


Excmo. Ayuntamiento  
Aprobado Definitivamente  
Pleno de 27 JUL 2001  
EL SECRETARIO



## PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR

VEGUETA - TRIANA

### I. MEMORIA

Excmo. Ayuntamiento  
Aprobado Definitivamente  
Pleno de 27 JUL. 2001  
EL SECRETARIO  


EQUIPO REDACTOR:

CASARIEGO / GUERRA, arquitectos S.L.

Joaquín Casariego Ramírez y Elsa Guerra Jiménez, arquitectos.

COLABORADORES:

Diseño asistido por ordenador:

Arabia del Pino de León, ingeniera técnica topógrafa.

M<sup>a</sup> del Carmen Vega Ruiz, ingeniera técnica topógrafa.

Definición de las propuestas y planimetría:

Francisco J. Martel Ravelo, estudiante de arquitectura.

Sandra Durán Roger, estudiante de arquitectura.

Y para el tratamiento de textos:

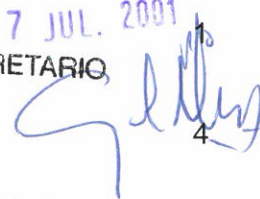
M<sup>a</sup> del Carmen Vega Ruiz.

Cristina O'Shanahan Alvarez.


**ÍNDICE:**

1. INTRODUCCIÓN.	
2. OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO.	
2.1 Objetivos referidos al papel de los barrios respecto a la totalidad del sistema urbano.	5
2.2 Objetivos que se derivan de las demandas sociales presentes.	6
2.3 Objetivos relacionados con los instrumentos económicos y de gestión.	6
2.4 Objetivos que se derivan de la población y de los usuarios del barrio.	7
2.5 Objetivos relacionados con la estructura urbana: los equipamientos y los servicios.	7
2.6 Objetivos relativos al trazado urbano: el sistema viario y los espacios libres.	7
2.7 Objetivos relativos a los usos.	8
2.8 Objetivos que se derivan de la edificación: La protección y la renovación.	8
2.9 Objetivos referidos a la revisión del planeamiento vigente.	9
3. PROPUESTA DE ACTUACIÓN.	10
3.1 Respecto al rol de los barrios como parte del sistema urbano y en función de las demandas sociales.	12
3.2 Respecto a los mecanismos económicos y de gestión	21
3.3 Respecto a la estructura urbana de los barrios	23
3.4 Respecto a la Ordenanza como instrumento de control morfológico: la protección, la edificación y la renovación	30
4. CONTENIDO AMBIENTAL.	36

Excmo. Ayuntamiento  
Aprobado Definitivamente  
Pleno de 27 JUL. 2001  
EL SECRETARIO



Excmo. Ayuntamiento  
Aprobado Definitivamente  
Pleno de **27 JUL. 2001**  
**INDICE DE PLANOS** EL SECRETARIO



1.	SITUACION	Esc. 1/10.000
2.	ORDENANZAS (2.1.-2.2.-2.3.-2.4.)	Esc. 1/1.000
3.	AREAS DE PREFERENTE REHABILITACION	Esc. 1/ 2.000
4.	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO (4.1.-4.2.-4.3.-4.4.)	Esc. 1/1.000
5.	ESPACIOS LIBRES Y APARCAMIENTO	Esc. 1/2.000
6.	ACTUACIONES PROGRAMADAS	Esc. 1/2.000
7.	PLAN DE ETAPAS	Esc. 1/2.000
8.	AREAS DE PREFERENTE REHABILITACION PROPUESTA GENERAL	Esc. 1/500
9.	ZONAS A, B Y C. VISTAS Y SECCIONES	Esc. 1/500



Excmo. Ayuntamiento  
Aprobado Definitivamente  
Pleno de

27 JUL 2001  
EL SECRETARIO



## 1. INTRODUCCION

Excmo. Ayuntamiento

Aprobado Definitivamente

Pleno de 27 IIII 2001

EL SECRETARIO

## 1.- INTRODUCCIÓN.

El trabajo que ahora se presenta es la Revisión del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Vegueta – Triana, elaborado a partir de la anterior revisión que se había realizado entre los años 1.989-1.992, documento que sólo se tramitó hasta la Aprobación Inicial.

En la actualidad el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria afronta la revisión del planeamiento general del municipio y en ese contexto se retoma la revisión del plan para el Centro Histórico con la intención de adaptar las condiciones precisas para su definitiva tramitación y puesta en vigor. Esta última revisión ha abordado fundamentalmente dos aspectos generales:

a. La acomodación de sus determinaciones y de las actuaciones dispuestas en el mismo al planeamiento general del municipio y a las previsiones de intervención municipal en el futuro.

b. La disposición de los mecanismos de gestión urbanística precisos a partir de la legislación en vigor.

Los objetivos y criterios generales que animan pues el documento que se presenta coincide con los expresados en la anterior elaboración. Básicamente la Revisión del PEPRI, que aquí presentamos, intenta avanzar un paso más en el proceso de revitalización y rehabilitación del Centro Histórico de Las Palmas de Gran Canaria.

Si el P.E.P.R.I. del 85 significó el primer instrumento de control y propuesta general de actuación sobre este sector de la ciudad, su revisión se justifica en la necesidad de un mayor acercamiento a su tejido y las piezas que lo integran así como de la formulación de propuestas concretas de intervención generadoras de una estrategia a medio plazo de desarrollo y transformación del área. Transformación entendida desde el respeto y valoración de la arquitectura existente pero también desde la voluntad decidida de devolver a esta parte de la ciudad el papel que le corresponde.



El trabajo elaborado desde el 89 al 92, que incluye sucesivas fases de información pública, aportaron información suficiente acerca de las diferentes problemáticas con que la zona se enfrenta. Además en esta reciente última fase de trabajo, las aportaciones recibidas desde la oficina de planeamiento del ayuntamiento han apuntado las líneas generales a partir de las que adaptar la propuesta a las condiciones y expectativas actuales.

Los bloques que componen el presente Plan son los siguientes, en cuanto la Información Urbanística se mantiene desde el documento anterior, así como el Catálogo, aunque éste último se complementará con una separata que recogerá modificaciones a partir de modificaciones acaecidas recientemente:

- I. MEMORIA.
- II. ORDENANZAS.
- III. ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN.
- IV. PLANOS DE ORDENACIÓN.
- V. CATÁLOGO (Separata complementaria)

Excmo. Ayuntamiento  
Aprobado Definitivamente  
Pleno de 27 JUL. 2001  
EL SECRETARIO



## 2. OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO

## **2.- OBJETIVOS DE PLANEAMIENTO.**

La continuación del trabajo elaborado entre 1.989 y 1.992 es ante todo expresa en cuanto al mantenimiento de los objetivos generales que animan la revisión que ahora se aborda, aunque se han adaptado ante todo en lo referente a aspectos instrumentales.

Con las precauciones y consideraciones derivadas de los trabajos previos que se han elaborado, estamos en disposición de plantear una serie de objetivos particulares que pretenden resumir aquellos temas que a lo largo del estudio han resultado relevantes y que de alguna forma, sustentan y justifican la propuesta.

### **2.1. OBJETIVOS REFERIDOS AL PAPEL DE LOS BARRIOS RESPECTO A LA TOTALIDAD DEL SISTEMA URBANO.**

- a) Revitalizar el área, que significa 'ponerla en uso' sin alterar la estructura permanente.
- b) Promover nuevas "centralidades", acordes con las demandas urbanas actuales, de modo tal que puedan compatibilizarse con una exigente conservación del patrimonio histórico heredado.
- c) Conservar y potenciar la dualidad existente entre los barrios como 'dotaciones de la ciudad' y los barrios como 'unidades residenciales con personalidad propia'.
- d) Promover la integración física y dotacional de ambas zonas, Vegueta y Triana, y superar la barrera física y psicológica que supone el diseño actual de la Autovía del Guiniguada.
- e) Contribuir a recuperar el prestigio urbano y social del área como núcleo original de la ciudad.



