ha dependido únicamente de la equiparación directa de los grados del PEPRI-2001 a los de la Ley, sino que se ha deducido de un análisis pormenorizado de los valores particulares de cada edificación, prevaleciendo en todo caso la interpretación más favorable a los intereses generales, a la adecuada conservación del inmueble y a la preservación de la calidad del paisaje en el que se dibuja.”

Durante los trabajos de redacción del documento de Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana que se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016, se hizo una minuciosa labor de estudio y análisis de las edificaciones que integran los barrios de Vegueta y Triana, recopilando información sobre todo el conjunto edificado.

En un primer acercamiento, se tomaron datos y fotografías del exterior de cada uno de los inmuebles, anotando información detallada de ellos. Sin embargo, entendimos que la información recopilada de las fachadas resultaba incompleta, pues no permitía valorar si el grado de protección asignado a cada inmueble era el adecuado, al carecer de información de su interior.

Así pues, con el fin de hacer una visita de reconocimiento de los valores y la determinación del grado y las obras a realizar en cada edificación, se enviaron cartas a todos los propietarios de los edificios catalogados del ámbito, incluyendo la edificación en Hernán Pérez de Grado, 38 / Paseo de San José, 11. Sin embargo, por motivos desconocidos, no hubo respuesta por parte de los propietarios de este inmueble, por lo que no se pudo ver el interior de la edificación. En los casos como este, en los que no teníamos acceso al interior, se mantuvo para las edificaciones el grado de protección que les otorgaba el PEPRI-2001, adaptándolos a la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias con el criterio expuesto en el apartado anterior de este informe, esto es, equiparando los grados del PEPRI directamente con los de dicha Ley.

En esta línea, ante la falta de información sobre el interior del inmueble objeto de esta alegación, se equiparó el grado de protección que tenía según el PEPRI-2001, “Edificio de Interés Histórico y Tipológico” al “Ambiental” de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

Con motivo de la alegación presentada por la propiedad durante el periodo de información pública, tras estudiar lo que en ella se exponía, se consideró que, puesto que la propiedad está interesada en aumentar el grado de protección de la edificación en cuestión, esta era una oportunidad de visitar el inmueble y comprobar los valores que posee, de manera que, con los datos obtenidos, pudiéramos asignar un grado de protección adecuado al inmueble, si es que el actual no se ajusta al mismo.

En consecuencia, se envió una segunda carta solicitando la posibilidad de ver el interior del inmueble y resolver la cuestión. Sin embargo, nuevamente, la respuesta a la solicitud de visita fue negativa. Con fecha 2 de enero de 2017, el interesado presenta escrito negándose a que se visite el inmueble y reiterándose en la alegación presentada, por lo que finalmente no se ha podido entrar.

No obstante, aún sin tener más información de la edificación que la obtenida de un reconocimiento exterior, se ha solicitado informe al historiador del arte que colabora con el equipo redactor en la elaboración de los distintos catálogos arquitectónicos del Municipio, Juan Carlos Padrón Valido, quien nos ha remitido la siguiente valoración: □□□

“Para la redacción de este informe se ha realizado una visita exterior al inmueble, con el objetivo de realizar una inspección visual y realizar fotografías para recabar información del estado actual del edificio. Sin embargo, no se ha podido visitar el interior de la edificación al carecer del permiso pertinente.

Aunque desde siglo XVI aparecen ya algunas construcciones en esta zona de la ciudad, recogidas en plano de Leonardo Torriani de 1588, y que irá poblándose muy despacio, como recoge el posterior plano de Luis Marqueli en 1792, no será hasta la segunda mitad del siglo XIX cuando el barrio de San José adquiera un desarrollo notable. Hay dos circunstancias que determinan esta expansión por el sur de la ciudad, la primera, el derrumbe de la muralla que la encorsetaba en este lado de la ciudad, precisamente trazada en la misma línea que se encuentra hoy la calle Hernán Pérez de Grado. La segunda, como consecuencia de la primera: la posibilidad del trazado de la carretera del sur hasta Telde (hoy Paseo de San José). Podemos también citar una tercera, y se debe a la migración que se produce desde el interior de la isla hacia la ciudad en busca de mejoras de vida. Esta migración junto al trazado de la carretera del sur a partir de los años 50 del siglo XIX, fueron los condicionantes para el posterior desarrollo urbanístico de la zona.

El edificio forma parte de un conjunto de interés ambiental a lo largo de calle Hernán Pérez de Grado definido por una serie de inmuebles de principios el siglo XX que reflejan la arquitectura académica imperante de la época desarrollada por arquitectos como Fernando Navarro, Laureano Arroyo y Rafael Massanet principalmente. El edificio en este caso ha sido proyectado por el arquitecto Fernando Navarro y data del año 1912.

Análisis de los valores patrimoniales del inmueble.

1. La fachada.

Se trata de una edificación de dos plantas en esquina, resaltada con pilastra decorativa y con ambas fachadas de composición académica. Los huecos de acusada verticalidad, se encuentran regularizados y rítmicamente dispuestos, todos recercados y rematados en arco rebajado de cantería. La fachada al paseo de San José, presenta simetría y se dispone en tres vanos, destacando en planta alta el balcón central con basa de cantería y los pretilos calados con rejería abombada de influencia modernista.

Para la fachada a la calle Hernán Pérez de Grado, se disponen cuatro vanos en dos paños divididos por pilastra. El de menor tamaño, marca el acceso y la caja de escalera del inmueble, una fórmula recurrente en este tipo de arquitectura como ejemplifican inmuebles de la calle Perojo, por ejemplo.

En el paño mayor, destacan los balcones con el mismo modelo que la fachada del paseo de San José, al igual que los pretilos calados. Debemos decir, que este modelo de balcón y pretil es muy común, aunque con pequeñas variaciones. La

explicación está, en el avance tecnológico de la Revolución Industrial y la consecuente industrialización de numerosos productos, de manera que se configuran catálogos con distintos modelos en los que el cliente elige y compra.

La decoración muy refinada, encuentra su protagonismo en los remates de los huecos, con el marcado de la clave y listel curvo sobre el que se diseña una hoja de acanto envoltada, en los huecos de planta baja. Para los de planta alta también se marca la clave, y se ornamentan con listel rehundido y cornisa truncada en voluta, y hoja de acanto con motivo fitomórfico en su centro.

El resto de la decoración se encuentra en el zócalo, líneas de imposta y alfeizar y cornisa superior, todo realizado en cantería. Para la coronación del inmueble, se diseña un antepecho a modo de friso clásico con zonas caladas de glifos –balaustres no torneados- y zona ciega con metopa.

Es de destacar, el desarrollo del trabajo ornamental realizado en cantería azul que presenta sus fachadas, sabemos que la obra data de 1912, pero es que, a partir de los años 50 del siglo XIX, todo este trabajo ya se podía realizar en cemento portland; un material muy económico y de fácil ejecución respecto a la fonolita de color azulado.

En resumen, se trata de una arquitectura razonada basada en postulados como la simetría, la proporción, etc., que tiene el modelo de inspiración en las enseñanzas de L'École des Beaux-Arts de París, conocimientos que se impartía en la Escuela de Arquitectura de Madrid, en la que Fernando Navarro se titula a finales del siglo XIX.

Es pertinente advertir, que en la visita exterior del inmueble se perciben distintas intervenciones en sus fachadas, realizadas durante el siglo XXI, que se deja entrever en el diseño y materiales utilizados. Al respecto, podemos citar la sustitución de carpinterías originales en planta baja por unas realizadas con diseño contemporáneo en la fachada de la calle Hernán Pérez de Grado, cuyo diseño original se muestra en los huecos de planta baja del alzado del Paseo de San José, que aún permanecen. Esta modificación afecta a tres huecos de planta baja de la calle Hernán Pérez de Grado, permaneciendo el cuarto con diseño original.

También, se observa la sustitución de las carpinterías originales de planta alta por unas de aluminio anodizado color champagne, y la modificación en el pretil del hueco superior justo encima del acceso a vivienda, en donde el pretil calado en rejería ha sido sustituido por un antepecho ciego.

## 2. La planta.

En cuanto a la planta, no ha sido posible visitar el interior del edificio, debido a no obtener el permiso correspondiente, por lo que se desconoce la situación de su estado actual. De manera, que no se puede saber de forma fehaciente, si el interior del inmueble tiene valores arquitectónicos que se deban proteger.

## Estado de conservación.

El inmueble presenta en las dos fachadas un estado de conservación bueno. Tanto, los muros de mampostería, las distintas carpinterías, rejeras y la cantería se encuentran saneadas. En cuanto al interior se desconoce su estado, al no haberse podido visitar.

## Catalogación y valoración del grado de protección.

### Catalogación.

La inclusión de este inmueble en el catálogo arquitectónico del Plan Especial Vegueta-Triana viene fundamentada por dos criterios: el estilo y el interés ambiental.

#### 1. Estilo.

En cuanto al estilo, nos encontramos ante una arquitectura de composición académica característica de principios del siglo XX, presentando en su fachada todos los elementos tipificadores de la tipología de dos plantas de la arquitectura doméstica propia de la época que se han descrito en el epígrafe: Análisis de los valores patrimoniales del inmueble.

#### 2. Interés ambiental.

El inmueble presenta una gran visibilidad debido a su ubicación privilegiada en esquina, y se encuentra perfectamente integrado en el conjunto de interés ambiental, formado por los inmuebles de composición académica de la calle Hernán Pérez de Grado, Paseo de San José y calle Sor Brígida Castelló.

#### 3. En relación a la ficha del catálogo, que se encuentra en estos momentos aprobado inicialmente, se sugiere la siguiente reseña en el apartado de "descripción", en la que se añaden algunas precisiones.

"Edificio en esquina con alzados académicos caracterizados por la disposición regular de huecos recercados en cantería con acompañamiento decorativo en los arcos rebajados. Uso de cantería también en las pilastras verticales que señalan la esquina y uno de los accesos, así como en otros elementos que aportan horizontalidad como el zócalo, la cornisa y otras líneas decorativas. Destaca además la aparición de elementos románticos como la rejería de hierro forjado de los balcones y demás ventanas de la planta superior".

#### Valoración del grado de protección.

El inmueble, como hemos ido exponiendo a lo largo de este informe, posee en su fachada valores que justifican su inclusión en el Catálogo de Protección del Plan Especial Vegueta-Triana. En la actualidad tiene asignado el grado de protección "Ambiental", que consideramos debe mantenerse, pues no se ha podido visitar el interior por lo que no tenemos datos que justifiquen un cambio. Se entiende que en el momento de asignarle este grado, el equipo redactor anterior visitó el interior del inmueble y percibió valores en su tipología de planta que debían ser protegidos.

## Conclusiones.

La inclusión del inmueble en el catálogo arquitectónico del Plan Especial Vegueta-Triana está absolutamente justificada, por los valores históricos y artísticos-arquitectónicos que presenta el inmueble en la fachada. En relación a la solicitud del aumento del grado de protección a "Integral", se propone mantener el grado de protección "Ambiental", puesto que no se han podido obtener datos en relación al interior de la edificación que justifiquen un cambio.

2. En cuanto a la solicitud de permitir la rehabilitación en los inmuebles con protección "Integral", esta debe desestimarse, pues como norma general no se ha tomado este criterio en el nuevo Plan Especial, que propone este grado de protección para muy pocos inmuebles que por su valor se considera que deben conservarse íntegramente, limitando las actuaciones permitidas a "Conservación", "Restauración" y "Consolidación".

Más sentido aún tiene esta propuesta en el caso de edificaciones que no se han podido visitar, en las que en ningún caso se justifica ampliar las obras permitidas, ya que esto podría comprometer los valores que se protegen.

En conclusión, el inmueble situado en Hernán Pérez de Grado, 38 / Paseo de San José, 11, tiene valores arquitectónicos e históricos que justifican su inclusión en el Catálogo de Protección. Puesto que el inmueble en cuestión no se ha podido visitar, se desestima la alegación, y se mantiene el grado de protección que "Ambiental" que consta en la ficha VT-431 del nuevo Plan Especial, que se corresponde con el que tenía según el PEPRI-2001, "Edificio de Interés Histórico y Tipológico". No obstante, siguiendo la recomendación del historiador del arte Juan Carlos Padrón Valido, se modifica el apartado "Descripción" de dicha ficha, sustituyendo el texto actual por el siguiente:

"Edificio en esquina con alzados académicos caracterizados por la disposición regular de huecos recercados en cantería con acompañamiento decorativo en los arcos rebajados. Uso de cantería también en las pilastras verticales que señalan la esquina y uno de los accesos, así como en otros elementos que aportan horizontalidad como el zócalo, la cornisa y otras líneas decorativas. Destaca además la aparición de elementos románticos como la rejería de hierro forjado de los balcones y demás ventanas de la planta superior".

Asimismo, se desestima la propuesta de permitir, de forma general, la rehabilitación en edificaciones catalogadas con grado de protección "Integral".

### 3. INCENTIVOS FISCALES

El dicente alega que, conforme a los antecedentes que constan en el propio Ayuntamiento de Las Palmas de G.C., su propiedad está catalogada con grado de protección integral, poniendo este dato en relación directa con la exención en el pago del IBI. Para ello aporta los antecedentes históricos de la propiedad en lo que respecta a su catalogación, así como las reclamaciones realizadas a la Corporación local por ese motivo y su consecuente exención en el pago del IBI.

Para resolver adecuadamente esta cuestión es necesario tener en cuenta los siguientes datos:

1º) Se trata del inmueble catalogado VT-431, calle Hernán Pérez de Grado 38, al que se le otorga grado de protección ambiental en el PEP-VT que está actualmente en tramitación.

2º) El inmueble estaba incluido en los "Edificios de interés histórico y tipológico", conforme al PEPRI 2001 y la Ley de Patrimonio Histórico español. En el documento de revisión actual, PEP-VT, se equipara con el grado de protección ambiental con arreglo a la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias, tal y como consta y se justifica en la Memoria de ordenación del documento.

3º) Resumiendo la documentación aportada, el alegante discutió el grado de protección de su propiedad a raíz del cobro de los IBI de los años 2002 y siguientes, y de un informe elaborado por el Servicio de Urbanismo de 23 de junio de 2005 en el que resolvía que el edificio tenía grado de protección ambiental. Así las cosas, recurrió frente al Ayuntamiento y se resolvió a su favor, determinando que el inmueble debía ser "objeto de protección integral". Para ello aporta documentos y resoluciones que avalan lo expuesto.

En lo que respecta a la contestación en concreto a la alegación efectuada, conviene tener presente que nos encontramos ante el documento de revisión del PEPRI 2001, incluyendo, entre uno de sus objetivos, la adaptación a la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias.

Esta ley, en su artículo 45, aborda los grados de protección atribuibles a cualquier inmueble objeto de catalogación, estableciendo tres niveles posibles, bajo las denominaciones de "Integral", "Ambiental" y "Parcial", que se definen tal como se indica a continuación:

"a. Integral: Protege la totalidad de cada uno de los inmuebles en él incluidos.

b. Ambiental: Protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles.

c. Parcial: Protege elementos específicos."

Por tanto, no es el nuevo Plan Especial, ni el vigente, ni siquiera el Plan General de Ordenación los que hacen esta distinción, sino que la propia Ley de Patrimonio fija una única jerarquía posible para inventariar los inmuebles susceptibles de ser protegidos, eliminando cualquier otra alternativa.

En atención a esta potestad que tienen los Ayuntamientos, en virtud del artículo 31.2 de la LPHC, de proceder a la catalogación y protección de los inmuebles según criterios técnicos acordes a cada caso concreto y a la equiparación que se ha efectuado de los grados de protección anteriormente otorgados, se entiende que esta Corporación ha actuado con total diligencia y justificación en lo que respecta al cambio producido de protección integral a protección ambiental de este inmueble. Por tanto, estamos ante un mandato legal y una obligación de otorgar el grado de protección más adecuado y consecuente con los valores a proteger. En este sentido, la labor de catalogación se configura como una actividad reglada, es decir, es necesario otorgar a cada inmueble su protección si se le reconoce alguno de los elementos que la Ley dispone dignos de conservación.

Reseñar que esta operación no ha sido realizada sólo respecto al inmueble propiedad del alegante, también sobre el resto se ha efectuado esta equiparación, tal y como se justifica en la Memoria de ordenación.

Además, El PEP-VT no ha estimado el subdividir cada uno de estos grados, ya que los tres supuestos están perfectamente definidos e integran toda la casuística existente en los ámbitos de Vegueta y Triana.

Por otro lado, en aquellos casos en los que no se pudo acceder al interior, ante la falta de información que justificara un cambio en el grado de protección, se mantuvo para las edificaciones el grado que les otorgaba el PEPRI-2001, entendiendo que el equipo redactor anterior adjudicaba los grados de protección con base al análisis de las edificaciones y en consideración de que, al fin y al cabo, se trata de un documento aprobado, que ha pasado todos los trámites legales

incluyendo la exposición al público y el periodo de alegaciones.

Eso sí, se ha mantenido el grado otorgado por el PEPRI-2001 pero adaptándolo a la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, con los criterios expuestos en la Memoria de Ordenación del Plan Especial, esto es, equiparando los grados del PEPRI directamente con los de dicha Ley: el grado "Integral" de la Ley con los "Monumentos Histórico-Artísticos" definidos por el PEPRI, puesto que el objeto de ambas categorías es la protección íntegra de los inmuebles; el grado "Ambiental" de la Ley con los denominados "Edificios de Interés Histórico y Tipológico" del Plan Especial, puesto que ambas categorías pretenden la conservación de la tipología de los inmuebles, considerando, a su vez, los valores presentes en la fachada; y el grado "Parcial" de la Ley, con el "Ambiental" del PEPRI-2001, que tiene por finalidad la protección del aspecto exterior de los inmuebles.

Por tanto, otra razón que justificaría el grado de protección ambiental es que el inmueble no ha podido ser visitado con el objetivo de verificar sus valores interiores y decidir, en su caso, que el grado de protección integral sería el más acorde a la realidad. Sin esa visita resulta imposible decidir al respecto, tal y como numerosa jurisprudencia requiere al respecto. Por lo que se considera adecuado y justificado el grado de protección otorgado en el presente PEP-VT al edificio propiedad del alegante.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 86

Nombre: AÍDA ALVARADO BETANCOR

Domicilio: C/Hernán Pérez de Grado, 38

C.P. 35001

Nº Reg. Ayto.: 131168

Fecha Reg. Ayto.: 07-09-2016

Nº de Páginas: 5

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: VEGUETA

Entidad: Particular

Tema: Otros

**Contestación**

Según el artículo 31 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, entre los contenidos básicos de los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos debe estar la definición del sistema de circulación viaria, transportes, accesos, zonas peatonales y espacios destinados a aparcamiento, motivo por el cual el PEP en trámite incorpora en su Memoria de Ordenación un apartado 5.5 sobre el Sistema de Movilidad y un plano 1.2 de Propuesta de Movilidad, contemplando los aspectos referidos.

La solicitud que se efectúa excede del requerimiento expresado, puesto que hace referencia a medidas concretas relacionadas con el tráfico de paso en la c/ Hernán Pérez de Grado y, más concretamente, con el tránsito a través de la misma del transporte público -en especial de la línea 13-, solicitando su supresión y traslado del mismo a la c/ Eufemiano Jurado. El documento en trámite no realiza determinación específica alguna al respecto, aunque sí distingue la segunda de las vías citadas como red viaria local formando parte de la estructura de movilidad propuesta, conforme a las características físicas de la misma -específicamente su adecuada sección-, aunque sin detallar el alcance de tal consideración -de acuerdo con las competencias expresadas-, mientras que sobre la primera vía no se establece ninguna determinación expresa. Será la corporación municipal, apoyada en los datos y/o estudios obrantes y las decisiones de los servicios municipales competentes al efecto -derivadas del estudio de las necesidades objetivas y las alternativas posibles para su resolución-, la que decida cómo materializar una concreta estrategia de movilidad, basada en las directrices genéricas establecidas en este planeamiento.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone considerar IMPROCEDENTE la alegación formulada.

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 87

Nombre: FRANCISCO ALVARADO RODRÍGUEZ

Domicilio: C/Padre José de Sosa, 8

C.P. 35001

Nº Reg. Ayto.: 131175

Fecha Reg. Ayto.: 07-09-2016

Nº de Páginas: 4

Sector:

Barrio:

Entidad:

Tema: .

**Contestación**

Ver alegación 88.

**Propuesta de Resolución**

Ver alegación 88.

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 88

Nombre: FRANCISCO ALVARADO RODRÍGUEZ

Domicilio: C/Padre José de Sosa, 8

C.P. 35001

Nº Reg. Ayto.: 131184

Fecha Reg. Ayto.: 07-09-2016

Nº de Páginas: 5

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: VEGUETA

Entidad: Particular

Tema: Otros

**Contestación**

Según el artículo 31 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, entre los contenidos básicos de los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos debe estar la definición del sistema de circulación viaria, transportes, accesos, zonas peatonales y espacios destinados a aparcamiento, motivo por el cual el PEP en trámite incorpora en su Memoria de Ordenación un apartado 5.5 sobre el Sistema de Movilidad y un plano 1.2 de Propuesta de Movilidad, contemplando los aspectos referidos.

La solicitud que se efectúa excede del requerimiento expresado, puesto que hace referencia a medidas concretas relacionadas con el tráfico de paso en la c/ Hernán Pérez de Grado y, más concretamente, con el tránsito a través de la misma del transporte público -en especial de la línea 13-, solicitando su supresión y traslado del mismo a la c/ Eufemiano Jurado. El documento en trámite no realiza determinación específica alguna al respecto, aunque sí distingue la segunda de las vías citadas como red viaria local formando parte de la estructura de movilidad propuesta, conforme a las características físicas de la misma -específicamente su adecuada sección-, aunque sin detallar el alcance de tal consideración -de acuerdo con las competencias expresadas-, mientras que sobre la primera vía no se establece ninguna determinación expresa. Será la corporación municipal, apoyada en los datos y/o estudios obrantes y las decisiones de los servicios municipales competentes al efecto -derivadas del estudio de las necesidades objetivas y las alternativas posibles para su resolución-, la que decida cómo materializar una concreta estrategia de movilidad, basada en las directrices genéricas establecidas en este planeamiento.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone considerar IMPROCEDENTE la alegación formulada.

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 89

Nombre: ASOCIACIÓN DE VECINOS MIRADOR DEL ATLÁNTICO

Domicilio: Avda. Federico García Lorca, 25, pta. 29

C.P. 35011

Nº Reg. Ayto.: 131199

Fecha Reg. Ayto.: 07-09-2016

Nº de Páginas: 21

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio:

Entidad: Asociaciones

Tema: Varias generales

**Contestación**

La contestación se recoge en el documento adjunto.

**Propuesta de Resolución**

En consecuencia, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

## **TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA PEP-VT/JULIO-AGOSTO 2016**

### **ALEGACIONES**

**NÚM. ORDEN:** 89

**NOMBRE:** ASOCIACIÓN DE VECINOS "MIRADOR DEL ATLÁNTICO"

### **CONTESTACIÓN:**

#### **SOBRE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS.**

Los bienes integrantes del Patrimonio histórico español se encuentran regulados en la Ley 16/1985, de 25 de junio, en lo que se refiere a las competencias estatales sobre dichos bienes (en adelante LPHE).

