

**MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN  
DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE SAN CRISTÓBAL DE LA  
LAGUNA. AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN**

**BORRADOR**

**MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

MARZO 2022

**INDICE**

<b>1</b>	<b>CONSIDERACIONES GENERALES .....</b>	<b>5</b>
1.1	ANTECEDENTES .....	5
1.2	OBJETO DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PEP .....	5
1.3	JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PEP .....	9
<b>2</b>	<b>CONTROL LEGAL Y NORMATIVO .....</b>	<b>10</b>
2.1	LOS CATÁLOGOS MUNICIPALES DE LA LEY 11/2019 DE PATRIMONIO CULTURAL DE CANARIAS .....	10
2.1.1	Contenido de los catálogos municipales .....	12
2.1.2	Procedimiento de aprobación de los catálogos .....	14
2.2	LOS CATÁLOGOS MUNICIPALES DE LA LEY 14/2017, DE 13 DE JULIO, DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS (LSENPC).....	14
2.2.1	Los catálogos municipales como instrumentos complementarios de la ordenación urbanística .....	14
2.2.2	El procedimiento de aprobación de los catálogos de protección en la LSENPC.....	15
2.3	LA AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN (PEP) .....	16
2.3.1	El Plan Especial de Protección .....	16
2.3.2	La modificación menor del PEP .....	17
<b>3</b>	<b>ESTUDIO PREVIO DE CARÁCTER HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y CULTURAL DE LOS BIENES .....</b>	<b>19</b>
3.1	MARCO HISTORICO DE LOS BIENES .....	19
3.2	CARACTERÍSTICAS FORMALES Y TIPOLOGICAS DE LOS BIENES .....	26
3.3	ELEMENTOS DE INTERÉS DE LOS BIENES .....	29
3.4	DIAGNÓSTICO DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES.....	33
<b>4</b>	<b>LOS BIENES PROTEGIDOS EN EL CONTEXTO URBANO .....</b>	<b>35</b>
4.1	LAS CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL MEDIO URBANO EN EL QUE SE SITUÁN LOS INMUEBLES.....	36
4.2	LAS CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES.....	36
4.3	INCIDENCIA DEL PEP EN LOS INMUEBLES A CATALOGAR .....	37
<b>5</b>	<b>LA POTENCIALIDAD ARQUEOLOGICA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....</b>	<b>44</b>
5.1	DIAGNÓSTICO GENERAL SOBRE LA POTENCIALIDAD ARQUEOLÓGICA.....	44
5.2	CRITERIOS DE CATALOGACIÓN DE LA POTENCIALIDAD ARQUEOLÓGICA DEL SUBSUELO.....	48
5.3	VALORES PROTEGIDOS Y MEDIDAS PREVENTIVAS DE LA POTENCIALIDAD ARQUEOLÓGICA DEL SUBSUELO .....	49
<b>6</b>	<b>LA CATALOGACIÓN DE LOS INMUEBLES .....</b>	<b>52</b>
6.1	LOS VALORES A PROTEGER .....	52
6.2	CRITERIOS DE CATALOGACIÓN.....	52
6.3	LOS GRADOS DE PROTECCIÓN PROPUESTOS.....	53

6.4	MEDIDAS PREVENTIVAS .....	57
6.5	CRITERIOS GENERALES SOBRE EL CONTENIDO DE LAS FICHAS DEL CATÁLOGO	57
6.5.1	Las referencias de identificación del bien.....	57
6.5.2	La descripción del bien .....	58
6.5.3	La información gráfica. Los levantamientos de los inmuebles .....	58
6.5.4	El estado de conservación del inmueble .....	58
6.5.5	Los valores del bien y sus elementos discordantes.....	58
6.5.6	Grado de protección e intervenciones permitidas.....	58
<b>7</b>	<b>LA VEGETACIÓN EXISTENTE EN HUERTOS Y JARDINES DE LOS INMUEBLES.....</b>	<b>60</b>
7.1	DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA VEGETACIÓN EXISTENTE.....	60
7.2	DIAGNÓSTICO DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA VEGETACIÓN EXISTENTE .....	64
7.3	VALORES A PROTEGER EN HUERTOS Y JARDINES .....	64
7.4	CRITERIOS DE CATALOGACIÓN.....	64
7.5	MEDIDAS PREVENTIVAS PARA LA VEGETACIÓN EXISTENTE.....	65
<b>8</b>	<b>LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN .....</b>	<b>66</b>
8.1	ALTERNATIVA 0: SITUACIÓN ACTUAL Y EVOLUCION PROBABLE .....	66
8.1.1	Situación actual:.....	66
8.1.2	Evolución probable de la situación actual en caso de la no realización de la modificación menor:.....	66
8.2	ALTERNATIVA 1: AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO CON MANTENIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD EXISTENTE.....	67
8.3	ALTERNATIVA 2: AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO CON PROPUESTA DE AUMENTO DE LA EDIFICABILIDAD EXISTENTE.....	67
8.4	JUSTIFICACIÓN Y CONTENIDO DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA .....	68
8.4.1	Evaluación de alternativas .....	68
8.4.2	Contenido propositivo de la Alternativa 2 elegida.....	69
<b>9</b>	<b>INMUEBLES INCLUIDOS EN ZONAS CON ORDENANZA ESPECIAL DEL PEP .....</b>	<b>73</b>
9.1	ZONA DE ORDENANZA ESPECIAL POLÍGONOS Nº 17 Y 17BIS .....	73
9.2	ZONA DE ORDENANZA ESPECIAL POLÍGONO Nº 26 .....	75
9.3	ZONA DE ORDENANZA ESPECIAL POLÍGONO Nº 31 .....	77
<b>10</b>	<b>LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....</b>	<b>79</b>
10.1	PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE APLICACIÓN....	79
10.2	CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	80
10.3	LA INCIDENCIA DE LA PROTECCIÓN DE LOS BIENES EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL .....	82
10.4	CONCLUSIONES DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA .....	83
<b>11</b>	<b>MEDIDAS GENERALES DE FOMENTO.....</b>	<b>85</b>
11.1	LA CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN DE LOS BIENES.....	85

11.2 LA DIFUSIÓN Y EL FOMENTO DE LA INVESTIGACIÓN DE LOS BIENES .....	85
<b>12 LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL CATÁLOGO .....</b>	<b>86</b>
12.1 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN .....	86
12.2 FUENTES DE FINANCIACIÓN DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN .....	86
12.3 MODELO DE FINANCIACIÓN DEL CATÁLOGO .....	90
12.4 SOBRE EL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO .....	91

**EQUIPO REDACTOR:****CF CABRERA FEBLES-ARQUITECTURA, PAISAJE Y URBANISMO S.L.P.:**

Agustín Cabrera Domínguez.	Arquitecto
María Nieves Febles Benítez.	Arquitecta
Víctor Cabrera Febles.	Arquitecto
Laura de Saraca.	Arquitecta
Luis Maure Pecharromán	Arquitecto
Belén Badenas Fernández	Licenciada de Arte. Gestión de Calidad

**COLABORADORES EXTERNOS:**

Severo de la Fe Hernández	Licenciado en Geografía e-Historia. Evaluación Ambiental Estratégica
Miguel Machado Bonde	Licenciado en Geografía e Historia. Análisis del patrimonio cultural
Alberto López González	Licenciado en Derecho. Análisis jurídico y urbanístico
Carlos Díaz Rivero	Licenciado en Economía. Estudio de sostenibilidad económica
Vicente Valencia Afonso	Licenciado en Geografía e Historia. Análisis potencialidad arqueológica
Juan Luis Silva Armas	Licenciado en Ciencias Biológicas. Caracterización de la vegetación
Tamara Horcajada Herrera	Licenciada en Geografía. Sistemas de Información Geográfica
Carlos Javier Febles Acosta	Arquitecto Técnico. Levantamiento de los inmuebles

# 1 CONSIDERACIONES GENERALES

## 1.1 ANTECEDENTES

El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de San Cristóbal de La Laguna (PEP) fue aprobado de forma definitiva y parcial por el Pleno del Ayuntamiento del 21 de julio de 2005, entrando en vigor el 13 de enero de 2006 después de las publicaciones en los boletines oficiales correspondientes.

En los quince años transcurridos de su aplicación, el PEP ha conseguido importantes logros en la protección del patrimonio y en la reactivación urbana del Conjunto Histórico. A pesar de los éxitos logrados, determinadas líneas de actuación del PEP requieren ser revisadas con el objetivo de conseguir una mayor protección del patrimonio histórico.

El plan especial había dejado sin proteger un conjunto de inmuebles de una planta de altura de la tipología de casa terrera y, en menor medida, de dos plantas de altura, que sin tener un alto valor arquitectónico, son representativos de la arquitectura tradicional que ha conformado el paisaje característico del casco histórico.

Como consecuencia del interés social y cultural que generó esta iniciativa de protección de este conjunto inmuebles, el Ayuntamiento en Pleno adoptó el 14 de julio de 2016 un acuerdo por lo que se dispuso remitir al Consejo Municipal de Patrimonio Histórico la propuesta de la necesidad de estudiar el estado del conjunto de casas terreras, y reclamar a los Ministerios de Fomento y de Cultura un mayor compromiso presupuestario para la conservación del Patrimonio Histórico.

Mediante Resolución nº 3035/2020 del Consejero Director del Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, se inició el procedimiento para la formulación de la modificación menor del PEP al objeto de ampliar su Catálogo de Protección

El 11 de mayo de 2021 se publicó en la Plataforma de Contratación del Sector Público la licitación de los servicios necesarios para la redacción del documento de Modificación menor del Plan Especial del Conjunto Histórico de San Cristóbal de La Laguna, siendo la entidad adjudicadora el Organismo Autónomo Gerencia Municipal de Urbanismo. El objeto de esta modificación menor es la ampliación del Catálogo de Protección del PEP, incluida la correspondiente evaluación ambiental estratégica.

En virtud de la Resolución 5613/2021, de fecha 9 de septiembre, se resolvió adjudicar a la entidad "CF Cabrera-Febles, Arquitectura, Paisaje y Urbanismo S.L.P.", el contrato cuyo objeto es la prestación de los servicios necesarios para la redacción del documento de Modificación Menor del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, cuya finalidad es la ampliación del Catálogo de Protección.

## 1.2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PEP

Es objeto principal de la presente Modificación Menor la ampliación del Catálogo de Protección del Conjunto Histórico de San Cristóbal de La Laguna, con la finalidad de incluir una serie de inmuebles de interés patrimonial que por diversas circunstancias no fueron incluidos en el momento de la tramitación del plan especial.

Este conjunto de inmuebles de una y dos plantas de altura, la mayoría de la tipología tradicional de casa terrera, terminan de conformar el paisaje urbano característico del casco histórico. Algunos de estos inmuebles se encuentran dispersos en el conjunto de manzanas del casco

histórico; otros se concentran en determinadas zonas, formando fachadas continuas alineadas a las calles de la trama urbana del casco histórico, como es el eje de Marqués de Celada, una de las entradas a la ciudad histórica, a la parte denominada Villa de Arriba.