## 2.2. OBJETIVOS QUE SE DERIVAN DE LAS DEMANDAS SOCIALES PRESENTES.

a) Preservar el área de las intervenciones puntuales que atentan contra la coherencia formal y escenográfica de los barrios, incrementando la calidad arquitectónica de las obras y la exigencia en su diseño.

b) Incorporar nuevos usos (universitarios, administrativos, asociativos, etc.), sobre todo en el área de Vegueta, de modo que el centro recupere su funcionalidad y su papel como polo activo.

c) Facilitar las condiciones económicas, legales y administrativas para incrementar la atracción de la iniciativa pública y privada hacia los barrios y así posibilitar las transformaciones urbanas necesarias.

d) Mejorar el "medio ambiente" de la zona.

## 2.3. OBJETIVOS RELACIONADOS CON LOS INSTRUMENTOS ECONÓMICOS Y DE GESTIÓN.

a) Contribuir a superar la tendencia más generalizada de promover planes de ordenación sin, paralelamente, prever las bases políticas, técnicas y administrativas que posibiliten su materialización.

b) Plantear la gestión a modo de estrategia flexible que permita la adaptación a las fórmulas de ejecución que se demanden en cada caso. Así la propuesta desde el Plan se traducirá ante todo en la definición, sistematización y ordenación temporal de las diversas actuaciones previstas, indicando las condiciones generales tanto de los mecanismos como de los agentes encargados de la ejecución.

c) Plantear, desde el P.E.P.R.I., la necesidad de estructurar órganos específicos de control, para la gestión, seguimiento y financiación del presente Plan Especial.



## 2.4. OBJETIVOS QUE SE DERIVAN DE LA POBLACIÓN Y DE LOS USUARIOS DEL BARRIO.

Re-encauzar el proceso de desertización poblacional iniciado hace años, sobre todo en el Barrio de Vegueta, incorporando además de los temas indicados en los puntos precedentes, mecanismos de fomento a la mejora de las viviendas por parte de sus usuarios; (campañas de mentalización, bonificaciones fiscales, créditos blandos, ayudas a fondo perdido,...).

## 2.5. OBJETIVOS RELACIONADOS CON LA ESTRUCTURA URBANA: LOS EQUIPAMIENTOS Y LOS SERVICIOS PÚBLICOS.

Mejorar la capacidad dotacional de la zona, básicamente en equipamiento docente y zonas libres (jardines, áreas de juego y parque deportivo) compatibilizándola con las "funciones centrales" que le son propias.

## 2.6. OBJETIVOS RELATIVOS AL TRAZADO URBANO: EL SISTEMA VIARIO Y LOS ESPACIOS LIBRES.

a) Coordinar la "accesibilidad" (sistema viario y aparcamientos) y las "áreas libres" (peatonalizaciones).

b) Liberar, al máximo de lo posible, suelo ocupado por la edificación, esponjando así el tejido edificado, e incrementando la proporción de espacio público sobre el espacio privado. Del mismo modo, y con el mismo objetivo, liberar aquellos espacios libres privados que resultan en la práctica residuales.

c) Acondicionar cada espacio público liberado a los usos a que va destinado.

d) Rediseñar y acondicionar el espacio viario diferenciando las zonas destinadas a la calzada, a las sendas peatonales, a los aparcamientos, a la vegetación, etc.

27 JULIO 2001

## 2.7. OBJETIVOS REFERIDOS A LOS USOS.

a) Diferenciar los usos de cada parcela con la finalidad de que una excesiva restricción impida las posibles rehabilitaciones, con las siguientes condiciones:

- Que el uso (cuando no sea residencial) sea prioritariamente de proyección pública.

- Prohibiendo los usos incompatibles con el uso residencial.

Teniendo siempre como base la definición de usos del planeamiento general.

b) Con excepción de las áreas muy especializadas donde solamente la planta baja debe tener un uso específico "no residencial", el resto deberá ser preferentemente residencial.

## 2.8. OBJETIVOS QUE SE DERIVAN DE LA EDIFICACIÓN: LA "PROTECCIÓN" Y LA "RENOVACIÓN".

a) La "cantidad" de edificación, no será nunca un parámetro impuesto "a priori", sino que dependerá de otros más relevantes.

b) La "protección" es uno de los pilares básicos de este Plan, por tanto, todos los objetivos de planeamiento quedan condicionados por este concepto fundamental.

c) En gran parte del ámbito de aplicación del Plan, es todavía mayoritaria la arquitectura protegible sobre la otra. En dicha parte se concentrará el interés del presente documento.

d) La "renovación" se producirá siempre y cuando no se exija la "protección", pero, en cualquier caso, quedará condicionada por ella. Quiere decir esto, que los edificios a proyectar tendrán que ajustarse a los referentes formales, y en casos, tipológicos, de los edificios protegidos.

e) Las características de los barrios, obligan a estructurar los instrumentos de "protección" y "renovación" acercándose a la problemática específica de cada pequeño sector de los que componen la zona, tanto en Vegueta como en Triana.

## 2.9. OBJETIVOS REFERIDOS A LA REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

a) Asumir, en términos globales, la "ideología urbanística" que subyace al Plan Especial aprobado en 1.985, aunque con las modificaciones que la presente revisión recogerá en su "programa" y en el "instrumental técnico".

b) Convalidar buena parte de las propuestas planteadas sobre la "Estructura Urbana" de los barrios y su "Programa de Intervenciones puntuales", subrayando su necesidad, revalidando el programa no cumplido, e incorporando nuevas intervenciones para el futuro.

c) Del mismo modo el Plan recogerá aspiraciones e ideas contenidas en el Plan General vigente, y ante todo en la revisión que paralelamente se está elaborando. En esta línea además se han coordinado las definiciones básicas utilizadas, ante todo en lo referente a la protección del patrimonio, entre todos los trabajos y planes en elaboración en el ámbito municipal.

Excmo. Ayuntamiento

Aprobado Definitivamente

Pleno de 27 JUL. 2001

EL SECRETARIO



### 3. PROPUESTA DE ACTUACIÓN



### **3. PROPUESTA DE ACTUACIÓN.**

La propuesta de actuación viene estrechamente condicionada por los aspectos particulares que caracterizan la presente revisión y que tienen que ver con la existencia de un P.E.P.R.I. aprobado (1.985), y con el hecho de que alguna de las operaciones incluidas en su programa estén todavía en marcha. Todo ello en el marco del planeamiento general en revisión y de las propuestas del Plan Insular de Ordenación Territorial de Gran Canaria que define para el ámbito del PEPRRI la actuación: Regeneración del Casco Histórico de Vegueta-Triana. Es obvio que este documento tiene que ser especialmente sensible a este hecho, lo que hace que se plantee, efectivamente, como un documento de "revisión", incluso desde sus propuestas de ordenación.

En el capítulo anterior, (objetivos de planeamiento) se han tocado, en términos genéricos, las bases que han de servirnos como orientación para plantear las estrategias globales de planeamiento. De dicho capítulo, se podrían extraer cuatro bloques fundamentales, a saber:

- a) Respecto al rol de los barrios como parte del sistema urbano y en función de las demandas sociales.
- b) Respecto a los mecanismos económicos y de gestión, para la cobertura y operatividad real de las propuestas planteadas desde el Plan.
- c) Respecto a las modificaciones introducidas en la estructura física de los barrios.
- d) Respecto a los cambios introducidos en los documentos del Plan como desarrollo y mejora del instrumental técnico.