Pero también existen Leyes autonómicas dictadas en desarrollo o complemento, de lo establecido en la ley estatal citada. Entre ellas figura la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias (en adelante LPHC). Y es en esta Ley autonómica en la que tenemos que centrarnos para resolver adecuadamente lo referente al contenido y la regulación de los Conjuntos Históricos, así como a la presente alegación presentada al Plan Especial de Protección Vegueta-Triana. Y todo ello además, sin perjuicio de la ordenación urbanística que necesariamente debe superponerse y complementarse con esa legislación.

Es unánime el criterio según el cual la LPHE sólo constituye un marco jurídico genérico de referencia para el resto de las legislaciones. Las sucesivas Leyes autonómicas dictadas sobre esta materia así lo prueban y lo confirman, estableciendo sus propias directrices al respecto sobre su patrimonio histórico, su regulación y sus criterios de conservación o rehabilitación, entre otras materias. Es decir, la LPHE constituye un marco legal básico, que puede ser modificado, en algunos aspectos, por la legislación autonómica.

Por tanto, las referencias a la Constitución Española y la LPHE incluidas en las alegaciones al Plan Especial hay que situarlas en un contexto general de lo que significa el patrimonio cultural en el ámbito estatal, pero nunca debe llevarse al extremo de convertirlas en la justificación de unas manifestaciones o alegaciones no fundamentadas y genéricas.

Otra discordancia en este asunto la produce la que se deriva de la incidencia de las Leyes de patrimonio sobre las Leyes del suelo o las propias de la ordenación urbanística de cada municipio. Parece claro en este supuesto la primacía de las normas de Derecho especial sobre las de Derecho general o común. Dicho de otra forma, en materia de patrimonio histórico tienen prevalencia las leyes sobre esta materia, aún cuando la tramitación y la regulación urbanística se solapen con aquellas, lo que supone además un ejercicio de detalle, que hace que se deba complementar la LPHC con el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, además del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales Protegidos de Canarias y el Reglamento de Procedimiento de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.

Por otro lado, en el marco jerárquico español, es obvio que la Constitución Española hace alusión a la preservación del patrimonio histórico, cultural y artístico y los bienes que lo integran, y así lo expone en su artículo 46 como manifestación general.

Artículo 46. Patrimonio histórico, cultural y artístico.

Los poderes públicos garantizarán la conservación y promoverán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad. La ley penal sancionará los atentados contra este patrimonio.

Este principio general debe ser entendido como tal. El Estado se configura como un garante de la no pérdida de nuestros valores históricos, culturales y artísticos pero el concepto concreto de conservación y enriquecimiento no deben ser entendidos desde esa Ley de forma indiscriminada frente a esta Corporación local.

Por otro lado, los artículos de la LPHE más relevantes sobre los Conjuntos Históricos se encuentran en los artículos 20 y 21. Establecen lo siguiente:

**Artículo 20. Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración de Bien de Interés Cultural.**

1. La declaración de un Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, como Bienes de Interés Cultural, determinará la obligación para el Municipio o Municipios en que se encontraren de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla en todo caso las exigencias en esta Ley establecidas. La aprobación de dicho Plan requerirá el informe favorable de la Administración competente para la protección de los bienes culturales afectados. Se entenderá emitido informe favorable transcurridos tres meses desde la presentación del Plan. La obligatoriedad de dicho Plan no podrá excusarse en la preexistencia de otro planeamiento contradictorio con la protección, ni en la inexistencia previa de planeamiento general.

2. El Plan a que se refiere el apartado anterior establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello. Igualmente contemplará las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas. También deberá contener los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas.

....

**Artículo 21. Protección y conservación de Conjuntos Históricos.**

1. En los instrumentos de planeamiento relativos a Conjuntos Históricos se realizará la catalogación, según lo dispuesto en la legislación urbanística, de los elementos unitarios que conforman el Conjunto, tanto inmuebles edificados como espacios libres exteriores o interiores, u otras estructuras significativas, así como de los componentes naturales que lo

acompañan, definiendo los tipos de intervención posible. A los elementos singulares se les dispensará una protección integral. Para el resto de los elementos se fijará, en cada caso, un nivel adecuado de protección.

2. Excepcionalmente, el Plan de protección de un Conjunto Histórico podrá permitir remodelaciones urbanas, pero sólo en caso de que impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano o eviten los usos degradantes para el propio Conjunto.

3. La conservación de los Conjuntos Históricos declarados Bienes de Interés Cultural comporta el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente. Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y sólo podrán realizarse en la medida en que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto. En todo caso, se mantendrán las alineaciones urbanas existentes.

De los artículos citados se desprende lo siguiente:

1º) La obligatoriedad de redactar un Plan Especial de Protección, una vez declarado un Conjunto Histórico, acompañado de informe favorable de la Administración competente de su declaración como Bien de interés cultural, cuestión que respeta y recoge la LPHC.

2º) El establecimiento de:

- Un orden prioritario de establecimiento de usos públicos en los edificios e instalaciones aptas para ello, cuestión que ya se encuentra también recogida en la LPHC y regulado de forma específica en la revisión del Plan Especial de Protección tal y como se puede observar en su documento normativo.

- La posibilidad de establecer áreas de rehabilitación integrada. El Plan Especial no ha considerado esta posibilidad.

- Criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas. La Ordenanza estética recoge en su articulado estas materias.

3º) El otorgamiento de licencias o la ejecución de las ya otorgadas, según se encuentre aprobado o no el correspondiente Plan de Protección. Este aspecto se configura como una referencia al principio de cooperación administrativa y de distribución de competencias entre los Cabildos y los Ayuntamientos.

4º) La obligatoriedad de elaborar un catálogo, conforme a la ordenación urbanística, y la definición de los tipos de intervención posibles en cada uno de ellos. El Plan Especial incorpora como parte esencial del mismo ese Catálogo, señalando a cada inmueble y espacio su grado de protección y los tipos de intervención admisibles conforme a la LPHC, y a las características intrínsecas de cada uno de los elementos a proteger.

5º) La posibilidad excepcional de permitir remodelaciones urbanas. No se observan este tipo de actuaciones en el ámbito de Vegeta-Triana.

6º) El mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica del Conjunto Histórico. Este principio se respeta en todo momento como criterio básico y esencial de ambos Conjuntos.

Todos estos criterios aplicables a los Conjuntos Históricos constituyen el marco general en el que posteriormente se desarrollaron las Leyes sobre patrimonio en las Comunidades Autónomas que así lo consideraron, quedando como marco básico y preceptivo en aquellas que no lo aprobaron.

Partiendo de esta premisa, que es relevante porque determina el marco normativo en el que se fijan las normas de protección y conservación y las de planificación aplicables, habrá que concluir que desde el año 2001 tenemos un Plan Especial de Protección aprobado para Vegueta y Triana, y, por tanto, los cimientos del instrumento que ahora se pretende aprobar de revisión, estaban ya determinados y ahora deben ser adaptados a la LPHC, tal y como se recoge en el apartado sobre los objetivos que la revisión del Plan persigue. Es decir, ya teníamos un instrumento que abordaba la protección y catalogación de los inmuebles y espacios que conformaban estos Conjuntos Históricos. Si a eso añadimos la nueva concepción de los barrios históricos, su puesta en valor y el avance en el contexto social y económico de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, estos parámetros han constituido un añadido y un esfuerzo para la revisión del citado instrumento.

Por tanto, como conclusión a lo antedicho se señala lo siguiente:

- La LPHE constituye el marco general y subsidiario en el caso de que haya sido aprobada una Ley propia sobre esta materia. Los Planes de Protección de los Conjuntos Históricos de Canarias se regulan por su Ley autonómica y su contenido se recoge en el artículo 31.

- El instrumento que ahora se tramita es una revisión del PEPRI 2001, documento que se redactó conforme a la LPHE. La revisión comporta en este momento, entre otros objetivos, la adaptación a la LPHC y desde esa perspectiva se aborda lo ya existente. La propia Memoria de Ordenación establece sus objetivos conforme al diagnóstico sobre el ámbito.

Por lo que respecta a la regulación en la LPHC, ya desde el propio preámbulo destaca la voluntad del legislador de reforzar los catálogos arquitectónicos y otorgar a los Ayuntamientos competencias para la protección y tutela de los bienes catalogados. Además, concreta el contenido básico y los criterios que deben incluirse en los Planes Especiales de Protección para la regulación de los Conjuntos Históricos.

Del análisis en concreto de los artículos referentes a esta materia destacar los siguientes:

#### **Artículo 9. Competencias de los Ayuntamientos.**

1. Los Ayuntamientos ejercen competencias sobre el patrimonio histórico sito en su término municipal, de conformidad con lo dispuesto por la legislación en materia de régimen local y por la presente Ley.

2. Las entidades municipales colaborarán con las demás Administraciones Públicas en la tutela de los bienes históricos sitios en su demarcación municipal, correspondiéndoles en especial:

....

c) Formular y tramitar los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos, de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística, estableciendo las medidas de fomento necesarias con objeto de conseguir su preservación y revitalización.

#### **Artículo 18. Clasificación.**

1.- Los bienes inmuebles declarados de interés cultural lo serán con arreglo a alguna de las categorías que se definen a continuación:

...

b) Conjunto Histórico: agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento de carácter urbano o rural, continua o dispersa, o núcleo individualizado de inmuebles condicionados por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad.

#### **Artículo 29. Protección integral.**

Los Conjuntos Históricos de Canarias, como unidades representativas del proceso evolutivo de una determinada comunidad, deberán ser protegidos integralmente y conservados en función de sus valores ambientales y arquitectónicos peculiares, prohibiéndose aquellas intervenciones que introduzcan elementos que devalúen su fisonomía histórica, tanto en lo que se refiere a sus edificaciones como a los espacios libres.

#### **Artículo 30. Planes Especiales de Protección.**

1. La ordenación y gestión del área afectada por la declaración de Conjunto Histórico se dispondrá mediante la formulación de un Plan Especial de Protección, elaborado conforme a criterios que garanticen su preservación.

....

#### **Artículo 32. Tramitación.**

1. La tramitación del Plan Especial de Protección de un Conjunto Histórico de Canarias se llevará a cabo conforme dispone la normativa urbanística. Se requerirá el informe favorable del Cabildo Insular, que se entenderá favorable, transcurridos tres meses desde la remisión del plan por el Ayuntamiento. Estas normas regirán también para los casos de revisión o modificación de sus determinaciones.

2. La Comunidad Autónoma, a través de las Consejerías competentes en materia de urbanismo y patrimonio histórico, y los Cabildos Insulares cooperarán técnica y económicamente con los Ayuntamientos para la formulación y gestión de los Planes Especiales de Protección.

Pero previamente conviene señalar que los Conjuntos Históricos en nuestra legislación constituyen una categoría de los denominados Bienes de Interés cultural que, a su vez, sólo pueden ser declarados mediante Decreto del Gobierno, previa incoación por parte de Cabildo del expediente declaratorio y emisión de informe por el Consejo Canario del Patrimonio Histórico. Así se recoge en los artículos 17 a 28 de la LPHC citada.

Es decir, por encima de esta legislación sobre la regulación de los Conjuntos Históricos ha existido un expediente declaratorio de los mismos, cuestión que conviene tomar como referencia para entender su motivación y, sobre todo para entender que su delimitación viene impuesta por esa declaración, a la que los Planes Especiales de Protección deberán atenerse, pudiendo éstos ampliar sus límites si lo consideran conveniente, pero no reduciéndolos.

Por tanto, los Cabildos no pueden desligarse de sus competencias en estos ámbitos de ordenación, puesto que sientan las bases y por mandato de la Ley vinculan su protección integral con la ordenación urbanística a desarrollar por la Entidad local. En este sentido, convendría tener presente su responsabilidad sobre estos espacios.

En cuanto a su contenido formal, lo determinante es que los artículos 29 a 35 de la LPHC ya regulan directamente los Conjuntos Históricos, y esta normativa es la que debe ser de aplicación a los mismos. Igualmente, estos artículos deben ser los examinados a efectos de responder a las alegaciones al Plan Especial de Protección Vegueta-Triana que ahora se tramita.

Las características más reseñables de los CH son las siguientes:

1º) Son ámbitos de suelo urbano consolidado.

2º) El Plan Especial de Protección se erige en la figura de ordenación más acorde con su conservación y salvaguarda, aunque eso no significa que debe realizarse únicamente a través de esta figura urbanística; los Planes Generales pueden incorporar determinaciones sobre los CH pero siempre respetando las disposiciones de la LPHE y la LPHC.

3º) Los Ayuntamientos ostentan las competencias principales sobre estos ámbitos, tanto a nivel de ordenación como de gestión, si bien como ya se ha dicho, hay que tener presentes las competencias del Cabildo sobre esta materia.

4º) Los Planes Especiales de Protección son documentos que deben abordar contenidos y materias multidisciplinares lo que entraña una mayor implicación de variados segmentos sociales para su efectivo cumplimiento y aplicación.

Otro aspecto y quizás el más relevante a nivel jurídico sea cual debe ser el contenido de los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos, hasta donde llegan sus límites, que puede regular y que no un Plan especial de este tipo.

### **Artículo 31. Contenido básico.**

1.- Los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos de Canarias contendrán, al menos, las determinaciones siguientes:

1. La normativa reguladora de la edificación, así como las obras y usos admitidos.
2. Los criterios de conservación, consolidación, restauración y, en su caso, rehabilitación y remodelación de los inmuebles, con un programa específico de actuaciones para los catalogados.
3. Criterios relativos al ornato de edificios y espacios libres, viales y sus pavimentos, mobiliario urbano, señalizaciones, cromatismo y demás elementos ambientales, programando las inversiones necesarias para adecuar el entorno a las previsiones del plan.
4. Definición del sistema de circulación viaria, transportes, accesos, zonas peatonales, y espacios destinados a aparcamientos.
5. Medidas de fomento que se estimen necesarias en orden a promover la revitalización del Conjunto Histórico.
6. Propuestas de modelos de gestión integrada del Conjunto Histórico.

2.- El Plan deberá incluir un catálogo de edificaciones y espacios libres, u otras estructuras significativas, definiendo los diversos grados de protección y tipos de intervención posibles, según lo dispuesto en los artículos correspondientes de la presente Ley.

Estos contenidos han sido incluidos pero sin olvidar que partimos de un Plan anterior que ahora se revisa.

En este sentido, decir que en el PEPRI 2001 ya habían sido contempladas las disposiciones de la LPHE, pues así se desprende de su ordenación y de su normativa: se realiza una catalogación o se relacionan los inmuebles protegidos y sus espacios libres y componentes naturales, se detallan los elementos singulares y se definen los grados de protección y los tipos de intervención conforme a criterios propios y válidos en aquel momento.

Es decir, no partimos de un vacío legal y completo sobre esta materia y la obligatoriedad de redactar un "nuevo" Plan de Protección, sino que la opción válida es la de revisar el documento anterior, y, entre otros objetivos, adaptar el Plan a la LPHC. Este ejercicio se complica desde el momento que deben adaptarse los grados de protección a la realidad, deben considerarse los cambios sociales e incluso físicos en los barrios, además de otras variables como por ejemplo la movilidad y la posibilidad de peatonalizar.

En resumen, la labor de adaptación a la LPHC y el desarrollo de esos dos barrios en un sentido amplio, aunando planificación urbana y conservación del patrimonio, ha sido el objetivo principal de este documento.

Otro aspecto a considerar es que la delimitación de los Conjuntos Históricos viene determinada de antemano, no es una mera formalización que un Plan Especial de Protección pueda variar a su antojo.

Tal y como se establece en la Memoria de Ordenación, apartado 1.3 Ámbito de ordenación uno de los principales problemas que tenía el PEPRI-2001 era que su delimitación no se ajustaba a los Conjuntos Históricos de Vegueta y de Triana que se pretendían regular, sino que se extendía innecesariamente a áreas cuyo paisaje no era asimilable a estos, al presentar claras diferencias históricas y morfológicas. El PEPRI incluía, además de los Conjuntos Históricos, un área importante fuera de ellos que ocupaba alrededor del 40% del total del ámbito.

Al iniciarse los trabajos de revisión del PEPRI se realizaron estudios sobre las distintas zonas que lo integraban y se reflexionó sobre la posibilidad de introducir en el ámbito dos manzanas situadas al sur de la calle Ramón y Cajal, que formaban parte del P.E.R.I. San Juan-San José, pero que se integraban mejor en el ámbito de Vegueta, tal como sugerían las fichas de los inmuebles catalogados allí ubicados (fichas 217-222 del Catálogo Arquitectónico Municipal de Protección).

Con el objeto de establecer un límite adecuado para el desarrollo de la revisión del Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana, se eliminaron las zonas carentes de valores históricos, arquitectónicos o ambientales en el marco del Plan Especial; y fueron incluidas aquellas otras áreas que, al contrario, se encontraban fuera del ámbito, pero que, por sus especiales valores, característicos de Vegueta o Triana, merecían su estudio y ordenación.

Esto motivó la modificación del Plan General vigente y, así, por Acuerdo del Pleno Municipal, en sesión ordinaria de 29 de abril de 2015, se aprobó definitivamente la “Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en relación a la delimitación de los ámbitos del API-01 Vegueta-Triana y API-04 San Juan-San José”, que afectó a la delimitación del ámbito del Plan Especial de la siguiente forma:

- Su superficie total se redujo, pasando a ser ahora de 62,02 Ha.
- Fueron excluidas las siguientes áreas, que fueron remitidas a ordenación directa del Plan General:
  - a) Al sur, el área de Vegueta situada fuera del límite del Conjunto Histórico.
  - b) Al Oeste, la zona de El Terrero.

Y fueron incluidas en el ámbito del Plan Especial dos manzanas al sur de la calle Ramón y Cajal, que se encontraban integradas en el API-04 PERI San Juan-San José, entendiéndose

que sí reunían características o una situación afín a la propia del entorno de mayor valoración patrimonial de dicho barrio.

Por tanto, el Plan Especial de Protección no se excede en los límites marcados por las declaraciones como Conjuntos Históricos en su calidad de Bienes de Interés Cultural.

Tal y como se desprende del Plano 2.2. NORMATIVA PROPUESTA se aprecian claramente los límites de los Conjuntos Históricos y los límites del Plan Especial de Protección.

### **Análisis detallado de la alegación presentada.**

#### **DISMINUYE LA SUPERFICIE DE PROTECCIÓN.**

Dicha afirmación no es cierta, los límites de ambos Conjuntos Históricos derivan de su declaración como tales, y están expresamente reconocidos, por lo que no pueden ser modificados.

Otra cuestión, colateral pero no opuesta a lo expuesto, es la modificación introducida desde el Plan General en relación a la delimitación de los ámbitos del API-01 Vegueta-Triana y API 0-4 San Juan-San José, que fue aprobada definitivamente el 29 de abril de 2015, que supuso reducir zonas carentes de valores históricos, arquitectónicos o ambientales que justificaran su inclusión dentro del ámbito del Plan Especial, así como, supuso incluir otras que, al contrario, encontrándose fuera del ámbito del Plan, contenían especiales valores, característicos de Vegueta o Triana, y merecían su estudio y ordenación conjunta con estos dos barrios históricos. Todo ello, tal y como se explica adecuadamente en la Memoria de ordenación.

Se reitera, la delimitación de los Conjuntos Históricos no se puede modificar por el Plan Especial y así ha sido, tanto respecto al PEPRI 2001 como por la presente revisión.

Esto se puede apreciar claramente en los planos aportados, en concreto en el Plano 2.2 NORMATIVA PROPUESTA donde se puede observar como el límite del Plan Especial de Protección es mayor y engloba las delimitaciones de los Conjuntos Históricos de Vegueta y Triana.

#### **AUMENTO DEL VOLUMEN CONSTRUIDO EN EDIFICIOS PROTEGIDOS.**

En la alegación presentada los demandantes manifiestan su oposición al aumento de volumen en los bienes inmuebles, haciendo referencia en concreto al incremento de altura en edificios catalogados, por considerar que dicho aumento de altura puede devaluar su fisionomía. Pues bien, a este respecto debe señalarse lo siguiente:

El objeto principal del Plan Especial, recogido en el apartado 4.1 de la Memoria de Ordenación, es la ordenación y gestión de los Conjuntos Históricos de Vegueta y de Triana, garantizando la conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y paisajístico de estos barrios. Entendemos que, para conseguir este objetivo de conservación del patrimonio, debe garantizarse, además de la preservación de los valores individuales de cada inmueble, la integración de estas edificaciones en un entorno apropiado que enaltezca sus cualidades

particulares y favorezca el diálogo entre los distintos elementos, tanto protegidos como renovados o susceptibles de renovación.

Con este espíritu, durante los trabajos de campo iniciales del Plan Especial, se hizo un estudio de las fachadas y tramos de vías que conforman el ámbito, confeccionando a partir del mismo una serie de planos de información que han servido para diagnosticar el estado de los distintos entornos y calles. En estos planos se trabajaron diferentes aspectos como la delimitación de unidades ambientales, los tipos de vías existentes, los elementos naturales, el mobiliario urbano, el estado de la edificación y el paisaje de cubiertas.

Así pues, aunque el Plan Especial propone conservar la altura original en la inmensa mayoría de las edificaciones protegidas, en algunos casos muy puntuales, ha permitido el remonte, es decir la posibilidad de añadir más altura sobre la edificación original. Debe aclararse que esta propuesta ya se incorporaba en el PEPRI-2001, que contemplaba la posibilidad de aumentar alturas sobre edificios protegidos en algunos casos concretos (especificados en la ficha de catálogo en el apartado de obras a realizar).

Esta estrategia de actuación, lejos de ser un experimento peligroso, es una operación natural en la historia de las ciudades. En Las Palmas de Gran Canaria, sin ir más lejos, existen buenos ejemplos de ampliaciones en altura sobre edificaciones preexistentes que actualmente forman parte de los catálogos arquitectónicos. Son numerosas las edificaciones residenciales protegidas que están constituidas por una construcción original de una época que se amplió años más tarde con un lenguaje a menudo diferente (como ejemplo, las edificaciones incluidas en el catálogo de protección de Vegueta y Triana en las fichas VT-100; VT-101; VT-103; VT-168; VT-176; VT-253; VT-351; VT-409; VT-415; VT-417; VT-478). Y si estas intervenciones sobre lo existente son habituales en edificaciones residenciales, tanto o más lo son en edificios dotacionales y equipamientos. Caso emblemático es la Catedral, que lleva siglos en continua construcción y cuyos muros y capillas nos hablan de distintos periodos históricos. Otros ejemplos más actuales de intervenciones de este tipo en la ciudad son las llevadas a cabo en el Teatro Pérez Galdós, el C.A.A.M., el edificio comercial en Torres esquina Triana, el Centro de Artes Plásticas del Cabildo o la actuación prevista y aprobada para el Centro de Arte La Regenta.

En la misma línea, muchas urbes europeas representativas por su extenso y bien cuidado patrimonio histórico y arquitectónico permiten e incluso propician en algunas de sus edificaciones protegidas la ejecución de nuevas actuaciones distintas al proyecto original, incluyendo la ampliación en altura. Se podrían citar muchísimos ejemplos característicos, pero nombraremos tan sólo unos pocos para ilustrar el discurso: el edificio del Caixa Forum (Herzog& De Meuron), en Madrid; el mercado neoclásico de Santa Catalina (Enric Miralles y Benedetta Tagliabue) y la Academia Grifols (TwoBo Arquitectura + Luis Twose), en Barcelona; el Teatro Campos Elíseos (Estudio de Arquitectura Santiago Fajardo) en Bilbao; el Colegio Oficial de Arquitectos de Asturias en Gijón (Ruiz-Larrea y Asociados); el estudio de la 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.