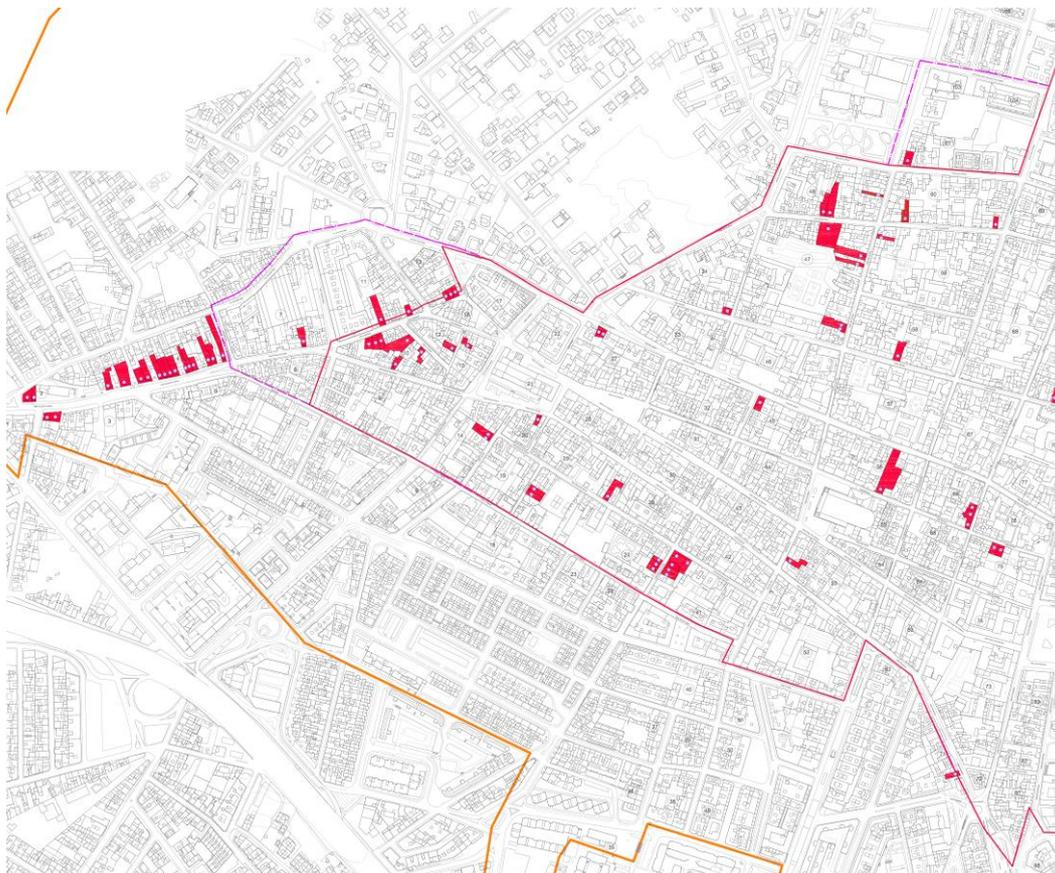
Según se describe en el Pliego de Prescripciones Técnicas de la licitación del presente trabajo, se consideran tres ejes a los efectos de la inclusión de inmuebles en el catálogo de edificaciones del PEP:

*“- Todos aquellos inmuebles que, respondiendo a la tipología de casa terrera tradicional y estando en el ámbito del Conjunto Histórico, no fueron expresamente catalogados pese a presentar valores patrimoniales de interés.*

*- Aquellos inmuebles que se encuentran en la calle Marqués de Celada como una de las vías de entrada tradicional a la ciudad histórica – dentro del tramo situado en la llamada zona tampón – y que presentan valores patrimoniales de suficiente interés.*

*- Aquellos inmuebles identificados en su día en el documento remitido a la UNESCO para la inclusión de la ciudad histórica en la lista de Patrimonio Mundial y que no siendo finalmente protegidos por el Plan Especial de Protección, aún existen y conservan valores patrimoniales de interés como elementos conformadores del parcelario histórico.”*

Con base en estas consideraciones, inicialmente se cuantificaron un total de 72 inmuebles para su análisis y valoración, puesto que pudieran tener características suficientes que justifiquen su protección patrimonial. Estos inmuebles son los siguientes:



Localización de los inmuebles analizados. Plano I-01

1	Adelantado nº 21
2	Adelantado nº 22
3	Adelantado nº 23
4	Adelantado nº 25
5	Adelantado nº 32
6	Anchieta nº 12
7	Anchieta nº 40
8	Bencomo nº 26 (San Agustín 27)
9	Bencomo nº 5
10	Bencomo nº 7
11	Cabrera Pinto nº 24
12	Cabrera Pinto nº 37
13	Cabrera Pinto nº 46
14	Cabrera Pinto nº 64 (62 catastro)
15	Cabrera Pinto nº 66
16	Candilas nº10
17	Candilas nº12
18	El Sol nº 4
19	El Sol nº 6
20	El Sol nº 8
21	Herradores nº 3
22	Juan de Vera nº 21
23	Juan de Vera nº 23
24	Juan de Vera nº 40
25	Juan de Vera nº 43
26	Juan de Vera nº 47
27	Juan de Vera nº 67
28	La Cordera nº 13
29	La Cordera nº 17
30	La Marina nº 5
31	La Marina nº 7
32	Manuel de Ossuna nº 17

33	Maquila nº 4 (nº3 en catastro)
34	Marqués de Celada nº 28
35	Marqués de Celada nº 60
36	Marqués de Celada nº 78
37	Marqués de Celada nº 82
38	Marqués de Celada nº 84
39	Marqués de Celada nº 90
40	Marqués de Celada nº 92
41	Marqués de Celada nº 94
42	Marqués de Celada nº 98
43	Marqués de Celada nº 100
44	Marqués de Celada nº 101
45	Marqués de Celada nº 102
46	Marqués de Celada nº 103
47	Marqués de Celada nº 104
48	Marqués de Celada nº 108
49	Marqués de Celada nº 110
50	Marqués de Celada nº 114
51	Marqués de Celada nº 118
52	Marqués de Celada nº 122
53	Marqués de Celada nº 124
54	Núñez de la Peña nº 1
55	Núñez de la Peña nº 17 esq. Manuel de Ossuna
56	Núñez de la Peña nº 19
57	Núñez de la Peña nº 21
58	Núñez de la Peña nº 23
59	Núñez de la Peña nº 32 (34 en catastro)
60	Núñez de la Peña nº 34 (36 en catastro)
61	Núñez de la Peña nº 36 (36B en catastro)
62	Plaza de la Junta Suprema nº 8
63	Plaza de la Junta Suprema nº 9
64	Plaza Dr. Olivera nº 5
65	Quintín Benito nº 18
66	Rodríguez Moure nº 11
67	San José nº 3
68	San José nº 6
69	San Juan nº 7
70	Viana nº 27
71	Viana nº 29
72	Viana nº 31

### 1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PEP

La ampliación del Catálogo de Protección del Plan Especial de Protección no se encuentra entre las causas que atribuye la Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (art. 163) a la modificación sustancial: no se reconsidera de forma integral el modelo de ordenación establecido en el PEP; no conlleva incremento de la población ni del suelo urbanizado superior al 25% del establecido; ni hay reclasificación de suelo rústico a urbanizable, pues todo el ámbito de actuación se encuentra clasificado de suelo urbano en la categoría de consolidado.

Cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación urbanística se considera modificación menor (art. 164 Ley 4/2017). La presente modificación menor se justifica en la necesidad de salvaguardar los valores patrimoniales existentes en el conjunto de inmuebles a incluir en el Catálogo de Protección del PEP, situados en el ámbito del Bien de Interés Cultural Conjunto Histórico de San Cristóbal de La Laguna, en el área declarada Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO y en la Zona Tampón o área de respeto de aquélla, como transición entre el Casco Histórico consolidado y el resto de la ciudad. La protección de estos inmuebles, con la inclusión en el Catálogo, potencia las características morfológicas del casco histórico que motivaron su protección como Conjunto.

Por otro lado, a los efectos de las consideraciones del artículo 164.3 de la Ley 4/2017, la presente modificación menor no incrementa edificabilidad o la densidad, ni modifica los usos del suelo.

El Plan Especial de Protección, en el artículo 6 de sus Ordenanzas de Protección, determina que la alteración de su contenido se podrá llevar a cabo mediante su revisión (modificación sustancial en la Ley 4/2017) o a través de la modificación de alguna de sus determinaciones de ordenación. De acuerdo a las determinaciones del PEP, la ampliación del Catálogo se consideraría una modificación menor, puesto que no implica una modificación sustancial del modelo de ordenación establecido, ni quedan afectados los elementos básicos de la estructura urbanística prevista por el PEP.

## 2 CONTROL LEGAL Y NORMATIVO

### 2.1 LOS CATÁLOGOS MUNICIPALES DE LA LEY 11/2019 DE PATRIMONIO CULTURAL DE CANARIAS

Es ya sabido por la cultura legislativa sobre patrimonio cultural que éste viene conformado por todos aquellos bienes -muebles, inmuebles y manifestaciones inmateriales- en los que, con independencia de cuál fuera su titularidad y régimen jurídico, se aprecie un valor histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, etnográfico, bibliográfico, documental, lingüístico, paisajístico, industrial, científico, técnico o de cualquier otra naturaleza cultural (artículo 2.2 de la Ley 11/2019 de 25 de abril, de Patrimonio cultural de Canarias (LPCC) El interés de protección y salvaguarda de estos “bienes culturales” pretende “... *garantizar su identificación, protección, recuperación, conservación, acrecentamiento, difusión y fomento, así como su investigación, valorización y transmisión a generaciones futuras (...) como una herramienta de cohesión social, desarrollo sostenible y fundamento de la identidad cultural*” (artículo 1).

La ley dispensa a los bienes culturales dos estrategias de protección: por un lado la declaración como *Bien de Interés Cultural*, para los que ostenten mayores o más relevantes valores culturales, y por otro lado, para aquellos bienes (distintos de los BIC), que por presentar alguno de aquellos valores culturales del art. 2.2 de la ley, los hace merecedores de la especial preservación que le dispensa su inclusión en los “catálogos de bienes patrimoniales culturales”:

*«... instrumento de protección en el que se incluyen aquellos bienes muebles e inmuebles del patrimonio cultural de Canarias que, sin gozar de la relevancia que define los bienes de interés cultural (y distintos a los bienes de interés insular), ostenten valores históricos, artísticos, arquitectónicos, arqueológicos, etnográficos, bibliográficos, documentales, lingüísticos, paisajísticos, industriales, científicos o técnicos o de cualquier otra naturaleza cultural, que deba ser especialmente preservados, sin que el estado de conservación de estos bienes sea obstáculo para que sean catalogados»*

Así definidos, este mismo art. 50, en su núm. 3 advierte que los catálogos municipales de bienes patrimoniales culturales tienen la consideración de instrumentos de ordenación municipal (sujetos por tanto a la normativa en materia de ordenación del territorio) en una doble concepción:

- Como documento integrante que completa las determinaciones de los instrumentos de planeamiento territorial o urbanístico municipal sobre “... *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.*” Quizás el supuesto más representativo de este tipo de catálogos lo constituyen los “*catálogos de inmuebles singulares, espacios libres, especies vegetales de significativo porte instrumento u otras estructuras significativas*” que los planes especiales de protección de los conjuntos históricos han de incluir en sus determinaciones, tal como obliga el art. 38.2 y 50.1 LPCC.
- Como instrumento autónomo (en cuyo caso su tramitación corresponde a la prevista para planes especiales), tal como dispone la legislación del suelo y que más adelante se concretará.