### 3.1. RESPECTO AL ROL DE LOS BARRIOS COMO PARTE DEL SISTEMA URBANO Y EN FUNCIÓN DE LAS DEMANDAS SOCIALES.

El proceso de cambios, tanto en la estructura física como en los usos, no es algo específico de los barrios de Vegueta y Triana, sino que es el producto de un fenómeno "natural", propio de los Centros Históricos. Por ello, las estrategias globales que hoy se plantean en estos barrios son bastante coincidentes en uno y otro caso, y en todas las latitudes.

El argumento básico parte de la necesidad de aprovechar un legado histórico con valores arquitectónicos diferenciales, (irrepetibles e insustituibles), para cubrir una serie de demandas sociales que sean compatibles con esas características especiales.

Por otro lado, estas áreas, como es el caso que nos ocupa, suelen tener una ventaja añadida que deviene de su rol histórico como centro-ciudad, que aún habiendo perdido parte de las funciones centrales, mantiene sin embargo su posición, su localización normalmente estratégica, respecto al resto del conjunto urbano.

En nuestro caso, a estos fenómenos generales, se añade el hecho de que se trata de dos sectores, con características diferenciales respecto a esas "centralidades". El sector de Vegueta, donde sólo pervive una cierta centralidad de carácter monumental y representativo y el del barrio de Triana donde además se localiza uno de los polos comerciales más activos de la ciudad.

Ello hace que la sensibilización social se haga más patente respecto al barrio de Vegueta, donde la actividad urbana y el despoblamiento son progresivamente más acuciantes, y menos sobre el de Triana donde el "hecho comercial" ha frenado ese proceso de "vaciamiento" físico y social que se presenta en el área.

En este sentido, las propuestas que el P.E.P.R.I. plantea se inclinan ligeramente a donde el tema se detecta más grave y hacia donde el propio cuerpo social ha lanzado con más énfasis sus preocupaciones: El área de Vegueta.

Entiéndase ello desde la perspectiva del reconocimiento de dos áreas físicamente diferenciadas, pero siempre sobre la base de que dicha diferenciación, en el ámbito físico y también en el ámbito social, deben tenderse a amortiguar ya



que, aunque siempre fueron dos barrios con características propias, han sido, operaciones posteriores y recientes, exógenas a los requerimientos funcionales de los barrios, las que han reforzado la segregación.

En base a estas consideraciones previas, la propuesta se materializa en la selección de tres áreas fundamentales que definiremos como Areas de Preferente Rehabilitación, y que, lógicamente, se localizan dentro de la zona, más restringida, que esta revisión define como "Centro Histórico". Las operaciones y actuaciones básicas propuestas en el plan se localizarán en estas áreas.

Dichas áreas son las siguientes:

A. El área de Castillo-Ramón y Cajal: delimitada por Juan de Quesada, Frías, Castillo-Ramón y Cajal, López Botas y Obispo Codina; en Vegueta.

B. El área central: delimitada por Obispo Codina-Muro, Malteses, Teatro, Mercado, Doctor Chil: en Vegueta-Triana.

C. El área de Triana: delimitada por Bravo Murillo, Francisco Gourié, San Telmo, Malteses, Cano-Viera y Clavijo; en Triana.

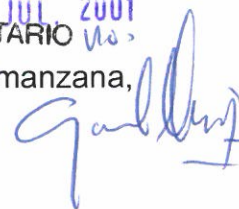
## **A. El área de Castillo-Ramón y Cajal.**

### **A.1. Descripción.**

El área en cuestión está formada por un conjunto de piezas de gran dimensión y de fortísimo valor arquitectónico. En ella se encuentra situada una docena de casonas y palacetes decimonónicos de gran interés, pertenecientes a antiguas familias de terratenientes, todas ellas de tipología similar, en dos o más plantas y con patio central y materiales nobles. También se localizan, en esta zona, otras de mayor dimensión destinadas a usos no residenciales como el Hospital de San Martín y el Rectorado de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria (antiguo Hospital Militar).

La manzana mayor, entre Castillo-Ramón y Cajal y el antiguo barranco Guiniguada, situada, por tanto, en un plano inclinado, es el producto de la disposición alineada de las viviendas, unas a favor y otras en contra de la pendiente.

Alineaciones que, al no ser paralelas, dejan un espacio interior en la manzana, irregular e inclinado, compuesto por los antiguos jardines de las viviendas.



## **A.2. Estado.**

La mayor parte de las piezas son antiguas viviendas hoy mantenidas, semiabandonadas o totalmente abandonadas, en función de la capacidad económica de su propietario; pero en cualquier caso, sub-utilizados como espacios que son de grandes dimensiones y de gran riqueza arquitectónica.

Cuestión similar podría plantearse respecto algunas de las piezas públicas de mayor interés del área: el Hospital San Martín, porque dado su estado y configuración tipológica, difícilmente podrá justificar durante muchos años su actual uso. Condiciones similares presentan piezas como el antiguo Seminario o el Museo Canario.

Sin embargo el antiguo Hospital Militar que durante tantos años quedó abandonado y en condiciones similares a las que mantiene el San Martín, ha sido ya rehabilitado como sede del Rectorado de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, contribuyendo así a la paulatina recuperación del sector.

## **A.3. Propuesta.**

### Respecto a la estrategia global.

Se trata de potenciar la actividad del área mediante la provocación de una transformación paulatina que finalmente procure el esponjamiento del espacio libre conectándolo con las actuales áreas peatonales, calles y plazas. El objetivo final sería la consecución de un nuevo paseo a través de los actuales jardines privados en el interior de la manzana entre Castillo y Guinguada. Sin embargo no se proponen acciones drásticas, sino que se apunta la dirección a seguir. La actuación se apoya en el cambio de uso propugnado para las piezas delimitadas de la calle Castillo, modificación que deberá producirse paralela a cualquier acción que se pretenda sobre dichas piezas. De este modo se podría prever en un futuro la



posibilidad del uso público de los jardines traseros, que darían lugar al paseo pretendido.

Además se incluyen en la propuesta las actuaciones de rehabilitación de tres grandes elementos de gran interés arquitectónico, y cuya adecuada puesta en uso contribuiría de forma importante a la mejora de la actividad del área. Las actuaciones de rehabilitación propuestas son: El Hospital San Martín, El antiguo Seminario y El Museo Canario (básicamente ampliación sobre el antiguo Colegio Viera y Clavijo).

Se señalan asimismo en los planos de ordenación determinados conjuntos de inmuebles, para las diferentes áreas definidas, cuya rehabilitación se considera de especial interés, lo que podría contribuir a la elaboración de convenios específicos con tal finalidad entre la propiedad y la administración pública.

Para el área Area de Preferente Rehabilitación A se han delimitado los siguientes conjuntos:

1. Manzana C/ Castillo – Bedmar – Santa Bárbara – Luis Millares. (9 piezas)
2. Manzana C/ Castillo – Jardines del Guinguada. (10 piezas)

#### Respecto a los usos.

La zona, así planteada, se prestaría a cualquier uso de tipo institucional. La actual coyuntura inclinaría, de las diversas opciones posibles, al uso universitario, pero, efectivamente, serían aconsejables, sobre todo, usos que exijan unidades administrativas de tamaño intermedio, como pueden ser asociaciones, corporaciones, unidades de gobierno, etc.

Los conjuntos señalados para rehabilitación especial deberán destinarse obligatoriamente a usos públicos, éstos es se impide el uso residencial una vez se actúe sobre dichos conjuntos.