Por supuesto, es tristemente reconocible que en ocasiones se han ejecutado ampliaciones de mala calidad arquitectónica que desvirtúan la obra original, pero éste es otro problema que también tiene solución. Existen mecanismos para procurar que la arquitectura nueva que se realiza en un Conjunto Histórico, ya sea de remonta o de colindancia, sea adecuada al entorno de gran sensibilidad en que se ubica. En concreto, en el PEP Vegueta-Triana aprobado inicialmente se exige, desde la normativa propuesta, que toda nueva intervención sea respetuosa y se integre adecuadamente con las edificaciones históricas, y se aporta, además, un documento de Ordenanzas estéticas en el que se dan unas pautas de actuación orientadas a la correcta ejecución de las nuevas actuaciones para que éstas dialoguen y pongan en valor a las edificaciones primigenias.

Evidentemente, la elevación de alturas sobre inmuebles preexistentes debe ser siempre una intervención muy respetuosa que anteponga a cualquier otro parámetro la puesta en valor de la edificación original, pero entendemos que en casos concretos este tipo de actuaciones son necesarias y pueden contribuir a mejorar los entornos de protección. Consideramos que, estableciendo en la norma y en la ordenanza estética los requisitos adecuados para la formalización de los remotes, de tal manera que la nueva arquitectura exalte los valores protegidos y se integre con lo existente desde un lenguaje contemporáneo, se puede aumentar puntualmente la altura de ciertas edificaciones históricas.

No obstante, para favorecer la integración de “lo nuevo” se ha considerado establecer esta diferenciación ya desde el plano de fachada, entendiendo que el retranqueo a fachada es la opción más conveniente para los remotes, por ello, en esta fase de valoración de alegaciones se elimina la generalidad de alinear a fachada en este tipo de intervenciones, limitando esta posibilidad al estudio y autorización a través del correspondiente proyecto, que será el que deberá valorar finalmente esa posibilidad para cada caso concreto. Por lo expuesto, se considera el retranqueo a fachada la opción más conveniente en aquellos supuestos en que se admita el remonte, a no ser que la propia Ficha, Directrices de intervención, contenga disposición en contrario con carácter expreso.

#### **EN RELACIÓN A LAS EDIFICACIONES CONCRETAS EN LAS QUE, SEGÚN SE EXPONE EN LA TERCERA ALEGACIÓN, SE AUMENTA “ILEGALMENTE SU ALTURA”.**

Conviene aclarar que, aunque se

#### **VT-041. Cano, 7 / Dr. Rafael González, 6 y 8.**

**Grado de Protección:** AMBIENTAL.

**Descripción:** el alzado hacia Cano tiene una composición neoclásica simétrica con disposición regular de huecos verticales recercados en cantería. Ornamentación sencilla concentrada en los balcones de hierro forjado, el pretil de coronación y la carpintería de la puerta central. Cornisa, pilastras laterales y zócalo en piedra. En planta baja se han introducido nuevos huecos desacordes con la composición y se han sustituido algunas carpinterías. La tipología sigue un esquema con doble patio: el principal junto a la medianera en la segunda crujía, hacia el que se desarrollan la mayoría de las estancias, y vinculado a éste a una escalera circular; el segundo patio, con vegetación, al fondo. La fachada trasera no presenta valores.

**Valoración y alcance de la protección:** edificio de gran valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Cano. Se protege todo excepto la parte trasera de la edificación, es decir, la fachada hacia la calle Rafael González, la crujía anexa a ésta y el pasillo que la conecta con el resto de la edificación.

**Directrices de intervención:** sólo se permitirá la remodelación, según lo dispuesto en la Norma VT para el tramo de manzana correspondiente, de la parte no protegida, con una altura máxima de 3 plantas. Deberá adaptarse la planta baja de la fachada hacia la calle Cano al proyecto original.

**Justificación del aumento de altura:** tal como se recoge en el cuadro Justificación de los cambios en el grado de protección incluido en el apartado 6.5 Modificaciones en el grado de protección de la Memoria de ordenación, la edificación tiene valores ambientales, excepto la parte trasera “es decir, la fachada hacia la calle Rafael González, la crujía anexa a ésta y el pasillo que la conecta con el resto de la edificación, que no tienen relación con el edificio original, está en mal estado y no tienen valores que justifiquen la protección”. El alzado trasero es una fachada residual de una planta y sin un lenguaje representativo de un estilo o una época, ni una arquitectura de calidad que justifique su protección. Con este criterio se descatalogó esta parte de la edificación y como correspondía, se le asignó una normativa concreta, que en consideración de las alturas existentes y permitidas en la calle Rafael González, permite para esta parte de la parcela las tres plantas de altura.

#### **VT-064. Constantino, 7**

**Grado de Protección:** AMBIENTAL.

**Descripción:** alzado de una planta representativo de la arquitectura tradicional canaria. Destaca la presencia de dos huecos enmarcados en anchos cercos de cantería y las dos gárgolas de cañón.

**Valoración y alcance de la protección:** edificación de valor arquitectónico característica de la arquitectura anterior a 1800.

**Directrices de intervención:** se podrá construir una planta más sobre la cubierta con las condiciones especificadas en la Norma de Protección.

**Justificación del aumento de altura:** en este caso no ha habido incremento en la altura permitida. Ya en la ficha del PEPRI de 2001 se incluía en el apartado Obras a realizar la posibilidad de aumentar una planta la altura original.

#### **VT-193. Pérez Galdós, 30**

**Grado de Protección:** AMBIENTAL.

**Descripción:** edificio de una planta representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la disposición regular de huecos de proporción vertical, recercados en cantería. Una pilastra de cantería divide en dos la fachada separando uno de los accesos. La composición queda enmarcada entre dos pilastras en los extremos de la edificación, el zócalo y la cornisa, de cantería. Interesante patio.

**Valoración y alcance de la protección:** edificio integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Pérez Galdós.

**Directrices de intervención:** sólo se permite la remodelación para construir una planta más de altura sobre la cubierta siguiendo la Norma de Protección, para adaptarse a los edificios colindantes.

**Justificación del aumento de altura:** se trata de una edificación de una planta de altura ubicada entre dos edificaciones de dos plantas en una calle consolidada con esta altura. Con el fin de homogeneizar la altura de este tramo de la calle, el PEPRI-2001 permitía edificar una planta más sobre la existente. En el documento en tramitación, se le asignan igualmente dos plantas de altura máxima, permitiéndole subir una sobre la cubierta, recogiendo lo que ya estaba aprobado en el documento anterior. Por tanto, no se ha incrementado la altura normativa que ya estaba aprobada en el PEPRI vigente.

### **VT-250. Triana, 49**

**Grado de Protección:** PARCIAL.

**Descripción:** alzado representativo de la arquitectura académica. Relevancia de los huecos de proporción vertical recercados en cantería con dinteles en arcos rebajados. Presencia de un balcón corrido de hierro forjado. La composición queda enmarcada entre dos pilastras en los extremos de la edificación, la cornisa y el zócalo, de cantería. El interior está muy modificado.

**Valoración y alcance de la protección:** edificio de valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Mayor de Triana. Se protege la fachada y la primera crujía.

**Directrices de intervención:** sólo se permitirá la remodelación, según la Norma de Protección, del volumen situado tras la primera crujía. Se podrá construir una planta más sobre la edificación existente, según los parámetros indicados en dicha norma.

**Justificación del aumento de altura:** se trata de una edificación protegida de dos plantas de altura situada entre dos edificaciones más altas: una edificación no protegida de siete plantas más ático y una edificación protegida de tres plantas. La calle Triana es un entorno muy sensible, en general de gran altura, por lo que para homogeneizar las alturas respecto a los inmuebles catalogados y que no surgieran recortes en la fachada del tramo de manzana, que generaran un impacto visual, se ha permitido aumentar una planta sobre la edificación original, permitiendo alcanzar las tres plantas que ya tiene la protegida colindante.

### **VT-304. Triana, 98 / Francisco Gourié, 95**

La alegación hace referencia a la ficha VT-303, pero la dirección corresponde a la VT-304, que es la que propone un incremento de altura.

**Grado de Protección:** AMBIENTAL.

**Descripción:** hacia la calle Triana se aprecia un alzado de composición simétrica representativo de la arquitectura modernista, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical enmarcados en cemento y rítmicamente dispuestos. Destaca la profusa ornamentación con motivos florales de los dinteles, así como los detalles decorativos bajo la línea de cornisa y los balcones abombados de hierro forjado. Zócalo en cantería. Hacia la calle Francisco Gourié, la fachada, característica de la arquitectura neoclásica, es más

austera, también con huecos verticales recercados en cemento, acompañados por un balcón de madera.

**Valoración y alcance de la protección:** edificio de gran valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Mayor de Triana.

**Directrices de intervención:** hacia la calle Francisco Gourié se permite la remodelación para ampliar una planta más sobre las dos existentes y según lo indicado en la Norma de Protección, con el fin de homogeneizar alturas.

**Justificación del aumento de altura:** se trata de una edificación de tres plantas de altura hacia la calle Triana y dos plantas de altura más ático retranqueado hacia Francisco Gourié. Se reconoce la altura existente y se le permite consolidar las 3 plantas que ya tiene ocupando gran parte de la parcela, con el fin de homogeneizar alturas y reducir, al menos en parte, el terrible impacto que genera el encuentro de estas edificaciones protegidas con las edificaciones de siete plantas que completan la manzana. Se trataría, por tanto, de permitir edificar la terraza del ático existente en la tercera planta.

#### **VT-305. Triana, 100 / Francisco Gourié, 97**

**Grado de Protección:** PARCIAL.

Descripción: hacia la calle Triana se aprecia un alzado de composición simétrica representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la disposición regular de huecos de proporción vertical enmarcados en cantería con detalles ornamentales en los dinteles. Destacan los balcones de hierro forjado. Cornisa, pretil de coronación y pilastras laterales en cantería. La planta baja de la fachada ha sido muy modificada, desentonando con el resto de la composición. Hacia la calle Francisco Gourié, la fachada es más austera, también con huecos verticales recercados en cantería. Cornisa y zócalo de este mismo material.

**Valoración y alcance de la protección:** edificio de gran valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Mayor de Triana. Se protegen las fachadas y la primera crujía anexa.

**Directrices de intervención:** sólo se permitirá la remodelación, según la Norma de Protección, del volumen situado tras la primera crujía, respetando la altura de la edificación original. Hacia la calle Francisco Gourié se permite ampliar una planta más sobre las dos existentes, según lo indicado en la Norma de Protección, con el fin de homogeneizar alturas. Deberá adaptarse la planta baja de la fachada hacia Triana al proyecto original.

**Justificación del aumento de altura:** se trata de una edificación de 3 plantas de altura hacia la calle Triana y 2 plantas de altura más ático retranqueado hacia Francisco Gourié. Se reconoce la altura existente y se le permite consolidar las 3 plantas que ya tiene ocupando parte de la parcela, con el fin de homogeneizar alturas y reducir, al menos en parte, el terrible impacto que genera el encuentro de estas edificaciones protegidas con las edificaciones de siete plantas que completan la manzana. Se trataría, por tanto, de permitir edificar la terraza del ático existente en la tercera planta. La protección en este caso además es parcial, y no afecta a la volumetría.

#### **VT-386. Dr. Chil, 22 / Espíritu Santo, 43**

### **Grado de Protección:** AMBIENTAL

**Descripción:** hacia la calle Dr. Chil, se presenta una fachada regionalista compuesta por un primer cuerpo de tres plantas de altura caracterizado por el uso de cantería, muy trabajada, unificando huecos; y un segundo cuerpo de dos plantas, en el que destaca la presencia del balcón corrido de madera. Debe señalarse también el zócalo y los marcos de cantería de las puertas y la utilización de la teja. Interesante tipología con patio y escaleras de cantería adosadas a éste. El alzado hacia la calle Espíritu Santo no tiene valores de interés.

**Valoración y alcance de la protección:** edificio integrado en un conjunto urbano de interés en el entorno de las calles Doctor Chil, Espíritu Santo y Castillo. Se protege todo excepto la fachada hacia Espíritu Santo y las dos crujías inmediatas a ésta.

**Directrices de intervención:** sólo se permitirá la remodelación, según lo dispuesto en la Norma VT para el tramo de manzana correspondiente, de la parte no protegida, con una altura máxima de 3 plantas.

**Justificación del aumento de altura:** tal como se recoge en el cuadro Justificación de los cambios en el grado de protección incluido en el apartado 6.5 Modificaciones en el grado de protección de la Memoria de ordenación, se ha elevado el grado de protección de esta edificación, antes parcial y ahora ambiental, pues tras la visita realizada a la misma se ha considerado que tenía también valor tipológico y que el interés no se limitaba tan solo a la fachada y a la primera crujía. Como se comenta en dicho cuadro “El interior tiene valores de interés: característica tipología con patio y escaleras de cantería adosadas a éste”. Sin embargo, también se hace referencia en dicho cuadro a la ausencia de valores de la fachada trasera, hacia la calle Espíritu Santo, de una arquitectura mucho más pobre que no se integra en el tramo de la calle en que se ubica. Con este criterio se eliminó la protección de esta parte de la edificación y como correspondía, se le asignó una normativa concreta de tres plantas de altura, en coherencia con las tres plantas que tiene el edificio colindante protegido. Debe señalarse que esta parte no protegida de la edificación tiene, actualmente, 3 plantas, por lo que en ningún caso se ha incrementado la altura existente.

### **VT-432. Herrería, 1 y 3 / San Marcial, s/n**

#### **Grado de Protección:** PARCIAL

**Descripción:** como elemento de interés destaca el alzado hacia la calle Herrería, propio de la arquitectura tradicional canaria, caracterizado por la disposición irregular de los huecos, algunos de ellos enmarcados en cantería. Debe señalarse también la presencia de dos balcones de madera. Una hilera de gárgolas de cañón en cantería rematan la composición en la línea de cornisa. El alzado hacia la calle San Marcial carece de valores de interés.

**Valoración y alcance de la protección:** alzado característico de la arquitectura anterior a 1800, integrado en un conjunto urbano de interés en el entorno del núcleo fundacional de la ciudad. Se protege la fachada hacia la calle Herrería y la primera crujía.

**Directrices de intervención:** sólo se permitirá la remodelación, según lo dispuesto en la Norma VT para el tramo de manzana correspondiente, del volumen situado tras la primera crujía hacia Herrería, con una altura máxima de 3 plantas.

**Justificación del aumento de altura:** se trata de una edificación de 2 plantas de altura hacia la calle Herrería, donde tiene la fachada de interés, tal como se expone en la propia descripción de la ficha. En la actualidad, la parte no protegida de la parcela ya cuenta con una nueva edificación ejecutada al amparo de una licencia municipal, por lo que se recoge la realidad construida.

### **VT-440. Juan de Quesada, 3**

**Grado de Protección:** PARCIAL.

**Descripción:** alzado académico caracterizado por el revestimiento con azulejos biselados y la presencia de huecos verticales enmarcados en cantería. Debe señalarse también el balcón de hierro forjado que agrupa dos de los huecos de la planta superior.

**Valoración y alcance de la protección:** edificio integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Juan de Quesada. Se protege la fachada y la primera crujía.

**Directrices de intervención:** sólo se permitirá la remodelación, según la Norma de Protección, del volumen situado tras la primera crujía. Se podrá construir una planta más de altura sobre la existente, con los parámetros de la dicha norma.

**Justificación del aumento de altura:** se trata de una edificación de 2 plantas de altura con una protección parcial que afecta solamente a la fachada y a la primera crujía, por lo que había que asignar una normativa a la parte que se permite remodelar. La edificación está ubicada entre otras dos edificaciones de 3 plantas muy altas, por lo que el PEPR1-2001 ya permitía edificar una planta más sobre las dos existentes, pudiendo alcanzar las 3 plantas de altura que se le asignan también en el documento actual. No se ha propuesto por tanto ningún incremento de altura con respecto a la que ya estaba aprobada en el PEPR1 vigente.

### **VT-443. Juan de Quesada, 6 / Frías, 6**

**Grado de Protección:** PARCIAL

**Descripción:** edificio en esquina de una planta, representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la disposición rítmica de huecos de proporción vertical enmarcados en cantería, material que también aparece en el zócalo, en la cornisa y en la pilastra que señala la esquina.

**Valoración y alcance de la protección:** edificio integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Juan de Quesada. Se protege la fachada y la primera crujía.

**Directrices de intervención:** sólo se permitirá la remodelación, según la Norma de Protección, del volumen situado tras la primera crujía. Se podrá construir una planta más de altura sobre la existente, con los parámetros indicados en dicha norma.

**Justificación del aumento de altura:** se trata de una edificación de una planta de altura con una protección parcial que afecta solamente a la fachada y a la primera crujía, por lo que había que asignar una normativa a la parte que se permite remodelar. La edificación está ubicada en un tramo de manzana con una altura media de tres plantas, como el edificio colindante, produciendo un salto en la homogeneidad de alturas que desvirtúa el entorno protegido. Por este motivo, el PEPR1-2001 permitía edificar dos plantas más sobre la existente, pudiendo alcanzar las tres plantas de altura. En el documento en tramitación, se

le asignan dos plantas de altura máxima, permitiéndole subir sólo una sobre la existente, puesto que esta edificación tiene que conciliar su altura con la definida en la calle Frías al conformar la esquina. Con sólo una planta más, consideramos que no se crean saltos de altura importantes tanto en la calle Frías como en la calle Juan de Quesada. Por tanto, no se ha incrementado sino reducido una planta, la altura normativa que ya estaba aprobada en el PEPRI vigente.

#### **VT-496. Pedro Díaz, 21 / Sor Brígida Castelló, 20**

**Grado de Protección:** PARCIAL

**Descripción:** el alzado hacia la calle Pedro Díaz es de composición sencilla, caracterizado por la disposición asimétrica de los huecos. Destacan el balcón de madera y la puerta de entrada, recercada en cantería. El zócalo, terminado en tirolesa, desentona con el resto de la composición. El alzado hacia la calle Sor Brígida Castelló no tiene valores de interés.

**Valoración y alcance de la protección:** edificio integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de las calles Pedro Díaz-García Tello. Se protege la fachada hacia la calle Pedro Díaz y la primera crujía anexa.

**Directrices de intervención:** sólo se permitirá la remodelación, según lo dispuesto en la Norma VT para el tramo de manzana correspondiente, del volumen situado tras la primera crujía hacia Pedro Díaz, con una altura máxima de 3 plantas. Deberá sustituirse el zócalo de tirolesa por un acabado más adecuado al resto de la composición.

**Justificación del aumento de altura:** se trata de una edificación de dos plantas de altura con una protección parcial que afectaba solamente a la fachada y la primera crujía hacia Pedro Díaz. Sin embargo, se ha observado que la fachada a la calle Sor Brígida Castelló es una fachada residual que no tiene valores reseñables y desvirtúa el ambiente del resto de la calle, de mayor valor arquitectónico. Con este criterio se descatalogó esta parte de la edificación y como correspondía, se le asignó una normativa concreta de tres plantas de altura, en consideración a las alturas existentes y permitidas en la calle Sor Brígida Castelló.

#### **VT-514. Pelota, 18 / Calvo Sotelo, 11**

**Grado de Protección:** PARCIAL

**Descripción:** el alzado hacia la calle Pelota es de composición sencilla, caracterizado por la repetición de huecos verticales enmarcados en madera. La ornamentación se concentra en el pretil de coronación. Destacan el balcón de hierro forjado que centra la simetría y la cornisa de cantería. El alzado hacia la calle Calvo Sotelo carece de valores de interés.

**Valoración y alcance de la protección:** edificio integrado en un conjunto urbano de interés en el entorno del núcleo fundacional de la ciudad. Se protege la fachada hacia la calle Pelota y la primera crujía anexa.

**Directrices de intervención:** sólo se permitirá la remodelación, según lo dispuesto en la Norma VT para el tramo de manzana correspondiente, del volumen situado tras la primera crujía hacia la calle Pelota, con una altura máxima de 3 plantas.

**Justificación del aumento de altura:** se trata de una edificación de dos plantas de altura hacia la calle Pelota con una protección parcial que afectaba solamente a la fachada y a la

primera crujía. Sin embargo, se ha observado que la fachada a la calle Calvo Sotelo es una fachada residual que no tiene valores reseñables lo que desvirtúa el ambiente del resto de la calle, muy visible desde varios puntos de vista, al dar fachada hacia el barranco Guiniguada. Con este criterio se descatalogó esta parte de la edificación y como correspondía, se le asignó una normativa concreta de tres plantas de altura.

### **VT-589. Triana, 2 / Lentini, 6**

**Grado de Protección:** AMBIENTAL

**Descripción:** edificio en esquina, de dos plantas, con una composición propia de las construcciones domésticas residenciales del siglo XVIII. Relevancia de los huecos de disposición irregular. Destaca la presencia del arco gótico conopial en ventana de esquina. Una hilera de gárgolas remata la composición en la línea de cornisa. En el interior de la planta baja se puede contemplar un arco de piedra arenisca.

**Valoración y alcance de la protección:** ejemplo de arquitectura urbana e histórica anterior a 1800. Solución en esquina de apreciable singularidad paisajística. Una de las piezas singulares de mayor antigüedad que se integra en el conjunto urbano de interés a lo largo de la Calle Mayor de Triana.

**Directrices de intervención:** se permitirá la construcción de un volumen sobre cubierta, vinculado al uso cultural del inmueble, que minimice el impacto producido por las medianeras permanentes colindantes. Este volumen tendrá una altura máxima de 7,5 metros sobre la cubierta existente y deberá estar retranqueado un mínimo de 3 metros con respecto a la alineación oficial de las calles Triana y Lentini. Los materiales y volumetría de este elemento añadido no distorsionarán la percepción del inmueble protegido ni la conservación tipológica del mismo.

**Justificación del aumento de altura:** el aumento de altura que se recoge en el documento de Plan Especial aprobado inicialmente estaba ya aprobado desde el año 2012, en la ficha API-01 del Plan General actualmente vigente, donde se expone textualmente: "se modifica el uso de la parcela situada en Triana 2, esquina Lentini, calificándola como Cultural (CU). Asimismo, se modifica el nivel de intervención del edificio ubicado en dicha parcela y catalogado como "Edificio de Interés Histórico y Tipológico", permitiendo un volumen sobre cubierta, vinculado al uso cultural del inmueble, que minimice el impacto producido por las medianeras permanentes colindantes. Este volumen tendrá una altura máxima de 7,5 metros sobre la cubierta existente y deberá estar retranqueado un mínimo de 3 metros con respecto a la alineación oficial de las calles Triana y Lentini. Los materiales y volumetría de este elemento añadido no distorsionarán la percepción del inmueble protegido ni la conservación tipológica del mismo." Como se desprende del texto anterior, el Plan General permite construir dos plantas (7,5 metros) sobre la cubierta actual. En este Plan Especial, por tanto, no se ha propuesto ningún cambio de altura nuevo para esta edificación sino que asume lo determinado en el Plan General.

