

Elsa Guerra Jiménez, arquitecta

**P.E.P.R.I. DEL CASCO HISTORICO DE STA. M<sup>a</sup> DE GUIA**

**ANEXO A LA MEMORIA Y ORDENANZAS DEL PLAN RECOGIENDO  
LAS INDICACIONES DE LA APROBACION PROVISIONAL.**

Mayo 1.999

El Consejero de Política Territorial, por Orden  
departamental con fecha.....1.6. MAR. 2000.....

acordó la aprobación definitiva del presente expediente.  
Las Palmas de G. C., a.....3.1. MAYO 2000  
de.....de.....



Elsa Guerra Jiménez, arquitecta

**ACUERDO PLENARIO DE APROBACION PROVISIONAL DEL  
PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA INTERIOR DE  
SANTA M<sup>a</sup> DE GUIA**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA M<sup>a</sup> DE GUIA  
DE GRAN CANARIA



C/. Eusebia de Armas, 4  
Tlfnos: (928) 88 20 04 / 08  
Fax: (928) 88 22 31  
35450 Sta. María de Guía

Ngdo. Obras  
PEPRI.JAG  
OBA/jagg  
199.JAG

*Atendiendo a lo acordado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria, celebrada el día 29 de marzo de 1999, adjunto se le remite certificación del acuerdo plenario de aprobación provisional del Plan Especial de Protección y Reforma de Santa María de Guía, así como copia del informe que al respecto ha emitido el Arquitecto Municipal, con la finalidad de que por usted se proceda a realizar las adecuaciones que correspondan e indicadas en el referido informe para que una vez realizadas las modificaciones remitir la documentación a la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias (CUMAC), para su aprobación definitiva, si procede.*

*Lo que se le traslada para su conocimiento y efectos procedentes.*

*Santa María de Guía, 7 de abril de 1999.*

EL ALCALDE,

  
Oscar Bautista Afonso  


*Sra. Dña. Elsa Guerra Jiménez.  
C/ Miguel Angel, nº 11.  
35017.- Las Palmas.*

PEPRI CASCO DE GUÍA.

**INFORME: APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO DE SANTA MARÍA DE GUÍA:**

**ANTECEDENTES:**

Con fecha 23 de junio de 1.998, el Ayuntamiento Pleno aprobó inicialmente el Plan Especial de Protección de Reforma Interior del Casco de Santa María de Guía.

El mismo se expuso al público por el plazo que establece la Ley, habiéndose presentado tres alegaciones al mismo a las cuales responde la redactora del Plan Especial, que tendrán que tomarse ó no en consideración por el Pleno de esta Corporación.

El objeto del presente informe es el de, transcurrido el período de exposición al público y habiéndose producido consultas, observaciones y propuestas durante el mismo, se han detectado por parte de la Oficina técnica Municipal, diversas cuestiones relacionadas con el documento que desde el punto de vista técnico ayudarían a mejorar el mismo sin producir modificaciones sustanciales en él. Así mismo, se estima existe algún pequeño defecto subsanable.

**EN CUANTO A LA DELIMITACIÓN:**

Existen contradicciones en algunos puntos de la delimitación del referido Plan Especial en relación con la planteada en la Revisión de la NN.SS., entendiéndose que el Plan Especial debería de afinar en algunos puntos sin mayor trascendencia debido a que completaría, de producirse, encuentros con accidentes topográficos claros, y por otro lado, que la Revisión coordine su delimitación con el propio PEPRI. Se adjunta plano de correcciones de las mismas a este documento.

**EN CUANTO A LOS USOS:**

En cuanto al régimen de usos establecido en el Plan, sería conveniente dotar a algunas edificaciones con carácter singular de mayor alternativa de usos:

- Instituto de Bachillerato, añadir uso administrativo.
- Antiguo Centro de Salud, sustituir por uso administrativo.
- Hospicio, incrementar el uso cultural hacia las casas de la calle José Antonio.
- El edificio Hotel Hucanca no viene nominado con usos.

**EN CUANTO A LAS ORDENANZAS DE RENOVACIÓN DEL PLAN:**

Se entiende que dichas Ordenanzas engloban los edificios catalogados con diferentes grados de protección.

