



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA
O.A. Gerencia Municipal
de Urbanismo

CONSULTA PÚBLICA SOBRE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL VIGENTE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA PARA LA PROTECCIÓN DEL INMUEBLE SITO EN LA AVENIDA REPÚBLICA ARGENTINA Nº 71

INTRODUCCIÓN

La Constitución Española en su artículo 105 apartado a) introduce que la ley regulará *"La audiencia a los ciudadanos, directamente o a través de las organizaciones y asociaciones reconocidas por la ley, en el procedimiento de la elaboración de las disposiciones administrativas que les afecten"*.

Siguiendo este principio la regulación legislativa del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas ha venido regulando la participación de los ciudadanos, en el procedimiento de elaboración de normas con rango de ley y reglamentos. Dicha regulación queda recogida en los siguientes términos en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas establece que:

"1. Con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública, a través del portal web de la Administración competente en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por la futura norma acerca de:

- a) Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.*
- b) La necesidad y oportunidad de su aprobación.*
- c) Los objetivos de la norma.*
- d) Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias".*

Por su parte, el artículo 6 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), refuerza la participación ciudadana como uno de los pilares de la regulación y ordenación del suelo y de los espacios protegidos, en particular en la elaboración de los instrumentos de ordenación ambiental, territorial y urbanística.

No obstante, el artículo 106.2 del Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (RPC) dispone que:

"En el caso de modificación menor se prescindirá de los trámites de consulta pública previa y de avance, elaborándose un borrador de la alteración que se pretenda realizar y el documento ambiental estratégico previsto en el artículo 114 de este Reglamento para la evaluación ambiental estratégica simplificada".

Sin perjuicio de la no obligación de someter a consulta las modificaciones menores, con el objetivo de mejorar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas y en aras de la transparencia y el acceso a la información, se sustancia una consulta pública a través del portal web de la Gerencia Municipal de Urbanismo para recabar la opinión de los sujetos y de las organizaciones interesadas y potencialmente afectadas por la futura modificación menor del vigente Plan General de Ordenación de San



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA
O.A. Gerencia Municipal
de Urbanismo

Cristóbal de La Laguna para la protección del inmueble sito en la Avenida República Argentina nº 71, de conformidad con las siguientes cuestiones:

A) PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR

El Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico del vigente PGO no contempla todos los bienes de interés patrimonial del municipio.

El vigente Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, que integra el catálogo de Protección del Patrimonio Histórico del municipio, fue aprobado por acuerdo de la COTMAC de 7 de octubre de 2004, publicado en el B.O.C de 6 de abril de 2005, entrando en vigor, tras la publicación de sus determinaciones normativas en el B.O.P. núm. 64 del 25 de abril de 2005 de la normativa, el 14 de mayo siguiente. No obstante, dicho catálogo no contempla todos los bienes de interés patrimonial del término municipal.

Inmueble integrado en el Proyecto de Revisión del Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico.

El proyecto de revisión del Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico, presentado ante este O.A. con fecha 14/02/2018, fue adjudicado a la Fundación General de la Universidad de La Laguna y dirigido por la Catedrática de Historia del Arte, doña María Isabel Navarro Segura.

En la ficha del referido inmueble elaborada conforme a la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias (entonces vigente), se consideran dignos de protección la fachada, volumen, tipología y cubierta. Además, se constata que su construcción data del siglo XVIII y se clasifica culturalmente como un ejemplo de arquitectura vernácula de tradición mudéjar, presentando muros de tapial o mampostería ordinaria o calicostrado con cubierta de armadura a cuatro aguas revestida en teja árabe, fachada perimetral con alero, vanos adintelados, ventanas de doble hoja y guillotina con antepecho, puertas de cuarterones y de tablones lisos machihembrados, pórtico delantero con techumbre sustentada en dos postes (can, fuste y zapata) y pavimentos de cantería, todo ello sin perjuicio del resto de referencias que constan en la citada ficha.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA
O.A. Gerencia Municipal
de Urbanismo



Riesgo de pérdida de valores patrimoniales del inmueble como consecuencia de su estado ruinoso.

Se han tramitado procedimientos administrativos como consecuencia del estado ruinoso del inmueble. El hecho de que un inmueble sea declarado en situación legal de ruina no impide que pueda tener valores que lo hagan digno de protección, tal y como se desprende de los siguientes preceptos:

– El artículo 52.4 apartado g) de la LPCC, que señala que el contenido mínimo de las fichas del catálogo incluirá, entre otros aspectos: <<g) *Estado de conservación, patologías, riesgos y medidas a adoptar*>>.