### **VT-602. Ramón y Cajal, 25 / Carretera del Centro**

**Grado de Protección:** AMBIENTAL

**Descripción:** edificación de dos alturas que deja un patio en medianería. La fachada hacia la calle Ramón y Cajal es un alzado característico de la arquitectura del siglo XVII, con

disposición y tamaño aleatorio de huecos, en el que destaca el sistema formado por el gran hueco de acceso y la ventana superior con repisa labrada a eje, ambos insertos en un gran paño de cantería recortado. Tres gárgolas de piedra bajo un pretil de teja coronan este alzado. La fachada hacia la Carretera del Centro no tiene valores de interés.

**Valoración y alcance de la protección:** ejemplo de la arquitectura doméstica de la época. Forma unidad con las casas protegidas de la misma calle. Se protege todo excepto la fachada hacia la calle Ladera Baja de San Juan (carretera del centro) y la crujía anexa a la misma.

**Directrices de intervención:** sólo se permitirá la remodelación en la parte no protegida, según lo dispuesto en la Norma VT para el tramo de manzana correspondiente, con una altura máxima de 2 plantas.

**Justificación del aumento de altura:** se trata de una edificación de dos plantas de altura hacia la calle Ramón y Cajal y una planta de altura hacia la carretera del Centro. La fachada con valores a proteger es la que da frente a la calle Ramón y Cajal, siendo la fachada trasera una fachada residual sin ningún interés que, junto con otras fachadas de la zona en las mismas condiciones dan un aspecto deteriorado y pobre a este tramo de la vía. Considerando esto, se ha eliminado la protección de esta parte de la edificación, asignándole una normativa a la parte que se permite remodelar. Teniendo en cuenta que los tramos de esta vía que se han consolidado y tienen valores ambientales están constituidos en su mayoría por edificaciones de dos plantas, se ha regulado la parcela con esta altura.

#### **VT-616. Plaza de San Bernardo, 10 y 12**

Es una edificación que no estaba catalogada en el PEPRI-2001 y se ha introducido ahora en el Catálogo.

**Grado de Protección:** PARCIAL

**Descripción:** alzado de composición simétrica representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical rítmicamente dispuestos y recercados en cantería, con acompañamiento decorativo en los dinteles de los huecos centrales. Destacan los balcones de hierro forjado. La composición queda enmarcada entre dos pilastras en los extremos de la edificación, la cornisa y el zócalo, de cantería.

**Valoración y alcance de la protección:** alzado representativo de la arquitectura doméstica de la época. Se protege la fachada y la primera crujía.

**Directrices de intervención:** sólo se permitirá la remodelación del volumen situado tras la primera crujía y con el fin de tapar medianeras, se podrá construir una planta más sobre la cubierta, todo ello según los parámetros de la Norma de Protección.

**Justificación del aumento de altura:** se trata de una edificación de dos plantas de altura en colindancia con edificios más altos. La edificación no estaba protegida en el PEPRI-2001, pero teniendo en cuenta sus valores, se ha incluido ahora en el Catálogo. El PEPRI-2001 permitía 4 plantas más ático en esta parcela. Al introducirla en el Catálogo, se ha considerado más adecuado permitir aumentar sólo una planta sobre las dos existentes, pues éstas son muy altas. Esta nueva planta contribuirá a homogeneizar alturas con el edificio protegido colindante en San Bernardo, 14, que cuenta con cuatro plantas de altura. No

obstante, tal como se ha señalado, no se ha aumentado la altura prevista por el planeamiento para esta parcela.

#### **VT-607. Malteses, 24 / General Bravo, 4 y 6**

Es una edificación que no estaba catalogada en el PEPRI-2001 y se ha introducido ahora en el Catálogo.

**Grado de Protección:** PARCIAL

**Descripción:** edificio en esquina representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la presencia de huecos de proporción vertical enmarcados en cantería y rítmicamente dispuestos. La composición queda enmarcada entre pilastras verticales, el zócalo y la cornisa, de cantería. El interior está en ruinas.

**Valoración y alcance de la protección:** solución en esquina de valor arquitectónico integrada en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Malteses. Se protege únicamente la fachada.

**Directrices de intervención:** se permitirá la remodelación, según la Norma de Protección, del volumen situado tras la fachada. Se podrá construir una planta más retranqueada hacia la calle General Bravo, con una longitud máxima de fachada desde la medianera colindante hasta la pilastra que divide la composición de la fachada existente.

**Justificación del aumento de altura:** se trata de una edificación de dos plantas de altura cuyo interior está totalmente en ruinas, pero que tiene una fachada de interés que dialoga en estilo y época con otras fachadas de la zona. Por este motivo, aunque la edificación no estaba protegida en el PEPRI-2001, se ha incluido ahora en el Catálogo. El PEPRI-2001 permitía en esta parcela cuando no estaba catalogada, dos plantas hacia General Bravo y tres hacia Malteses. Al introducirla en el Catálogo, se ha considerado más adecuado permitir aumentar una planta sobre la cubierta sólo en el tramo de colindancia con la edificación en General Bravo, 8, para homogeneizar alturas respecto a este tramo de manzana de mayor altura que el tramo hacia la calle Malteses. Por lo tanto, la parcela sigue teniendo previstas dos y tres plantas de altura, tal como se proponía en el PEPRI-2001, pero ahora manteniendo la fachada que se ha protegido en este documento.

#### **VT-621. Agustín Millares, 1, 3 y 5 / Montesdeoca, 3**

Son tres edificaciones que no estaban catalogadas en el PEPRI-2001 y se han introducido ahora en el Catálogo.

**Grado de Protección:** PARCIAL.

**Descripción:** en los nº 3 y 5 de la calle Agustín Millares aparecen dos edificios de arquitectura académica, caracterizados por la presencia de huecos de proporción vertical recercados en cantería o cemento y rítmicamente dispuestos. Ambas composiciones quedan enmarcadas entre pilastras en los extremos, la cornisa y el zócalo. En la esquina de Agustín Millares con Montesdeoca, se halla un edificio más antiguo, de una planta, representativo de la arquitectura tradicional, caracterizado por la presencia de huecos de distintas proporciones distribuidos de forma irregular. El zócalo de cantería y algunos huecos son añadidos posteriores, pero sigue conservando elementos originales.

**Valoración y alcance de la protección:** conjunto de edificaciones representativas de la arquitectura doméstica de su época, posicionadas con una alineación específica que da carácter al paisaje, resaltando los orígenes de la zona fundacional en la que se ubican. Se protegen las fachadas y las primeras crujías anexas a éstas.

**Directrices de intervención:** en Agustín Millares, 3 y 5, se permitirá la remodelación tras la primera crujía, respetando la altura original. En A. Millares, 1 / Montesdeoca, 3, se podrá construir 1 planta más con la siguiente alineación: hacia Agustín Millares se trazará desde la esquina sur del edificio (donde se encuentra con el colindante en el n°3) una paralela a la alineación de los inmuebles con n°3 y 5; hacia Montesdeoca, se continuará con la alineación del edificio con el n°1 de esta calle. Deberá eliminarse la masa de mortero existente entre Agustín Millares, 1 y 3.

**Justificación del aumento de altura:** se trata de tres edificaciones, dos de ellas de dos plantas de altura y una, la de la esquina, de una planta de altura. Se ha considerado que las tres edificaciones tienen valores que justifican su protección, motivo por el cual, aunque no estaban protegidas en el PEPRI-2001, se han incluido ahora en el Catálogo. El PEPRI-2001 permitía para estas parcelas, cuando no estaban catalogadas, dos plantas, ya que esta es la altura consolidada en este tramo. Al introducir estas edificaciones en el Catálogo, se ha observado que efectivamente dos plantas es la altura adecuada, pues como hemos dicho, es la consolidada en la manzana. Por lo tanto, la parcela sigue teniendo la altura aprobada en el Plan Especial anterior, pero ahora deberán mantenerse las fachadas que se han protegido en este documento.

#### **VT-564. Santa Bárbara, 5**

**Grado de Protección:** AMBIENTAL

**Descripción:** edificio de una planta, de composición sencilla, con huecos enmarcados en cantería y carpinterías en madera. La construcción sobre la cubierta desentona con el resto de la composición.

**Valoración y alcance de la protección:** ejemplo de la arquitectura doméstica residencial de la época. Perteneció a D. José Luján Pérez.

**Directrices de intervención:** se podrá construir una planta más sobre la cubierta, siguiendo los parámetros indicados en la Norma de Protección. Deberá eliminarse la construcción sobre la cubierta.

**Justificación del aumento de altura:** se trata de una edificación protegida de una planta de altura situada entre dos edificaciones más altas: una edificación no protegida de dos plantas y una edificación protegida de tres plantas. La normativa permite en esta zona una altura máxima de dos plantas, altura consolidada por la mayoría de las edificaciones. Con el fin de homogeneizar las alturas del tramo de manzana, se ha permitido elevar una planta sobre la cubierta evitando el salto que produce y desvirtúa la percepción de este entorno.

#### **VT-650. Reyes Católicos, 12, 14, 16 y 18 / Dr. Chil, 11**

Son cuatro edificaciones que no estaban catalogadas en el PEPRI-2001 y se han introducido ahora en el Catálogo.

**Grado de Protección:** PARCIAL

**Descripción:** conjunto de edificios de varias alturas con alzados planos caracterizados por la disposición de huecos sencillos, en su mayoría recercados en madera. En el edificio situado en el número 14, representativo de la arquitectura tradicional, destacan una ventana con repisa labrada y otra ventana con arco conopial en el dintel. En el número 16, de alzado neoclásico canario, destacan los cuatro huecos alineados aunque no centrados con carpinterías de guillotina. En el número 18, también característico de la arquitectura tradicional, destaca la variedad de huecos, de diferentes proporciones y formas, algunos de ellos recercados en cantería y un gran hueco con un balcón volado de madera.

**Valoración y alcance de la protección:** edificios de valor arquitectónico integrados en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Reyes Católicos. Se protege únicamente la fachada.

**Directrices de intervención:** se permitirá la remodelación, según la Norma de Protección, del volumen situado tras la fachada, respetando la altura de la edificación original, excepto en la esquina con Dr. Chil, donde se podrá subir una planta más sobre la existente.

**Justificación del aumento de altura:** se trata de cuatro edificaciones, una de tres plantas (pero poco más alta que las de dos alturas), dos de dos plantas y una, la de la esquina, de una planta de altura. Se ha considerado que las cuatro edificaciones tienen valores que justifican su protección, motivo por el cual, aunque no estaban protegidas en el PEPRI-2001, se han incluido ahora en el Catálogo. El PEPRI-2001 permitía para estas parcelas, cuando no estaban catalogadas, tres plantas. No se ha incrementado la altura permitida para estas parcelas en el PEPRI-2001, se ha reducido en todo caso.

Al introducir estas edificaciones en el Catálogo, se ha considerado que tanto la edificación de tres plantas como las de dos plantas se integran bien en el entorno en lo que se refiere a alturas, por lo que para la edificación de la esquina parece adecuado permitir aumentar la altura en una planta. Aspecto, por otro lado, que permitirá la renovación conjunta de todas estas parcelas.

**OTROS EDIFICIOS EN LOS QUE, SEGÚN SE EXPONE EN LA TERCERA ALEGACIÓN, “SE PRETENDE AUMENTAR EL VOLUMEN DE FORMA ILEGAL”:**

### **1. TRIANA, 70 Y 72**

#### **VT-290. Triana, 70 / Francisco Gourié, 69**

El Plan Especial de Protección Vegueta-Triana, que se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016, recogía entre sus determinaciones la modificación de aplicación directa introducida por el Plan General 2012, actualmente en vigor, a través de su ficha API-01 “Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana”, en ésta y otras parcelas colindantes. Dicha modificación establecía la ordenación conjunta de las parcelas catalogadas en calle Triana 70 y 72 con la parcela municipal de Ordenanza de Renovación entre las calles Munguía y Fco. Gourié (esquina sur), que anteriormente estaba calificada como espacio libre-aparcamiento (EL/AP). Por lo que, ordenaba modificar las fichas del catálogo números 290 y 291 en este sentido.

En la actual fase de redacción del Plan Especial en tramitación se ha considerado revertir esta situación y calificar la parcela municipal situada entre las calles Munguía y Fco. Gourié,

antes referida, como espacio libre (EL), acorde con el uso actual de la misma, entendiendo que no perjudica la rehabilitación de los inmuebles catalogados referidos sino todo lo contrario al dotarlos de fachada hacia la calle Fco. Gourié.

En consecuencia, se elimina de las fichas VT-209 Y VT-291 cualquier referencia a esta modificación, y se fija, como altura de los inmuebles catalogados, la altura del edificio original.

**Grado de Protección:** PARCIAL

**Descripción:** hacia la calle Triana se levanta un alzado simétrico representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la disposición regular de huecos de proporción vertical recercados en cantería, con motivos ornamentales en los dinteles. Destaca la presencia de balcones de hierro forjado que centran la simetría. La composición queda enmarcada entre dos pilastras en los extremos de la edificación, el zócalo y la cornisa, de cantería.

**Valoración y alcance de la protección:** edificio de valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Mayor de Triana. Se protege la fachada hacia la calle Triana y la primera crujía.

**Directrices de intervención:** sólo se permitirá la remodelación, según lo dispuesto en la Norma VT para el tramo de manzana correspondiente, del volumen situado tras la primera crujía hacia Triana. La altura de la edificación será la altura del edificio original.

#### **VT-291. Triana, 72 / Francisco Gourié, 71**

**Grado de Protección:** PARCIAL

**Descripción:** hacia la calle Triana se presenta un alzado simétrico representativo de la arquitectura académica, caracterizado por la disposición regular de huecos de proporción vertical recercados en cantería. Destaca la presencia del balcón corrido de hierro forjado y la solución de coronación. La composición queda enmarcada entre dos pilastras en los extremos de la edificación, el zócalo y la cornisa, de cantería.

**Valoración y alcance de la protección:** Edificio de valor arquitectónico integrado en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Mayor de Triana. Se protege la fachada hacia la calle Triana y la primera crujía.

**Directrices de intervención:** sólo se permitirá la remodelación, según la Norma de Protección, del volumen situado tras la primera crujía hacia Triana, respetando la altura de la edificación original.

#### **2. TRIANA, 2 / ESQUINA LENTINI (VT-589)**

**Grado de Protección:** AMBIENTAL

**Descripción:** edificio en esquina, de dos plantas, con una composición propia de las construcciones domésticas residenciales del siglo XVIII. Relevancia de los huecos de disposición irregular. Destaca la presencia del arco gótico conopial en ventana de esquina. Una hilera de gárgolas remata la composición en la línea de cornisa. En el interior de la planta baja se puede contemplar un arco de piedra arenisca.

**Valoración y alcance de la protección:** ejemplo de arquitectura urbana e histórica anterior a 1800. Solución en esquina de apreciable singularidad paisajística. Una de las piezas singulares de mayor antigüedad que se integra en el conjunto urbano de interés a lo largo de la Calle Mayor de Triana.

**Directrices de intervención:** se permitirá la construcción de un volumen sobre cubierta, vinculado al uso cultural del inmueble, que regularice las alturas de este tramo de manzana. Este volumen tendrá una altura máxima de 7,5 metros sobre la cubierta existente y deberá estar retranqueado un mínimo de 3 metros con respecto a la alineación oficial de las calles Triana y Lentini. Los materiales y volumetría de este elemento añadido no distorsionarán la percepción del inmueble protegido ni la conservación tipológica del mismo.

**Justificación del aumento de altura:**Respecto a los planes especiales de protección, el Plan General de 2012, actualmente en vigor, dispone en el artículo 5.1.2 de las Normas de Ordenación Estructural, apartado 4, que las determinaciones que éstos deben cumplir “son las establecidas en las fichas correspondientes, expuestas en el título 7 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada, con los epígrafes API-01, API-09 y APR-18.”

En relación a esta parcela, la ficha API-01 del Plan General 2012, en el apartado “Modificaciones de aplicación directa” recoge lo siguiente:

“se modifica el uso de la parcela situada en Triana 2, esquina Lentini, calificándola como Cultural (CU). Asimismo, se modifica el nivel de intervención del edificio ubicado en dicha parcela y catalogado como "Edificio de Interés Histórico y Tipológico", permitiendo un volumen sobre cubierta, vinculado al uso cultural del inmueble, que minimice el impacto producido por las medianeras permanentes colindantes. Este volumen tendrá una altura máxima de 7,5 metros sobre la cubierta existente y deberá estar retranqueado un mínimo de 3 metros con respecto a la alineación oficial de las calles Triana y Lentini. Los materiales y volumetría de este elemento añadido no distorsionarán la percepción del inmueble protegido ni la conservación tipológica del mismo.”

Así pues, el aumento de altura que se recoge en el documento de Plan Especial aprobado inicialmente estaba ya aprobado desde el año 2012, en la ficha API-01 del Plan General actualmente vigente. El Plan General permite en esa ficha construir dos plantas (7,5 metros) sobre la cubierta actual de la edificación en Triana, 2/ Lentini, 6. En este Plan Especial, por tanto, no se ha propuesto ningún cambio de altura nuevo para esta edificación, limitándose el documento a incorporar las determinaciones del Plan General.

#### **AUMENTO DE VOLUMEN EN ALTURA DE OTROS BIENES INMUEBLES:**

Se citan en este apartado una serie de inmuebles en los que según la alegación se aumenta el volumen en altura.

De los inmuebles que se señalan, debe decirse que hay un grupo cuya regulación de alturas se ha tomado de las determinaciones contenidas en la ficha API-01 del Plan General. Estas son: Dr. Chil, 25 y 27 / Dr. Verneau, 2 (VT-380); Dr. Chil, 25 y 27 / Dr. Verneau, 2 (VT-381); Triana, 89 (VT-265) y San Bernardo, 2 / Viera y Clavijo (VT-596).

Pues bien, tanto el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, como el Plan General de Ordenación vigente, establecen una jerarquización en el

planeamiento que obliga a los planes especiales a sujetarse a las determinaciones contenidas en el Plan General en relación al ámbito que ordenan, remitiendo al Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana a lo dispuesto en la ficha API-01. Así pues, las disposiciones en relación a la altura que se recogen en las fichas VT-380, VT-381, VT-265 y VT-596 del Catálogo de protección del Plan Especial aprobado inicialmente estaban ya aprobadas desde el año 2012, en la ficha API-01 del Plan General actualmente vigente. El Plan especial de Protección simplemente se ha limitado a recoger, en cumplimiento de la ley y del propio Plan General, las determinaciones allí contenidas.

En referencia a la edificación en Cano, 14 / Torres, 11 (VT-054), tal como se recogía también en la ficha API-01, se redujo el grado de protección, limitándolo finalmente, eso sí, a la fachada, puesto que el interior está totalmente en ruinas. Teniendo en cuenta que este edificio se protege con grado de protección Parcial, y que conforma la esquina de dos tramos de manzana con una altura media mayor, se decidió permitir una planta más sobre la altura original, retranqueada respecto a la fachada, que contribuya a conciliar el encuentro de estos tramos mejorando el ambiente urbano.

En cuanto a la edificación en Domingo J. Navarro, 41, entendemos que se quiere hacer referencia al Edificio de Correos, en Avda. Primero de Mayo, 62 / Domingo J. Navarro, 39 y 41 / Dr. Juan de Padilla, 43 (VT-007). En este caso, debe señalarse que no se proponen modificaciones en relación a la altura original de la edificación sólo se le asigna un uso.

El resto de las edificaciones citadas: Buenos Aires, 53; Domingo J. Navarro, 15 y 21; Perdomo, 36; Torres, 7 y 9; y Pelota, 14 /Armas, 9, no están protegidas y entendemos que han debido introducirse en este apartado por error.

## **CONSECUENCIAS DE LA ALTERACIÓN DE VOLUMEN DE LOS EDIFICIOS:**

### 4.1 FICHAS DEL CATÁLOGO Nº 290 Y Nº 291

Tal como se ha expuesto con anterioridad, en la actual fase de redacción del Plan Especial en tramitación se ha considerado revertir esta situación y calificar la parcela municipal situada entre las calles Munguía y Fco. Gourié como espacio libre (EL), acorde con el uso actual de la misma, entendiendo que no perjudica la rehabilitación de los inmuebles catalogados referidos sino todo lo contrario, al dotarlos de fachada hacia la calle Fco. Gourié.

### 4.2 FICHA DEL CATÁLOGO Nº 546

**Grado de Protección:** PARCIAL

**Descripción:** alzados representativos de la arquitectura académica que originalmente conformaban un único edificio que ha desaparecido en parte. Debe destacarse la presencia de huecos de proporción vertical recercados en cantería, con acompañamiento decorativo en los dinteles. Zócalo y otras líneas ornamentales también en cantería.

**Valoración y alcance de la protección:** edificios integrados en un conjunto urbano de interés a lo largo de la calle Reyes Católicos. En los edificios situados en Reyes Católicos 25, 27 y 29, se protege únicamente la fachada. En el edificio situado en Reyes Católicos, 35, se protege la planta baja de la fachada y la primera crujía en planta baja.

**Directrices de intervención:** sólo se permitirá la remodelación en la parte no protegida, según lo dispuesto en la Norma VT para el tramo de manzana correspondiente, con una

altura máxima de dos plantas. Así, en los edificios situados en Reyes Católicos, 25, 27 y 29, se permitirá construir una planta más sobre la existente.

**Justificación del aumento de altura:** Se pregunta en la alegación a qué inmueble hace referencia la “alteración de volumen” de la que se habla en la ficha. La respuesta es que se permite edificar una planta sobre la cubierta existente en las edificaciones situadas en Reyes Católicos, 25, 27 y 29.

Debe señalarse que este conjunto era en origen una única edificación que abarcaba las parcelas en Reyes Católicos 25 a 37. Sin embargo, la parte de la edificación que ocupaba los números 31 y 33 desapareció y ahora en su lugar se elevan dos edificaciones absolutamente nuevas construidas con licencia (antes de la catalogación del inmueble, durante la tramitación del Catálogo), por lo que se les ha eliminado la protección. Sólo quedan en pie y protegidas los tramos del edificio original situados en los números 25, 27, 29 y 35, constituyendo actualmente esta última (nº 35) una edificación de dos plantas separada de las otras.

El PEPRI-2001 disponía en la ficha 546 correspondiente a estas parcelas, en el apartado “Obras a realizar”, que se podía levantar una planta más sobre la cubierta, pero retranqueada a fachada. El Plan General, en la ficha API-01, determina respecto de esta parcela que se elimine tal retranqueo y que cualquier construcción se realice alineada a fachada. El Plan Especial que se acaba de aprobar inicialmente, recoge esta determinación del Plan General. En definitiva, pese a que en la ficha VT-546 se recoge la posibilidad de aumentar una planta la altura de la edificación original, esta determinación no es nueva, ya venía recogida en el PEPRI aprobado en 2001 y reseñada también en la ficha API-01 del Plan General.

### **DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS. EDIFICIO LAGUNETAS, 8.**

El espacio libre calificado en el interior de la manzana T18, designado en el PEP en trámite como EL-02, y conocido como Lagunetas, es una determinación que ya contemplaba el PEPRI-2001 como parte de la actuación designada como A.2 en el Estudio Económico Financiero del mismo, cuya finalidad es la ejecución de paseos y terrazas entre las calles Arena y Perdomo -afectando a las manzanas T23 y T26, además de la T18 citada-, "generando recorridos complementarios en el área comercial tradicional de la ciudad, aprovechando los espacios interiores de manzana para incluir actividades diversas que contribuyan a dinamizar la zona", determinándose en este tanto los costes de su ejecución, como de la expropiación requerida para la obtención del suelo necesario para su materialización.