En uno y otro caso corresponde a los ayuntamientos, señala el art. 17, su elaboración y gestión: el art. 53 LPCC les impone, además, mantener actualizados sus catálogos. Así concebidos, varias notas definen los catálogos municipales:

- Integran estos catálogos los bienes radicados en el municipio, distintos de los que tengan interés insular, en los que se aprecien aquellos valores del art. 2 de la Ley.

Para la concreción de aquella extensa relación de valores culturales el artículo 51 señala los criterios que habrán de considerarse ponderadamente para la catalogación municipal de los bienes inmuebles de su razón:

- a) *La antigüedad, representatividad cronológica o tipológica, de testimonio o rareza.*
- b) *La calidad o interés artístico, material, constructivo, técnico o industrial.*
- c) *El criterio de relación, de valoración de conjunto, urbano, rural, paisajístico o ambiental.*
- d) *Criterios históricos, sociales, simbólicos, personales o de autoría.*
- e) *La presencia o potencialidad de bienes patrimoniales, ocultos o en riesgo.”*

Es particularmente interesante la observación que hace el art, 50.1 *in fine* cuando advierte que la adscripción al catálogo se hace “...sin que el estado de conservación de estos bienes sea obstáculo para que sean catalogados” (art. 50.1 *in fine*).

- Por aplicación del llamado principio de jerarquía del art. 12.5 LPCC los catálogos municipales de bienes patrimoniales culturales no pueden contradecir las determinaciones del catálogo insular respecto a un mismo bien: este principio, si bien es formulado de modo tajante en el art. 50.4 (“*en ningún caso*”), el art. 12.5 excepciona esta determinación en los supuestos en que “... *el bien considerado disponga un régimen jurídico más protector*”. Este principio de jerarquía se hace patente en el artículo 47.2 LPCC, al disponer que la inclusión de un inmueble en el catálogo insular impone la necesidad de adaptar el planeamiento urbanístico municipal -y sus catálogos- cuando sus determinaciones resultaran incompatibles con los valores que precipitaron la catalogación insular.

- Los arts. 12.6 LPCC obliga a las personas propietarias, simples poseedoras y titulares de derechos reales de bienes integrantes del patrimonio cultural de Canarias a colaborar en la elaboración de los catálogos, “...*permitiendo el examen de los bienes y aportando la información de que dispongan para su adecuada documentación*”. De modo más decidido, aunque circunscrito a los catálogos insulares, el art. 69 detalla la extensión y el alcance de este deber.

- La dimensión de conocimiento y difusión que la ley pretende de estos catálogos explica la inexcusable obligación de los ayuntamientos (art.50.2) a facilitar su acceso por medios telemáticos.

- La incorporación de un bien al patrimonio cultural, principal efecto trascendente de la catalogación, supone la especial cualificación del deber de conservación de este bien cultural, aún por encima del deber general del artículo 268 de la LSENPC, tal como señala el epígrafe 5 de este artículo: “*El deber de conservación sobre bienes con valores culturales se exigirá de conformidad con lo previsto en su normativa específica*”, deber específico éste que con arreglo al art. 57 de la Ley 11/2019 compele a las personas propietarias, poseedoras y titulares de derechos reales sobre los bienes integrantes del patrimonio cultural de Canarias a su adecuada protección, conservación, mantenimiento, restauración y custodia para asegurar su integridad y evitar su pérdida, deterioro o destrucción.

El núm. 2 de este art 57 LPCC tasa este cualificado deber de conservación “...*hasta el importe de los trabajos correspondientes que no rebasen el límite del contenido normal de los trabajos [para asegurar la integridad y evitar la pérdida, deterioro o destrucción de estos bienes] ... representado por el cincuenta por ciento del coste de una construcción de nueva planta de similares características e igual superficie construida o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con los mismos materiales o similares y manteniendo la configuración original, la tipología constructiva y la morfología y los elementos originales del inmueble*”.

### 2.1.1 Contenido de los catálogos municipales

El artículo 52 de la ley prescribe a los catálogos municipales tres inexcusables presupuestos: **Identificación** precisa de los inmuebles o espacios en los que se aprecia algunos de aquellos valores del art. 2.2, LPCC, merecedores de un régimen específico de conservación, señalamiento del **grado de protección** que les corresponda y los tipos de **intervención** en cada caso permitidos, contenidos mínimos que se distribuyen en Memoria, Fichas del catálogo y Normativa:

#### a) Memoria:

- Estudios previos de carácter histórico, artístico y cultural de los bienes.
- Análisis y diagnóstico del estado de conservación de los bienes.
- Control legal y normativo.
- Criterios de catalogación.
- Criterios generales sobre el contenido de las fichas.
- Valoración sobre la incidencia en los valores protegidos.
- Señalamiento, en su caso, de medidas preventivas.
- Propuesta de la intervención y alcance: contenidos teóricos, técnicos y económicos.
- Medidas de fomento, mantenimiento, gestión y previsión económica.

#### b) Fichas de catálogo:

- Identificación precisa del bien: dirección postal, propietario, referencia catastral, coordenadas geográficas UTM, cota, plano de situación y una fotografía de cada fachada o alzado.
- Descripción general: detalles, tipología, uso, orientación, composición, número de plantas, superficie ocupada, superficie construida y edificabilidad actual, clase y categoría de suelo.
- Planos: planta, alzados y secciones.
- Datos históricos: edad, autor, propietarios, bibliografía, etc.
- Criterios de valoración: del conjunto del inmueble y de sus distintas partes, con inclusión de los elementos discordantes o perdidos, valor o potencialidad informativa de la construcción y valor o potencialidad arqueológica del subsuelo.
- Delimitación del bien y de su entorno necesario, en su caso, según la definición que del mismo hace el artículo 10: "...zona exterior al inmueble, continua o discontinua, que da apoyo ambiental al bien, con independencia de los valores patrimoniales que contenga, cuya delimitación se realizará a fin de prevenir, evitar o reducir la incidencia de obras, actividades o usos que repercutan en el bien a proteger, en sus perspectivas visuales, contemplación, estudio o en la apreciación y comprensión de sus valores".

La delimitación, que habrá de ser suficiente para posibilitar la comprensión del bien y facilitar su continuidad espacial, deberá considerar la relación del bien con el área territorial a la que pertenece, integrando sus aspectos geográficos, visuales, ambientales y la proximidad a otros bienes patrimoniales culturales.

- Conservación: valoración general, patologías, riesgos y medidas a adoptar.
- Protección: grado de protección asignado al inmueble o a cada una de sus partes, y su justificación, según la relación de grados de protección del art.9.2 LPCC:
  - **Protección Integral:** se 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 presente ley".
  - **Protección Ambiental:** "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 y muros, patios y elementos interiores o espacios no edificados.

- **Protección Parcial:** uno o más elementos específicos convenientemente detallados

- Tipos de intervenciones permitidas (“vinculados y directamente relacionados” con los grados de protección prescritos -art. 82 de la ley-) con arreglo a las definiciones del art. 11:

- **Investigación:** Acciones que favorecen el conocimiento y caracterización del bien, su estado de conservación, diagnóstico y riesgos que le afectan.

- **Valorización:** Medidas y acciones sobre los bienes culturales o su ámbito próximo para permitir su apreciación, interpretación y favorecer su difusión.

- **Mantenimiento:** Actividades cotidianas de escasa complejidad técnica sobre el bien o su entorno, sin sustitución o introducción de nuevos elementos, para la preservación de sus características, funcionalidad y longevidad.

- **Conservación:** Estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de sus titulares o poseedores, sobre sus condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones. En este tipo de intervenciones se deberán utilizar materiales originales o, en todo caso, sustituirlos por otros de las mismas características.

- **Consolidación:** Acciones de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y el adecuado funcionamiento del inmueble en relación al uso a que se destina. En este tipo de intervenciones se utilizarán materiales cuya función estructural sea la misma que la original, debiendo justificarse la introducción de materiales y sistemas constructivos diferentes cuando fuera necesario.

- **Restauración:** Acciones que pretendan, mediante la reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del inmueble, restituir sus condiciones originales.

- **Rehabilitación:** Intervenciones de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del inmueble, para la mejor puesta en valor del inmueble.

- **Reconstrucción:** Intervenciones de carácter excepcional que tengan por objeto la reposición parcial de elementos destruidos o desaparecidos, debidamente documentados, debiendo respetar en todo caso la autenticidad del inmueble, entre otros, en cuanto a materiales y técnicas constructivas.

- **Reestructuración:** Intervenciones de carácter excepcional que tengan por objeto la construcción de una nueva estructura, manteniendo las fachadas y cerramientos exteriores de las edificaciones originales y aquellos elementos singulares o representativos de la edificación.

- **Remonta/ampliación:** Acciones excepcionales sobre justificada modificación de alturas y de crecimiento horizontal de inmuebles con protección ambiental y parcial, sin merma de los valores del inmueble o del ambiente urbano en el que se inserte..

Se viene dudando sobre la oportunidad del modo en que la ley ha abordado el régimen de las intervenciones sobre bienes integrantes de los catálogos municipales que se limita a unas vagas generalidades del art. 81 y unas lacónicas advertencias del artículo 82 limitadas a la obligada vinculación de los tipos de intervenciones permitidas con los grados de protección señalados. Este tímido y decididamente insuficiente régimen sorprende frente a la decidida regulación que la ley dispensa a los bienes inmuebles integrantes de los catálogos insulares de los artss 69 (acceso a los inmuebles) y especialmente el art. 74 LPCC (intervenciones en bienes inmuebles), que se viene reclamando también para los bienes integrados en los catálogos municipales.

c) *Normativa:*

- Desarrollo de las determinaciones de las fichas.

- Concreción y aplicación de medidas de protección y de fomento.

- Criterios, técnicas y materiales a emplear en las intervenciones.

## 2.1.2 Procedimiento de aprobación de los catálogos

Previene el artículo 54.3 LPCC que los catálogos municipales de bienes patrimoniales puedan formularse como documentos integrantes del planeamiento territorial o urbanístico (en cuyo caso el procedimiento de aprobación y sustanciación será el que corresponda al propio instrumento de planeamiento), o como instrumentos de ordenación autónomos, en cuyo caso les corresponde para su formulación, tramitación y aprobación lo previsto para los planes especiales de ordenación, con las especificidades del art. 54 LPCC:

- Incoación y tramitación por el ayuntamiento del correspondiente procedimiento administrativo.
- Aprobación en plazo de doce meses por acuerdo plenario del ayuntamiento, previo informe preceptivo favorable del Cabildo Insular que habrá de evacuarlo en plazo suspensivo de hasta tres meses: en su defecto, continuará el procedimiento de aprobación por sus cauces habituales.