El art. 48 que define la dimensión de los patios y respecto a la experiencia de las propuestas realizadas a la Oficina Técnica Municipal, resulta difícil encontrar parcelas de pequeñas dimensiones donde se pueda inscribir un patio cuadrado de 4x4 ml. debido

a su irregularidad por lo que sería conveniente evitar la forma geométrica “cuadrado” y sustituirla por un porcentaje de superficie desocupada y siempre que se garantice el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad. En cambio, en las grandes parcelas se considera que si es viable un gran patio, pero sería preciso estudiar profundamente sus dimensiones, puesto que cuestiones como estas que van encaminadas al mantenimiento de la tipología imperante en la zona, podría menoscabar la renovación, sobre todo, en los edificios catalogados con el grado de Protección 2.

En el art. 51 deberá de introducirse regulación sobre antenas, bidones y cuartos de piletas, en estos últimos especificándose altura, retranqueo y dimensiones. Por otro lado sería conveniente para la ejecución de futuros proyectos de actuaciones en espacios públicos, el establecimiento de una ordenanza especial de tratamiento del suelo como el adoquinado y pavimentación de aceras con un determinado material indicándose las calles donde es de obligado cumplimiento. Se estima debería de ser dentro del área de la Ordenanza de Renovación.

#### **EN CUANTO A LA RÉGULACIÓN DE USOS EN LA ZONA CENTRO:**

Se deberá aclarar en uso de restaurantes, pisolabis y bares que no viene explicitado en la Ordenanza.

#### **EN CUANTO AL VIARIO:**

Se rectifique la alineación del encuentro de la calle Lepanto con Sancho de Vargas para producir una salida más cómoda a la C-810 teniendo en cuenta que el Ayuntamiento es propietario de la finca afectada.

#### **EN CUANTO AL CATALOGO:**

Se han detectado cuestiones a analizar como las siguientes:

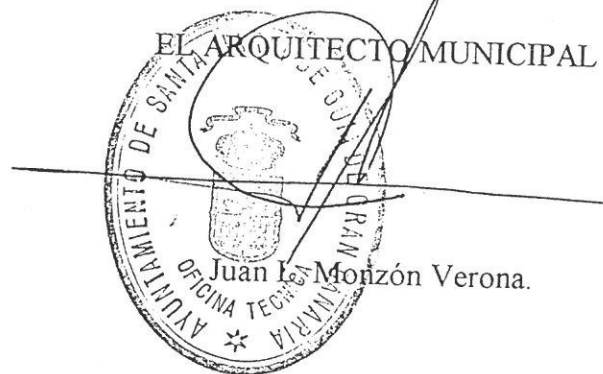
- Anexo al solar del antiguo Hospicio se sitúan edificaciones que dan a la calle José Antonio y que se engloban dentro del solar antes mencionado como si fuera el mismo conjunto. Esta Oficina Técnica entiende que no sería justificable el Grado de Protección 2 en estas casas que de hecho no están en las fichas del catalogo. Sí es justificable, evidentemente, en el solar del Hospicio donde se propone se introduzca la protección a la primera crujía de la edificación como especifica la ficha, no siendo el patio un elemento a proteger.
- No obra en el catalogo ficha de casa y garaje junto al nº 37 de la calle Pérez Galdós que en el plano aparece Protección 3. No se justifica, en todo caso, la protección del garaje.
- No se encuentra en las fichas del catalogo las casas delante del Hotel Hucanca que se encuentra en los planos con Protección 3.

Debido a la modificación efectuada en plano adjuntado por la redactora a partir del análisis de una de las alegaciones, y a las correcciones, si procede, a partir del estudio de lo anteriormente informado, es preciso se realice un texto Refundido y

definitivo del Plan Especial para que se unifiquen los criterios y rectifiquen las erratas que en el documento existen. Con todo se propone se digitalice el documento teniendo en cuenta los medios con los que dispone la Oficina Técnica Municipal actualmente.