El nuevo planeamiento asume este espacio libre EL-02 que forma parte de la citada actuación A.2 del PEPRI-2001 -concretamente la que estaba prevista en la manzana T18-, porque, aunque ya no forme parte del recorrido peatonal que determinaba el PEPRI-2001 -puesto que se han eliminado las calificaciones de las manzanas T23 y 26-, se trata de un ámbito que tiene entidad en sí mismo como zona de encuentro y esparcimiento, que actualmente está en uso, y cuenta además con suficiente interés espacial.

Por su parte, el nuevo Estudio Económico Financiero del PEP en trámite recoge el gasto correspondiente a la ejecución de la citada actuación -que identifica como C.3- porque está pendiente de ejecución la parte por expropiar, además de que hayan de abordarse otra serie de obras para el tratamiento conjunto del espacio, pero no refleja la expropiación que se

deriva de la misma porque es producto de una determinación del PEPRI vigente y, como consecuencia, de ella hay un expediente administrativo en marcha para su obtención.

### **EXCLUSIÓN DE 11 BIENES INMUEBLES DEL CATÁLOGO.**

En el apartado 6.4 de la Memoria de Ordenación se justifican las exclusiones del Catálogo motivando dicha exclusión al ser inmuebles, por un lado, de nueva construcción y, por otro, al no reunir los mismos valores que el resto de inmuebles de su entorno. El resto de descatalogaciones sólo son parciales.

La competencia otorgada a los Ayuntamientos en la LPHC para que procedan a otorgar a las construcciones e inmuebles el grado de protección que consideren acorde con su estado y fisonomía, y los tipos de intervención sobre los mismos figura regulado en el artículo 31.2 y resulta indiscutible. Al contrario, sobre la competencia municipal para descatalogar inmuebles que ya no justifican su protección se ha pronunciado numerosa jurisprudencia, requiriendo, al igual que para catalogar, la prueba acreditativa de esa pérdida de valores, por lo que es admitida esta posibilidad sin discusión jurídica al respecto, al igual que para el caso que se probara igualmente el aumento o disminución del grado de protección, reiterando que lo necesario es que conste debidamente justificada tal decisión.

En este sentido, se reitera que en la Memoria de Ordenación se justifican debidamente dichas exclusiones y desprotecciones parciales.

### **REDUCCIÓN DEL GRADO DE PROTECCIÓN.**

Conforme a lo expuesto en el apartado anterior, señalar que en el epígrafe 6.5 de la Memoria de Ordenación se desarrollan las modificaciones en el grado de protección justificando uno por uno todos los inmuebles catalogados en los que se actúa.

### **NUEVA CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS.**

La Ley 4/1999, de 15 de marzo, del Patrimonio Histórico de Canarias, asigna a los Ayuntamientos, entre otras funciones, la redacción y tramitación de los planes especiales de los Conjuntos Históricos incluidos en sus términos municipales, así como la formulación y actualización de sus correspondientes catálogos, señalando, en su artículo 43, la obligatoriedad de vincular a cada inmueble inventariado un determinado grado de protección.

En esta misma línea, en el artículo 45 de la citada ley se abordan los grados de protección atribuibles a cualquier inmueble objeto de catalogación, estableciendo tres niveles posibles, bajo las denominaciones de "Integral", "Ambiental" y "Parcial", que se definen tal como se indica a continuación:

- "a. Integral: Protege la totalidad de cada uno de los inmuebles en él incluidos.
- b. Ambiental: Protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles.
- c. Parcial: Protege elementos específicos."

El vigente Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana aprobado en 2001 (PEPRI-2001), establece tres grados de protección para los edificios: "Monumentos Histórico-Artísticos" (tipos I y II), "Edificios de Interés Histórico y Tipológico" y "Edificios de Interés Ambiental",

por lo que no está adaptado a la legislación vigente que sólo establece los tres ya mencionados; integral, ambiental y parcial.

Por ello, tal y como se desarrolla en la Memoria de Ordenación del Plan Especial en tramitación, y siguiendo la determinación legal de actualizar el Catálogo a la legislación vigente, se adecúan los grados de protección del PEPRI a la Ley canaria de Patrimonio Histórico, haciendo la siguiente equiparación:

- El grupo "Monumentos Histórico-Artísticos" del PEPRI se corresponde con el grado "Integral" regulado en la Ley 4/1999.
- El grupo de "Edificios de Interés Histórico y Tipológico" se corresponde con el grado "Ambiental" regulado en la Ley 4/1999.
- El grupo de "Edificios de Interés Ambiental" se corresponde con el grado "Parcial" regulado en la Ley 4/1999.

Por lo expuesto, no se ha establecido una "nueva clasificación de los edificios" sino que se han adecuado los grados de protección del PEPRI a los contenidos de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

### **AGRUPACIÓN DE PARCELAS.**

El objeto de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, es regular el régimen jurídico de los bienes, actividades y demás manifestaciones culturales que integran el patrimonio histórico de Canarias. Tal regulación pretende en primer término la preservación de los valores de dicho patrimonio, pero la ley asume, tal como se refleja en su preámbulo, la necesidad de compatibilizar dicha preservación del patrimonio histórico con su disfrute como objeto cultural y su aprovechamiento como recurso económico. Este espíritu también se recoge en los objetivos del Plan Especial de Protección Vegueta-Triana, cuyo objeto principal, expuesto en el apartado 4.1 de la Memoria de Ordenación, es "la ordenación y gestión de los Conjuntos Históricos de Vegueta y de Triana, garantizando la conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y paisajístico de estos barrios y promoviendo a su vez su dinamización, por medio de la actualización de las determinaciones previstas por el PEPRI- 2001, en vigor hasta la aprobación del presente documento".

Con el propósito de cumplir este objetivo, el Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana propone una regulación que trata de garantizar la correcta conservación del patrimonio contenido en su ámbito, pero al mismo tiempo introduce mecanismos que promueven el desarrollo de actividades que garanticen el progreso económico y social de los dos barrios, entendiendo que ambos propósitos están inevitablemente vinculados, pues difícilmente se podrá conservar adecuadamente el patrimonio si éste se ubica en un entorno abandonado y sin actividad.

En lo que se refiere a la posibilidad de dividir y agrupar parcelas, en el Plan Especial, tal como se recoge en la Memoria de Ordenación, se ha considerado que la estructura parcelaria es un elemento fundamental en la definición de la morfología de los Conjuntos Históricos y por tanto debe mantenerse y protegerse, en virtud de lo cual, como norma general, se han prohibido las agrupaciones o segregaciones de parcelas en el ámbito regulado por el Plan Especial. No obstante, mantener la estructura parcelaria no implica que no se puedan introducir pequeños ajustes en la misma que no desvirtúen su constitución

original y que resulten necesarios para viabilizar la renovación de ciertas parcelas no catalogadas. Este es el caso de las agregaciones que se han permitido en el Plan Especial:

- Se permite la agrupación de parcelas de superficie igual o inferior a 100 m<sup>2</sup>. 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 por dos motivos fundamentales: por una parte, estas parcelas representan tan sólo el 3,4% de la superficie del barrio de Triana y el 5,3% de la superficie de Vegueta; y por otra parte, la superficie media de parcela en estos ámbitos es significativamente superior a 100 m<sup>2</sup>. Suponiendo que se produjera una agrupación del 100% de estas parcelas, cosa poco probable, esto supondría una variación menor al 5% en la estructura del parcelario del conjunto de estos barrios, lo que es, a todas luces, una variación poco significativa respecto a los beneficios que esta posibilidad de agrupación puede generar: va a favorecer la renovación de estas parcelas, evitando su deterioro y abandono, ya que por sus reducidas dimensiones de superficie es muy difícil ejecutar en ellas una edificación en condiciones razonables de habitabilidad.

- La parcela situada en la calle Arena, 11B, deberá agruparse con alguna de las colindantes para poder edificar. Esta parcela estaba calificada en el PEPRI-2001 como Espacio Libre. Por razones que se exponen en la Memoria de Ordenación del documento y que no vienen al caso, este Plan Especial consideró adecuado cambiar su calificación a residencial. Sin embargo, debido a la estrecha dimensión de su fachada, de tan solo dos metros, no reúne las condiciones necesarias para la edificación, según éstas se definen en el Plan General vigente, por lo que se exige su agrupación con alguna de las colindantes para poder edificar y evitar de esta forma que continúe avanzando el deterioro y abandono actual de la parcela.

- En las manzanas V-18 y V-26, que tienen frente a la Avenida Alcalde Díaz Saavedra Navarro, se permite la agrupación de parcelas, independientemente de su superficie. Tal como se expone en la Memoria de Ordenación, en las manzanas de este frente de Vegueta, la parcelación no debe ser un parámetro a mantener, por dos razones: por una parte, no se mantiene la parcelación original. A lo largo de los años ésta ha sido modificada presentando en la actualidad una composición heterogénea, de manera que junto a grandes parcelas quedan algunas muy pequeñas en las que la dimensión de fachada es tan mínima que hace muy complicada su renovación sin la agregación con el colindante. Entendemos que debe observarse y reconocerse en este caso la transformación de la trama urbana como una realidad que hay que afrontar; y por otra parte, deben considerarse las especiales características de estas manzanas, diferentes de otras del entorno, al constituir la fachada marítima de la ciudad al mar en este tramo. El frente de Vegueta hacia la Avenida Marítima no puede ser entendido simplemente como límite oriental del barrio, con el mismo tratamiento normativo que el resto de parcelas, sino que se debe poner en valor su condición de fachada hacia mar. La agrupación de parcelas propuesta contribuirá a facilitar la renovación de estas parcelas sin suponer una variación significativa en la estructura parcelaria, que como hemos dicho, ya está muy modificada en estas manzanas.

### **POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.**

Tal como se ha expuesto a lo largo del Plan Especial, éste tiene por objeto la conservación del patrimonio de Vegueta y Triana, incluyendo todos aquellos aspectos que definan su configuración como Conjuntos Históricos, lo que incluye, entre otras cuestiones, la trama viaria existente, su morfología y definición. Esto no implica, como se comentó en el apartado anterior en referencia a la estructura parcelaria, que esta conservación de la trama viaria no

permita la realización de ciertos ajustes que mejoren ambientalmente el entorno o que resuelvan problemas del propio funcionamiento de dicha trama, siempre y cuando se garantice de forma general la conservación de su trazado. Así pues, con el fin de mantener dicha trama viaria, el Plan especial elimina en el ámbito ordenado la obligatoriedad existente en otras zonas de la ciudad de ejecutar chaflanes en las esquinas, manteniendo sólo dicha obligación en aquellos casos en que esto contribuya a mejorar la resolución de una esquina concreta, de forma puntual.

En lo que se refiere a las modificaciones en las alineaciones, debe señalarse que este Plan Especial que se ha aprobado inicialmente parte, para el estudio de alineaciones y rasantes, de las determinaciones del Plan Especial anterior. En este sentido, el nuevo Plan Especial mantiene algunos cambios de alineación propuestos en el documento de 2001, sin que se hayan producido por tanto cambios en la regulación de estas parcelas con respecto a lo anteriormente establecido. Este es el caso de los cambios de alineación propuestos en Lagunetas, 8; Triana, 3; Domingo Déniz, 15/ San Francisco, 1; Audiencia, 8; García Tello, 7, 9 y 23; Reyes Católicos, 63, 67 y 69; Fernando Galván, 20; y Sor Jesús, 7 y 9.

Además, el nuevo Plan Especial, elimina muchos de los cambios de alineación que proponía el PEPRI-2001, bien por estar ya ejecutados (Triana, 14 / Francisco Gourié, 13; Juan de Padilla, 2A; Maninidra, 8; San Francisco, 3; San Nicolás, 3, 5, 7 y 9; Agustín Millares, 9; Clemente Jordán, 1 / Verdi, 1; Juan de Quesada, 9 / Doramas, 3; Mendizábal, 9, 11, 15 y 17; y Reyes Católicos, 59, 61 y 65); bien porque se han considerado innecesarios y se prefiere preservar en esos puntos el trazado original (Interior de la manzana T-26 (afectaba a 11 parcelas); Viera y Clavijo, 1; Ramón y Cajal, 2 a 22; Abreu y Galindo; Reyes Católicos, 49 a 57; y Agustín Millares, 1).

El nuevo Plan Especial sólo introduce nuevos cambios de alineación que el PEPRI-2001 no recogía (que afectan a 26 edificaciones), en todas aquellas fachadas no protegidas en las que se ha observado una alineación discontinua con respecto a las edificaciones colindantes y cuya corrección supondrá una mejora del entorno, con la homogeneización del tramo y la ampliación de aceras. Estos nuevos cambios de alineación propuestos se encuentran en las siguientes calles: Maninidra, 4; Dr. Domingo Déniz, 15; Pedro Díaz, 22; López Botas, 49 y 61; Sor Brígida Castelló, 12 y 20; Santa Bárbara, 23 y 31; Mendizábal, 19; Francisco Déniz / Botas; Alcalde Díaz Saavedra Navarro, 32; Francisco Gourié, 61 y 63 (se descatalogaron las fachadas traseras); Guzmán El Bueno, una parcela s/n (parcela proveniente del PERI San Juan - San José); Carretera del Centro, 4, 6, 10, 14, 16 y 18 (parcelas provenientes del PERI San Juan - San José); Ramón y Cajal, 27, 31 y 33 (parcelas provenientes del PERI San Juan - San José); y Real de San Roque, dos parcelas s/n (parcelas provenientes del PERI San Juan- San José).

Como se ha comentado, las nuevas modificaciones de alineaciones incluidas en el PEP Vegueta-Triana se realizan sobre edificaciones no protegidas y en todo caso las actuaciones sobre estas 26 parcelas se consideran una intervención muy puntual dentro de estos dos conjuntos, pues sólo representan un 2% del total de parcelas que ordena el Plan Especial.

### **USO TERCIARIO RECREATIVO.**

Tal y como se recoge en el apartado 3.3.1 de la Memoria de Información, Volumen III "Análisis del Espacio Urbano", del documento Informativo del Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana (PEP-VT), los usos indicados en el PEPRI-2001 no están adaptados a los establecidos en el Plan General vigente.

En este sentido, desde la aprobación definitiva del Plan General de 2000 dentro del uso terciario se distinguen las clases de hospedaje, comercial, oficinas y terciario recreativo.

Sin embargo, el PGOU'89, documento vigente en el momento de la redacción del PEPRI-2001, establecía en su Normativa, art. 493 de la Sección 4ª del Título XIII, el uso terciario como aquel “que presta variedad de servicios, lucrativos o no, de tipo administrativo, burocrático, comercial o de residencia y expansión temporal de personas” clasificándose en oficinas, comercial y hostelería-turismo.

En la comparativa de las clasificaciones hechas por ambos planes generales vemos que, en el PGOU'89, el uso terciario recreativo no se contemplaba como una clase dentro del uso terciario sino que se entendía asumida dentro de la clase de comercial, y ello es así porque si no durante la vigencia de este plan no se hubiera podido desarrollar el uso terciario recreativo en el municipio.

Por ello, ya en la aprobación definitiva del PEPRI-2001, y una vez aprobado definitivamente el PGO-2000 (aprobación definitiva según orden departamental de 26 de diciembre de 2000), se introduce en la Ordenanza de renovación una mención expresa al terciario recreativo diferenciada del uso comercial, al igual que, se especifican las categorías del uso comercial acordes con las del nuevo PGO-2000 de “pequeño comercio y local comercial Tipo I”, ya que el PGOU'89 no contemplaba estas mismas categorías.

Esta adaptación del PEPRI-2001 al plan general en vigor PGO-2000, se recoge en el punto 2 y 6 del artículo 41 relativo a los usos de la Ordenanza de Renovación para el Centro Histórico, donde se asume que el uso terciario recreativo incluye las categorías de establecimiento para consumo de comidas y bebidas, salas de reunión Tipo I y salas de espectáculos Tipo I.

Igualmente, la Comisión de Interpretación del Plan General, en sesión celebrada el 24 de junio de 2004 se pronunció con el siguiente tenor:

“1. El uso terciario-recreativo en la Ordenanza de Protección 1.1 en el PEPRI Vegueta Triana”.

“El P.E.P.R.I. “Vegueta – Triana” en sus Ordenanzas de Protección 1.2 y 1.3 referidas a edificios protegidos por su Interés Histórico y Tipológico o por su Interés Ambiental, respectivamente, remite la regulación de los usos posibles al artículo 41 de la Ordenanza de Renovación. Éste, en su apartado 2, hace mención expresa del uso terciario recreativo del Plan General, con una consideración diferenciada con respecto del uso comercial. Se trata de una corrección introducida en el documento de Aprobación Definitiva del Plan Especial con la finalidad de hacer compatible la regulación de usos de los planeamientos general y especial, puesto que en las versiones anteriores del P.E.P.R.I. el uso terciario se contemplaba como una variedad del comercial, en consonancia con su consideración en el P.G.O.U. de 1989, que no separaba ambas categorías.

Esa inclusión del terciario recreativo en la regulación de usos del Plan Especial no está presente sólo en el caso de la Ordenanza de Renovación y de las Ordenanzas de Protección 1.2 y 1.3, sino que también existe en las Ordenanzas de Edificación para “Primero de Mayo” y “Nueva Vegueta”, dado que asumen la ordenación establecida al respecto por las Ordenanzas M y B del P.G.M.O., en cada caso.

De este modo, la única ordenanza que no contempla expresamente el uso terciario recreativo es la Ordenanza de Protección 1.1 que, en cambio, sí considera el uso comercial entre los posibles en los edificios que regula, a pesar de su elevado nivel de protección, por lo que entendemos que no se trata de una prohibición expresa, sino de una referencia a ese comercial genérico primitivo que incluía el terciario recreativo actual.

La Comisión entiende que para evitar dudas a la hora de informar los correspondientes expedientes, sería conveniente introducir en el Título VI, "Ordenanza de Edificación", concretamente en su apartado 6.2.1 de "Condiciones de Uso", una aclaración a este respecto en los siguientes términos:

"Las menciones al uso comercial que se efectúan en cada una de las ordenanzas de aplicación en el ámbito del Plan Especial se hacen en el sentido más amplio del término, de modo que el uso terciario recreativo se contempla como una variedad del mismo."

### **ESPACIO LIBRE EL-03 PLAZA SAN BERNARDO.**

Un estudio del Conjunto Histórico no se limita a un recorrido histórico sobre los hechos más relevantes que acontecieron, sino que debe analizar su evolución, como ámbito edificado, reconociendo las tramas urbanas y su conformación en el tiempo, singularidades, caracterizaciones y la razón de ser de cada dilatación del espacio público.

La configuración del espacio conocido popularmente como plaza de San Bernardo tiene su génesis en el s.XVI, tal como queda reflejado en el levantamiento que el ingeniero Leonardo Torriani realiza en 1588 por orden del rey Felipe II, con el objetivo de tener una idea real de las ciudades de Ultramar en las Islas Canarias.

En este plano podemos ver que la plaza se encuentra lindando con el convento de San Bernardo derrumbado en 1868, en el límite norte de la ciudad construida. A partir de aquí hasta la muralla se encontraban los terrenos agrícolas denominados las "Huertas de San Telmo".

Este espacio también aparece reflejado y reseñado en los planos de la ciudad que Agustín del Castillo realiza en 1686 y en el que posteriormente Luis Marqueli dibuja en 1792, así como en el dibujado por López Echegarreta en 1883, este último mejor definido. En estos planos podemos verificar que se trata de un espacio muy antiguo de la ciudad cuyo perímetro inicial se mantuvo hasta los inicios del siglo XX, momento en el que su fachada al naciente se derrumba para realizar la vía de conexión con la actual avenida Primero de Mayo, por tanto se trata de un espacio histórico de gran relevancia.

En áreas con una estructura urbana consolidada es bastante complicado encontrar nuevos espacios libres, sin embargo, las dimensiones del espacio de la calle San Bernardo nos ofrece la oportunidad de delimitar una actuación de gran significación para la ciudad, ya que por un lado reflexiona sobre la memoria histórica de la ciudad rescatando el uso original de este espacio, y por otro lado reflexiona sobre los valores de futuro de este ámbito ya que es poseedor de calidad paisajística y arquitectónica; una peculiaridad que le confiere la capacidad de generar ciudad y ciudadanía al funcionar como ámbito de centralización (peatonalización) fortaleciendo el valor social y la calidad de vida de nuestros habitantes.

En este sentido, el Plan Especial, con el objetivo de valorar los elementos que han llegado a nuestros días, califica como Espacio Libre (EL-03) el tramo de la calle San Bernardo

comprendido entre Pérez Galdós-General Bravo y Cano-Viera y Clavijo, por los motivos históricos ya argumentados, por las dimensiones de dicho espacio, propias de una plaza urbana, y por la singularidad del conjunto edificado en varios puntos, el acompañamiento de arbolado voluminoso y la singular perspectiva visual con el Risco de San Nicolás.

Como ya se ha expuesto la calificación de este espacio como Espacio Libre puede causar un apreciable efecto positivo sobre la cualificación del entorno y la protección del patrimonio histórico y/o arquitectónico, a la vez que potencia la movilidad peatonal del centro histórico. Se subraya el uso originario de dicha calle como plaza y zona arbolada densa hasta su reurbanización a mediados del siglo XX.

En cuanto al tráfico, la afección es muy local limitándose a ser una cuestión de gestión del viario. La movilidad hay que verla desde un contexto mucho más amplio, ya que la previsión, en el Plan General vigente, de conexión de la Ciudad Alta con el Pambaso transformará la estructura viaria, ya que, al eliminar gran parte del tráfico de la calle Buenos Aires, ésta se podrá reconvertir en la salida de la Avenida Primero de Mayo hacia la costa, sustituyendo la función que a día de hoy hace la calle San Bernardo.

A corto plazo, dado que el flujo viario de San Bernardo-Viera y Clavijo persigue alcanzar, por un lado, Bravo Murillo y, por otro, la costa a través de Buenos Aires, y que prácticamente es de un sólo carril en su último tramo de conexión con Viera y Clavijo, existen otras calles que podrían suplir perfectamente esta función como son Perdomo y Domingo J. Navarro, aún más, si tenemos en cuenta que el tramo de manzana de Viera y Clavijo entre San Bernardo y Perdomo no cuenta con garajes.

Por otro lado, la condición de Espacio Libre no impide el paso puntual de vehículos de carga y descarga para los comercios y/o residentes de la zona.

Por lo expuesto, la ejecución del citado espacio libre no impide el normal desarrollo del tráfico viario en la zona y, sin embargo, ayuda a conservar un espacio con historia.

### **ORDENANZAS ESTÉTICAS.**

El artículo 31 de la LPHC, al establecer el contenido mínimo de los Planes Especiales de Protección, detalla que deberá abordar lo siguiente:

b) Los criterios de conservación, consolidación, restauración y, en su caso, rehabilitación y remodelación de los inmuebles, con un programa específico de actuaciones para los catalogados.

El artículo 9 de la Ordenanza estética al que remite la alegación señala que:

“Artículo 9 Consideraciones relativas a la composición de fachada.