#### Respecto a la arquitectura.

Se trata, en la mayor parte de los casos, de edificios con un alto grado de protección, para los que se propugna su rehabilitación más inmediata, de modo tal que se detenga su progresivo deterioro.



## **B. El Area Central.**

### **B.1. Descripción.**

El área en cuestión está delimitada por emergencias urbanas muy significativas de ambos barrios: la Catedral, el Mercado, el Gabinete Literario, etc., y está compuesta por piezas de gran antigüedad de Vegueta y Triana.

En ella se encuentran localizadas instituciones de gran prestigio urbano y social como son la Casa de Colón, el C.A.A.M., Teatro Guiniguada, sedes de colegios y despachos profesionales y pequeños tramos comerciales localizados en la calle Pelota y en la calle Peregrina.

En su interior se encuentran otras piezas de gran interés como son la Ermita de San Antonio Abad, el antiguo Hotel Monopol (en rehabilitación en la actualidad como Centro Comercial), la Biblioteca Insular y algunas viviendas y palacetes del XVIII y XIX.

El área se encuentra parcialmente peatonalizada, dado su interés monumental - representativo, y un cierto potencial turístico, pero sólo se han adecuado para este uso, la trasera de la Catedral, el entorno de la Casa de Colón y la calle de León y Joven (o de Los Balcones), en Vegueta, y en la calle San Pedro en Triana.

### **B.2. Estado.**

Es un área que ha sido parcialmente rehabilitada, tanto para viviendas propias, como para nuevos usos de tipo colectivo, pero, en cualquier caso, de forma minoritaria, y por supuesto, sin un programa coherente de rehabilitación del barrio previo, ni público ni privado.

Existe también un buen parque de viviendas de gran valor arquitectónico, semiabandonadas o sub-utilizadas, aunque el paisaje urbano es heterogéneo y en algunos casos pobre; su tejido y su trazado, permiten una reutilización del área, para el peatón y para el visitante con excelentes condiciones de partida.





### B.3. Propuesta.

#### Respecto a la estrategia global.

El área, como se puede observar, está compuesta por un sector de Vegueta y otro de Triana, lo que implica ya una intención de integrar ambos sectores mediante una intervención en la Autovía del Guiniguada.

La propuesta entiende que además de presentarse como el tramo más necesariamente integrable, puede plantearse también como "modelo" transferible posteriormente al resto de los tramos de la actual Autovía. Se trata de una "primera prueba reducida" de un proyecto futuro más ambicioso. De hecho la transformación de parte de la actual Autovía del Centro, aquella que significa un corte en la ciudad, que se ha propugnado en los diferentes documentos de elaboración de este plan se recogen en la actualidad tanto en el Plan General como en el Plan Insular.

La propuesta desarrolla por tanto la transformación de la Autovía en rambla en el área delimitada con lo que se mejoran sustancialmente sus condiciones urbanas.

El área, a excepción de esta rambla del Guiniguada, se propone peatonal, con lo que se acompañará el carácter eminentemente institucional del mismo.

El modelo queda finalmente definido con la localización de un centro polivalente de apoyo a la rehabilitación (de carácter cívico - comercial - aparcamientos) en la manzana Botas, Mendizabal, Avenida Marítima, hoy en progresivo deterioro **(EL CENTRO HA SIDO ELIMINADO EN ESTA ENTREGA)**.

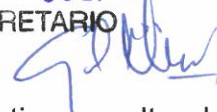
Apuntaríamos también la oportunidad, todavía posible, de conectar peatonalmente toda esta área con la anteriormente descrita del Castillo - Ramón y Cajal.

En cuanto a conjuntos de rehabilitación especial se señalan en esta área los siguientes:

3. Dos Manzanas en C/ Los Balcones – Felipe Massieu – Espiritu Santo – Roque Morera. (20 piezas)
4. Conjunto en C/ Herrería. (3 inmuebles)

Pleno de 27 JUL. 2001

EL SECRETARIO

Respecto a los usos.

El área, tiene ya una gran "vocación" institucional representativa y cultural reforzada en los últimos años, y pequeños tramos comerciales.

En este sentido, la propuesta apostaría por mantener y potenciar dichos usos con nuevas aportaciones provenientes de la administración pública, siempre y cuando dichos usos no incompatibilicen el área para posibles adaptaciones de carácter residencial.

Respecto a los usos los conjuntos señalados como de rehabilitación especial tendrán la obligación, como en el resto de las áreas, de destinarse tras la actuación sobre los mismos a usos diferentes del residencial.

Respecto a la arquitectura.

El área, como hemos puesto ya de manifiesto, es menos homogénea que la anteriormente descrita, y más variados, por tanto, los tipos edificatorios y los grados de valoración de los edificios.

En este área se encuentran desde monumentos histórico-artísticos hasta pequeñas viviendas populares y, por tanto, la rehabilitación que habrá de dirigirse a los usos anteriormente citados, no serán ni de un caso ni de otro, sino que caerán sobre aquellas piezas intermedias constituidas por los casones del siglo XVII, XVIII y XIX, básicamente y que puedan adecuarse a dichos usos.

**C. El Área de Triana.****C.1. Descripción.**

El área en cuestión está formada por las manzanas correspondientes a la calle de Triana y transversales, y su carácter unitario y coherencia funcional, se produce por la potencia de la Calle Mayor como eje comercial y, en parte, direccional, situándose de hecho como el foco de mayor actividad urbana de toda la ciudad.





La calle de Triana no sólo cumple con estas funciones sino que, en la práctica, se comporta como el área de relación social e intercambios humanos más eficaz de la zona, y su carácter simbólico y emblemático la convierte en un "hecho urbano" que caracteriza a la ciudad de Las Palmas.

Como en otras muchas ciudades, este eje principal traslada su influencia al entorno próximo, generando un proceso que prácticamente afecta a todo el barrio, con centro mayor en la calle de Triana, y menor en la calle de San Bernardo.

La renovación arquitectónica de la zona, que se produce a finales del siglo XIX, y a principios de este siglo y que consolida el carácter mercantil de esta barrio, eleva la densidad edificada, sobre todo en el eje principal, en el cual se acepta una altura superior al resto del sector, que suele tener como "moda", tres plantas, y que junto a la importación del estilo "Modernista", confiere una gran coherencia formal a toda la calle.

Intervenciones posteriores, sobre todo las realizadas en los años 60 y 70, han alterado sensiblemente este rasgo característico de la calle, pero todavía se conserva en pleno uso buena parte de estas piezas inestimables.

## **C.2. Estado.**

De las tres áreas seleccionadas, la de Triana es la que presenta, lógicamente, un mayor nivel en su urbanización y su edificación, y es donde, en los últimos años se ha producido un grado de actividad constructiva más alto, mejorando normalmente las pautas edificatorias y urbanizadoras de los años 60 y 70.

En 1986 se peatonaliza la calle de Triana, algunas transversales y se prolonga la calle Malteses, introduciéndose algunas piezas más en concordancia con los rasgos formales de la calle.

Recientemente se retoma la actuación en la zona, estando en la actualidad finalizando las obras de peatonalización de las transversales a Triana. Estas últimas acciones han venido acompañadas de un importante aumento en las obras de rehabilitación, básicamente en esta área, poniéndose en uso varias piezas de gran interés.

No obstante una buena proporción del parque existente sigue estando subutilizado, anticuado y semiabandonado, forzándose en bastantes casos la sustitución de piezas protegidas mediante artilugios legales y pseudo legales de todo tipo.