## 2.2 LOS CATÁLOGOS MUNICIPALES DE LA LEY 14/2017, DE 13 DE JULIO, DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS (LSENPC)

### 2.2.1 Los catálogos municipales como instrumentos complementarios de la ordenación urbanística

La ordenación urbanística - artículo 133 LSENPC - se llevará a cabo a través de los siguientes instrumentos de ordenación:

- Normas técnicas del planeamiento urbanístico.
- Planes generales de ordenación.
- Instrumentos urbanísticos de desarrollo:
  - Planes parciales.
  - Planes especiales.
- Instrumentos urbanísticos de ordenación sectorial:
  - Planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad.
  - Programa de actuación sobre el medio urbano.

Así concebida la ordenación urbanística, ésta se completa con los instrumentos que el artículo 134 denomina “complementarios” en función de su vocación de complementar al instrumento principal del que traen razón:

- Los estudios de detalle.
- Los catálogos.
- Las ordenanzas municipales de edificación y urbanización.

La LSENPC, de manera análoga a la LPCC, define estos catálogos bajo la denominación de “Catálogos de protección”, en su artículo 151:

*«Los catálogos de protección tienen por objeto completar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas 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»*

Como hiciera la Ley 11/2019, estos catálogos han de contener 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”, mediante el grado de protección que les corresponda y los tipos de intervención en cada caso permitidos caso.

Reitera la LSENPC su carácter inexcusable para los ayuntamientos (que, más allá de su aprobación, han de mantenerlos actualizados) y su carácter de registro administrativo accesible por medios telemáticos.

El Reglamento de Planeamiento de Canarias (Decreto 181/2018, de 26 de diciembre) –que rotula en su art. 87 a los catálogos de protección como CTGO- reproduce esta misma regulación de la LSENPC

## **2.2.2 El procedimiento de aprobación de los catálogos de protección en la LSENPC**

El art.151.3 LSENPC, como hiciera la LPCC, diferencia la formulación de los catálogos como documento integrante del planeamiento territorial o urbanístico (que deviene en documento particularmente inexcusable en los planes especiales de protección de los conjuntos históricos, tal como hemos visto dispone el art. 38.2 LPCC) o como instrumento de ordenación autónomo. En el primer caso la aprobación del catálogo ha de ser simultánea a la del planeamiento que recoja la protección dispensada; en el segundo, su formulación, tramitación y aprobación se acomodará a lo que el art. 147 dispone para los planes especiales de ordenación, con más de lo dispuesto en el artículo 54 de la LPCC y sin perjuicio de la evaluación ambiental propia de los planes especiales de ordenación -que los catálogos adoptan para sí- prevista en los artss 74 y sgtes. Reglamento de Planeamiento de Canarias).

Este procedimiento del artículo 147 LSENPC se ordena con los siguientes actos:

- El ayuntamiento acordará el inicio del procedimiento para su aprobación y solicitará los informes de sus servicios técnicos y jurídicos antes de su aprobación inicial por acuerdo plenario del Ayuntamiento, de conformidad con la normativa vigente en materia de ordenación del territorio.
- Aprobado inicialmente, procederá la publicación de los correspondientes anuncios en el BOC, en periódico de mayor difusión de la isla y en la sede electrónica del ayuntamiento, y la apertura del trámite de información pública y de consulta a las administraciones afectadas (trámite en el que hemos de situar aquel cualificado informe del cabildo insular del art. 54.4 Ley 11/2019). Salvo la suspensión del plazo de aprobación por espacio de tres meses para al informe del Cabildo, la falta de emisión de los demás informes sectoriales no interrumpirá la tramitación del procedimiento y los emitidos fuera del plazo legal podrán no ser tenidos en cuenta en la aprobación definitiva.

El acto de aprobación inicial del catálogo, lejos de constituir un mero acto de trámite determina algunos efectos jurídicos a menudo obviados como es la incorporación de los bienes integrados en ese catálogo aprobado inicialmente en el libro de registro insular que diligencia cada cabildo insular: un registro público de carácter administrativo en el que se inscribirán todos los bienes y espacios incluidos en los catálogos municipales de la respectiva isla, tal como previene el art. 151.4 LSENPC, régimen que el Reglamento de Planeamiento de Canarias (Decreto 181/2018, de 26 de diciembre) perfila en su art. 88 (“Registro de Catálogos”).

De este modo el núm. 5 de este art 151 LSENPC obliga a cada cabildo a anotar en ese registro público “con carácter preventivo”:

*«a) Los bienes catalogables que sean objeto de protección por los planes o catálogos en tramitación, desde el momento de su aprobación inicial.*

*b) Aquellos otros que sean objeto de las declaraciones reguladas por la legislación reguladora del patrimonio histórico y artístico y de los espacios naturales protegidos, desde la incoación de los respectivos procedimientos.»*

-Finalizado el plazo de información pública y de consulta institucional fijado por la legislación ambiental -y en todo caso aquel plazo suspensivo de tres meses para el informe del cabildo- se procederá a liberar informe de valoración de alegaciones y sugerencias hayan resultado de aquel proceso participativo, introduciendo, en su caso, las modificaciones a que haya lugar que, si implicara una alteración sustancial del catálogo aprobado inicialmente, se llevará a cabo un nuevo periodo de información pública y de consulta institucional por plazo de cuarenta y cinco días.

-Tras la aprobación definitiva del catálogo, procederá su publicación oficial y la inscripción de oficio por el cabildo en el registro insular

## **2.3 LA AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN (PEP)**

### **2.3.1 El Plan Especial de Protección**

El Decreto 602/1985, de 20 de diciembre declara el Conjunto Histórico de La Laguna como Bien de Interés Cultural, en su categoría de Conjunto Histórico, según su definición legal por el art. 15.3 de la Ley 16/1985, de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español (texto reproducido por el art 18 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, del Patrimonio Histórico de Canarias. Parecida definición legal ofrece el art. 23 LPCC).

El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, aprobado por acuerdo plenario del Ayuntamiento de 21 de julio de 2005 (en vigor desde el 13 de enero de 2006), daba así cumplimiento a lo que preveía el artículo 30 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, del Patrimonio Histórico de Canarias: *“La ordenación y gestión del área afectada por la declaración de Conjunto Histórico se dispondrá mediante la formulación de un Plan Especial de Protección, elaborado conforme a criterios que garanticen su preservación”* (y, en igual sentido, el art. 37 de la LPCC). Por lo demás el PEP (como su correspondiente Catálogo de protección a que le obligaba el tenor del art. 31.2 de la Ley 4/1999, -hoy art. 38.2 de la LPCC) , en cuanto instrumento de ordenación urbanística, respondía al marco que disponía el art. 37 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias (TR), (regulación coincidente con la dispensada por los arts. 146 y 147 LSENPC y 87 y sgtes del Reglamento de Planeamiento de Canarias).

No obstante esta coincidente regulación entre la legislación de aplicación al momento de la aprobación del PEP y la vigente (salvando las exigencias ambientales), el art. 146.3 LSENPC disipa cualquier duda al respecto cuando sienta que:

*«Los planes especiales de ordenación que se refieren a la ordenación y gestión de un área afectada por la declaración de un conjunto histórico según las previsiones de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, se regirán por su normativa específica y, adicionalmente, por lo que reglamentariamente se establezca.»*

Con más de quince años de exitosa aplicación, y en el debido compromiso de los ayuntamientos a mantener actualizados sus catálogos de protección (art. 151.2 LSENPC y 53 de la ley 11/2019), la Resolución nº 3035/2020 del Consejero Director de la Gerencia municipal de Urbanismo inició el procedimiento de modificación menor del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna, al objeto de ampliar su Catálogo de Protección de acuerdo con tres prioridades.

- Los inmuebles de marcada tipología de casa terrera tradicional pero con mayor altura, significativa disposición de huecos en fachada y modos constructivos más esmerados, que aún

en el ámbito del Conjunto Histórico no fueron incorporados al Catálogo de protección del Plan Especial.

- Los inmuebles en el eje de la calle Marqués de Celada, una de las vías de entrada a la ciudad histórica ("la Villa de Arriba") que responden igualmente a la tipología de casas terreras y conforman un conjunto urbano que, sin la adecuada protección, se compromete el mantenimiento de un entorno de indudable valor patrimonial. Este concreto ámbito se justifica por la existencia en el propio Plan Especial, de "tres límites" superpuestos: el ámbito de la declaración de BIC en 1985 como Conjunto Histórico -CH-; un segundo ámbito, el de la declaración como Patrimonio de la Humanidad, que lo sobrepasa en zonas puntuales de los bordes: la llamada "zona tampón", un área de transición urbana entre el Conjunto Histórico y las nuevas zonas de crecimiento de la edificación que el art 7 de las Ordenanzas del PEP denomina Área de Influencia (Zona Tampón UNESCO). Y un tercer ámbito definido en este art. 7 de las Ordenanzas como Zonas Homogéneas (San Benito y San Juan) que se concreta en conjuntos urbanos incluidos en el Área de Influencia constituidos por barrios con propias características históricas y morfológicas y dispuestos por lo general en torno a una edificación monumental significativa como la ermita de San Benito, o la ermita de San Juan

- Los inmuebles señalados en el documento remitido a la UNESCO para la inclusión de la ciudad histórica en la lista de Patrimonio Mundial y que aunque no se les dispensó protección por el Plan Especial de Protección, conservan valores patrimoniales de interés como elementos conformadores del parcelario histórico.

En base a estas consideraciones, la Gerencia reconoce inicialmente 72 inmuebles que pudieran tener características suficientes que justificaran su protección patrimonial mediante su incorporación al Catálogo del Plan Especial. Y el modo de incorporarse a este Catálogo viene de la mano de la modificación menor del PEP (incluido sus trámites de evaluación ambiental), para ampliar su Catálogo de Protección a aquellos inmuebles de tal modo señalados, con más de lo que pueda resultar de la tramitación de esta modificación, tanto de nuevas incorporaciones como de las propuestas de exclusión del catálogo.

### 2.3.2 La modificación menor del PEP

La Resolución núm. 3035/2020 del Consejero Director de la Gerencia municipal de Urbanismo daba inicio al procedimiento de modificación menor del PEP al objeto de ampliar su Catálogo de Protección.

El art. 162 LSENPC sienta el principio de la vigencia indefinida de los instrumentos de ordenación, sin perjuicio de lo que la ley establece en relación a su modificación, adaptación o suspensión. La modificación de los instrumentos de ordenación se plantea como modificación sustancial o modificación menor.

La modificación sustancial de los instrumentos de ordenación se define (art. 163 LSENPC) con arreglo a tres supuestos: una reconsideración integral del modelo de ordenación, un incremento de la población o del suelo urbanizado de su ámbito superior al 25%, o la reclasificación de suelo rústico a urbanizable. La modificación sustancial se equipara a lo que el PEP (Art. 6) aborda como "Revisión del Plan": una reconsideración de su contenido que implique la modificación sustancial de su modelo de ordenación que afecte a sus elementos básicos o a la propia estructura urbanística del PEP.