1. Consideraciones generales:

a) En edificios catalogados, cualquier intervención en fachadas protegidas deberá respetar la composición original de la misma, así como sus materiales, procurando restituir elementos y huecos que hubieran sido modificados, siempre que las condiciones de habitabilidad del inmueble y las normativas sectoriales lo permitan. En todo caso, habrá que ajustarse a lo establecido en el apartado "Directrices de Intervención" de la correspondiente ficha del Catálogo.

De igual manera, las obras de ampliación en altura o en longitud de fachada de edificios catalogados deberán adecuarse a la fachada protegida preexistente, resaltando los valores que motivaron su protección pero con un diseño contemporáneo que no reproduzca estilos anteriores. Es decir, la composición deberá adaptarse a la cadencia general, pero sin imitar estilos ni composiciones de otras épocas.

...”

El objeto de este artículo es guiar en las posibles nuevas intervenciones sobre inmuebles catalogados, de forma que “lo nuevo”, no se confunda con lo protegido. Con esa intención se ha establecido este criterio de no imitar estilos ni composiciones de otras épocas.

La Ordenanza estética está incidiendo en criterios de remodelación de los inmuebles en relación con su fachada. Lejos de suponer genéricamente un “pisoteo al estilo tradicional canario”, tal y como se señala en la alegación, la ampliación de longitud de fachada es necesaria regularla precisamente para no producir ese efecto indeseado, negando que estemos ante la modificación de un edificio catalogado, y debiendo ser en todo caso el proyecto concreto que lo aborde el que sea acorde y se integre con las características tipológicas y arquitectónicas del que se pretende remodelar, sin que tenga que ser necesariamente igual o parecido.

Tal y como se expone uno de los casos más reconocibles por su buen hacer en este sentido es el relativo a la ampliación de la Casa Museo Pérez Galdós, que es un ejemplo de la pretensión del Plan Especial en todo el ámbito.

Esto no quiere decir que en un determinado caso, el proyecto que se presente se adecúe más a lo existente que en otros, por lo que será en última instancia el informe técnico correspondiente más el que deba emitir el Consejo de Patrimonio, los que dictaminen sobre su conveniencia y oportunidad.

### **ANEXO DE PROPUESTAS.**

En relación al apartado en que se expone una propuesta de ajuste del grado de protección en varias decenas de inmuebles incluidos en el Catálogo, se coincide en su totalidad con un aumento de dicho grado, lo que lleva aparejado una mayor restricción en las intervenciones que puedan acoger.

Con carácter preliminar y tras un análisis del documento, se constatan 5 errores en la propuesta formulada en la alegación, referidos a las unidades VT-123, VT-384, VT-385, VT-499, VT-602. Se solicita el ajuste a un grado de protección más restrictiva que realmente es el que se regula en la correspondiente ficha del Catálogo expuesto a información pública. Se entiende, pues, que no procede modificación alguna de lo ordenado.

Conviene recordar que las Normas del P.E.P. de “Vegueta-Triana” regulan en su artículo 4.3 el concepto y alcance de cada grado de protección, de modo que se determina lo siguiente:

“a) Integral: protege la totalidad de cada uno de los inmuebles en él incluidos.

Se incluyen en este grupo los inmuebles que por su carácter excepcional con importantes valores artísticos, edificatorios, etnográficos y/o ambientales, así lo aconsejan.

También estarán protegidos con este grado de protección los siguientes elementos de patrimonio escultórico:

...

Se protege el inmueble o elemento en su totalidad, incluida la parcela, salvo que se indique lo contrario en el apartado "Valoración y Alcance de la Protección" de la ficha de protección.

b) Ambiental: protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles.

Se incluyen en este grupo aquellos edificios con ciertos valores edificatorios y/o ambientales que mantienen, en buena parte, la tipología original, de tal forma que ilustran y sirven de referencia para comprender su época, lenguaje formal, temática funcional, tecnología constructiva u operación urbanística.

Excepto en aquellos casos en los que se indique otra cosa en la ficha del Catálogo, se protege el volumen, el aspecto exterior (tipo de cubierta, composición y materiales de fachada) y la organización interior (tipología, estructura portante, posición de escaleras y patios y espacios no edificados), así como aquellos acabados o elementos característicos de su época que se hayan conservado y que resulten de interés (pavimentos, zócalos, molduras, etc.).

c) Parcial: protege elementos específicos.

Se incluyen en este grupo aquellos elementos que destaquen por sus valores en un edificio o entorno, y aquellos otros edificios que por su tratamiento peculiar y situación en el entorno tienen una fachada de interés histórico, arquitectónico o ambiental, pero cuyo interior no conserva o nunca ha tenido valores que merezcan protección.

Los elementos a proteger son generalmente la fachada y la primera crujía. No obstante, se concretará para cada inmueble, en su ficha correspondiente del Catálogo, qué elementos se protegen".

Teniendo en cuenta lo anterior, en el conjunto de inmuebles para los que se propone el cambio del grado de protección "ambiental" al de protección "integral" no se observa en ninguna de las unidades el acompañamiento de unas condiciones o características dotadas de la excepcionalidad con importantes valores artísticos, edificatorios, etnográficos y/o ambientales a la que se refiere el texto normativo.

Esta excepcionalidad es una cualidad que debe entenderse en el contexto del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural de la ciudad, o cuanto menos del ámbito urbano en su globalidad que conforman los respectivos Conjuntos Históricos del "Barrio de Vegueta" y del "Barrio de Triana".

Analizados de modo individual un apreciable porcentaje de los inmuebles propuestos en la alegación, sus características constructivas, tipologías y elementos histórico-artísticos que conforman el edificio respectivo son comunes en la modalidad de la arquitectura histórica anterior a 1800 o en aquellas diversas que se desarrollaron en la ciudad del siglo XIX y principios del XX. Esta circunstancia no debe entenderse como argumento para la exclusión del valor de patrimonio histórico. Y en esos términos se pronuncia la inclusión en el Catálogo con el grado de protección ambiental y el alcance normativo antes expuesto. Sin embargo,

no procede en ningún caso la exclusividad o singularidad máxima que se le supone al rasgo o representatividad excepcional.

Por su parte, en el conjunto de inmuebles para los que se propone el cambio del grado de protección “parcial” al de protección “ambiental”, son todos ellos ejemplos de edificios cuyo interior se encuentra en ruina o han perdido irreversiblemente las singularidades constructivas, de motivación artística y forma, de materiales y de tipología que se le supone hipotéticamente a la construcción en su momento originario o en períodos históricos precedentes a la etapa contemporánea (desde mediados del siglo XX).

Estas unidades sí conservan elementos concretos, que comúnmente se representa en la crujía de fachada, contienen valores de representatividad tipológica de la arquitectura o el patrimonio cultural histórico (formalización general, disposición de huecos, materiales, etc.). Por dicha cualidad, se incluye en el Catálogo y su régimen de protección como ejemplo ilustrativo del proceso de construcción urbana en determinados períodos.

En ninguno de los casos mencionados se reúnen condiciones ni se aportan argumentos específicos en la alegación que conlleven la extensión de la protección al conjunto del inmueble de acuerdo al alcance regulado para el grado de protección “ambiental”.

### **PROPUESTA DE NUEVOS EDIFICIOS PARA SU INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO.**

El equipo redactor ha realizado un trabajo de campo bastante exhaustivo donde ya se han revisado las catalogaciones existentes y las posibles a añadir. Derivado de este trabajo se detalla en la Memoria de Ordenación los inmuebles que son excluidos y los que modifican su grado de protección, a la vez que se argumentan los valores detectados en los que se han incluido como nuevos catalogados. Constan todos estos supuestos debidamente justificados en la Memoria de ordenación, con una amplia descripción de sus características actualizadas y los motivos de su modificación.

Estas distintas posibilidades son potestad de la Corporación local y así se ha hecho constar en la primera parte de esta alegación sobre la regulación y tramitación de los Conjuntos Históricos, y es numerosa jurisprudencia la que avala estas decisiones.

En lo que respecta a las nuevas inclusiones de inmuebles protegidos en el Catálogo de este Plan Especial, hay que decir que esta potestad deriva, por un lado, de las competencias que ostenta el Ayuntamiento sobre esta materia, que le obliga necesariamente a reconocer aquellos espacios y propiedades de interés dignos de conservación, y, por otro lado, tratándose de una revisión del PEPRI 2001, analizar aquellos supuestos que serían de nueva incorporación conforme a los criterios de protección establecidos en la Memoria, y que, en coherencia con ello, no fueron incluidos anteriormente.

#### **Resolución:**

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 90

<b>Nombre:</b> HERMANAS CROISSIER LÓPEZ (Representante María Elena del Castillo Croissier)		
<b>Domicilio:</b> C/Domingo J. Navarro, 17 bajo izq.		<b>C.P.</b> 35002
<b>Nº Reg. Ayto.:</b> 131205	<b>Fecha Reg. Ayto.:</b> 07-09-2016	<b>Nº de Páginas:</b> 3

<b>Sector:</b> VEGUETA - TRIANA	<b>Barrio:</b> TRIANA
<b>Entidad:</b> Particular	
<b>Tema:</b> Directrices de intervención	

**Contestación**

1. La edificación que nos ocupa, ficha VT-286 del Catálogo de Protección, conserva la protección asignada por el Plan Especial aprobado en 2001 (PEPRI-2001), que la señalaba como "Edificio de interés ambiental" (equiparable al grado "Parcial" de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, según se expone en la Memoria de Ordenación del nuevo Plan Especial).

La definición contenida en el documento normativo para estos edificios de protección "Parcial" incluye "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, entendiéndose que, el paramento exterior y su espacio habitable inmediato constituyen una unidad indivisible desde el proyecto. Por tanto, como norma general, se protegerá la primera crujía conjuntamente con la fachada, siendo únicas excepciones aquellas edificaciones en que dicha crujía se encuentre totalmente transformada o en ruina, en cuyo caso se indicará en la ficha correspondiente que la protección se limita únicamente a la fachada.

2. En relación a la modificación de la altura original de los edificios protegidos, la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, es bastante estricta, tal como se recoge en su artículo 34, apartado 8, donde limita la posibilidad de incrementar altura en las edificaciones protegidas en conjuntos históricos:

"Las obras de nueva planta a realizar en edificios vaciados que, por razón de la normativa urbanística aplicable, hayan de mantener la fachada deberán, en todo caso, respetar la edificabilidad, la altura de los forjados y la disposición de los huecos preexistentes."

Así pues, la elevación de alturas sobre inmuebles protegidos preexistentes debe ser siempre una intervención excepcional que entendemos únicamente debe permitirse en aquellos casos concretos en los que haya un interés general, bien porque se contribuya a mejorar los entornos de protección o bien para homogeneizar alturas, y por supuesto, la actuación debe quedar supeditada a la puesta en valor de la edificación original sobre cualquier otro parámetro.

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.
- La eliminación o minimización de impactos visuales como medianeras vistas y saltos muy pronunciados que no se justifiquen y los conflictos que puedan producirse en parcelas de esquina.

El inmueble se sitúa en un enclave de especial interés visual como es la calle de Triana. La altura media de esta calle es mucho mayor que la del inmueble que nos ocupa de dos plantas altas de altura, equiparable a tres plantas de nueva edificación. Por otro lado, este inmueble, en lo referente a la altura, se encuentra en la misma situación que el inmueble situado justo en frente y recogido en el Catálogo de Protección con la ficha VT-250, ambos producen un salto pronunciado en el ritmo de alturas de la calle. Por ello, al inmueble de la ficha VT-250 se le permite construir una planta más sobre la edificación existente, sin embargo por error, no se propuso lo mismo para el que nos ocupa, aspecto que se subsana.

En conclusión, el inmueble situado en la calle Triana, 54 / Francisco Gourié, 53, tiene valores arquitectónicos e históricos que justifican su inclusión en el Catálogo de Protección con el grado de protección "Parcial", protegiéndose la fachada y la primera crujía de ambas fachadas.

En consecuencia con lo expuesto, se propone aumentar una planta más sobre la edificación existente.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone lo siguiente:

- En cuanto al punto 1, DESESTIMAR la alegación formulada.

- En cuanto al punto 2, ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación formulada.

Se modifica el apartado "Directrices de Intervención" de la ficha, sustituyendo el texto actual por el siguiente:

"Sólo se permitirá la remodelación, según la Norma de Protección, del volumen situado tras la primera crujía de ambas fachadas.

Se podrá construir una planta más sobre la edificación existente, alineada a fachada, según los parámetros indicados en dicha norma".

Nombre: JOSÉ LUIS CALZADA FIOLE		
Domicilio: C/Malteses, 3, 6ºB		C.P. 35002
Nº Reg. Ayto.: 131209	Fecha Reg. Ayto.: 07-09-2016	Nº de Páginas: 4
Sector: VEGUETA - TRIANA	Barrio: TRIANA	
Entidad: Particular		
Tema: Ordenación		

## Contestación

El Plano 2.4 del documento normativo, "Altura máxima de la normativa VT", determina una altura de 4 plantas en el edificio en que reside el dicente, exponiendo que dicha altura no se corresponde con la que presenta el tramo de calle de siete plantas de altura (la séptima retranqueada en forma de ático) con la singularidad de la esquina Malteses-Triana que se manifiesta con una elevación de tres plantas más retranqueadas respecto a la fachada principal.

Conscientes de esta situación, a este respecto hay que decir que el inmueble objeto de la alegación se encontraría en este momento, conforme a lo dispuesto en el artículo 44 bis del TR-LOTENC, Efectos de la entrada en vigor de una nueva ordenación sobrevenida, en situación legal de consolidación. Ello significa que, aún no reconociéndose expresamente su altura en el plano normativo, aunque sí en el informativo, le es de aplicación la regulación contenida en aquel artículo y los siguientes y complementarios con carácter supletorio. Así, ese artículo determina las autorizaciones y restricciones a cualquier tipo de actuación, obra o uso, sobre los inmuebles en situación de consolidación.

Dispone textualmente:

Artículo 44 bis. Efectos de la entrada en vigor de una nueva ordenación sobrevenida.

1. Las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades existentes que al tiempo de la entrada en vigor de una nueva disposición legal o reglamentaria, incluyendo un nuevo instrumento de ordenación, que resultasen disconformes con la nueva regulación sobrevenida, quedarán desde la entrada en vigor de la nueva regulación, en alguna de las siguientes situaciones legales:

a) Situación legal de consolidación. Se aplicará esta situación a todas las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como a los usos y actividades preexistentes que se hubieren erigido o iniciado con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, en su caso, en el momento de su implantación, y que por motivos de legalidad sobrevenida, entre los que se considerarán la alteración de los parámetros urbanísticos básicos de uso o edificabilidad, resultasen disconformes, aunque no necesariamente incompatibles con las nuevas determinaciones de aplicación.

A tales efectos, se entenderá que las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades se han consolidado cuando su establecimiento estuviera legitimado por todos los títulos y las autorizaciones administrativas exigibles para su implantación con anterioridad a la entrada en vigor de las nuevas determinaciones.

...

Sobre las obras y usos admitidos en estas edificaciones, conforme al citado artículo 44 bis, son los siguientes:

A) Consolidación:

- Admite obras de consolidación, rehabilitación y remodelación necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble.

- No admite incremento de volumen o edificabilidad.

- Respecto al uso, admite obras que consistan en la mejora y actualización de las instalaciones para su adaptación a nuevas normas de funcionamiento de la actividad o el logro de una mayor eficiencia y un menor impacto ambiental.

En resumen, para el caso que nos ocupa, se señala que el artículo 44 bis del TR-LOTENC, otorga a los inmuebles construidos con licencia pero disconformes con el nuevo planeamiento la condición de edificios "en estado de consolidación", es decir, susceptibles de admitir obras de mantenimiento, consolidación e incluso reconstrucción, con la misma edificabilidad del inmueble sustituido, en caso de derrumbe sobrevenido, por ejemplo, por siniestro.

Este último apunte conlleva a aceptar la realidad edificada y traslada a la voluntad del promotor la decisión de renovar la edificación y ajustarse a la nueva edificabilidad. La posibilidad de reconstrucción en caso de siniestro, más las obras ya admitidas de consolidación, rehabilitación o remodelación necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble, supone que la edificación en situación de consolidación perviva más allá de la vida útil del Plan que las ordena o incluso de sucesivos planes, entendiendo como filosofía del artículo reseñado evitar la aplicación de afecciones gravosas para el propietario común de la ciudad consolidada.

Por lo expuesto, donde la vida útil de las edificaciones en consolidación podría alargarse en el tiempo, como es el caso que nos ocupa, se vuelven a comprobar las alturas de las edificaciones, tanto catalogadas como no catalogadas.

Si bien se tiene en cuenta lo señalado, no hay que perder de vista los criterios fijados desde el PEPRI-2001, puesto que el Plan Especial en tramitación se redacta con carácter de Revisión del mismo. Por ello, para abordar las alturas propuestas,

hay que considerar los tramos completos de manzana con edificios de una misma altura, en busca de esa homogeneidad, así como, la escenografía urbana que los rodea (vías más anchas, relación con otras manzanas colindantes, ...)

En coherencia con lo anterior, se señala que el inmueble se localiza en un tramo de manzana ya consolidado, por lo que, 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 éste inmueble las 7 plantas de altura fijadas en el tramo de la calle Malteses.

En cuanto a la escenografía urbana, el tramo final de la calle Malteses ve incrementado el ancho de la vía a finales de los 60 principio de los 70, al igual que la calle Losero en la década de los 90. Esta dilatación de la trama viaria tiene su reflejo en la elevación de altura de los edificios de su fachada sur.

Por tanto, se estima reconocer las alturas actuales, en el sentido expuesto, y procede modificar el Plano 2.4. de alturas de la normativa.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone ESTIMAR la alegación formulada.  
Se procede a modificar el Plano 2.4. de alturas de la normativa.

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 92

Nombre: CAROLINA MARÍA RIVERO GONZÁLEZ Y HEREDEROS DE D. PEDRO LUIS RIVERO HERNÁNDEZ

Domicilio: C/Mesa de León, 4, 2º

C.P. 35001

Nº Reg. Ayto.: 131295

Fecha Reg. Ayto.: 07-09-2016

Nº de Páginas: 7

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: VEGUETA

Entidad: Particular

Tema: Directrices de intervención

**Contestación**

1. La delimitación de las parcelas en los planos del Plan Especial aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016, coincide con la representación que, de la misma, tiene la Dirección General de Catastro.

En este sentido, la alegación representa con tramado azul la parte que le corresponde a la parcela como aclaración al error detectado en la propia cartografía catastral.

Así pues, se entiende que debe corregirse el desajuste, por lo que se procederá a representar la parcela, correctamente, en los planos de ordenación y en el plano de situación de la ficha VT-402 del Plan Especial en trámite.

En cuanto a la altura, se comprueba que efectivamente existe una tercera planta, ático, por lo que se actualizará la información de la parcela fijando una altura existente de tres plantas en el plano 3.2 del documento informativo.

No así el plano 2.3 de paisaje de cubiertas y medianeras, puesto que la trama asignada a la parcela lo que señala es la distorsión visual de lo que sucede en la cubierta, independientemente de si es una planta más o no, al referirse a la integración ambiental y pertenecer, dicho plano, al análisis medioambiental y de valoración paisajística.

2. En relación a la división de la ficha VT-402 en fichas individualizadas:

Los inmuebles en Espíritu Santo, 9 esquina Agustín Millares, 17 y 19, están protegidos en la ficha VT-402 del Catálogo del Plan Especial de Protección Vegueta-Triana, aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016.

Tal como se recoge en el apartado 6.2 de la Memoria de Ordenación de dicho Plan Especial “el catálogo se desarrolla por medio de fichas en las que se detalla la información concerniente a los inmuebles y a su protección, bien de manera individual, o agrupándolos en conjuntos de características homogéneas”. Es decir, varios inmuebles se pueden agrupar en una misma ficha siempre que tengan características homogéneas, esto es, formen un conjunto ambiental, pertenezcan inicialmente a un mismo proyecto o simplemente estén en proximidad y contengan características de protección similares. El hecho de que dos o más edificaciones pertenezcan a propietarios diferentes no es un criterio que impida su agrupación, de manera que en cada una de las fichas del nuevo catálogo incluso se muestran todas las referencias catastrales de los inmuebles que se protegen y se grafían separados por una línea roja en el plano de situación.

No obstante, que una edificación tenga una ficha particular o que comparta ficha con otros inmuebles no implica -o al menos no debe implicar- que no se tenga que hacer una valoración individual de cada uno de los inmuebles que se protege, debiendo incluir una descripción que se corresponda con cada uno de ellos y señalando las diferencias en caso de que éstas sean significativas.

En el caso de las edificaciones en Espíritu Santo, 9 esquina Agustín Millares, 17 y 19, la agrupación de las mismas venía ya determinada por el catálogo del Plan Especial aprobado en 2001, del que el nuevo documento es tan solo una revisión.

Se entiende que, en su momento, el equipo redactor anterior consideró que ambas edificaciones formaban un conjunto y por ello se protegieron en la misma ficha, de ahí que, en los criterios de valoración se señalara lo siguiente: “Conjunto homogéneo de interés; conformador de entorno característico”.

Sin embargo, en la ficha del Plan Especial de 2001 aparece tan solo la fotografía de la edificación con fachada a Agustín Millares (téngase en cuenta que en dicho catálogo en la mayoría de las fichas sólo se incluía una foto a modo de ejemplo), y podría pensarse que la edificación con fachada a Espíritu Santo no estaba bien recogida en la ficha. Por este motivo, en la nueva ficha, la imagen que se recoge es de esquina para abarcar a las dos edificaciones.

Asimismo, de la lectura de la descripción expuesta en la nueva ficha se extrae que ambas edificaciones tienen el mismo alzado característico, tanto por la repetición de huecos verticales y rejería como la cornisa en cantería.

Por otro lado, no sólo los valores presentes comentados son comunes sino que también lo son los elementos discordantes que sobresalen en cubierta.

En consecuencia, puesto que en el nuevo Plan Especial a cada inmueble se le está dando la importancia que le corresponde, se entiende que de esta manera no es necesario separar la ficha actual en dos.

3. En el epígrafe 6.2 de la Memoria de Ordenación del Plan Especial en trámite, se explica el contenido de las fichas del Catálogo de Protección, la página principal de las fichas está dividida en tres columnas, correspondiendo la primera de ellas a la información sobre el estado actual. En relación a los usos en planta baja y en otras plantas, se manifiesta lo siguiente:

“Se refiere este apartado a los usos actuales que se desarrollan en la parcela, considerándose los siguientes grupos:

Residencial, Dotaciones y Equipamientos, Comercial, Oficinas, Recreativo-ocio, Religioso, Hotelero, Industrial, y “sin uso”, pudiendo darse la combinación de varios de ellos a la vez.”

Es decir, que el uso que se recoge en la ficha de protección se corresponde con la actividad que se desarrollaba en la parcela en el momento en que se hizo la toma de datos (o que figuraba en los rótulos y carteles de la fachada), durante la redacción del Plan Especial que se sometió recientemente a información pública, y seguramente, en esa ocasión, el uso residencial de la planta baja pasó inadvertido.

Tal y como se ha reseñado, puede darse una combinación de usos a la vez, por lo que se actualizará el uso de la planta baja de la nueva ficha señalando "oficinas, residencial".