### **C.3. Propuesta.**

#### Respecto de la estrategia global.

La propuesta esencialmente se dirige a restringir zonalmente el área comercial, de modo tal, que las operaciones de apoyo a la mejora global del sector, y las del sector propiamente dichas, queden reducidas y delimitadas en una área específica. Dicho de otra manera, se trataría de impedir la generalización de uso comercial a todo el barrio, por las complicaciones funcionales y de uso que este hecho desencadenaría y que terminarían afectando al propio "hecho comercial".

Por ejemplo, la peatonalización indiscriminada de las vías públicas, terminaría afectando a la accesibilidad de los puntos de intercambio y, por tanto, a la eficacia comercial). La propuesta recoge, por tanto, básicamente las peatonalizaciones en ejecución, en los tramos de calle ligados perpendicularmente a la calle de Triana.

Se señalan como de rehabilitación especial los siguientes conjuntos, que contribuirán a extender el influjo de la calle Triana al resto de la zona:

5. Conjunto en C/ Cano (2 piezas)
6. Conjunto en C/ Cano (6 piezas)
7. Conjunto en C/ Buenos Aires (3 piezas)

#### Respecto a los usos.

Para todas las plantas bajas de las calles, o tramos de calles incluidos en el área, se prohíbe otro uso que no sea el comercial - administrativo.

Como sea que la altura máxima permitida en el área es de cuatro plantas y ático, y no se quiere incompatibilizar el uso residencial, se propone este uso, para el resto de las plantas edificables, tolerándose asimismo el uso administrativo.



Las condiciones para los conjuntos señalados como de rehabilitación especial son las mismas que para el resto de las áreas.

#### Respecto a la arquitectura.

Es el área donde la rehabilitación se hace más necesaria, por las mayores expectativas de las piezas que la constituyen, y la presión que ello provoca sobre los edificios protegidos.

En el área existen piezas de todas las épocas, aunque es mayoritaria la proporción de edificios protegidos correspondientes a los siglos XVIII y XIX, entre los que se encuentran algunos de dimensiones considerables.

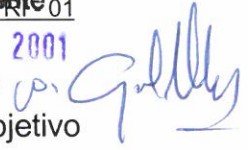
La tipología dominante, es decir, el edificio característico del ensanche constituido por varias plantas, muy compactas, con destinos diferentes, es muy apropiada para su adaptación a los usos previstos, ya que permite el comercial en planta baja y en plantas sucesivas, el administrativo y residencial, readaptando las distribuciones internas en aquellos casos que los permita la ordenanza.

### **3.2. RESPECTO A LOS MECANISMOS ECONÓMICOS Y DE GESTIÓN.**

Un gran avance que, sin duda, se produjo durante los años 60 y 70 fue la puesta en evidencia de que el planeamiento sectorial sin una apoyatura presupuestaria real no dejaba de ser un instrumento genérico cuya única operatividad terminaba sintetizándose en una zonificación y en la fijación de unos límites a la edificación. En definitiva, un instrumento que, sobre todo, actuaba a la defensiva.

La incorporación de estudios económicos sofisticados y pormenorizados, que complementan a los planes durante estos últimos años, tampoco han resultado una garantía de su puesta en marcha.

Ha sido, la creación de auténticos órganos de gestión, montados a propósito, los verdaderos motores de los planes y, en general, de los proyectos urbanos planteados con cierto grado de verosimilitud.



La complejidad que conlleva una Plan Especial que se plantea como objetivo prioritario, no ya la protección del Patrimonio Arquitectónico y Urbano de un Centro Histórico, sino su revitalización integral, es decir, su reincorporación al sistema urbano como uno de sus polos activos, es totalmente impensable sin la creación paralela de mecanismos de gestión que lo hagan posible.

La puesta en marcha de las estrategias globales de planeamiento, explicadas en el apartado anterior (capítulo 3.1), y desarrolladas mediante el "Programa de Actuación del P.E.P.R.I.", no son posibles desde la mecánica cotidiana de la Administración Municipal, ni tampoco son suficientes los departamentos u oficinas técnicas de apoyo a los planes. Son necesarios, y esto ya ha sido puesto de manifiesto públicamente, órganos de gestión con una apoyatura política de amplio espectro, donde se encuentren representadas aquellas instituciones y órganos de gobierno relacionados con el tema. Organos de Gestión previstos en la Ley (Reglamento de Gestión Urbanística, capítulo 1) y que desde sus diversas modalidades están funcionando en buena parte de las ciudades españolas donde son relevantes sus Centros Históricos.

En relación con este tema lo que se ha intentado es disponer desde el PEPRI de un esquema de gestión claro y flexible que permita su adaptación a los instrumentos propios del órgano que finalmente se cree.

En cualquier caso, y para el área que nos ocupa (Vegueta y Triana) entendemos que podríamos avanzar las siguientes:

- FINALIDADES:

C.1. Facilitar, en su seno, la concertación administrativa de los órganos y entidades que lo forman, a fin de llevar a cabo las actuaciones conjuntas dentro del ámbito del P.E.P.R.I. de Vegueta y Triana, conforme a indicaciones y prioridades del Plan Especial.

C.2. Coordinar la actuación de cada uno de los órganos y administraciones competentes para la actuación urbanística en la zona ordenada.

C.3. Informar con carácter previo en cada supuesto y con el alcance previsto en las Normas Urbanísticas del P.E.P.R.I.



C.4. Divulgar entre los potenciales interesados las funciones y capacidad de gestión de la sociedad.

C.5. Estimular la actuación en la zona dentro del Programa previsto con las limitaciones de las Normas Urbanísticas del P.E.P.R.I.

C.6. Programar y llevar a cabo acciones puntuales ejemplares que actúen como difusoras de otras posibles actuaciones u otras de otro carácter.

C.7. Llevar el seguimiento del Programa del P.E.P.R.I.

C.8. Las funciones que hoy realiza la Comisión Vegueta - Triana, que, habrá de desaparecer, una vez creado el Organo de Gestión.

C.9. El Organo de Gestión tomará los acuerdos en Pleno o en Permanente y ambos serán presididos por el representante municipal, que actuará como Presidente del Organo de Gestión.

### 3.3. RESPECTO A LA ESTRUCTURA URBANA DE LOS BARRIOS.

Nos referimos básicamente a:

- A. El sistema de equipamiento y servicios públicos.
- B. El sistema viario y de espacios verdes.

#### **A. El sistema de equipamientos y servicios públicos.**

Este sistema, en la mayor parte de los Centros Históricos, se encuentra muy consolidado y aunque del análisis realizado en la "Información Urbanística" se desprende una serie de déficits en ciertas dotaciones y superávit en otras, la propia estructura física de los barrios permite pocas modificaciones.

Por otro lado, "los standards" al uso suelen siempre referirse a unidades residenciales (donde el "uso" residencial es exclusivo) o de otro carácter, pero siempre, de un sólo "uso" dominante.

Finalmente, los barrios en cuestión tienen unas características históricas, tipomorfológicas y funcionales que convierten este tipo de análisis en meras

aproximaciones. Hay que pensar que los barrios en sí mismos se pretende que cumplan un papel de carácter dotacional respecto a toda la ciudad y este hecho provoca unas ciertas incompatibilidades con sus propias dotaciones como unidad residencial.

No obstante, y en coherencia con el objetivo reiterado de mantener el uso residencial como el dominante en ambas zonas, considerando el análisis realizado, tendremos sintéticamente:

- Superávit en equipamiento comercial y social (En Triana, además, áreas de juego\*).
- Déficits en todos los demás usos.