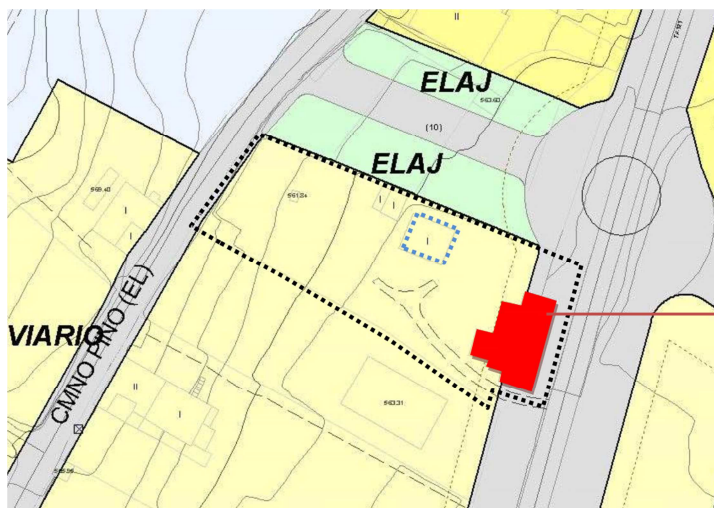
– El artículo 161 de la LSENPC, sobre la "Rehabilitación de edificaciones con valores arquitectónicos o etnográficos" que admite que haya edificaciones en situación de legal de consolidación o en situación de fuera de ordenación que presenten valores y se encuentren en situación de ruina. Dice así:

<<1. Las edificaciones en situación legal de consolidación que por su antigüedad presenten valores etnográficos, y se encuentren en situación de ruina manifiesta, o su rehabilitación precisare de la previa demolición en más de un cincuenta por ciento (50%) de sus elementos estructurales, circunstancias que deben acreditarse en los correspondientes proyectos técnicos, podrán obtener autorización para el desmontaje de los paramentos afectados y su reposición constructiva total o parcial. En todo caso, la reconstrucción deberá garantizar el empleo de los mismos materiales y el mantenimiento de la tipología y la estética propias de los valores arquitectónicos o etnográficos de la edificación originaria.

2. El mismo régimen se aplicará a las edificaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación de acuerdo con lo previsto en la presente ley, en las que concurran los requisitos previstos en el apartado anterior>>.

Afección del inmueble por la previsión en el planeamiento vigente de una ampliación del sistema general viario existente.

El vigente PGO establece en su ordenación la ampliación de la sección del viario existente de titularidad insular (TF 121), Avenida República Argentina que tiene la consideración de sistema general viario (SGRV-25: Las Mercedes–Las Canteras) con su función estructurante en el modelo propuesto por el plan. Las determinaciones que establece el plan y que califican los suelos que deben tener la condición de este viario (vía de 17 m de ancho y 31 m entre fachadas), afectan al inmueble objeto de esta consulta.



Inmueble con valores
patrimoniales, sito
en la Avenida
República Argentina
nº 71



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA
O.A. Gerencia Municipal
de Urbanismo

Adopción de medida cautelar ante el riesgo de destrucción y pérdida de los valores patrimoniales presentes en la edificación.

Ante la evidente presencia de elementos que pudieran ser integrantes del Patrimonio Cultural de Canarias, al identificarse por el personal experto como un ejemplo de arquitectura vernácula tradicional, se adoptó como medida cautelar la suspensión del procedimiento para evitar su destrucción o la posible pérdida de los valores patrimoniales presentes en dicha edificación.

Reconocimiento del valor patrimonial del inmueble por el Cabildo Insular de Tenerife.

El Área de Planificación del Territorio, Patrimonio Histórico y Turismo del Cabildo Insular reconoció el valor patrimonial del referido inmueble en su informe de fecha 16 de abril de 2019, en el que se señala:

<<Vista la documentación presentada en este Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo de La Laguna, de fecha 2 de abril de 2019, mediante la que se comunica la adopción de medidas cautelares contempladas art. 48 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, respecto al inmueble nº 71 de la Av. República Argentina, ante el inicio del procedimiento de declaración de ruina urbanística del citado inmueble (expte. 11714), se establecen las siguientes consideraciones: Primero.- El inmueble no se encuentra incluido en ninguno de los instrumentos de protección del patrimonio histórico citados en el artículo 15 de la citada Ley 4/1999. El inmueble ha sido propuesto para su inclusión en el Catálogo Municipal en el procedimiento de Revisión del PGO y, en concreto, de revisión del citado catálogo; Segundo.- A la vista del expediente de aplicación del artículo 48 de la Ley 4/1999, se entiende que el inmueble de referencia constituye un magnífico ejemplo de arquitectura tradicional, en los que términos en que es descrito en el informe de la Gerencia, que, a su vez, recaba la información aportada por el equipo encargado de la revisión del catálogo. En consecuencia, se estima que el inmueble de referencia posee los suficientes valores patrimoniales como para ser conservado y se entiende que el mismo debe incorporarse necesariamente al Catálogo Municipal. Este informe se emite a los efectos oportunos, desde el punto de vista de los criterios técnicos vinculados a la protección del patrimonio histórico, y sin perjuicio de que se efectúe, en su caso, el correspondiente análisis jurídico del mismo>>.

Reconocimiento del valor patrimonial del inmueble por los técnicos del Servicio de Gestión del Casco Histórico de este O.A.

Por los técnicos del Servicio de Gestión del Casco Histórico de este O.A., tras la visita de inspección realizada al inmueble, se elaboró un informe en el que se señala que se trata de una casa suburbana de planta baja más granero con planta en "U" ligada originariamente a explotación agrícola que probablemente data de finales del siglo XVIII. El volumen original está construido con muros de carga de piedra y barro, forjados de madera y cubiertas inclinadas de teja árabe.

Una vez visitado y analizado el levantamiento completo del inmueble se comprueba que la edificación tiene valores patrimoniales suficientes para ser incluido en el catálogo del Plan General de Ordenación por ser un inmueble de arquitectura tradicional ligada al uso agrícola que conserva gran parte de sus elementos originales.

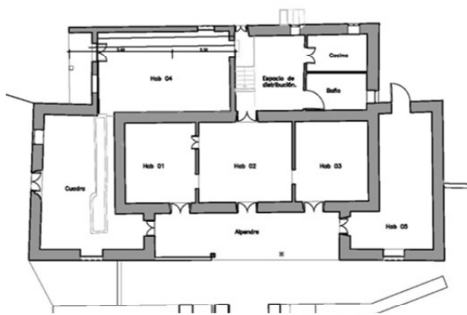


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA
O.A. Gerencia Municipal
de Urbanismo

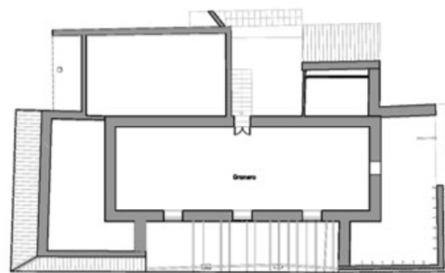
Distribución por plantas

En planta baja se localizan las estancias de cocina, baño, las habitaciones y las cuadras para el ganado.

En planta alta se localiza el espacio diáfano de granero.