Cualquier otra alteración de un instrumento de ordenación distinta a la modificación sustancial, señala el art. 164 LSENPC, tiene la consideración de modificación. En este sentido, el PEP denomina Modificación del Plan cualquier alteración de su contenido que, distintas a las previstas como revisión, determina cambios aislados y puntuales en la calificación del suelo, zonificación de usos o cualquier otro elemento concreto del Plan). Hay plena correspondencia entre esta Modificación que disponía el art 6 de sus Ordenanzas, y la modificación menor del art. 163 LSENPC.

El art. 164 relaciona las particularidades de las modificaciones menores:

- Estas modificaciones menores podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo.

- Las modificaciones menores podrán tener lugar en cualquier momento de la vigencia del instrumento de ordenación de alteran, debiendo constar expresamente en el expediente la justificación de su oportunidad y conveniencia en relación con los intereses concurrentes.
- Si el procedimiento se iniciara antes de transcurrir un año desde la publicación de la aprobación del planeamiento que se interviene, o de su última modificación sustancial, la modificación menor no podrá alterar ni la clasificación del suelo ni la calificación referida a dotaciones.
- La tramitación de una modificación menor no resulta afectada por la incoación de un procedimiento de modificación sustancial del instrumento de ordenación objeto de la modificación.

Es pues en este régimen de la modificación menor (o al decir del PEP, simple modificación) como ha de considerarse la presente ampliación del Catálogo de protección del PEP.

Esta modificación puntual o menor se llevará a cabo (art. 165 LSENPC) por el mismo procedimiento establecido para la aprobación del Plan (del modo que ha sido expuesto), en los plazos y por las causas establecidas en la LSENPC, o lo que pudieran disponer los propios instrumentos, con dos salvedades que señalan el núm. 2 y 3 de este art. 165 LSENPC:

- La modificación menor en ningún caso requiere la elaboración y tramitación previa del documento de avance.
- Las modificaciones menores se ajustarán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica con el alcance y contenido que en cada caso proceda, con arreglo a lo dispuesto en el art. 148 LSENPC y, especialmente, en los artss 74 y sgtes Reglamento de Planeamiento.

Oportunidad, por tanto, de abordar la presente ampliación del catálogo del PEP mediante su modificación menor la cual, con las singularidades del art. 165, 2 y 3 LSENPC se sustanciará con arreglo a lo dispuesto el art. 147 de la misma ley para los planes especiales de ordenación, con más de lo señalado en el artículo 54 de la LPCC: todo ello sin perjuicio de someter esta modificación menor, en cumplimiento del art. 165 LSENPC, a su evaluación ambiental estratégica simplificada prevista en los artss 74 y sgtes. Reglamento de Planeamiento de Canarias).

## 3 ESTUDIO PREVIO DE CARÁCTER HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y CULTURAL DE LOS BIENES

### 3.1 MARCO HISTORICO DE LOS BIENES

Tras dos victorias militares decisivas, las batallas de Aguerre y La Victoria de Acentejo, un importante contingente de conquistadores se decidió a abandonar el Real de San Miguel asentándose en una zona próxima a la laguna, lugar donde erigirán la primitiva ermita de Santa María la Mayor o de La Concepción, al NW de la actual, “*más arriba, a un tiro largo de piedra de adonde está hoy fabricada*”,<sup>1</sup> un emplazamiento provisto de agua en abundancia, madera, pastos y caza, y cerca del cual se cruzaban los caminos que se dirigían hacia el sur y el norte de la Isla.

El marco institucional encargado de amalgamar el sustrato étnico y multicultural que constituía la población insular tras la conquista, de imponer normas de convivencia conforme a los patrones ideológicos del bando ganador a los diferentes militares castellanos, aborígenes de esta y otras islas, campesinos, comerciantes y artesanos portugueses, esclavos negros y berberiscos, miembros de la burguesía comercial y financiera de origen genovés, flamenco y catalano-aragonés, etc., lo constituyen, por un lado, el Cabildo, institución depositaria de la tradición municipal bajomedieval castellana, convenientemente adaptada al ideario de la monarquía absoluta, y por el otro la Iglesia. Como órgano administrativo, el Cabildo era una institución municipal e insular a un tiempo, toda vez que, al reunir San Cristóbal de La Laguna la condición de capital y de único municipio, su jurisdicción abarcaba todo el ámbito insular, a la vez que entendía sobre los asuntos propiamente municipales de la capital.

Fernández de Lugo, investido como gobernador con plenos poderes por los reyes, constituyó oficialmente el Cabildo en octubre de 1497 nombrando regidores, jurados y oficiales.<sup>2</sup> Durante los primeros años de vida de la institución apenas si consiguió concentrar un pequeño grupo humano en torno a la nueva capital; muchos de los colonos optaban por habitar en zonas próximas a su lugar de actividad (pastoreo, explotación de recursos naturales o de tierras de labor, etc.), dando lugar a un hábitat de caseríos más o menos dispersos.

En esta primera época, caracterizada por una la ausencia de planificación, los pobladores se asientan en la incipiente localidad de forma espontánea, tomando posesión de unas datas que debieron contar con proporciones desmesuradas y cercando sus propiedades con tapias. Los primeros asentamientos, de casas o cabañas pajizas, debían tener como prioridad, más que la propia vivienda, la puesta en explotación de las tierras de labor y del propio huerto y corral del sitio.<sup>3</sup> La estructura urbana resultante de esta época fundacional será un tanto caótica y difícil de reconducir en la etapa de planificación.

El propio Adelantado confesaba, en un memorial de descargo de 1508, que la única forma que halló para fomentar el poblamiento de la Isla fue haciendo promesas, muchas de las cuales eran imposibles de cumplir, y otorgando datas sin medida. Cuando los primeros colonos acudieron y se asentaron, no le quedó más remedio que aplicar las normas con laxitud: “(…) *convenía hacerse*

---

<sup>1</sup> Núñez de la Peña, Juan: *Conquista y antigüedades de las islas de Gran Canaria*, Madrid, 1676, reimpresión de Imprenta Isleña, Sta. Cruz de Tenerife, 1847, p. 307.

<sup>2</sup> Serra Ráfols, Elías: *Acuerdos del Cabildo de Tenerife I (1497-1507)*, IEC, La Laguna, 1996 (1ª ed. 1949), p. 3.

<sup>3</sup> Larraz Mora, Alejandro: *A vista de oficiales y a su contento. Tipología y sistemas constructivos de la vivienda en La Laguna y Tenerife a raíz de la conquista (1497-1526)*, IEC, La Laguna, 2008, p. 250.

*para el poblamiento e noblescmiento de la isla, por ser tierra nuevamente poblada e no avía persona que a ella quisiese venir a bevir, sino tolerándolos, sufriéndolos e animándolos e libertándolos e dándoles dádivas y otras cosas”.*<sup>4</sup>

El vicario García —posiblemente exagerando para favorecer al Adelantado, ya declaraba en el contexto de un juicio de residencia—, afirmaba que cuando llegó a la Isla hacia 1497, apenas halló *“más de dos o tres casas pajizas en San Cristóbal”*.<sup>5</sup> Con todo, esta y otras manifestaciones del mismo tenor ilustran las dificultades con que tuvieron que lidiar el Adelantado y los primeros regidores para poblar la Isla y la recién creada localidad de San Cristóbal. En este contexto se entienden mejor los sucesivos apremios del Cabildo para que los pobladores acudiesen a fabricar sus casas a San Cristóbal, prohibiendo hacer pez (brea) en los montes a cualquiera que antes no se hubiese avecindado en la ciudad y amenazando además con multas y expulsiones.<sup>6</sup>

De manera sorprendente, quizá debido al abigarramiento y el desorden de la Villa de Arriba, hacia finales de 1499 el Adelantado elige un nuevo emplazamiento hacia el sureste del anterior, en una zona más llana, bordeada por dos barrancos y en una posición estratégica más favorable, dominando el camino que ascendía desde el puerto, donde construye su propia vivienda y donde pretende crear una nueva villa mejor ordenada.

Lugo comenzó a celebrar las sesiones del Cabildo en su vivienda del lugar de Abajo desde 1499, y ya en junio de 1500 tendrá lugar la conocida prohibición de edificar en la Villa de Arriba, privilegiando la formación de otra nueva en torno a la plaza o lugar de Abajo: *“ (...) y las casas que ovyeren de hazer que las hagan desde l’ espital de Santespíritus hazia el logar de Abaxo”*,<sup>7</sup> medida reforzada con la prohibición de vender en la Villa de Arriba y con la obligación de hacerlo en la nueva plaza principal: *“ (...) ordenaron y mandaron no sea osado ninguno de vender en la Vylla de Arriba ninguna cosa, pan ni vino ni carne ni pescado no caça ni lienço ni paño ni otra cosa ninguna”*.<sup>8</sup>

En una fecha tan temprana como julio de 1503 ya se mencionaba esta plaza como de la Picota, esto es, el lugar donde tenían lugar las ejecuciones públicas y donde otros reos eran engrillatados y expuestos a escarnio público, y en 1506 se construye la ermita de San Miguel, en cuyo interior se celebrarán las sesiones capitulares hasta que se construyan las casas consistoriales.

Las fuentes documentales inducen a plantear una primera etapa de dificultades, en la que la población de La Laguna apenas prospera, y otra de consolidación y planificación en la que, asegurado el aporte demográfico, se adoptan las medidas básicas para ordenar el crecimiento.

Dentro de la primera etapa, el acuerdo más conocido, la primera medida de planeamiento, es la que tiene que ver con el amojonamiento de la dehesa, cuya delimitación espacial era determinante para separarla del área destinada a la población y donde se repartirían los solares:

*“E luego los dichos señores encargaron Alonso de las Fijas e a Sancho de Vargas e a Fernando de Larena, regidores, que amojonen la dehesa de La Laguna desta isla e para que ellos o los dos dellos que se fallaren repartan e den solares a los vecinos que a esta isla vinieren a poblar e a bevir para que fagan casas e que ge los den en logar donde no esté dado e que sea syn perjuizyo de la dehesa e poblazón desta isla, conviene a saber, que den los dichos solares a las espaldas de la calle Nueva hazia Heneto e que fagan que vayan las calles derechas e que sy alguno se*

---

<sup>4</sup> Rosa Olivera, Leopoldo de la y Serra Ráfols, Elías: *El Adelantado D. Alonso de Lugo y su residencia por Lope de Sosa*, IEC, La Laguna, 1949, p. 9.

<sup>5</sup> *Ibidem.*, p. 66.

<sup>6</sup> Serra Ráfols, Elías: *Acuerdos del Cabildo de Tenerife I (1497-1507)*, Op. cit., p. 6.

<sup>7</sup> *Ibidem.* p. 31.