Es por todo lo cual se entiende no se han producido modificaciones sustanciales que afecten a la estructura organizativa del Plan y se propone para su aprobación Provisional con las modificaciones propuestas si así se estimara, por lo que se informa FAVORABLEMENTE.

Santa María de Guía 23 de marzo de 1999





C/ Eusebia de Armas, 4  
Tlfno: (928) 88 20 04 / 08  
Fax: (928) 88 22 31  
35450 Sta. María de Guía

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA M<sup>a</sup> DE GUIA  
DE GRAN CANARIA

**DOÑA GRACIA MARIA OSSORIO MIRANDA, SECRETARIA ACCTAL. DEL  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA MARIA DE GUIA DE GRAN CANARIA.**

**CERTIFICO.-** Que el Ayuntamiento Pleno, reunido en sesión ordinaria celebrada el día veintinueve de marzo de mil novecientos noventa y nueve, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

## **10.- URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE.**

### **10.1.- APROBACION PROVISIONAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA DE SANTA MARIA DE GUIA (PEPRI).**

\* Leído por Secretaría el dictamen que emite la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente del día 23 de Marzo actual, cuyo texto literal dice:

<< En relación con la aprobación provisional del PEPRI de Santa María de Guía, se da cuenta a la Comisión Informativa del informe Técnico emitido al respecto y que copiado literalmente dice:

“INFORME: APROBACION PROVISIONAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA INTERIOR DEL CASCO DE SANTA MARIA DE GUIA:

#### **ANTECEDENTES:**

Con fecha 23 de junio de 1.998, el Ayuntamiento Pleno aprobó inicialmente el Plan Especial de Protección de Reforma Interior del Casco de Santa María de Guía.

El mismo se expuso al público por el plazo que establece la Ley, habiéndose presentado tres alegaciones al mismo a las cuales responde la redactora del Plan Especial, que tendrán que tomarse ó no en consideración por el Pleno de esta Corporación.

El objeto del presente informe es el de, transcurrido el período de exposición al público y habiéndose producido consultas, observaciones y propuestas durante el mismo, se han detectado por parte de la Oficina técnica Municipal, diversas cuestiones relacionadas con el documento que desde el punto de vista técnico ayudarían a mejorar el mismo sin producir modificaciones sustanciales en él. Así mismo, se estima existe algún pequeño defecto subsanable.

#### **EN CUANTO A LA DELIMITACION:**

Existen contradicciones en algunos puntos de la delimitación del referido Plan Especial en relación con la planteada en la Revisión de la NN.SS., entendiéndose que el Plan Especial debería de afinar en algunos puntos sin mayor trascendencia debido a que completaría, de producirse, encuentros con accidentes topográficos claros, y por otro lado, que la Revisión coordine su delimitación con el propio PEPRI. Se adjunta plano de correcciones de las mismas a este documento.





C/. Eusebia de Armas, 4  
Tlfños: (928) 88 20 04 / 08  
Fax: (928) 88 22 31  
35450 Sta. María de Guía

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA Mª DE GUÍA  
DE GRAN CANARIA

#### **EN CUANTO A LOS USOS:**

En cuanto al régimen de usos establecido en el Plan, sería conveniente dotar a algunas edificaciones con carácter singular de mayor alternativa de usos:

- Instituto de Bachillerato, añadir uso administrativo.
- Antiguo Centro de Salud, sustituir por uso administrativo.
- Hospicio, incrementar el uso cultural hacia las casas de la calle José Antonio.
- El edificio Hotel Hucanca no viene nominado con usos.

#### **EN CUANTO A LAS ORDENANZAS DE RENOVACION DEL PLAN:**

Se entiende que dichas Ordenanzas engloban los edificios catalogados con diferentes grados de protección.

El art. 48 que define la dimensión de los patios y respecto a la experiencia de las propuestas realizadas a la Oficina Técnica Municipal, resulta difícil encontrar parcelas de pequeñas dimensiones donde se pueda inscribir un patio cuadrado de 4x4 ml. debido a su irregularidad por lo que sería conveniente evitar la forma geométrica "cuadrado" y sustituirla por un porcentaje de superficie desocupada y siempre que se garantice el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad. En cambio, en las grandes parcelas se considera que si es viable un gran patio, pero sería preciso estudiar profundamente sus dimensiones, puesto que cuestiones como estas que van encaminadas al mantenimiento de la tipología imperante en la zona, podría menoscabar la renovación, sobre todo, en los edificios catalogados con el grado de Protección 2.