Planta baja

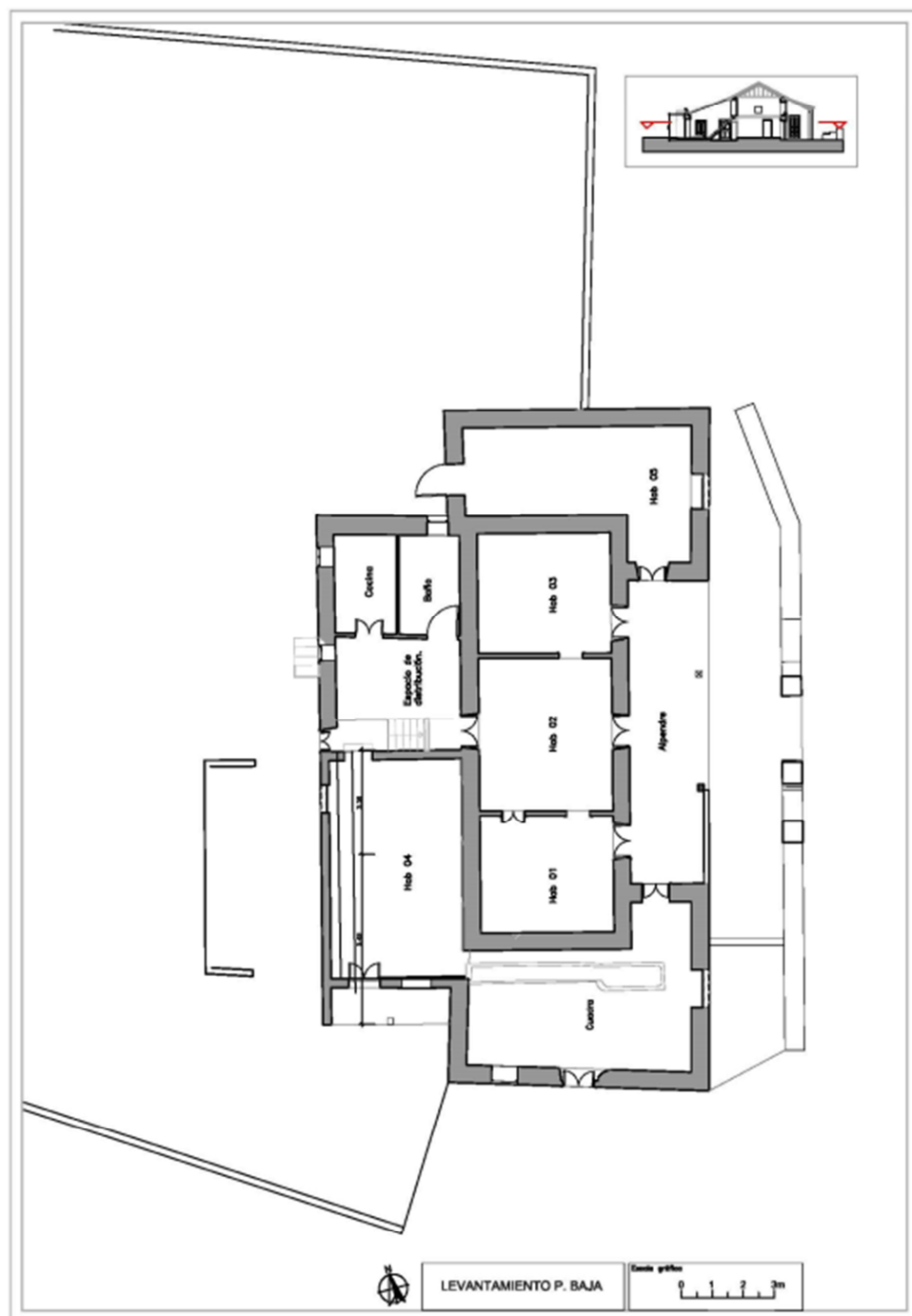


Planta alta

A continuación, se insertan planos de levantamiento de plantas y fotografías de la fachada del inmueble, realizados por los técnicos.

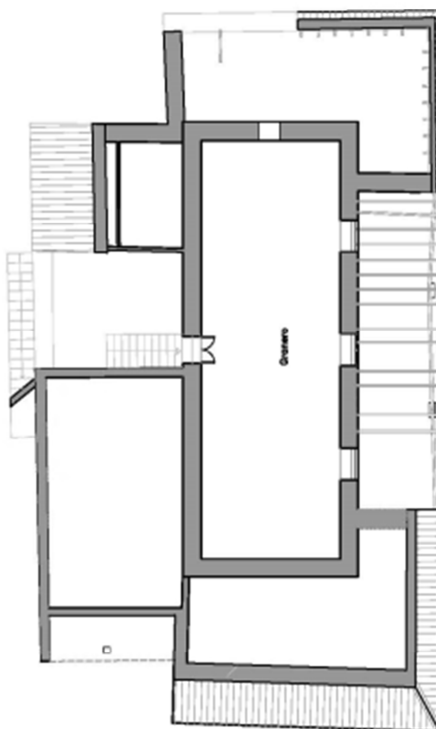


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA
O.A. Gerencia Municipal
de Urbanismo

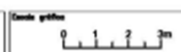




EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA
O.A. Gerencia Municipal
de Urbanismo



LEVANTAMIENTO P. PRIMERA





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA
O.A. Gerencia Municipal
de Urbanismo