<sup>8</sup> *Ibidem.*

*oviere entrado en la calle que ge lo fagan derriban por manera que las dichas calles vayan derechas para lo qual les dieron todo poder conplido*".<sup>9</sup>

Por esta época, siguiendo lo acordado por el Cabildo en 1500, (que se poblase desde el Hospital del Espíritu Santo hacia el lugar de Abajo), se había consolidado un área de mayor densidad en esa zona, favorecida por también por el hospicio que los frailes agustinos ya habían comenzado a fabricar. Así, con la presumible intención de ocupar el espacio urbano de la forma más racional posible, de equilibrar la distribución de los solares, se determinó que la ciudad creciese hacia las zonas que quedaban por rellenar, *"a espaldas de la calle nueva hacia Geneto"*, *"hacia la parte del puerto de Santa Cruz"* o *"hacia la Villa de Arriba"*.<sup>10</sup>

La segunda etapa, que J. M. Rodríguez Yanes circunscribe a la década de 1510, corresponde a la etapa de planificación urbana, y es la que concentra los acuerdos concejiles de mayor trascendencia.

Aún en 1509, en su pregón sobre solares, el Adelantado, se quejaba de que quedaban muchos solares por edificar, y que muchos de los beneficiarios se habían limitado a *"cercallos de tapias"* en lugar de construir casas como se había convenido; sin embargo, *"no yendo por el rigor del Derecho"*, concedió un nuevo plazo de dos meses a los morosos que aún no habían levantado sus casas.<sup>11</sup>

En 1512, como quiera que aumentaba el ritmo con que se edificaba y poblaba la ciudad, Fernández de Lugo decidió actuar de una vez contra el caos de tapias, cercados y solares sin edificar dando poder al alguacil mayor Pedro de Vergara y al regidor Guillén Castellano para que censasen todos los solares sin edificar y los diesen *"a las personas que vos pareciere con el cargo que vos pareciere"*, junto con otros solares que aún quedaban por medir y adjudicar.<sup>12</sup>

Entre 1514 y 1517 el Adelantado supervisa personalmente esta operación realizando varias visitas a los solares.

Prueba de que durante esta etapa existió una auténtica vocación planificadora, con proyección de un crecimiento más o menos racional y ordenado, es que un año antes de los conocidos repartos y alineaciones de calles de 1517, en enero de 1516, un acuerdo del Cabildo ya recogía la siguiente disposición:

*"En este magnífico ayuntamiento se platicó sobre razón de que esta ciudad se edifica y puebla en mucha cantidad de vecinos y para que se haga en compás conveniente, con sus plazas y calles, que se debía poner por límites a hasta donde la ciudad he de llegar, dentro de los cuales límites se pueble y haga la ciudad y de allí fuera no se dé solar ni hagan casas"*.<sup>13</sup>

En enero de 1517 se producirá, finalmente, este señalamiento, *"porque la villa esté junta y no derramada"*; sustanciado el mismo, el Adelantado procedió a repartir solares (27 en total) de *"43 pies de frente y 64 de luengo"* (9,5 x 17,9 m) y a trazar algunas calles.<sup>14</sup>

A finales del mes de enero dará poder a Miguel Alonso y a Gonzalo Pérez, medidores que seguían sus instrucciones, para que *"como personas que han hecho las calles y señalado solares de 50 pies de frontera y 100 de cumplido (14 x 28 m), de esta marca y medida hayan de medir a*

<sup>9</sup> Serra Ráfols, Elías: Acuerdos del Cabildo de Tenerife I (1497-1507), Op. cit., p. 135.

<sup>10</sup> Ibidem., Aznar Vallejo, Eduardo: "La época fundacional y su influjo en el patrimonio histórico de San Cristóbal de La Laguna", *Anuario de Estudios Atlánticos*, nº 54-I, Madrid-Las Palmas, 2008, p. 196.

<sup>11</sup> Serra Rafols, Elías: Las datas de Tenerife (libros I a IV de datas originales), I.E.C., La Laguna, 1978, p. 363.

<sup>12</sup> Ibidem., p. 364.

<sup>13</sup> Serra Ráfols, Elías, De la Rosa Olivera, Leopoldo: *Acuerdos del Cabildo de Tenerife III (1514-1518)*, IEC, La Laguna, 1965, pp. 145-146

<sup>14</sup> Serra Rafols, Elías: Las datas de Tenerife (libros I a IV de datas originales), Op. cit. p. 368.

*cada una persona un solar de la dicha medida, con cargo de que dentro de seis meses los edifiquen*".<sup>15</sup> Trazadas y alineadas las calles, los citados Miguel Alonso y Gonzalo Pérez repartieron solares hasta en diez de estas calles. Finalmente se adjudicaron unos 197 solares.<sup>16</sup> No ha de extrañar, por tanto, que los repartos de enero de 1517 hayan sido ponderados como el embrión o el origen de la trama urbana de La Laguna.<sup>17</sup>

La prohibición de edificar en la Villa de Arriba se levantó apenas comenzaron a afluir nuevos colonos y se verificó el crecimiento demográfico que aseguraba el desarrollo de la ciudad. En 1514, un repartimiento entre los vecinos de la villa para realizar labores de limpieza en la laguna nos proporciona la imagen de una población que ya ha alcanzado el ciclo expansivo y que aparece dividida en dos núcleos: la Villa de Arriba, con 39 unidades familiares censadas, sin que en ella se consigne una vía merecedora de tal nombre, y la Villa de Abajo, con 277 vecinos y siete calles.<sup>18</sup>

En esta década, además, se concretan varios proyectos que resultarán decisivos para la futura configuración de la ciudad: la edificación en la plaza de San Miguel de la sede del Cabildo, con su audiencia y la cárcel, a partir de 1512; el acuerdo (1511) de conducir hasta esta misma plaza el agua de abasto público, canalizada desde los montes de Tegueste y Las Mercedes, y la decisión de promover la erección de una nueva parroquia en la Villa de Abajo, iglesia para la que el propio Cabildo cedió los terrenos en una zona a medio camino entre los dos lugares (1515).

Con el emplazamiento del nuevo templo de Los Remedios en una zona alejada del núcleo principal se impulsaba el crecimiento urbano hacia la Villa de Arriba y se dotaba a la ciudad de un nuevo espacio público, una plaza que se constituía en un nuevo foco difusor de la urbanización. Muchas de las datas recogen el sentido que iba tomando esta expansión: hacia Geneto, hacia la Villa de Arriba, etc.

En 1522 el Cabildo acordaba fabricar la carnicería junto la plaza de San Miguel, precisando algún regidor que ésta debía hacerse *"muy larga y grande y con muchos tajones y bien aderezada, según la calidad de esa ciudad"*.<sup>19</sup> En 1524 se encargaba la obra de la fuente, cuyos pilares debían contar con basas, capiteles ochavados y molduras, con las armas del escudo real en los capiteles.<sup>20</sup>

Un incendio en 1526 había destruido las casas del Cabildo, de modo que las sesiones capitulares volvieron a celebrarse en la Ermita de San Miguel; en sesión de 14 de junio de 1538 se acordó reconstruirlas en el mismo lugar, debiendo edificarse *"muy bien hechas e suntuosas de obra romana de cantería, con sus rejas y ventanas, las que fueren necesarias, e corredores altos e baxos, e abdiencias çeuil e criminal y rejas de cárcel (...) de manera que ellas sean tan suntuosas e bien labradas que adornen el pueblo y lo onren"*.<sup>21</sup> Estas casas, junto con la del Corregidor, comenzaron a edificarse hacia 1540 y concluyeron en 1545. Las instrucciones anteriores traducen ya una determinación por dignificar la nueva ciudad, sus espacios públicos e instituciones, que nos sitúa ya en una fase de consolidación y de cierta madurez.

<sup>15</sup> Ibidem.

<sup>16</sup> Larraz Mora, Alejandro: Op. cit., p.245. "¡Se midieron y distribuyeron 27 que tenían 34 pies de frente por 64 de fondo ( 9,52 x 17,92 m); 121 inmuebles con 50 x 100 pies (14 x 28 m); y 12 de 50 x 100 pasos (42 x 84 m)".

<sup>17</sup> Rodríguez Yanes, J. M.: *La Laguna durante el A. R. Desde su fundación hasta finales del XVII*, Ayuntamiento de La Laguna, 1997, T. I Vol. I, p. 48.

<sup>18</sup> Rosa Olivera, Leopoldo de la y Serra Ráfols, Elías: *Acuerdos del Cabildo de Tenerife III (1514-1518)*, IEC, La Laguna, 1970, pp. 46 y ss.

<sup>19</sup> Rosa Olivera, Leopoldo de la y Serra Ráfols, Elías: *Acuerdos del Cabildo de Tenerife IV*, Op. cit., p. 122.

<sup>20</sup> Rodríguez Yanes, J. M.: *La Laguna durante el A. R. Desde su fundación hasta finales del XVII*, Ayuntamiento de La Laguna, 1997, T. I Vol. II, p. 653.

<sup>21</sup> Marrero, Manuela (et alii): *Acuerdos del Cabildo de Tenerife VI (1538-1544)*, IEC, La Laguna, 1998, p. 22.

La plaza adquirirá con el tiempo la consideración de plaza mayor: “*que (...) se ponga en la plaza mayor de Sr: San Miguel de los Ángeles*”;<sup>22</sup> y, si bien su planta no era del todo regular, algunas disposiciones administrativas persiguieron —sin conseguirlo— regularizar su contorno a la manera de las plazas mayores castellanas, facultando a los vecinos de la plaza para que construyesen soportales en las fachadas.<sup>23</sup>

En 1585 comienza a edificarse en uno de los extremos la casa solar del regidor Tomás Grimón, que tras sucesivas reformas llegará hasta nuestros días bajo la denominación de Palacio de Nava, marcando el inicio de la calle del Agua; hacia finales de siglo, además del corregidor residían en la plaza los regidores Hernando del Hoyo, Francisco Alzola de Vergara y Alonso de Llerena.

A lo largo del XVI, y con especial intensidad hasta las décadas centrales del mismo, la ciudad crecerá dentro los límites definidos años atrás, especialmente a base de ir rellenando huertos y espacios libres interiores.

Durante el siglo XVII el cultivo de la vid ya había sustituido al de la caña de azúcar. Inglaterra se convirtió en el principal importador de los caldos isleños, buena parte de cuyos réditos se invirtieron, en consonancia con el afán de ennoblecimiento de una parte de la sociedad del Antiguo Régimen, en mayorazgos, patronatos, fundaciones pías, etc.

Demográficamente, sin embargo, La Laguna fue perdiendo peso específico en el ámbito insular desde finales del siglo XVI. Hacia la segunda mitad del XVIII, cuando contaba con cerca de 6.500 habitantes, ya había sido incluso superada por La Orotava, lugar de origen de los principales cultivos de malvasía. Durante ese periodo la población de San Cristóbal de La Laguna suponía algo más del 13% de la población insular. En parte debido a esta circunstancia, a la atonía demográfica de los siglos venideros y a la regresión urbana del XIX, la ciudad presenta aún como seña de identidad de su tejido urbano una buena cantidad de huertos, jardines y espacios libres en el interior de las manzanas, reminiscencia de aquellas «casas con corral» de la época fundacional y de aquella visión de la ciudad que recogiera el ingeniero Leonardo Torriani en el último cuarto del XVII: una población de casas con su huerta «llena con naranjeros y otros árboles hermosísimos».