A las parcelas catalogadas les corresponde la Norma de Protección, que "establece el marco regulador de las actuaciones que se realicen sobre los edificios que se incluyen en el Catálogo de este Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana", según se expone en el capítulo 4 del documento normativo.

En relación a los usos, esta norma se regula por el artículo 4.11 "Condiciones de los usos para parcelas catalogadas residenciales", que remite al régimen de usos de la Norma VT, que establece toda la estructura de usos permitida para las parcelas residenciales, en general, incluyendo las parcelas en Espíritu Santo, 9 esquina Agustín Millares, 17 y 19, empezando por el uso cualificado, siendo este el de "Vivienda", en sus categorías unifamiliar o colectiva.

Además, se recuerda, que uno de los objetivos de este Plan Especial es la recuperación del uso residencial como uso preferente en el ámbito.

4. Durante los trabajos de redacción del documento de Plan Especial, se hizo una minuciosa labor de estudio y análisis de las edificaciones que integran los barrios de Vegueta y Triana, recopilando información sobre todo el conjunto edificado. En un primer acercamiento, se tomaron datos y fotografías del exterior de cada uno de los inmuebles, anotando información detallada de ellos. Sin embargo, entendimos que la información recopilada de las fachadas resultaba incompleta, pues no permitía valorar si el grado de protección asignado a cada inmueble era el adecuado, al carecer de información de su interior.

Así pues, con el fin de hacer una visita de reconocimiento de los valores y la determinación del grado y las obras a realizar en cada edificación, se enviaron cartas a todos los propietarios de los edificios catalogados del ámbito. Sin embargo, pese a que se realizaron varios intentos de contacto, sólo hubo respuesta por parte de aproximadamente un tercio de los propietarios.

En los casos en los que no tuvimos acceso al interior, ante la falta de información que justificara un cambio en el grado de protección, se mantuvo para las edificaciones el grado que les otorgaba el PEPRI-2001, entendiendo que el equipo redactor anterior adjudicaba los grados de protección con base al análisis de las edificaciones y en consideración de que, al fin y al cabo, se trata de un documento aprobado, que ha pasado todos los trámites legales incluyendo la exposición al público y el periodo de alegaciones.

Eso sí, se mantuvo el grado otorgado por el Plan Especial de 2001, pero adaptándolo a la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, con los criterios expuestos en la Memoria de Ordenación del Plan Especial, esto es, equiparando los grados del PEPRI directamente con los de dicha Ley: el grado "Integral" de la Ley con los "Monumentos Histórico-Artísticos" definidos por el PEPRI, puesto que el objeto de ambas categorías es la protección íntegra de los inmuebles; el grado "Ambiental" de la Ley con los denominados "Edificios de Interés Histórico y Tipológico" del Plan Especial, puesto que ambas categorías pretenden la conservación de la tipología de los inmuebles, considerando, a su vez, los valores presentes en la fachada; y el grado "Parcial" de la Ley, con el "Ambiental" del PEPRI-2001, que tiene por finalidad la protección del aspecto exterior de los inmuebles.

En los casos en los que pudimos acceder al interior, se valoró, de forma particular, el interés de la edificación, centrando la mirada en descubrir si existen aspectos tipológicos o morfológicos que ilustren el modo de construir o la forma de vida de una época concreta de la historia de nuestra ciudad y que justifiquen un grado de protección mayor al "Parcial" de la fachada. Con esos datos se le concedió a cada edificación un grado de protección determinado, así como el correspondiente nivel de intervención; y a su vez, se elaboraron los apartados de "Descripción" y "Valoración y Alcance de la Protección" de las fichas del Catálogo, donde se determina cuáles son los valores que fundamentan la protección de cada inmueble.

Es decir, en la valoración se concretan de forma sucinta los criterios de catalogación, que se resumen una serie de conceptos que, en combinación con la descripción, nos van a permitir sustentar de forma conceptual y objetiva la protección de los inmuebles. Así, se muestran en este apartado valoraciones relativas a la antigüedad de la edificación, a su representatividad como elemento de un estilo arquitectónico determinado o de una tipología concreta, la singularidad de su composición y su integración como parte fundamental de un conjunto de inmuebles que generan un ambiente característico de la historia y arquitectura de la ciudad.

Es preciso puntualizar, que el criterio que se utiliza para catalogar un inmueble no necesariamente tiene que ser adecuado o definitivo para otro. La catalogación se fundamenta en la idea de aplicar los criterios de forma singular y específica, un criterio de catalogación puede ser esencial en un inmueble, pero en otro puede tener poco fundamento o carecer de él. Igualmente, un inmueble puede ser catalogado por un solo criterio o necesitar cumplir varios. Entendemos que esta forma de catalogar atiende mejor a la realidad, que al fin y al cabo es diversa y no siempre se puede estandarizar.

Por otra parte, complementado la información relativa a los criterios de valoración, se señala en el apartado "Valoración y alcance de la protección" qué elementos concretos se protegen.

En definitiva, la asignación de grados en el nuevo Plan especial sigue un proceso completamente reglado, pudiendo estar en cada caso justificado por dos posibles motivos: uno, porque han heredado su grado del PEPRI-2001 y al no haber podido visitar su interior con motivo de esta Revisión, no se justifica ningún cambio de grado; dos, porque, con los datos obtenidos de la visita interior al inmueble, se ha estimado que tienen valores que justifican la protección de la tipología y de ciertos aspectos morfológicos interiores, además de la fachada.

En relación a la edificación situada en la c/ Espíritu Santo, 9, esquina c/ Agustín Millares, 17, debemos decir que se encuentra entre los edificios cuyo interior no se pudo visitar durante la fase de estudio del Plan especial en tramitación.

En su momento, tal como se ha comentado anteriormente, se envió a sus propietarios una carta con el fin de hacer una

visita de reconocimiento de los valores y la determinación del grado y las obras a realizar en cada edificación. Sin embargo, por motivos desconocidos, no hubo respuesta, y no se pudo ver el interior de la edificación, por lo que se le asignó el grado de protección "Ambiental", en herencia del grado de protección "Edificios de interés Histórico y Tipológico" que le adjudicaba la ficha 402 del Catálogo del Plan Especial de 2001, hasta ahora en vigor.

5. En las Ordenanzas Estéticas del Plan Especial en tramitación se establece que las actuaciones en la cubierta, en las edificaciones protegidas con grado de protección Integral o Ambiental, deberá respetarse la tipología y acabado de la cubierta original.

En este sentido, tal y como se expresa en la alegación, existen dos viviendas en el ático edificado sobre la cubierta, se desconoce si fue construido con licencia pues no se aporta nada al respecto. En cualquier caso, es la realidad edificada, por lo que procede suprimir la determinación de las "Directrices de Intervención" que establecía la eliminación del citado volumen.

Sin embargo, serán de aplicación el resto de consideraciones relativas a la composición y materiales de fachada desarrolladas en las referidas Ordenanzas Estéticas.

Así, en edificios catalogados, "las obras de ampliación en altura o en longitud de fachada de edificios catalogados deberán adecuarse a la fachada protegida preexistente, resaltando los valores que motivaron su protección, pero con un diseño contemporáneo, que no reproduzca estilos anteriores. Es decir, la composición deberá adaptarse a la cadencia general, pero sin imitar estilos ni composiciones de otras épocas". Por otro lado, también se deberá cumplir con las consideraciones relativas a los materiales de fachada, elementos antepuestos y sobrepuestos.

#### Propuesta de Resolución

Por lo expuesto, se propone lo siguiente:

Respecto al punto 1, ESTIMAR PARCIALMENTE la alegación formulada.

Se corrige el desajuste detectado en la delimitación de las parcelas, por lo que se procederá a representarlas en los planos de ordenación y en el plano de situación de la ficha VT-402 del Plan Especial en trámite. Asimismo, se actualizará la información de la parcela fijando una altura existente de tres plantas en el plano 3.2 del documento informativo.

Respecto al punto 2, DESESTIMAR la alegación formulada.

Respecto al punto 3, ESTIMAR la alegación formulada.

Se modifica el apartado "Información" de la ficha VT-402, introduciendo como "Usos planta baja" el Oficinas, Residencial.

Respecto al punto 4, DESESTIMAR la alegación formulada.

Respecto al punto 5, ESTIMAR la alegación formulada.

Se procede a incluir las siguientes directrices de intervención:

"El volumen edificado en cubierta deberá adecuarse a la fachada protegida preexistente, resaltando los valores que motivaron su protección, pero con un diseño contemporáneo, que no reproduzca estilos anteriores. Asimismo, se deberá cumplir con las consideraciones relativas a los materiales de fachada, elementos antepuestos y sobrepuestos, y ello según lo estipulado en las Ordenanzas Estéticas".

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 93

Nombre: RUTH MIRIAM ARENCIBIA AFONSO

Domicilio: C/Domingo J. Navarro, 14, 1º dcha.

C.P. 35002

Nº Reg. Ayto.: 131336

Fecha Reg. Ayto.: 07-09-2016

Nº de Páginas: 17

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Directrices de intervención

**Contestación**

1. En cuanto a incluir el ático existente en ficha del Catálogo.

En el apartado 6.2 de la Memoria de Ordenación se desarrolla el contenido de la ficha de protección, que 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.

En la primera columna se concentra la información relativa al estado actual de la edificación, fijando los usos en planta baja y usos en otras plantas, en plural, sin especificar qué números de plantas tiene la edificación actual.

En cuanto a la descripción, ésta se ubica en la tercera columna de la ficha destinada a los datos relativos a la protección de los inmuebles, incluyendo 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.

Por lo expuesto, la ficha del Catálogo de Protección sólo hace referencia a la parte con valores destacables de los inmuebles protegidos, todas las construcciones nuevas sin valores a proteger no tienen cabida en la regulación de estas fichas.

2. En cuanto a recoger en la altura permitida el ático existente.

En la Memoria de Ordenación del Plan Especial en tramitación dentro de su apartado 5.7.3 se establece que, por norma general, deberá respetarse la altura de la edificación original, incluyendo las sucesivas intervenciones históricas cuyos valores se puedan argumentar.

En este sentido, la Norma de Protección, determina que en las zonas no protegidas de la parcela, en las que se permita la remodelación, como es en este caso tras la primera crujía, deberá respetarse la altura máxima indicada en cada ficha.

En relación a esto, en la ficha VT-088 se establece que se deberá respetar la altura de la edificación original.

El ático existente no tiene valores a proteger o que se puedan argumentar puesto que ha sido una intervención reciente. Si bien el Plan Especial ha considerado en algunos casos muy puntuales el remonte, es con el fin de homogeneizar las alturas del tramo de calle y, en este caso, la altura del edificio está perfectamente integrada con el resto de los inmuebles catalogados colindantes, existiendo una consolidación de la volumetría por la presencia de un gran número de edificaciones de altura homogénea.

Por otro lado, no sólo no se puede recoger el ático por la ausencia de valores a proteger, sino que la posibilidad de asumir esta planta implica la modificación del volumen exterior de la edificación protegida (entendiendo que dicha edificación está constituida por las dos primeras plantas).

La cuestión es que la alteración del volumen en las edificaciones protegidas está regulada en la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, que, en su artículo 34 apartado 8, limita este tipo de actuaciones en conjuntos históricos:

“Las obras de nueva planta a realizar en edificios vaciados que, por razón de la normativa urbanística aplicable, hayan de mantener la fachada deberán, en todo caso, respetar la edificabilidad, la altura de los forjados y la disposición de los huecos preexistentes.”

Así pues, con esta limitación legal, entendemos que la elevación de alturas sobre inmuebles protegidos preexistentes debe ser siempre una intervención excepcional que únicamente debe permitirse en aquellos casos concretos en los que este tipo de actuaciones contribuyen a mejorar los entornos de protección, siempre desde la perspectiva del interés general.

En este sentido, en la propia alegación se expone que el ático no es visible desde ningún punto de la calle en la que se ubica el inmueble o las cercanas.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone lo siguiente:

Respecto al punto 1, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

Respecto al punto 2, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 94

Nombre: LEONARDO NAVARRO PULIDO

Domicilio: C/Malteses, 3, 7º D

C.P. 35002

Nº Reg. Ayto.: 131420

Fecha Reg. Ayto.: 07-09-2016

Nº de Páginas: 3

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Ordenación

**Contestación**

El Plano 2.4 del documento normativo, "Altura máxima de la normativa VT", determina una altura de 4 plantas en el edificio en que reside el dicente, exponiendo que dicha altura no se corresponde con la que presenta el tramo de calle de siete plantas de altura (la séptima retranqueada en forma de ático) con la singularidad de la esquina Malteses-Triana que se manifiesta con una elevación de tres plantas más retranqueadas respecto a la fachada principal.

Conscientes de esta situación, a este respecto hay que decir que el inmueble objeto de la alegación se encontraría en este momento, conforme a lo dispuesto en el artículo 44 bis del TR-LOTENC, Efectos de la entrada en vigor de una nueva ordenación sobrevenida, en situación legal de consolidación. Ello significa que, aún no reconociéndose expresamente su altura en el plano normativo, aunque sí en el informativo, le es de aplicación la regulación contenida en aquel artículo y los siguientes y complementarios con carácter supletorio. Así, ese artículo determina las autorizaciones y restricciones a cualquier tipo de actuación, obra o uso, sobre los inmuebles en situación de consolidación.

Dispone textualmente:

Artículo 44 bis. Efectos de la entrada en vigor de una nueva ordenación sobrevenida.

1. Las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades existentes que al tiempo de la entrada en vigor de una nueva disposición legal o reglamentaria, incluyendo un nuevo instrumento de ordenación, que resultasen disconformes con la nueva regulación sobrevenida, quedarán desde la entrada en vigor de la nueva regulación, en alguna de las siguientes situaciones legales:

a) Situación legal de consolidación. Se aplicará esta situación a todas las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como a los usos y actividades preexistentes que se hubieren erigido o iniciado con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, en su caso, en el momento de su implantación, y que por motivos de legalidad sobrevenida, entre los que se considerarán la alteración de los parámetros urbanísticos básicos de uso o edificabilidad, resultasen disconformes, aunque no necesariamente incompatibles con las nuevas determinaciones de aplicación.

A tales efectos, se entenderá que las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades se han consolidado cuando su establecimiento estuviera legitimado por todos los títulos y las autorizaciones administrativas exigibles para su implantación con anterioridad a la entrada en vigor de las nuevas determinaciones.

...

Sobre las obras y usos admitidos en estas edificaciones, conforme al citado artículo 44 bis, son los siguientes:

A) Consolidación:

- Admite obras de consolidación, rehabilitación y remodelación necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble.

- No admite incremento de volumen o edificabilidad.

- Respecto al uso, admite obras que consistan en la mejora y actualización de las instalaciones para su adaptación a nuevas normas de funcionamiento de la actividad o el logro de una mayor eficiencia y un menor impacto ambiental.

En resumen, para el caso que nos ocupa, se señala que el artículo 44 bis del TR-LOTENC, otorga a los inmuebles construidos con licencia pero disconformes con el nuevo planeamiento la condición de edificios "en estado de consolidación", es decir, susceptibles de admitir obras de mantenimiento, consolidación e incluso reconstrucción, con la misma edificabilidad del inmueble sustituido, en caso de derrumbe sobrevenido, por ejemplo, por siniestro.

Este último apunte conlleva a aceptar la realidad edificada y traslada a la voluntad del promotor la decisión de renovar la edificación y ajustarse a la nueva edificabilidad. La posibilidad de reconstrucción en caso de siniestro, más las obras ya admitidas de consolidación, rehabilitación o remodelación necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble, supone que la edificación en situación de consolidación perviva más allá de la vida útil del Plan que las ordena o incluso de sucesivos planes, entendiéndose como filosofía del artículo reseñado evitar la aplicación de afecciones gravosas para el propietario común de la ciudad consolidada.

Por lo expuesto, donde la vida útil de las edificaciones en consolidación podría alargarse en el tiempo, como es el caso que nos ocupa, se vuelven a comprobar las alturas de las edificaciones, tanto catalogadas como no catalogadas.

Si bien se tiene en cuenta lo señalado, no hay que perder de vista los criterios fijados desde el PEPRI-2001, puesto que el Plan Especial en tramitación se redacta con carácter de Revisión del mismo. Por ello, para abordar las alturas propuestas, hay que considerar los tramos completos de manzana con edificios de una misma altura, en busca de esa homogeneidad, así como, la escenografía urbana que los rodea (vías más anchas, relación con otras manzanas colindantes, ...)

En coherencia con lo anterior, se señala que el inmueble se localiza en un tramo de manzana ya consolidado, por lo que, 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 éste inmueble las 7 plantas de altura fijadas en el tramo de la calle Malteses.

En cuanto a la escenografía urbana, el tramo final de la calle Malteses ve incrementado el ancho de la vía a finales de los 60 principio de los 70, al igual que la calle Losero en la década de los 90. Esta dilatación de la trama viaria tiene su reflejo en la elevación de altura de los edificios de su fachada sur.

Por tanto, se estima reconocer las alturas actuales, en el sentido expuesto, y procede modificar el Plano 2.4. de alturas de la normativa.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone ESTIMAR la alegación formulada.

Se procede a modificar el Plano 2.4. de alturas de la normativa.

Nombre: FERNANDO TORRENT CALZADA		
Domicilio: C/Víctor Hugo, 28, 4º		C.P. 35006
Nº Reg. Ayto.: 131424	Fecha Reg. Ayto.: 07-09-2016	Nº de Páginas: 4
Sector: VEGUETA - TRIANA	Barrio: TRIANA	
Entidad: Particular		
Tema: Ordenación		

## Contestación

El Plano 2.4 del documento normativo, "Altura máxima de la normativa VT", determina una altura de 4 plantas en el edificio en que reside el dicente, exponiendo que dicha altura no se corresponde con la que presenta el tramo de calle de siete plantas de altura (la séptima retranqueada en forma de ático) con la singularidad de la esquina Malteses-Triana que se manifiesta con una elevación de tres plantas más retranqueadas respecto a la fachada principal.

Conscientes de esta situación, a este respecto hay que decir que el inmueble objeto de la alegación se encontraría en este momento, conforme a lo dispuesto en el artículo 44 bis del TR-LOTENC, Efectos de la entrada en vigor de una nueva ordenación sobrevenida, en situación legal de consolidación. Ello significa que, aún no reconociéndose expresamente su altura en el plano normativo, aunque sí en el informativo, le es de aplicación la regulación contenida en aquel artículo y los siguientes y complementarios con carácter supletorio. Así, ese artículo determina las autorizaciones y restricciones a cualquier tipo de actuación, obra o uso, sobre los inmuebles en situación de consolidación.

Dispone textualmente:

Artículo 44 bis. Efectos de la entrada en vigor de una nueva ordenación sobrevenida.

1. Las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades existentes que al tiempo de la entrada en vigor de una nueva disposición legal o reglamentaria, incluyendo un nuevo instrumento de ordenación, que resultasen disconformes con la nueva regulación sobrevenida, quedarán desde la entrada en vigor de la nueva regulación, en alguna de las siguientes situaciones legales:

a) Situación legal de consolidación. Se aplicará esta situación a todas las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como a los usos y actividades preexistentes que se hubieren erigido o iniciado con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, en su caso, en el momento de su implantación, y que por motivos de legalidad sobrevenida, entre los que se considerarán la alteración de los parámetros urbanísticos básicos de uso o edificabilidad, resultasen disconformes, aunque no necesariamente incompatibles con las nuevas determinaciones de aplicación.

A tales efectos, se entenderá que las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades se han consolidado cuando su establecimiento estuviera legitimado por todos los títulos y las autorizaciones administrativas exigibles para su implantación con anterioridad a la entrada en vigor de las nuevas determinaciones.

...

Sobre las obras y usos admitidos en estas edificaciones, conforme al citado artículo 44 bis, son los siguientes:

A) Consolidación:

- Admite obras de consolidación, rehabilitación y remodelación necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble.

- No admite incremento de volumen o edificabilidad.

- Respecto al uso, admite obras que consistan en la mejora y actualización de las instalaciones para su adaptación a nuevas normas de funcionamiento de la actividad o el logro de una mayor eficiencia y un menor impacto ambiental.

En resumen, para el caso que nos ocupa, se señala que el artículo 44 bis del TR-LOTENC, otorga a los inmuebles construidos con licencia pero disconformes con el nuevo planeamiento la condición de edificios "en estado de consolidación", es decir, susceptibles de admitir obras de mantenimiento, consolidación e incluso reconstrucción, con la misma edificabilidad del inmueble sustituido, en caso de derrumbe sobrevenido, por ejemplo, por siniestro.

Este último apunte conlleva a aceptar la realidad edificada y traslada a la voluntad del promotor la decisión de renovar la edificación y ajustarse a la nueva edificabilidad. La posibilidad de reconstrucción en caso de siniestro, más las obras ya admitidas de consolidación, rehabilitación o remodelación necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble, supone que la edificación en situación de consolidación perviva más allá de la vida útil del Plan que las ordena o incluso de sucesivos planes, entendiéndose como filosofía del artículo reseñado evitar la aplicación de afecciones gravosas para el propietario común de la ciudad consolidada.

Por lo expuesto, donde la vida útil de las edificaciones en consolidación podría alargarse en el tiempo, como es el caso que nos ocupa, se vuelven a comprobar las alturas de las edificaciones, tanto catalogadas como no catalogadas.

Si bien se tiene en cuenta lo señalado, no hay que perder de vista los criterios fijados desde el PEPRI-2001, puesto que el Plan Especial en tramitación se redacta con carácter de Revisión del mismo. Por ello, para abordar las alturas propuestas, hay que considerar los tramos completos de manzana con edificios de una misma altura, en busca de esa homogeneidad, así como, la escenografía urbana que los rodea (vías más anchas, relación con otras manzanas colindantes, ...)

En coherencia con lo anterior, se señala que el inmueble se localiza en un tramo de manzana ya consolidado, por lo que, 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 éste inmueble las 7 plantas de altura fijadas en el tramo de la calle Malteses.

En cuanto a la escenografía urbana, el tramo final de la calle Malteses ve incrementado el ancho de la vía a finales de los 60 principio de los 70, al igual que la calle Losero en la década de los 90. Esta dilatación de la trama viaria tiene su reflejo en la elevación de altura de los edificios de su fachada sur.

Por tanto, se estima reconocer las alturas actuales, en el sentido expuesto, y procede modificar el Plano 2.4. de alturas de la normativa.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone ESTIMAR la alegación formulada.

Se procede a modificar el Plano 2.4. de alturas de la normativa.

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 96

Nombre: HERMANAS CROISSIER LÓPEZ (Representación María Elena del Castillo Croissier)

Domicilio: C/Domingo J. Navarro, 17 bajo izq.

C.P. 35002

Nº Reg. Ayto.: 131429

Fecha Reg. Ayto.: 07-09-2016

Nº de Páginas: 3

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Directrices de intervención

**Contestación**

1. El Plan Especial en tramitación, parte de un Catálogo heredado, y la inmensa mayoría de las edificaciones que se protegen en el nuevo catálogo ya estaban incluidas en el Catálogo del Plan Especial de 2001, actualmente en vigor. El Plan especial de Protección de Vegueta-Triana que se aprobó inicialmente por la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión ordinaria celebrada el día 9 de junio de 2016, hace una Revisión del documento en vigor, pero siempre partiendo de su validez. Es decir, mientras no haya motivos que justifiquen un cambio con respecto a lo establecido en el Plan de 2001, hay que mantener sus determinaciones.