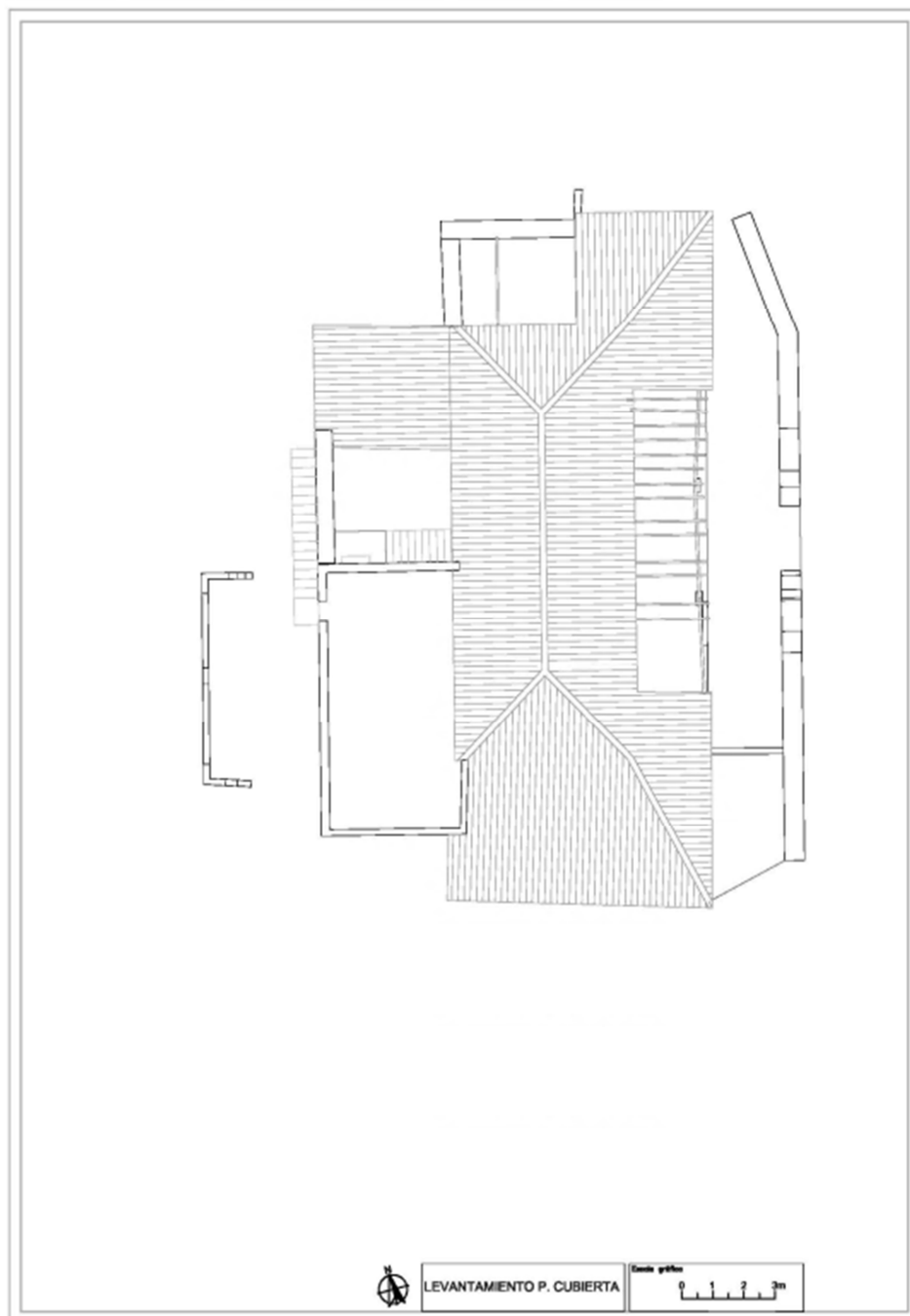


LEVANTAMIENTO P. CUBIERTA
(estructura)

Escala gráfica
0 1 2 3m

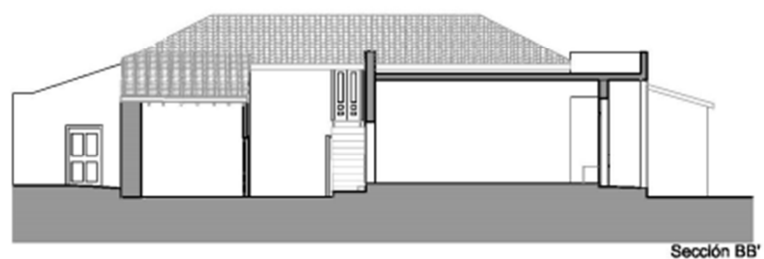
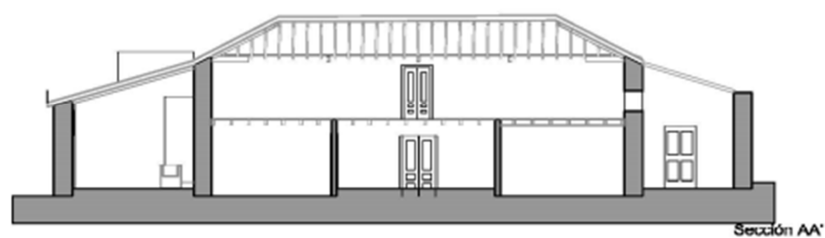