La Laguna, como sede de una oligarquía concejil y terrateniente muy implicada en la exportación de caldos al mercado inglés, se vio especialmente afectada por la crisis vitícola de principios del siglo XVIII, motivada por el cambio de orientación de la política mercantilista inglesa que favoreció a Portugal como socio preferente para realizar el tradicional intercambio de vinos por textiles.

En 1718, el reglamento del comercio canario-americano centralizó el tráfico insular a Indias a través del puerto de Santa Cruz de Tenerife; además, todos los navíos que regresaban de América al Archipiélago debían hacer escala primero en este puerto, cuya pujanza moverá a los capitanes generales, en 1723, a trasladar allí su residencia, llevando consigo las oficinas de la Real Hacienda, y abandonando pues la ciudad.

En la segunda mitad del XVIII la decadencia de San Cristóbal de La Laguna es aún más patente si se compara la ciudad con el puerto de Santa Cruz, cuya población aumentaba en tanto la capital se estancaba e incluso perdía habitantes, registrando un importante flujo migratorio a Indias. La ciudad seguía siendo la sede de la antigua oligarquía concejil y terrateniente, del Cabildo y del clero, si bien los negocios se habían trasladado a Santa Cruz, donde se radicaba una emergente burguesía comercial extranjera (franceses, irlandeses, italianos, etc.), que aprovechaba la centralización del comercio americano en Santa Cruz para, desde allí, introducirse en el comercio indiano mediante la utilización de testaferros locales.

La extensión del perímetro urbano de San Cristóbal de La Laguna, si se cotejan los planos de Torriani (c. 1588) y Chevalier Isle (1779) es apenas perceptible en dos siglos. La ciudad tan sólo

---

<sup>22</sup> Marrero, Manuela (et alii): *Acuerdos del Cabildo de Tenerife VI (1538-1544)*, IEC, La Laguna, 1998, p. 22.

<sup>23</sup> Fraga González, M.ª del Carmen: *Plazas de Tenerife*, CSIC, IEC, La Laguna, 1973, p. 22.

se expande hacia el sur, entre las ermitas de San Cristóbal y San Juan, mediante la parcelación de media docena de manzanas, si bien éstas, aun en la segunda década del XIX, aparecen escasamente edificadas y en gran parte ocupadas por huertos.

El siglo XIX confirmó y acentuó la tendencia anterior. La creación de los modernos municipios y la confirmación de Santa Cruz de Tenerife como capital provincial una vez asentado el régimen liberal precipitaron la decadencia municipal y la pérdida de influencia del antiguo Cabildo, que acabará convertido en un ayuntamiento más. En este proceso, la creación de instituciones como la Junta Suprema de Canarias o el Consulado Marítimo Terrestre, ambas en San Cristóbal de La Laguna, no suponen más que pequeñas excepciones.

En el tracto comprendido desde comienzos de siglo hasta mediados de la década de 1860 se registra un proceso de regresión urbana o de desurbanización, con abandono y ruina de inmuebles en el centro histórico de la ciudad. En 1837, en el marco de una ciudad ruralizada, se abordarán las obras de desagüe y relleno de la laguna para su aprovechamiento agrícola.

Si ya en la segunda mitad del XVIII el Cabildo se alarmaba ante el crecido número de casas que entraban en proceso de abandono y cuyos materiales de construcción (maderas y tejas) intentaban venderse en Santa Cruz, durante el XIX se generaliza el abandono de inmuebles, muchos de los cuales acaban convertidos en huertos interiores, con los escombros de parte de la casa amontonados para dejar espacio a los cultivos. El Cabildo, en un intento de mantener el decoro urbano obligará a los propietarios a levantar tapias que oculten la ruina y las escombreras,<sup>24</sup> y algunos propietarios, con el tiempo, solicitarán licencia para abrir puertas en estas tapias con el objeto de procurarse un acceso más cómodo y seguro a sus huertos. Muchas reedificaciones de este periodo se corresponden con casas terreras construidas sobre las ruinas de antiguos edificios ruinosos de dos plantas.<sup>25</sup>

Entre 1864 y 1874 se entra en un ciclo expansivo impulsado por el auge del comercio de la cochinilla. Durante este breve periodo, las obras se acometen preferentemente en el centro histórico, correspondiendo la mayoría de ellas a reformas y reedificaciones de inmuebles preexistentes.

En términos generales, se puede afirmar que a lo largo del XIX el centro histórico de la ciudad perdió densidad edificatoria y aumentaron los espacios libres y los huertos en el interior de las manzanas.

A partir de principios del XX, y hasta la década de 1930 se reactiva el proceso urbanizador, que sólo se paralizó durante la I Guerra Mundial. Continúa la actividad reconstructora en el centro histórico; sin embargo, si existe un elemento caracterizador de este periodo éste es el fenómeno de las casas terreras, auténticas protagonistas de la expansión urbana: *“Podemos afirmar que la ciudad empieza a poblarse a partir de las clases más modestas que van rellenando algunos espacios vacíos del interior al tiempo que inician el despeque tentacular del municipio hacia la periferia.”*<sup>26</sup>

### **La Villa de Arriba y su crecimiento hacia el oeste**

En abril de 1512 el Adelantado dio poder a Gonzalo del Castillo y a los regidores Guillén Castellano y Fernando de Llerena para que *“corriesen”* o desplazasen los solares de la Villa de Arriba que se hallaban próximos al barranco de Cha Marta o Juana la Blanca hacia el norte, alineándose con una nueva calle que interpretamos debía ser la calle Maya. Las datas recogen que los solares habían de *“correr hasta la calle y la calle corra por el nivel de la esquina de la casa*

---

<sup>24</sup> Calero Martín, Carmen Gloria: *La Laguna. Desarrollo urbano y organización del espacio 1800-1936*, Ayuntamiento de La Laguna, 2001, p. 331.

<sup>25</sup> *Ibidem.*, p. 334.

<sup>26</sup> *Ibidem.*, p. 295.

de Diego Martín a la de Tacoronte e Fernando de Llerena al barranco, de manera que la otra calle feresca en esta”<sup>27</sup> Sin duda, la última calle a la que se alude es la actual Marqués de Celada, continuación de la que, procedente del puerto de Santa Cruz, atravesaba la ciudad y continuaba hacia Tacoronte y Taoro. Tal y como señala Rodríguez Yanes, esta reforma debió conducir a un ordenamiento que en buena medida ha trascendido hasta hoy día, y que es el que hallamos en el área comprendida entre las calles Marqués de Celada, Las Carretas y Maya.<sup>28</sup>

El poblamiento de la Villa de Arriba no sólo se vio favorecido por los repartos masivos de solares en la zona, como los de 1515, sino por los repartos de tierras de cultivo para viñedos y cereales llevados a cabo en la zona de San Lázaro, por fuera de la zona amojonada como dehesa, entre 1511 y 1513. Algo más tarde, el “*rompimiento*” de la dehesa, ya a partir de la década de 1520, surtió el mismo efecto. Consecuencia de la presión vecinal encarnada por nuevas oleadas de colonos y por la necesidad de proporcionar un cinturón de tierras de cultivo a la ciudad, la dehesa comenzó poco a poco a parcelarse y a arrendarse en pequeños lotes que eran sacados a pública subasta por el Cabildo que, por otra parte, conseguía ingresos con los que financiar las obras públicas. La primera de estas subastas se produjo en 1521, en la zona más próxima a la ciudad:

*“En 19 de julio de 1521 por tener pocos propios el concejo de esta isla, ordenaron la justicia, y regimiento, que se tomase para arrendar para propios parte de la dehesa señalada para siempre, que es desde la suerte y tierra, que fue de Antón Ballejo, hacia la ciudad, del camino de La Orotava, al de Tacoronte, de camino a camino, hasta donde se apartan los dichos caminos”*.<sup>29</sup>

La Ermita de San Benito se construyó precisamente en esta zona alrededor de 1532, en la vía de salida de la ciudad hacia el norte de la Isla, apenas a unos metros de donde se separaban los caminos Reales que conducían hacia La Orotava (por una cota más alta) y hacia Tacoronte y El Sauzal. La puesta en cultivo de la dehesa obligó, además, a cercar estos caminos para que las bestias de carga y el ganado en general no invadiesen los cultivos.

El arrendamiento por lotes de las tierras de la antigua dehesa de La Laguna fue, a partir de la primera subasta, un proceso imparable, de forma que entre 1608 y 1611 todos los pastos comunales quedaron convertidos en tierras de cultivo.<sup>30</sup> El pastoreo quedaba prohibido en época de sementeras, autorizándose la entrada del ganado en las tierras que quedaban en barbecho y tras las cosechas, para aprovechar los rastrojos.

Durante los años centrales del XVI, el Cabildo tendió a fragmentar las suertes de terreno favoreciendo a los pequeños agricultores, a quienes arrendaba por periodos de uno a dos años.<sup>31</sup>

El emplazamiento de la ermita de San Benito a la salida de la ciudad, aislada, en un encrucijada de caminos, constituía, por su proximidad con el núcleo, un enclave idóneo en el que celebrar asambleas o reuniones de labradores. Al decir de Lorenzo Santana Rodríguez, la inusitada longitud de la nave y otras particularidades constructivas de la Ermita (caso de los bancos corridos de fábrica en las paredes laterales del interior), obedecen a que el edificio se construyó pensando en que debía desempeñar una función pública, como centro de reunión vecinal, además de las propias de un templo.<sup>32</sup> Los labradores debían gestionar aquí todos los asuntos colectivos que

---

<sup>27</sup> Serra Rafols, Elías: Las datas de Tenerife (libros I a IV de datas originales), Op. cit. pp. 363-364.

<sup>28</sup> Rodríguez Yanes, J. M.: La Laguna durante el A. R. Desde su fundación hasta finales del XVII, Op. cit., p. 43.

<sup>29</sup> Núñez de la Peña, Juan: *Conquista y antigüedades de las Islas de la Gran Canaria*, Imprenta Isleña, Santa Cruz de Tenerife, 1847 (ed. príncipe, Madrid 1676), p. 194.

<sup>30</sup> Núñez Pestano, Juan Ramón: “Campesinado, cambio agrario y usos comunales: La dehesa de La Laguna (Tenerife), 1498-1769”, *Historia Agraria: Revista de agricultura e historia rural*, nº 64, 2014, pp. 20 y ss.

<sup>31</sup> Ibidem.

<sup>32</sup> Santana Rodríguez, Lorenzo: “La ermita de San Benito Abad de La Laguna: Sede de una comunidad campesina”, *El Día (La Prensa)*, 22 de agosto de 2013.

tenían que ver con la administración de los pastos comunales y los arrendamientos de las tierras de “*propios*”.