<b>VEGUETA</b>	FUERTE DEFICIT	DEFICIT
	Jardines	E.G.B.
	Areas Libres	B.U.P.
	Parque deportivo	
<b>TRIANA</b>	FUERTE DEFICIT	DEFICIT
	B.U.P.	Jardines
	E.G.B.	
	Parque deportivo	

(\* Se han contabilizado como tales, las áreas peatonales.

Del cuadro se deduce que debe liberarse al máximo suelo disponible para espacios libres (jardines y zonas de juego) y para equipamiento docente.

El equipamiento docente debe quedar prácticamente descartado, en el caso de que deba cumplirse con las condiciones del reglamento de Planeamiento y las Normas específicas. Porque si no fuera así, las posibilidades serían muchas



pudiendo acondicionar las piezas protegidas disponibles. En este caso, no habría que señalar reservas específicas, sino que mantendremos abierta la oferta.

En cuanto a los "jardines" y "áreas libres" la propuesta pretende incrementarlas al máximo de los posibles mediante:

- La provocación de un proceso que permita recuperar el espacio interior de la manzana entre Ramón y Cajal y Guiniguada, en Vegueta.
- Las peatonalizaciones en Vegueta y Triana.
- La recuperación del espacio interior de varias manzanas de Triana.

Se indican en los planos correspondientes.

### **B. El trazado urbano: el sistema viario y de espacios libres.**

Uno de los objetivos fundamentales de este Plan Especial es el de mejorar la escena urbana regenerando y acomodando a nuevos usos las vías públicas.

Debemos de dar soluciones y adecuar estas vías para permitir velocidades que abarcan desde la del peatón hasta la del transporte rápido, incluyendo toda una gama de formas y velocidades entre ambos extremos.

En el Centro Histórico de estudio, existen contradicciones a nivel de trazado circulatorio al no estar segregadas las distintas formas de transporte con lo que se acusa el conflicto.

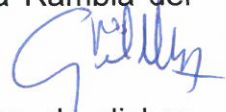
Intentaremos con este parámetro segregar, y al mismo tiempo, interconectar estas formas de transporte evitando posibles traumas, acomodando las vías públicas según sea su utilización preferentemente peatonal o circulatoria.

Por tanto, incidiremos en los elementos públicos como calles, calzadas, aceras, plazas, ..., a través de pequeños Proyectos de urbanización, si queremos transformar y mejorar la imagen de la ciudad.

Muchas de estas vías pueden convertirse desde ya, con unas simples mejoras que pasan por la definición de las rasantes, la anchura de las aceras y calzada, el arbolado de alguna de ellas, etc..... Sin embargo, estas reformas

adquirirán su verdadero sentido cuando se solucione el trazado de la Rambla del Guiniguada.

EL SECRETARIO



Los problemas más acuciantes del trazado serían: el mal uso de dichos trazados, existiendo una desconexión entre los mismos, no presentando la estructura viaria interior, ni especialización, ni jerarquización y al no ser adecuadas las secciones de las calles al uso que están destinadas, la circulación y el aparcamiento dan una sensación de desorden.

Por tanto, básicamente se propone: recuperar la lógica de la conexión entre distintos trazados, adecuar las secciones de las calles a los usos previstos, arbolar algunas de ellas, conseguir pequeñas zonas verdes en el casco y crear paseos peatonales.

El objetivo que subyace a los anteriores es, lógicamente, revitalizar y apoyar con el trazado de dichas vías peatonales, las que hemos denominado Areas de Preferente Rehabilitación.

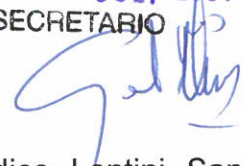
Hemos dejado de un lado el tema de la Autovía, que por su propia especialización y por ser una actuación concreta, indicamos en un apartado posterior.

Debemos de constatar que para llevar a cabo una política de mejora de la escena urbana, además de establecer los Proyectos de Urbanización a los que nos hemos referido, se debe concertar una política con Unelco, el Servicio de Alumbrado y con la Compañía Telefónica para la canalización de sus instalaciones en el casco y la retirada de las ya obsoletas.

Dichos Proyectos de Urbanización referidos al viario se concretan en:

- Ensanchamiento de aceras.
- Adecuación del aparcamiento.
- Pavimentación adecuada.
- Arbolado de algunas calles.



**B.1. Triana.**Proyectos de urbanización.

- La pavimentación peatonal de las calles Peregrina, Remedios, Lentini, San Pedro, Villavicencio, Pérez Galdós, Francisco Gourié (parcial).

Este proyecto se reduce al aumento del ancho de las aceras, dejando una calzada de 4.31 mtrs., con aparcamiento en línea en un lateral, alternados cada 15 ó 20 mtrs. con alcorques para plantación.

- Cambio de sección en la calle Viera y Clavijo. Manteniendo el ancho actual de la acera oeste -2.20m.-, proponemos dejar dos carriles de la misma dirección y aparcamiento en el lateral de este, alternando alcorques para plantación y ampliando dicha acera este a 2.74 cmts. de media.

- Cambio de sección en la calle Francisco Gourié. Trasladamos la alineación de la acera este, y con dicha alineación y alcorques marcando pautas para el aparcamiento, regularizamos la acera oeste de cierre a las pavimentaciones perpendiculares a la calle de Triana.

- Cambio de sección en la calle General Bravo. Reducimos la calzada el necesario para ser utilizada por vehículos en un sólo carril -3.5 m.-, sin posibilidad de aparcamiento, para potenciar el eje peatonal de la calle Pérez Galdós y dar continuidad peatonal hasta las plazas de Cairasco y San Francisco, con aceras de 2.3 m. en su margen oeste y 1.5 en el este.

- Cambio de sección en la calle Maninidra. Este proyecto se reduce a dejar ambas aceras de 1.5 m. y la calzada de 6 m., con posibilidad de aparcamiento en línea a ambos lados, y alcorques en su margen sur.

- Cambio en la dirección de los aparcamientos al margen norte de la calle San Bernardo. Se trata de adecuar el sentido de los mismos para el aparcamiento.

- Repavimentación peatonal en el interior de las manzanas 13, 18 y 26. Se reduce a pavimentar el callejón de Las Lagunetas y a resanear el interior de la manzana formada por Cano/Travieso/Triana/Arenas eliminando las construcciones existentes por donde indica el plano de alineaciones.



En la manzana 13, la intervención es más ambiciosa, pues se trata de resanear e incorporar al uso público el interior, que conllevaría a suprimir una enorme nave destinada actualmente a garaje y a vincularla con el jardín trasero de la Caja de Ahorros, siendo su acceso por el bajo de la edificación que da a Perdomo, frente al Callejón de Las Lagunetas, coincidente con el entrada a dicha nave.

#### Proyectos referidos a espacios libres.

- Creación de una plaza en el frente oeste de la calle Francisco Gourié entre las calles Munguía y La Matula.
- Creación de una plaza en los alrededores del Teatro, teniendo como límite norte la continuación de la calle Malteses e integrando su límite este a la solución que se plantee en los márgenes de la Autovía.

### **B.2. Vegueta.**

#### Proyectos de Urbanización.

- La pavimentación peatonal del Area de Preferente Rehabilitación del núcleo monumental integrada por las calles San Marcial, Herreña, Pelota, Armas, Montesdeoca, Audiencia, Agustín Millares, Balcones y Felipe Massieu. Además de Matero, Botas y Mendizabal.
- La pavimentación peatonal de las calles Sor Brígida, Toledo, Rosario, San Marcos, Santa Bárbara, Espíritu Santo (desde la plaza del mismo nombre a la calle Reloj), calle Frías, Doramas y lateral norte de la Plaza de Santa Ana. Además de Beltrán de Lis, Verdi, Jordán y Bretón.
- Cambio de sección en la calle reyes Católicos. Se trata de regularizar el ancho de la calzada en todo su recorrido. Para ello fijamos dicho ancho en 5m., con aparcamiento en línea en el lateral este, de 1.5 m. alternados con alcorques de esta misma dirección. Los anchos de las aceras, aún siendo irregulares, pues la calle tiene una alineación quebrada, tendrán una media de 2.08 m. en su margen oeste y de 3 m- en su margen este.