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA
O.A. Gerencia Municipal
de Urbanismo





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA
O.A. Gerencia Municipal
de Urbanismo

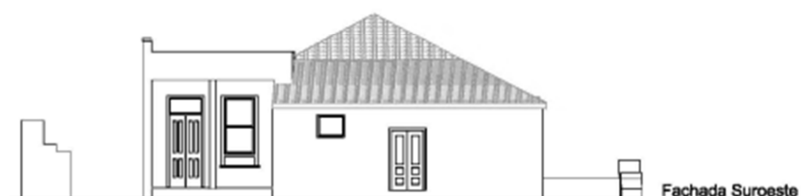


LEVANTAMIENTO SECCIONES





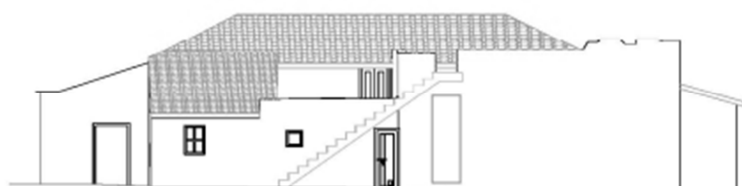
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA
O.A. Gerencia Municipal
de Urbanismo



Fachada Suroeste



Fachada Nordeste



Fachada Noroeste



Fachada Principal / surdeste

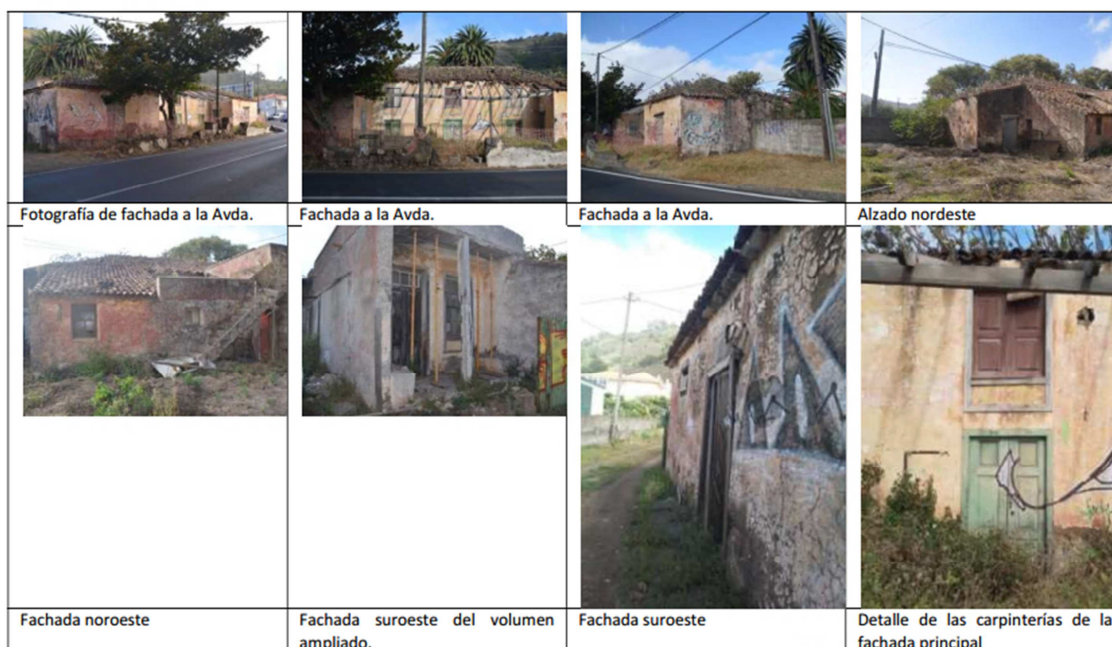
LEVANTAMIENTO ALZADOS

Escala gráfica

0 1 2 3m



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA
O.A. Gerencia Municipal
de Urbanismo



B) LA NECESIDAD Y OPORTUNIDAD.

La necesidad y oportunidad de esta modificación del vigente Plan General de Ordenación se motiva en el Acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 12 de diciembre de 2019, que acordó aprobar el dictamen emitido por la Comisión Plenaria de Ordenación del Territorio y Patrimonio Histórico que dictaminaba favorablemente iniciar el procedimiento de modificación menor del Catálogo del vigente Plan General de Ordenación, para la protección del inmueble sito en la Avenida República Argentina nº 71.