En el art. 51 deberá de introducirse regulación sobre antenas, bidones y cuartos de piletas, en estos últimos especificándose altura, retranqueo y dimensiones. Por otro lado sería conveniente para la ejecución de futuros proyectos de actuaciones en espacios públicos, el establecimiento de una ordenanza especial de tratamiento del suelo como el adoquinado y pavimentación de aceras con un determinado material indicándose las calles donde es de obligado cumplimiento. Se estima debería de ser dentro del área de la Ordenanza de Renovación.

#### **EN CUANTO AL VIARIO:**

Se rectifique la alineación del encuentro de la calle Lepanto con Sancho de Vargas para producir una salida más cómoda a la C-810 teniendo en cuenta que el Ayuntamiento es propietario de la finca afectada.

#### **EN CUANTO A LA REGULACION DE USOS EN LA ZONA CENTRO:**

Se deberá aclarar en uso de restaurantes, pisolabis y bares que no viene explicitado en la Ordenanza.

#### **EN CUANTO AL CATALOGO:**

Se han detectado cuestiones a analizar como las siguientes:

- Anexo al solar del antiguo Hospicio se sitúan edificaciones que dan a la calle José Antonio y que se engloban dentro del solar antes mencionado como si fuera el mismo conjunto. Esta Oficina Técnica entiende que no sería justificable el Grado de Protección 2 en estas casas que de hecho no están en las fichas del catalogo. Si es justificable, evidentemente, en el solar del Hospicio donde se propone se introduzca la protección a la primera crujía de la edificación como especifica la ficha, no siendo el patio un elemento a proteger.

- No obra en el catalogo ficha de casa y garaje junto al nº 37 de la calle Pérez Galdós que en el plano aparece Protección 3. No se justifica, en todo caso, la protección del garaje.

- No se encuentra en las fichas del catalogo las casas delante del Hotel Hucanca que se encuentra en los planos con Protección 3.

Debido a la modificación efectuada en plano adjuntado por la redactora a partir del análisis de una de las alegaciones, y a las correcciones, si procede, a partir del estudio de lo anteriormente informado, es preciso se



C/ Eusebia de Armas, 4  
Tlfno: (928) 88 20 04 / 08  
Fax: (928) 88 22 31  
35450 Sta. María de Guía

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA Mª DE GUIA  
DE GRAN CANARIA**

realice un texto Refundido y definitivo del Plan Especial para que se unifiquen los criterios y rectifiquen las erratas que en el documento existen. Con todo se propone se digitalice el documento teniendo en cuenta los medios con los que dispone la Oficina Técnica Municipal actualmente.

Es por todo lo cual se entiende no se han producido modificaciones sustanciales que afecten a la estructura organizativa del Plan y se propone para su aprobación Provisional con las modificaciones propuestas si así se estimara, por lo que se informa FAVORABLEMENTE”.

Seguidamente se pasó a exponer el informe emitido por la técnica redactora del PEPRI por el que se argumentan las alegaciones presentadas por los interesados en el periodo de información pública.

A la vista de todo ello y después de ser debatida la cuestión, se acordó por los Sres. Asistentes elevar a la consideración del Ayuntamiento Pleno para su aprobación, si procede, la siguiente propuesta de acuerdo:

**PRIMERO.-** Aprobar Provisionalmente el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de Santa María de Guía.

**SEGUNDO.-** Contestar a los interesados que presentaron alegaciones en el periodo de información pública en los términos expresados en su informe por la técnica redactora del planeamiento, tal y como a continuación se dispone:

a) **ALEGACIÓN N° 1** formulada por D. Paulino Alamo Suárez (en representación de Dª Mª Dolores Alamo Martel y Dª Mª Aránzazu Alamo Gil): “La estructura urbana dispuesta desde el plan para la ciudad de Santa María de Guía parte de la redefinición de los bordes del espacio edificado, localizando a su vez las dotaciones precisas, especialmente en cuanto a los espacios libres. Los barrancos que envuelven la ciudad se han tratado como líneas de encuentro entre la ciudad consolidada y los nuevos crecimientos, localizándose por tanto en estas zonas los espacios libres de mayor entidad. Se considera por tanto, que la finca en cuestión debe mantener su calificación de espacio libre.”