- Cambio de sección en la calle Doctor Chil. Este proyecto se reduce al aumento del ancho de la acera para regularizar y mantener constante el ancho de la calzada en 4.7 m., con aparcamiento en línea de 1.5 m. en el lateral sur, alternados con alcorques por plantación.

El ancho medio de las aceras será de 1.75 m. en dicho margen sur, y de 1.42 m. en el margen norte.

- Continuación calle Verdi. Se trata de dar continuidad peatonal a la calle Verdi, en la trasera del actual Hospital Militar, hasta conectar con la calle Bretón. Su trazado vendrá como respuesta a la ordenación del espacio libre de su margen izquierdo, actual patio, zona de antiguos calabozos de dicho Hospital Militar.

#### Proyectos referidos a espacios libres.

- Creación de una plaza en el frente de la Iglesia de San Agustín y lateral de los Juzgados Municipales.

- Ampliación de la Plaza de Santo Domingo en sus márgenes este y oeste incluyendo los tramos de calzada y acera de las calles Toledo y Sor Brígida.

### **B.3. La Autovía del Guiniguada.**

El paso de la autovía produce fuertes distorsiones en cuanto al funcionamiento viario interior. Cualquier propuesta de reordenación y revitalización de la Ciudad Histórica, así como la puesta en valor de su Patrimonio Artístico, pasa necesariamente por su modificación.

No obstante, la complejidad, autonomía y repercusión social del tema, junto a la decisión municipal de desarrollar independientemente esta cuestión, inclina al equipo redactor a entrar solamente en determinaciones genéricas.



#### B.4. El Sistema de Aparcamientos.

Además de los existentes, se propone un nuevo punto en la manzana de Mendizábal.

### 3.4. RESPECTO A LA ORDENANZA COMO INSTRUMENTO DE CONTROL MORFOLÓGICO: LA PROTECCIÓN, LA EDIFICACIÓN Y LA RENOVACIÓN.

En el capítulo correspondiente de la "Información Urbanística" veíamos algunos aspectos que podían mejorarse en la normativa vigente y que, en la mayor parte de los casos, se referían más a un exceso de complejidad de cada uno de los instrumentos de control edificatorio y a un abuso de conceptos teóricos que sobre todo introducía el texto que se incorporaba con la aprobación del P.G.O.U.

Por otro lado, se entendía que, sin embargo, aquellos instrumentos de control dirigidos a la configuración de los tipos "edificatorios" en relación a su organización externa e interna y también como parte de un conjunto superior (casi siempre, la manzana), la ordenanza demandaba un mayor nivel de detalle. Este aspecto se planteaba básicamente en los temas específicos de la Ordenanza de Edificación.

La presente revisión parte de la base de que, desde el punto de vista ordenancista, el ámbito de actuación debe entenderse como una delimitación geográfica, administrativa o política pero no es una delimitación urbanística, en el sentido de que nos es posible detectar una problemática o temática homogénea en todo el ámbito. Entendiendo la homogeneidad en función de los rasgos característicos que suelen ser propios de los "Centros Históricos" y en base a los cuales se demanda una metodología e instrumentación urbanística específica.

Así cuando nos planteamos el problema desde el plano de la "sustitución" o de la "construcción ex novo", habremos de diferenciar aquellas áreas donde las condiciones de contexto se producen desde la presencia de valores históricos, tipológicos y ambientales que son dominantes, de aquellas otras áreas donde estos condicionantes no existen y el problema puede conducirse en base a parámetros urbanísticos más comunes (volumen, edificabilidad, fondo edificable, etc.).



Ello nos lleva, en nuestro caso concreto, a aislar el "Centro Histórico" (donde si se dan esas condiciones especiales) del resto del "Ambito de actuación" del P.E.P.R.I.

Ahora bien, cuando el problema planteado se produce desde el plano de la "protección" podremos tomar como ámbito la totalidad del área, ya que la "protección" actúa individualmente sobre cada una de las piezas a proteger y el "tipo" de protección no está condicionado por razones de contigüidad o de vecindad en este Plan.

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

#### **A. Las Ordenanzas de Edificación.**

Continuando con la terminología usada en el P.E.P.R.I. vigente, hemos denominado Ordenanzas de Edificación el articulado referido a la regulación de la edificación ex novo, que hemos dividido en tres diferentes Ordenanzas, a saber:

- Ordenanza para Nueva Vegueta (y zona del Terrero).
- Ordenanza para Primero de Mayo.
- Ordenanza de Renovación.

En cualquier caso, cada una de ellas actúa como una "Ordenanza Particular" de las Ordenanzas de Edificación, las cuales disponen de un articulado general aplicable a todo el ámbito de actuación del P.E.P.R.I., y que coincide (con pequeñas modificaciones) con las correspondientes a las "Normas de Edificación" del P.E.P.R.I. vigente.

Lo mismo podría decirse del sistema utilizado para regular las áreas de Nueva Vegueta y Primero de Mayo, respecto a la Ordenanza vigente.

### A.1. Ordenanza de Renovación.

Donde hemos considerado recomendable establecer una normativa más elaborada es en el área del "Centro Histórico", modificando substancialmente el sistema, mediante la incorporación de un corto articulado y una ficha por cada tramo de calle, y que hemos denominado "Ordenanza de Renovación".

El sistema utilizado se basa en la necesidad de diversificar el tipo de control urbanístico debido a la variedad de casos que se dan en esta zona, considerando que es el "tramo de calle" la unidad mínima de control y actuando sobre la edificación mediante los siguientes parámetros:

- La altura (o número de plantas).
- La tipología edificatoria.
- La disposición de la fachada.
- Los materiales de la fachada.
- El uso de cada planta.

De este modo, la combinación que resulta entre las diversas posibilidades que ofrece cada parámetro indicado, constituirá el "modelo" a aplicar a todas las parcelas no protegidas de cada tramo de calle.

Lógicamente dicho modelo, (que viene expresado en cada una de las fichas) se ha construido en función de las dominancias de los edificios protegidos de cada tramo, que son los que imponen los criterios para la renovación.

Dicha dominancia puede producirse en todos y cada uno de los parámetros indicados o en alguno de ellos. Sólo los dominantes serán, lógicamente, los utilizados para la construcción "modelo".

La necesidad de hacerlo por tramos viene obligada por la variedad de tipos y estilos edificatorios que existen en el área, entendiéndose que la subdivisión por "zonas homogéneas" vale como aproximación, pero no expresa con rigor la heterogeneidad arquitectónica existente.

De este modo los criterios seguidos para la construcción de cada ficha han sido los siguientes:

## a) Respecto a la altura:

Se han considerado las de cornisa de los edificios protegidos dominantes en cada tramo, aunque como referencia se ha seleccionado uno, entre ellos, para fijar la altura de la cornisa de la futura edificación. Esta limitación no conlleva directamente una relación con el número de plantas sino que lo condiciona.

## b) Respecto a la tipología edificatoria:

Sólo cuando el "tipo" se repite en el tramo de modo excluyente, tal que su repetición termine caracterizando al tramo se plantean condiciones de carácter tipológico, que afectan de modo integral a la edificación futura.