A través de su inclusión en el vigente Catálogo Municipal de Protección se busca establecer un régimen jurídico que garantice su protección, conservación, acrecentamiento, difusión y fomento, así como su valorización y transmisión a generaciones futuras, de forma que sirva a la ciudadanía como una herramienta de cohesión social, desarrollo sostenible y fundamento de identidad cultural.

La Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias (LPCC) es la norma específica de aplicación en materia de patrimonio cultural, conforme el artículo 137.1 del Estatuto de Autonomía de Canarias que atribuye a la Comunidad Autónoma de Canarias competencia exclusiva en materia de cultura, patrimonio histórico, artístico, monumental, arquitectónico, arqueológico y científico y en materia de museos que no sean de titularidad estatal.

Dentro de la enumeración de los valores que debe poseer un bien para poderlo considerar parte integrante del patrimonio cultural de Canarias, la ley incluye los valores históricos y arquitectónicos (artículo 2.2 y 50. 1 de la LPC).



El catálogo municipal constituye, conforme señala el artículo 50 de la LPC, el instrumento de protección del patrimonio cultural de Canarias que, sin gozar de la relevancia que define los bienes de interés cultural, ostenten, entre otros, valores históricos, paisajísticos, o de cualquier otra naturaleza cultural, que deban ser especialmente preservados. Además, estos catálogos municipales tienen la consideración de instrumentos de ordenación municipal, cuyo objeto es el de completar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativos a la conservación, protección o mejora del patrimonio histórico, artístico, arquitectónico, paisajístico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico, de conformidad con la normativa vigente en materia de ordenación del territorio; y deberán ser elaborados y gestionados por los Ayuntamientos.

Por su parte, la normativa vigente en materia de ordenación del territorio, contempla la figura de los "*Catálogos de protección*" como instrumentos complementarios que tienen por objeto completar las determinaciones relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio cultural, tal y como dispone el artículo 151 de la LSENPC, del siguiente tenor literal:

"1. Los catálogos de protección tienen por objeto completar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativos a la conservación, protección o mejora del patrimonio histórico, artístico, arquitectónico, paisajístico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico, técnico o cualquier otra manifestación cultural o ambiental. Por su especial valor etnográfico se recogerán en los mismos los caminos reales y senderos tradicionales.

2. Los ayuntamientos tienen la obligación de aprobar y mantener actualizado el catálogo de protección, que contenga la identificación precisa de los bienes o espacios que, por sus características singulares o de acuerdo con la normativa del patrimonio histórico de Canarias, requieren de un régimen específico de conservación, estableciendo el grado de protección que les corresponda y los tipos de intervención permitidos en cada caso. El catálogo tendrá la forma de registro administrativo accesible por medios telemáticos.

3. Los catálogos podrán formularse como documentos integrantes del planeamiento territorial o urbanístico o como instrumentos de ordenación autónomos. En este último supuesto, en su formulación, tramitación y aprobación se estará a lo previsto para los planes especiales de ordenación. (...)"

Y el artículo 87 del nuevo RPC que dispone:

"1. Los catálogos de protección (CTGO) a los que se refiere el artículo 151 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, tienen por objeto completar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativos a la conservación, protección o mejora del patrimonio histórico, artístico, arquitectónico, paisajístico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico, técnico o cualquier otra manifestación cultural o ambiental. También se recogerán los caminos reales y los senderos tradicionales por su especial valor etnográfico.

2. Los ayuntamientos tienen la obligación de aprobar y mantener actualizado el catálogo de protección, que contenga la identificación precisa de los bienes o espacios que, por sus características singulares o de acuerdo con la normativa del patrimonio histórico de Canarias, requieren de un



régimen específico de conservación, estableciendo el grado de protección que les corresponda y los tipos de intervención permitidos en cada caso. El catálogo tendrá la forma de registro administrativo accesible por medios telemáticos.

3. Los catálogos podrán formularse como documentos integrantes del planeamiento territorial o urbanístico o como instrumentos de ordenación autónomos. En este último supuesto, en su formulación, tramitación y aprobación se estará a lo previsto para los planes especiales de ordenación”.