Precisamente por la necesidad de justificación de cualquier cambio, se ha hecho una exhaustiva labor de análisis y estudio de los inmuebles que integran el ámbito, y se han revisado pormenorizadamente los grados de protección concedidos a cada edificación por el PEPRI-2001, procediendo de la siguiente manera:

a) Durante los trabajos de redacción del documento de Plan Especial, se hizo una minuciosa labor de estudio y análisis de las edificaciones que integran los barrios de Vegueta y Triana, recopilando información sobre todo el conjunto edificado. En un primer acercamiento, se tomaron datos y fotografías del exterior de cada uno de los inmuebles, anotando información detallada de ellos. Sin embargo, entendimos que la información recopilada de las fachadas resultaba incompleta, pues no permitía valorar si el grado de protección asignado a cada inmueble era el adecuado, al carecer de información de su interior.

Así pues, con el fin de hacer una visita de reconocimiento de los valores y la determinación del grado y las obras a realizar en cada edificación, se enviaron cartas a todos los propietarios de los edificios catalogados del ámbito. Sin embargo, pese a que se realizaron varios intentos de contacto, sólo hubo respuesta por parte de aproximadamente un tercio de los propietarios.

b) En los casos en los que no tuvimos acceso al interior, ante la falta de información que justificara un cambio en el grado de protección, se mantuvo para las edificaciones el grado que les otorgaba el PEPRI-2001, entendiendo que el equipo redactor anterior adjudicaba los grados de protección con base al análisis de las edificaciones y en consideración de que, al fin y al cabo, se trata de un documento aprobado, que ha pasado todos los trámites legales incluyendo la exposición al público y el periodo de alegaciones.

Eso sí, se mantuvo el grado otorgado por el Plan Especial de 2001, pero adaptándolo a la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, con los criterios expuestos en la Memoria de Ordenación del Plan Especial, esto es, equiparando los grados del PEPRI directamente con los de dicha Ley: el grado "Integral" de la Ley con los "Monumentos Histórico-Artísticos" definidos por el PEPRI, puesto que el objeto de ambas categorías es la protección íntegra de los inmuebles; el grado "Ambiental" de la Ley con los denominados "Edificios de Interés Histórico y Tipológico" del Plan Especial, puesto que ambas categorías pretenden la conservación de la tipología de los inmuebles, considerando, a su vez, los valores presentes en la fachada; y el grado "Parcial" de la Ley, con el "Ambiental" del PEPRI-2001, que tiene por finalidad la protección del aspecto exterior de los inmuebles.

c) En los casos en los que pudimos acceder al interior, se valoró, de forma particular, el interés de la edificación, centrando la mirada en descubrir si existen aspectos tipológicos o morfológicos que ilustren el modo de construir o la forma de vida de una época concreta de la historia de nuestra ciudad y que justifiquen un grado de protección mayor al "Parcial" de la fachada. Con esos datos se le concedió a cada edificación un grado de protección determinado, así como el correspondiente nivel de intervención; y a su vez, se elaboraron los apartados de "Descripción" y "Valoración y Alcance de la Protección" de las fichas del Catálogo, donde se determina cuáles son los valores que fundamentan la protección de cada inmueble.

Es decir, en la valoración se concretan de forma sucinta los criterios de catalogación, que se resumen una serie de conceptos que, en combinación con la descripción, nos van a permitir sustentar de forma conceptual y objetiva la protección de los inmuebles. Así, se muestran en este apartado valoraciones relativas a la antigüedad de la edificación, a su representatividad como elemento de un estilo arquitectónico determinado o de una tipología concreta, la singularidad de su composición y su integración como parte fundamental de un conjunto de inmuebles que generan un ambiente característico de la historia y arquitectura de la ciudad.

Es preciso puntualizar, que el criterio que se utiliza para catalogar un inmueble no necesariamente tiene que ser adecuado o definitivo para otro. La catalogación se fundamenta en la idea de aplicar los criterios de forma singular y específica, un criterio de catalogación puede ser esencial en un inmueble, pero en otro puede tener poco fundamento o carecer de él.

Igualmente, un inmueble puede ser catalogado por un solo criterio o necesitar cumplir varios. Entendemos que esta forma de catalogar atiende mejor a la realidad, que al fin y al cabo es diversa y no siempre se puede estandarizar.

Por otra parte, complementado la información relativa a los criterios de valoración, se señala en el apartado "Valoración y alcance de la protección" qué elementos concretos se protegen.

En definitiva, la asignación de grados en el nuevo Plan especial sigue un proceso completamente reglado, pudiendo estar en cada caso justificado por dos posibles motivos: uno, porque han heredado su grado del PEPRI-2001 y al no haber podido

visitar su interior con motivo de esta Revisión, no se justifica ningún cambio de grado; dos, porque, con los datos obtenidos de la visita interior al inmueble, se ha estimado que tienen valores que justifican la protección de la tipología y de ciertos aspectos morfológicos interiores, además de la fachada.

En relación a la edificación situada en Domingo J. Navarro,17, debemos decir que se encuentra entre los edificios cuyo interior no se pudo visitar durante la fase de estudio del Plan Especial en tramitación.

En su momento, tal como se ha comentado anteriormente, se envió a sus propietarios una carta con el fin de hacer una visita de reconocimiento de los valores y la determinación del grado y las obras a realizar en cada edificación. Sin embargo, por motivos desconocidos, no hubo respuesta, y no se pudo ver el interior de la edificación, por lo que se le asignó el grado de protección "Ambiental", en herencia del grado de protección "Edificios de interés Histórico y Tipológico" que le adjudicaba la ficha 076 del Catálogo del Plan Especial de 2001, hasta ahora en vigor.

2. En cuanto a limitar la protección únicamente a la fachada, si la protección fuese Parcial que no es el caso, como se ha explicado, la definición contenida en el documento normativo para estos edificios de protección "Parcial" incluye "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, entendiéndose que, el paramento exterior y su espacio habitable inmediato constituyen una unidad indivisible desde el proyecto. Por tanto, como norma general, se protegerá la primera crujía conjuntamente con la fachada, siendo únicas excepciones aquellas edificaciones en que dicha crujía se encuentre totalmente transformada o en ruina, en cuyo caso se indicará en la ficha correspondiente que la protección se limita únicamente a la fachada.

3. En referencia a la posibilidad de ampliar la altura de la edificación, esto implica la modificación del volumen exterior. La cuestión es que la alteración del volumen en las edificaciones protegidas está regulada en la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, que, en su artículo 34 apartado 8, limita este tipo de actuaciones en conjuntos históricos:

"Las obras de nueva planta a realizar en edificios vaciados que, por razón de la normativa urbanística aplicable, hayan de mantener la fachada deberán, en todo caso, respetar la edificabilidad, la altura de los forjados y la disposición de los huecos preexistentes."

Así pues, con esta limitación legal, entendemos que la elevación de alturas sobre inmuebles protegidos preexistentes debe ser siempre una intervención excepcional que únicamente debe permitirse en aquellos casos concretos en los que este tipo de actuaciones contribuyen a mejorar los entornos de protección, siempre desde la perspectiva del interés general.

Consideramos que la edificación está adecuadamente integrada en el entorno en relación a su altura, por lo que no se justifica permitir un aumento de volumen.

#### Propuesta de Resolución

Respecto al punto 1, DESESTIMAR la alegación formulada.

Respecto al punto 2, DESESTIMAR la alegación formulada.

Respecto al punto 3, DESESTIMAR la alegación formulada.

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 97

Nombre: RAFAEL SÁENZ DE TEJADA GONZÁLEZ Y ELENA ALCAIDE DÍAZ-LLANOS

Domicilio: C/San Francisco, 6, 2º

C.P. 35002

Nº Reg. Ayto.: 131434

Fecha Reg. Ayto.: 07-09-2016

Nº de Páginas: 32

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Parcelas calificadas

**Contestación**

En el apartado 5.4.1 de la Memoria de Ordenación se hace mención entre los ajustes y cambios producidos en relación a las parcelas calificadas como Dotaciones y/o Equipamientos en el documento de PEP en trámite, al producido en una serie de parcelas calificadas como educativas en el PEPRI-2001 vigente y que, en realidad, no cuentan con ese uso al no estar vinculadas al inmueble del Conservatorio, que es el que merece tal calificación en la manzana de referencia. Una de esas parcelas, en concreto la que se sitúa en la Avda. Primero de Mayo 12 -con referencia catastral 9186806-, es propiedad de la Comunidad Autónoma de Canarias y de la Administración General del Estado, motivo por el cual se calificó con uso administrativo y se ordenó pormenorizadamente a través de la ficha AD-03, aunque por error se modificó también la calificación de las fincas colindantes situadas en las calles Maninidra, 7, y San Francisco, 6 -con referencias catastrales 9186801 y 9186805, respectivamente-.

A la vista de la documentación aportada respecto a la titularidad privada y al uso residencial de las parcelas referidas, se considera oportuno retirar la calificación como dotación administrativa a las parcelas sobre las que se alega, así como eliminar cualquier referencia a estas en la ficha AD-03 correspondiente, sujetándolas a la Norma VT, con una altura máxima de 5 plantas.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone ESTIMAR la alegación formulada.

En consecuencia, procede retirar la calificación como AD a las parcelas situadas en las calles Maninidra, 7, y San Francisco, 6, en el plano de ordenación 2.3 de Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres y excluirlas también en la ficha AD-03 correspondiente, tanto de su información gráfica, como escrita. Además, se recogerán como parcelas residenciales en el plano 2.2 de Normativa propuesta y se establecerá una altura de 5 plantas en el plano 2.4 de Altura máxima de la Norma VT.

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 98

Nombre: MANUEL ALCAIDE ALONSO Y MARÍA ELENA DÍAZ-LLANOS BELLO

Domicilio: C/San Francisco, 6, 4º

C.P. 35002

Nº Reg. Ayto.: 131443

Fecha Reg. Ayto.: 07-09-2016

Nº de Páginas: 16

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Parcelas calificadas

**Contestación**

En el apartado 5.4.1 de la Memoria de Ordenación se hace mención entre los ajustes y cambios producidos en relación a las parcelas calificadas como Dotaciones y/o Equipamientos en el documento de PEP en trámite, al producido en una serie de parcelas calificadas como educativas en el PEPRI-2001 vigente y que, en realidad, no cuentan con ese uso al no estar vinculadas al inmueble del Conservatorio, que es el que merece tal calificación en la manzana de referencia. Una de esas parcelas, en concreto la que se sitúa en la Avda. Primero de Mayo 12 -con referencia catastral 9186806-, es propiedad de la Comunidad Autónoma de Canarias y de la Administración General del Estado, motivo por el cual se calificó con uso administrativo y se ordenó pormenorizadamente a través de la ficha AD-03, aunque por error se modificó también la calificación de las fincas colindantes situadas en las calles Maninidra, 7, y San Francisco, 6 -con referencias catastrales 9186801 y 9186805, respectivamente-.

A la vista de la documentación aportada respecto a la titularidad privada y al uso residencial de las parcelas referidas, se considera oportuno retirar la calificación como dotación administrativa a las parcelas sobre las que se alega, así como eliminar cualquier referencia a estas en la ficha AD-03 correspondiente, sujetándolas a la Norma VT, con una altura máxima de 5 plantas.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone ESTIMAR la alegación formulada.

En consecuencia, procede retirar la calificación como AD a las parcelas situadas en las calles Maninidra, 7, y San Francisco, 6, en el plano de ordenación 2.3 de Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres y excluirlas también en la ficha AD-03 correspondiente, tanto de su información gráfica, como escrita. Además, se recogerán como parcelas residenciales en el plano 2.2 de Normativa propuesta y se establecerá una altura de 5 plantas en el plano 2.4 de Altura máxima de la Norma VT.

**Trámite de Información Pública PEP V-T 2016**

Alegaciones

Nº: 99

Nombre: IRENE EREMIÁ PÉREZ PÉREZ

Domicilio: C/Torres, 2, 5ºA

C.P. 35002

Nº Reg. Ayto.: 131449

Fecha Reg. Ayto.: 07-09-2016

Nº de Páginas: 5

Sector: VEGUETA - TRIANA

Barrio: TRIANA

Entidad: Particular

Tema: Ordenación

**Contestación**

La contestación se recoge en el documento adjunto.

**Propuesta de Resolución**

Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

## TRAMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA PEP-VT/JULIO-AGOSTO 2016

### ALEGACIONES

**NÚM. ORDEN:** 99

**NOMBRE:** IRENE EREMIÁ PÉREZ PÉREZ

### CONTESTACIÓN:

El Plano 2.4 del documento normativo, "Altura máxima de la normativa VT", determina una altura de 4 plantas en el edificio en que reside la dicente, exponiendo que dicha altura no se corresponde con la actual y real, y que además se le concedió en su momento la licencia de edificación correspondiente para una altura de 7 plantas más ático.

Conscientes de esta situación, a este respecto hay que decir que el inmueble objeto de la alegación se encontraría en este momento, conforme a lo dispuesto en el artículo 44 bis del TR-LOTENC, *Efectos de la entrada en vigor de una nueva ordenación sobrevenida*, en situación legal de consolidación. Ello significa que, aún no reconociéndose expresamente su altura en el plano normativo, aunque sí en el informativo, le es de aplicación la regulación contenida en ese artículo y los siguientes y complementarios con carácter supletorio. Así, ese artículo determina las autorizaciones y restricciones a cualquier tipo de actuación, obra o uso, sobre los inmuebles en situación de consolidación.

Dispone textualmente:

Artículo 44 bis. Efectos de la entrada en vigor de una nueva ordenación sobrevenida.

*1. Las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades existentes que al tiempo de la entrada en vigor de una nueva disposición legal o reglamentaria, incluyendo un nuevo instrumento de ordenación, que resultasen disconformes con la nueva regulación sobrevenida, quedarán desde la entrada en vigor de la nueva regulación, en alguna de las siguientes situaciones legales:*

*a) Situación legal de consolidación. Se aplicará esta situación a todas las instalaciones, construcciones y edificaciones, así como a los usos y actividades preexistentes que se hubieren erigido o iniciado con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles, en su caso, en el momento de su implantación, y que por motivos de legalidad sobrevenida, entre los que se considerarán la alteración de los parámetros urbanísticos básicos de uso o edificabilidad, resultasen disconformes, aunque no necesariamente incompatibles con las nuevas determinaciones de aplicación.*

*A tales efectos, se entenderá que las instalaciones, construcciones, edificaciones, usos y actividades se han consolidado cuando su establecimiento estuviera legitimado por todos los títulos y las autorizaciones administrativas exigibles para su implantación con anterioridad a la entrada en vigor de las nuevas determinaciones.*

...

Sobre las obras y usos admitidos en estas edificaciones, conforme al citado artículo 44 bis, son los siguientes:

#### *A) Consolidación:*

*- Admite obras de consolidación, rehabilitación y remodelación necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble.*

*- No admite incremento de volumen o edificabilidad.*

*- Respecto al uso, admite obras que consistan en la mejora y actualización de las instalaciones para su adaptación a nuevas normas de funcionamiento de la actividad o el logro de una mayor eficiencia y un menor impacto ambiental.*

Así, como se ha expuesto, el referido art. 44 bis del TR-LOTENC, otorga a los inmuebles construidos con licencia pero disconformes con el nuevo planeamiento la condición de edificios “en estado de consolidación”, es decir, susceptibles de admitir obras de mantenimiento, consolidación e incluso reconstrucción, con la misma edificabilidad del inmueble sustituido, en caso de derrumbe sobrevenido, por ejemplo, por siniestro.

Este último apunte conlleva el aceptar la realidad edificada y traslada a la voluntad del promotor la decisión de renovar la edificación y ajustarse a la nueva edificabilidad. La posibilidad de reconstrucción en caso de siniestro más las obras ya admitidas de consolidación, rehabilitación o remodelación necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble, supone que la edificación en situación de consolidación perviva más allá de la vida útil del Plan que las ordena o incluso de sucesivos planes, entendiendo como filosofía del artículo reseñado evitar la aplicación de afecciones gravosas para el propietario común de la ciudad consolidada.

Por tanto, no se trata de inmuebles sobre los que no se puedan realizar determinadas obras o mejoras acordes a su destino, admitiéndose éstas con carácter general en todo el ámbito, tal y como se hará constar en la Memoria del documento y a cuya situación se hará referencia en normativa en concordancia a lo dispuesto en el TR-LOTENC.

Sin embargo, se establece la altura normativa como estrategia fundamental para conseguir la homogeneidad y continuidad morfológica de Vegueta y Triana, donde las nuevas edificaciones se inserten en armonía con las protegidas. Por ello, la ordenación propuesta plantea limitar y revertir situaciones heredadas de épocas más desarrollistas que han resultado perjudiciales en la protección de los valores ambientales de estos Conjuntos Históricos.

Por tanto, no se estima el reconocer estas alturas actuales y cambios en lo que respecta al Plano 2.4. de alturas, sino que se respetan las contenidas en éste con carácter normativo, sin perjuicio de las que es necesario reconocer por legislación sobrevenida y que se correspondan con las que tengan todas las autorizaciones y licencias exigidas legalmente; por lo que, en su caso, será el propio transcurso del tiempo el que determine su consideración futura.

En cuanto a la altura de cuatro plantas en el plano 2.4 de alturas, se hace la siguiente justificación:

#### EN EL PEPRI-2001.

El PEPRI vigente establece como criterio de redacción de la Ordenanza de Renovación “el conservar, al límite de lo posible, las invariantes de carácter ambiental que son mayoritarias en el área y que responden, básicamente, a los modos de construcción de los S. XVIII, XIX y primera mitad del XX”.

De igual forma, pone en valor la continuidad edificatoria, la homogeneidad formal, la escenografía urbana,..., en general, el aspecto urbano de los edificios.

En coherencia con este control del edificio terminado, las condiciones de edificación venían reguladas por el Fichero Anexo: Ordenanza de Renovación, donde se fijaba el edificio dominante como elemento de referencia en el establecimiento de la altura de ese tramo de calle. La altura de la nueva edificación venía definida por la altura de cornisa de ese “edificio dominante” y, excepcionalmente, en los casos donde no se definía el edificio dominante, se establecía directamente en la ficha la altura de edificación.

La manzana que nos ocupa es la T-28 cuyos tramos de fachada vienen regulados en la correspondiente ficha de la Ordenanza de Renovación. En los cuatro tramos de fachada la altura viene determinada por la altura de cornisa del edificio dominante.

En este sentido tenemos que para el tramo de fachada 1, calle Cano, el edificio dominante es el situado en la esquina con la calle Torres (ficha catálogo nº 228), por lo que, una vez verificada su altura métrica, la altura que le corresponde es de tres plantas, para ambas calles. El tramo de fachada 2, calle Travieso, el edificio dominante es el situado en esquina con la calle Triana (ficha catálogo nº 234), la altura que le corresponde es de cuatro plantas y media, para ambas calles. Teniendo en cuenta el uso de la planta baja, usos comerciales en la calle Triana, la altura que corresponde para las edificaciones de renovación es de cuatro plantas.

Una vez consultado el PEPRI vigente, se determina que la parcela objeto del presente informe tiene asignada una altura de cuatro plantas.

#### Plan Especial de Protección Vegeta-Triana (PEP-VT).

El Plan Especial de Protección de Vegeta-Triana (PEP-VT) se redacta con el carácter de Revisión del PEPRI-2001 dentro de la posibilidad, que otorgan los artículos 45 y 46 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (TRLOTENC), de proceder a la alteración del contenido de los instrumentos de ordenación, tomando como fundamento de aplicación general el artículo 54 del Reglamento de Procedimiento de instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias (Reglamento de Procedimiento), que sobre dicha alteración señala:

“Con objeto de adecuar las previsiones de los distintos instrumentos de ordenación a la evolución de los factores económicos, sociales y culturales, o, en su caso, en cumplimiento del deber jurídico de adaptación a un nuevo marco normativo, las Administraciones públicas competentes para su formulación promoverán la alteración de su contenido mediante su revisión o modificación”.

En aras a adecuar el Plan Especial a esa “evolución” se reconsideran algunos parámetros de ordenación y la asignación de usos, sin embargo no se plantea un cambio de modelo, entendiendo que las alturas fijadas en el PEPRI-2001 forman parte de ese modelo de ordenación conservacionista que controla el aspecto urbano de los edificios.

En este sentido la Norma VT es heredera de la Ordenanza de Renovación del PEPRI-2001, pues la mayoría de los edificios y parcelas que se regulan por ella estaban anteriormente remitidos a esta norma.

Sin embargo, el método seguido en el PEPRI-2001 no resolvía adecuadamente las alturas, por lo que el PEP-VT, en aras a conseguir la homogeneidad y continuidad morfológica del ámbito, fija las alturas parcela a parcela. Esto no quiere decir que se obvие 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.

En este sentido, desde el Plan Especial se han estudiado las alturas métricas de las edificaciones que conforman las manzanas, en busca de esa homogeneidad, ya que de la simple aplicación del número de plantas existentes no se obtienen datos reales de la altura de la edificación puesto que dos plantas de altura de una edificación antigua representa dos plantas y media o tres plantas para una nueva edificación.

Una vez más se llega a la conclusión de una altura normativa de cuatro plantas en la mitad naciente de la manzana (hacia la calle Triana), mientras que la mitad a poniente es de tres plantas (hacia la calle Cano).

En la propia ortofoto de la manzana se aprecia la diferencia de altura existente en las parcelas de esquina con la calle Torres y el resto de la manzana.



Ortofoto visor GRAFCAN, fecha fotograma mayo 2012. Manzana T-28.

Desde la perspectiva del todo, se entiende que el tramo de fachada que nos ocupa pertenece al ámbito de la calle de Triana.

En esta calle suceden, y así se refleja en las alturas existentes, dos situaciones; las manzanas pasantes entre la calle Triana y Fco. Gourié, manzanas que han tenido una dinámica más desarrollista influidas por lo que conocemos como “Ciudad del Mar” con alturas mayores y, otra situación, lo que sucede en la fachada a poniente donde los efectos de la época desarrollista (edificios construidos bajo el amparo del Plan General del año 1962) son puntuales coincidiendo, en general, con algunas esquinas.

La presencia de estas edificaciones no se considera un gran número de edificaciones para que sea esta la altura de referencia, tanto en cada una de las correspondientes manzanas como en toda la fachada poniente de la calle Triana.

#### Resolución:

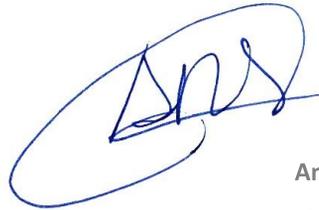
Por lo expuesto, se propone DESESTIMAR la alegación formulada.

## EQUIPO REDACTOR

### REDACCIÓN



Ruth Navarro Delgado  
ARQUITECTA



Ana Dolores del Rosario Suárez  
ARQUITECTA



Carolina Saavedra García  
ARQUITECTA



Elvira Monzón García  
ARQUITECTA



Jacobo González Jorge  
ARQUITECTO



Juan Carlos Padrón Valido  
HISTORIADOR DEL ARTE



Santiago Hernández Torres  
GEÓGRAFO



Inmaculada Morales Guerra  
TÉCNICO JURÍDICO