En cuanto a la ocupación de la edificación, dichas condiciones se refieren únicamente a la introducción del patio como pieza básica de la misma.

En estos casos, las restricciones afectan también al número de plantas ya que es este un parámetro básico en la consideración de los "tipos", y vendrá especificado en las fichas correspondientes.

c) Las condiciones para la disposición de la fachada se basarán en la combinación de todos o parte de los siguientes conceptos:

- Simetría.
- Verticalidad en huecos.
- Equivalencia hueco - macizo.
- Planeidad.
- Volados en balcones.

Que son las variantes más señaladas en la composición de fachada de la zona.

En la Ordenanza se desarrolla el contenido exacto de cada concepto, a partir de los cuales cada proyectista deberá interpretar en qué medida incide cada uno respecto a los otros, y a los demás criterios de composición para resolver cada uno de los casos.



d) De igual modo se deberán interpretar las condiciones para el uso de los materiales de fachada, aunque en este bloque son mayores los niveles de objetividad ya que se trata de conceptos menos abstractos que los del punto anterior:

- Enfoscado y pintado.
- Piedra natural en molduras y remarques.
- Carpintería de madera.
- Hierro forjado en balcones.

e) Finalmente, se indican los usos y los usos tolerados para cada planta, que se establecen en base al criterio, ya reiterado, de conservar la dominancia residencial de los barrios, alterándola, únicamente por aquellas subzonas que hemos llamado de REHABILITACIÓN PREFERENTE, en las cuales se introduce una serie de usos específicos en consonancia con su especialidad morfológica y funcional.

### **B. Ordenanza de Protección.**

Los objetivos básicos que se persiguen en la redacción de esta ordenanza son: la claridad, en cuanto a los elementos arquitectónicos que se desean conservar y el control, en cuanto a la aplicación del concepto de "protección" para cada uno de esos elementos.

Esta Ordenanza, como antes indicábamos, no actúa sobre un área específica, sino sobre todos aquellos edificios o elementos singulares urbanos que se incluyan en el Catálogo anexo a este Plan, y que por tanto, poseen un determinado valor que conlleva su necesidad de conservación.

La valoración de cada uno de estos inmuebles viene dada por diversos conceptos: edad, estado de conservación, calidad arquitectónica, posibilidades de utilización y rehabilitación, situación en el entorno ..., lo cual nos ofrece un amplio abanico de posibilidades a que responderán cada uno de ellos.

La contradicción, siempre latente al abordar la elaboración de este tipo de Ordenanzas, entre querer conservar la edificación en su constante adaptación a las

nuevas necesidades, dio como resultado documentos que incluían definiciones minuciosas de cada tipo de actuación posible, pero que dejaban abiertos los límites de intervención del nivel de protección aplicable a cada elemento de la edificación.

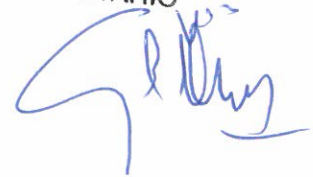
Quizá, como primer estadio de los Planes de Protección, fue positivo; sin embargo, los efectos de la aplicación de ese concepto de conservación, unido a la aceptación actual de la protección de conjuntos históricos, obligan además a plantearse otro esquema de Ordenanza, en que se simplifiquen los diferentes estadios de actuación y se controle rotundamente la protección de cada uno de los elementos valorados.

Para ellos es fundamental obtener el máximo de información posible y contar con el Catálogo como instrumento complementario, donde se incluyen especificaciones concretas de cada edificio.

Partiendo de estos objetivos, la Ordenanza de Protección que se redacta, evita la asignación de un grado de valor teórico a cada pieza o el planteamiento de las diversas posibilidades de actuación en las mismas, limitándose a las siguientes cuestiones:

- Clasificación en diversos grupos cuyas características impliquen el someterlos al mismo grado de protección y donde se permite el mismo nivel de actuación.
- Definición del nivel de actuación, en relación a cada uno de los elementos arquitectónicos que constituyen el edificio, ya que en el estudio tipológico resultaban conformadores del tipo.
- Asignación de usos posibles en consonancia a las posibilidades espaciales que se ofrecen en cada caso y a los objetivos generales que, en este aspecto, establece el Plan.
- Y, por último, la utilización del Catálogo como instrumento complementario, a la vez que origen de estas Ordenanzas.

Excmo. Ayuntamiento  
Aprobado Definitivamente  
Pleno de 27 JUL. 2001  
EL SECRETARIO



#### 4. CONTENIDO AMBIENTAL



Excmo. Ayuntamiento  
Aprobado Definitivamente  
Pleno de 27 JUL. 2001  
EL SECRETARIO



#### 4. CONTENIDO AMBIENTAL.

El Presente Plan Especial se encuentra dentro de los instrumentos de planeamiento de desarrollo para los cuales el Reglamento Canario de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento (Decreto 35/1.995 de 24 de Febrero) en sus Arts. 13 y 14, exige la expresión de los contenidos ambientales específicos asumidos por el Plan en cuanto se adecuan a su grado de precisión, fines que se persiguen y usos que asignan al suelo.

En realidad un Plan de Protección y Reforma Interior de un Centro Histórico como es el de Vegueta – Triana, está por completo volcado en el tratamiento, proposición de instrumentos preservadores y organización de mecanismos dirigidos al cuidado ambiental. Ya en la exposición de los objetivos y criterios de elaboración del Plan, y que se incluyen en esta Memoria, se recoge esta preocupación al tratar desde el papel de estos barrios en el conjunto de la ciudad hasta la protección y renovación de la edificación de alcanzar la mayor calidad ambiental para el área de actuación.

No obstante es ante todo en la Ordenanza que se propone donde la propuesta ambiental contenida en el Plan se hace más explícita:

. Capítulo 1, 5 y 7: en cuanto a las medidas de Protección del Patrimonio Histórico existente, y en general en cuanto a la actuación en el entorno inmediato del mismo.

. Capítulo 2, 3, 4 y 6: en cuanto al tratamiento de los aspectos generales de la edificación y su especial atención en áreas de borde del Centro Histórico y su encuentro con el resto de la ciudad.

Ordenanza que se complementa tanto con el Anexo: ~~Fichero para la~~ Ordenanza de Renovación, donde las medidas dispuestas se expresan pormenorizadamente para cada tramo de calle incluido en el Plan. Y el Catálogo, que recoge el patrimonio edificatorio existente.

Asimismo, la concreción de las propuestas para determinados sectores, tanto en cuanto a su formalización como en cuanto a la proposición de mecanismos de gestión y ejecución, se elaboran atendiendo principalmente a la calidad urbana que Vegueta y Triana han de perseguir como objeto fundamental de su futuro.

En los diferentes documentos citados se incluyen pues aspectos, medidas y mecanismos que incluyen:

- La adaptación a la red general de comunicaciones y a las específicas características del terreno.
- La asignación de usos pormenorizados y sus intensidades atendiendo a las características ambientales del área de actuación.
- Ordenación de volúmenes de las edificaciones en relación con el paisaje urbano en que se insertan.
- Conexión del área de actuación con el conjunto de la ciudad.
- Características de la infraestructura.
- Establecimiento de criterios para el empleo de materiales y soluciones constructivas para edificación y urbanización en razón a consideraciones perceptivas.
- Medidas de protección del patrimonio.
- Medidas correctoras para situaciones preexistentes.
- Condiciones ambientales para las actuaciones a ejecutar en el ámbito del plan.
- Inclusión en el programa de los costes derivados de actuaciones que se justifican básicamente en cuanto a la mejora ambiental que persiguen, con valoración económica y fórmula de gestión prevista.