C) OBJETIVOS QUE SE PERSIGUEN

El objetivo principal de la alteración del Plan es la protección del inmueble sito en la Avenida República Argentina nº 71, a través de su inclusión en el Catálogo de Protección del vigente PGO (Adaptación Básica al TRLOTENC de 2004), por ser éste el instrumento de protección de los bienes de patrimonio cultural de Canarias. Además, se persigue una ordenación del ámbito que sea congruente con la finalidad de protección del inmueble, debiendo elaborarse la correspondiente ficha con el contenido mínimo exigido en la LPCC (artículo 52 de la LPCC), que al menos deberá contener:

- Su identificación precisa.
- Descripción general y de detalles, tipología, uso, orientación, composición, número de plantas, superficie ocupada, superficie construida y edificabilidad actual, clase y categoría de suelo.
- Planos de planta, alzados y secciones.
- Datos históricos pertinentes, edad, autor, propietarios, bibliografía.
- Criterios de valoración del conjunto y de sus partes, incluso de elementos discordantes o perdidos, valor o potencialidad informativa de la construcción.
- Delimitación del bien y de su entorno, en su caso, justificadamente.
- Estado de conservación, patologías, riesgos y medidas a adoptar.
- Grado de protección asignado al conjunto, o a cada una de sus partes, y su justificación.
- Tipos de intervenciones permitidas.
- Criterios de intervención particular, en su caso.
- Edificabilidad permitida.
- Usos compatibles.
- Medidas de fomento

Como objetivo específico, se busca asignar al inmueble el grado de protección que sea acorde con sus valores; pudiendo asignarse alguno de los grados de protección regulados en el artículo 9.2 de la Ley de Patrimonio Cultural de Canarias, que son:

- a) Integral: protege la totalidad de los elementos del inmueble y de sus espacios libres vinculados, dentro de los límites de los criterios de intervención establecidos en la ley.
- b) Ambiental: protege los elementos del inmueble que conforman su particular ambiente exterior, en tanto que contribuyen al entorno urbano o rural en el que



radica: volumen, alturas generales y de forjados, cubiertas, fachadas, muros que conforman su tipología, patios, espacios no edificados y elementos interiores.

- c) Parcial: protege uno o más elementos específicos, que habrán de detallarse.

D) POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS REGULATORIAS

Las posibles soluciones podrían consistir en la valoración de las siguientes opciones, que serán analizadas en el Borrador del Plan y consideradas en la propuesta de alternativas:

- **Opción 0.** El mantenimiento de la situación actual, es decir, en la no protección del inmueble sito en la Avenida república Argentina nº 71, manteniendo las determinaciones que establece el plan vigente para la parcela en tipología EA(2)UF y la afección del inmueble por la ampliación del viario existente SGRV-25, con el consiguiente riesgo de la destrucción o pérdida de los valores destacados en los informes emitidos por la ejecución de la ampliación de la vía o por falta de mantenimiento del inmueble.
- **Opción 1ª.** La inclusión del inmueble en el Catálogo de Protección del vigente Plan General de Ordenación, debiendo elaborarse la correspondiente ficha con el contenido mínimo exigido en el artículo 52 de la LPCC, teniendo en cuenta los trabajos e informes elaborados por los técnicos especialistas sobre el inmueble sito en la Avenida República Argentina nº 71, destacando que deberá asignarse al inmueble un grado de protección acorde con sus valores y delimitarse un entorno de protección que de apoyo ambiental al inmueble.
- **Opción 2ª.** Esta opción difiere de la opción 1ª en que además se propone, como consecuencia de la catalogación del inmueble y su afección por el viario existente, ampliar el ámbito de la modificación para incorporar un análisis, desde la movilidad sostenible, de la actual TF-121 en contraposición a la ordenación prevista por el vigente PGO para la SGRV-25. Al tratarse de un viario de titularidad insular deberán coordinarse las actuaciones con el Área de Carreteras del Cabildo Insular de Tenerife.

E) FORMAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Los sujetos y organizaciones interesadas y potencialmente afectadas por la futura disposición normativa podrán participar a través de los siguientes medios:

- De forma virtual: dejando sus sugerencias, comentarios u observaciones a través del portal web de la Gerencia Municipal de Urbanismo.
- De forma presencial: presentando su sugerencia o aportación en la Oficina de Atención al Ciudadano de situada en la Calle Bencomo nº 16; el Servicio de Atención al Ciudadano del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna o en cualquiera de las oficinas y registros previstos en el art. 16 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN CRISTÓBAL DE
LA LAGUNA
O.A. Gerencia Municipal
de Urbanismo

Las sugerencias que se aporten resultarán de gran valor para ir completando poco a poco el catálogo, que se irá enriqueciendo con las aportaciones sobre los inmuebles que se proponen catalogar. Además, la información recopilada será sintetizada y considerada en el Borrador del Plan como en los futuros planes urbanísticos del municipio, contribuyendo a tomar las decisiones más acertadas para el interés general.