b) **ALEGACION N° 2** formulada por Dª Asteria Dávila Galván: “ Esta es una zona limítrofe entre el centro histórico de la ciudad y un plan parcial de reciente ejecución. Si bien en la Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias en la sesión en que se trató el Plan Parcial de referencia se indicaron determinados índices, se añadía también la necesidad de que desde el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del casco antiguo se definiesen las condiciones que esta zona debía de cumplir, en razón de que el encuentro con las edificaciones existentes, en su mayor parte incluidas en el catálogo, se produjese de la forma más adecuada posible. Por esta razón se indican en el PEPRI, tanto la alineación, como el número de plantas, la alineación posterior, sección tipo e incluso la tipología general (esta última a nivel orientativo). Entendemos que la ordenación indicada en el plan es la más conveniente para la consolidación de una manzana tan singular, y que por tanto debe mantenerse el documento de aprobación inicial.”

c) **ALEGACION N° 3** formulada por D. José Jiménez Moreno: “La estructura urbana dispuesta desde el plan para la ciudad de Santa María de Guía parte de la redefinición de los bordes del espacio edificado, localizando a su vez las dotaciones precisas, especialmente en cuanto a los espacios libres. Los barrancos que envuelven la ciudad se han tratado como líneas de encuentro entre la ciudad consolidada y los nuevos crecimientos, localizándose por tanto en estas zonas los espacios libres de mayor entidad. Entendemos por lo demás que un área residencial de baja densidad rompería totalmente el borde de la ciudad, perdiéndose además la posibilidad de contar con un espacio libre dotado que hace de unión con la zona de equipamiento docente, deportiva y de ocio al otro lado del cauce. No obstante, en relación con el área general de referencia, entendemos que éste debe modificarse puntualmente la alineación de la vía trasera a Luis Suárez Galván, propuesta en el PEPRI, sólo en el primer tramo de la misma, consiguiéndose así una mayor adecuación a la topografía del área y dejándose a un espacio libre privado entre las edificaciones existentes y la vía propuesta. No se propone pues una ampliación de la edificabilidad de la manzana afectada, sino sólo de los espacios libres privativos de las diferentes viviendas. Tal modificación se recoge en el plano modificado 3.3.)”



C/ Eusebia de Armas, 4  
Tlfnos: (928) 88 20 04 / 08  
Fax: (928) 88 22 31  
35450 Sta. María de Guía

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA M<sup>a</sup> DE GUIA  
DE GRAN CANARIA

**TERCERO.-** Trasladar el acuerdo adoptado a la Técnica redactora del Plan a los efectos procedentes.

**CUARTO.-** Facultar al Sr. Alcalde Presidente para la realización de las gestiones y firmas que sean precisas para dar ejecutividad a lo acordado.>>

- Sometido a votación resulta aprobado con NUEVE VOTOS FAVORABLES del Grupo Coalición Canaria, y ocho abstenciones: seis del PSOE, y dos del Partido Popular. Siendo su parte dispositiva la que figura en los apartados primero, segundo, tercero y cuarto, del dictamen anterior.

Y para que conste y surta los efectos oportunos donde proceda, expido la presente, con la salvedad del artº 206 del R.O.F., de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente, en Santa María de Guía, a seis de abril de mil novecientos noventa y nueve.



Nº Bº  
EL ALCALDE



SECRETARIA ACCTAL.

Elsa Guerra Jiménez, arquitecta



ANEXO A LA MEMORIA Y ORDENANZAS DEL P.E.P.R.I.

## **P.E.P.R.I. DEL CASCO HISTORICO DE STA. M<sup>a</sup> DE GUIA**

### **ANEXO A LA MEMORIA Y ORDENANZAS DEL PLAN RECOGIENDO LAS INDICACIONES DE LA APROBACION PROVISIONAL.**

La sesión ordinaria del Exmo. Ayuntamiento Pleno de Santa M<sup>a</sup> de Guía de Gran Canaria, celebrada el día 29 de Marzo de 1999 acordó la Aprobación Provisional del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Santa María de Guía. Con anterioridad, el 23 de Junio de 1.998, se había procedido a la Aprobación Inicial y tras este acto se abrió un período de Información Pública, donde se recibieron las alegaciones correspondientes que fueron informadas por la redactora del Plan, y cuyo informe se adjuntó al documento que se llevó a Aprobación Provisional.

En este período de estudio del Plan, la Oficina Técnica del Ayuntamiento ha advertido determinados errores materiales o detalles que podrían mejorarse, y que se incluyen en el acuerdo de Aprobación Provisional, para ser en su caso incluidos en el documento. Por esta razón, elaboramos este Anexo, donde nos referimos a las cuestiones planteadas en ese informe, y que serán en todo caso incluidos en el Texto Refundido que se prepararía tras la Aprobación Definitiva.

#### **1. EN CUANTO A LA DELIMITACION.**

Las contradicciones advertidas respecto a la Revisión de las Normas Subsidiarias en elaboración serán subsanados en las mismas, dado que la Oficina Técnica municipal entiende que la delimitación debe mantenerse como se indica en el PEPRI.

## **2. EN CUANTO A LOS USOS.**

El artículo 53. Dispone los usos generales, en cuanto se refiere a la Ordenanza de Renovación y por defecto también a las demás. Aunque se indican usos predominantes, fundamentalmente el residencial y diversos en planta baja, se es flexible en la permisividad de usos, que pueden ser cualquiera de los indicados en el citado artículo. (Por tanto ejemplos como el Hotel Ucanca están contemplados en el marco de las ordenanzas)

Sin embargo respecto a los equipamientos públicos se dispone que su uso específico será el indicado en los planos. No obstante, entendemos que también debe entenderse como flexible la asignación de usos a los elementos dotacionales, con lo cual se añadirá en ese artículo la posibilidad de destinarse a cualquier otro de los usos dotacionales así definidos en las Normas Subsidiarias. (De este modo queda abierta la asignación de usos tanto al Instituto de Bachillerato como al Hospicio).

En cualquier caso, en general, respecto a los usos se recogen los definidos en el planeamiento general.

## **3. EN CUANTO A LA ORDENANZA DE RENOVACION.**

Queremos subrayar que las disposiciones acerca de patios incluidas en esta ordenanza son de su exclusiva aplicación, pues para las edificaciones sometidas a la ordenanza de protección en cualquiera de sus grados, se aplicará en aquellos aspectos no definidos en la ordenanza, la de edificación, que en el tema de los patios se refiere exclusivamente a las normas generales de habitabilidad. Además respecto a los edificios de Interés Histórico y Tipológico, deben mantenerse los patios tal como los presentan.

En cuanto a las construcciones sobre cubierta, se regulan en el artículo 39.4, para todo el ámbito del PEPRI.

Por último, respecto a los materiales de acabado de espacios libres, se indican en los esquemas que acompañan la estimación de presupuesto para estas obras.

#### 4. EN CUANTO AL VIARIO.

Se indicará la apertura del encuentro entre las calles Lepanto y Sancho de Vargas, en los planos correspondientes.

#### 5. EN CUANTO AL CATALOGO.

- El Hospicio se recoge completo, incluidas las piezas laterales. Se entiende que en el momento en que se aborde una actuación en la pieza, podrá definirse claramente los límites de los elementos a proteger.
- La edificación nº 39 de la calle Pérez Galdós, figura en la ficha nº 67.
- Frente al Hotel Ucanca, se protegen dos edificaciones, recogidas en el catálogo con los nº 26 y 66, y que son las grafiadas en plano.

Las Palmas de Gran Canaria, a 11 de Mayo de 1.999



Fdo.: Elsa Guerra Jiménez  
Redactora del P.E.P.R.I.