La cartografía histórica nos ilustra meridianamente cómo la ermita de San Benito se mantuvo aislada del tejido urbano y cómo la Villa de Arriba no comenzó a avanzar en esa dirección, siguiendo la calle Empedrada y el camino de Tacoronte, hasta el siglo XIX. Las primeras casas que surgen en torno a San Benito lo hacen en 1873.<sup>33</sup> Desde principios del XIX hallamos unos pocos edificios alineados a lo largo de la vía, con mayor concentración en el primer tramo de la calle Empedrada, densidad que apenas experimenta cambios si comparamos los planos de 1814, 1831-41 y el de 1874. Será a partir de 1900 cuando esta zona adquiera mayor dinamismo y aumente el ritmo de edificación conectándose ambos extremos de la vía principal y adquiriendo cierta fisonomía urbana.

Dentro de la Villa de Arriba es posible distinguir dos zonas bien diferenciadas: por un lado ésta a la que nos acabamos de referir, encarnada en el eje Marqués de Celada, caracterizado por un tejido urbano homogéneo de casas terreras y dos plantas de escasa anchura, con su huerto o corral en la parte trasera, la mayoría de ellas construidas entre finales del XIX y las primeras décadas del XX, y otra zona compuesta por el núcleo histórico de la Villa de Abajo, un área que durante este mismo periodo se caracteriza por el abandono del caserío heredado, una situación que demandó la atención del consistorio recurrentemente debido graves sus carencias en salubridad, al riesgo de incendios, a la ausencia de pavimento en algunas de sus calles, etc. Una zona, en definitiva, que “*mantiene el carácter de marginalidad que presentaba a principios de siglo*” y que no consigue superar el abandono y la ruina de una parte del caserío.<sup>34</sup>

### 3.2 CARACTERÍSTICAS FORMALES Y TIPOLÓGICAS DE LOS BIENES

La práctica totalidad de los inmuebles inventariados en esta propuesta de ampliación está compuesta por casas terreras y por casas sobradas, “sobradadas” o casas granero, como se las ha denominado indistintamente.

La casa terrera o de una planta se caracteriza por contar con un escaso frente de fachada (dos o tres huecos como máximo en las analizadas) y por un desarrollo longitudinal hacia el fondo de la parcela.

La tipología original suele disponer de una crujía principal alineada con la calle, de otra posterior paralela a la primera y de un patio trasero donde se emplaza la cocina, en un cuerpo independiente. Una variante de esta tipología, bien por crecimiento de la vivienda o bien por un mayor aprovechamiento del espacio útil, es la que presenta un estrecho patio de luz lateral, por la parte posterior de las crujías principales, patio hacia el que se orientan los huecos o el corredor de la crujía lateral, que se articula a escuadra con las dos primeras.

En la actualidad son pocas las casas de este tipo que conservan parte del huerto o el corral trasero, un elemento que nos remite al parcelario histórico y a las descripciones más antiguas de la ciudad.

Si bien, desde el punto de vista tipológico, apenas hallamos variaciones entre unas casas terreras y otras, sí que podemos identificar algunas diferencias materiales en función de la época en que fueron construidas. De este modo, las casas que cuentan con cubiertas de teja árabe y armaduras clásicas de par e hilera —compartidas con otras anejas o no—, y que se emplazan en la zona más consolidada del centro histórico, constituyen un primer grupo al que pertenecen varias de las casas visitadas (independientemente de que sus fachadas hayan sido renovadas o no), caso de

---

<sup>33</sup> Calero Martín, Carmen Gloria: La Laguna. Desarrollo urbano y organización... Op, cit, pp. 312-313.

<sup>34</sup> *Ibidem.*, pp. 315-316.

las de la calle Adelantado nº 21, 25; Cabrera pinto nº 24 y 66; El Sol nº 4; Herradores nº 3; Viana nº 27, 29 y 31 o Bencomo 26.



Cabrera Pinto 24



Cabrera Pinto 66



Viana 31

Evidentemente, dentro de la zona más densa del centro histórico también hallamos otras terreras más recientes, incluidas algunas de nueva planta, fruto de la arquitectura de sustitución y de los numerosos expedientes de ruina tramitados durante el XIX, así como del relleno de los espacios vacíos interiores que dejó el proceso de ruralización de aquella centuria. Es el caso de las viviendas sitas en la calle Cordera 13, Adelantado, 32, y Junta Suprema 8 y 9.



Adelantado 32



Plaza de la Junta Suprema 8 y 9



Cordera 13

Otro subgrupo lo identificamos preferentemente en las llamadas zonas de ampliación o de expansión del centro histórico, en este caso los ejes a partir de los cuales creció la ciudad hacia el oeste y el sur hacia la segunda mitad del XIX y a principios del XX, y que ubicamos en el segundo tramo de la calle Marqués de Celada, entre el cruce con la calle Maya y San Benito, y en un sector de la calle Núñez de la Peña, a partir del cruce con Manuel de Ossuna, calle de la que también incluimos el costado sur.

Dentro de este subgrupo, en función de su antigüedad, podemos señalar algunas, las más viejas, que apenas difieren de las del núcleo antiguo, con cubiertas de teja árabe a dos y cuatro aguas, caso de los números 90 y 92 de Marqués de Celada; a la segunda mitad del XIX pertenecen aquellas con cubierta inclinada a un agua, de teja plana o francesa, vertiendo hacia el patio interior tras un remate de fachada en parapeto: Marqués de Celada nº 110; Núñez de la Peña nº 32, 34 y 36; las últimas casas terreras son las que cuentan con cubierta plana y forjado de plancha de hormigón o de viguetas y bovedillas: Marqués de Celada nº 100, 102, 104, 108; Manuel de Ossuna nº 17, y Núñez de la Peña, 19.



Marqués de Celada 90



Marqués de Celada 110



Núñez de la Peña 19

La casa sobrada es aquella que dispone de planta alta en primera crujía, un suplemento originalmente concebido como granero para almacenamiento, conservación y secado de productos agrícolas: trigo, cebada, millo, legumbres, etc. La tipología más frecuente es aquella que cuenta con cubierta a cuatro aguas (individual o compartida con otro inmueble) en la crujía principal y cubierta inclinada a un agua, como prolongación del faldón trasero de la principal, en la segunda crujía; la cocina, al igual que en las casas terreras, suele ubicarse en un cuerpo independiente, hacia el patio, y de una sola planta.

En el interior, la segunda crujía suele contar con una tronja o altillo al que se asciende mediante una sencilla escalera de un tramo; aquí el piso, condicionado por la menor altura de la cubierta inclinada a un agua, suele hallarse a un nivel más bajo que en el granero, por lo que lo habitual es que el acceso al mismo se practique subiendo dos o tres escalones, mediante un hueco abierto en la pared entre ambas crujías. En las variantes más modestas, que sólo disponen de una crujía alineada con la vía, el acceso al granero se practicaba con una escalera portátil, a través de una trampilla en el techo (caso de San José nº 3, antes de la rehabilitación).

La mayoría de estos graneros contaban, hasta mediados del siglo XX, con cubiertas de teja vista para favorecer la aireación y la conservación del grano. Las características ventanas ciegas, de doble batiente o de corredera, tan habituales en las casas granero rurales, hace tiempo que no se aprecian en este tipo de viviendas.



Marqués de Celada 78



Candilas 10 y 12



San José 3

En lo que toca a las parcelas, es apreciable una mayor anchura de fachada en aquellas casas-granero pertenecientes a la burguesía agraria o a labradores acomodados, generalmente situadas en las calles más próximas al centro, como las de Bencomo nº 5 y 7, o las de la calle Candilas 10 y 12 (que originalmente formaban parte de inmuebles de mayores dimensiones), e incluso Marqués de Celada nº 60. En otras más modestas, caso de las de Marqués de Celada nº 76 y 78 o Juan de Vera 40 y 43, el ancho de fachada apenas difiere del de las casas terreras de la misma calle.

Una particularidad que caracteriza las parcelas del eje Marqués de Celada-San Benito a partir del cruce con la calle Maya, es decir, al eje de expansión hacia el oeste de la segunda mitad del XIX y principios del XX, independientemente de la tipología edificatoria que se desarrolla en la parcela, es la de su gran extensión longitudinal. Las parcelas originales, si bien presentan un estrecho frente de entre 6 y 8 m, podían llegar a los 45 e incluso los 65 m de longitud, alcanzando por la parte posterior la antigua calle de la Pedrera (actual Lucas Vega), hacia la que presentaban cerramiento en forma de tapias.



Parcelas del eje Marqués de Celada

### 3.3 ELEMENTOS DE INTERÉS DE LOS BIENES

La inmensa mayoría de los inmuebles visitados se proponen adscribirlo al grado de protección denominado "Ambiental". En consecuencia, los valores patrimoniales dominantes se hallan relacionados con su contribución a generar un ambiente o un paisaje urbano característico de un proceso de evolución histórica protagonizado por tejido social determinado, hallándose la mayoría de los elementos susceptibles de protección en el exterior de los edificios: cubiertas, parapetos, aleros, cornisas, molduras, puertas, ventanas, guardacantones, etc.

Con todo, las visitas al interior de los inmuebles también han deparado el hallazgo y la identificación de elementos dignos de reseña, merecedores de ser conservados, tales como pavimentos originales, armaduras y forjados, asientos de rinconera, carpinterías interiores, etc.

#### Puertas y ventanas

No se han hallado puertas de cuarterones de estilo mudéjar, ya sea con lacería, tachones o pequeños cojinetes. Las puertas más antiguas, en este caso, corresponden a modelos evolucionados a partir de aquéllas, más estrechas, con marcos acanalados o moldurados y con cojinetes de realce planos, presumiblemente de principios del XIX o de la primera mitad de este siglo (como la puerta de Marqués de Celada nº 78), que siguen conservando el antiguo sistema de giro a base de goznes y "quicaleras". El tipo más habitual es el de vano estrecho y alargado, ya característico de la segunda mitad del XIX y principios del XX, con doble hoja provista cojinetes planos o de realce y montante acristalado fijo en la parte superior (Adelantado, 32; La Cordera, 13; Manuel de Ossuna, 17; Marqués de Celada, 104; 108; 110; Núñez de la Peña 34 y 36, y Plaza de la Junta Suprema 8 y 9.



Marqués de Celada 78



Manuel de Ossuna 17



Núñez de la Peña 36



Marqués de Celada 110

La ventana tradicional de influencia mudéjar, la comúnmente denominada “de cojinetes” cuenta con apenas dos ejemplares en sendas casas terreras de la calle Cabrera Pinto nº 66 y Anchieta 12; la otra tipología tradicional, algo más moderna, la ventana de guillotina con contraventanas interiores, con sus despieces originales y sin alteraciones recientes, aparece escasamente representada en unas pocas viviendas: Cabrera pinto, 24; Marqués de Celada 98 y 102. La ventana representativa de la segunda mitad del XIX y principios del XX, con dos hojas de giro acristaladas y contraventanas interiores, insertas en huecos estrechos y alargados, con marcos lisos (de madera o con molduras de fábrica) y peana en la base, es ya bastante frecuente en las casas inventariadas: Adelantado, 32; Manuel de Ossuna, 17; Marqués de Celada 104 y 110, La Cordera, 13, etc.



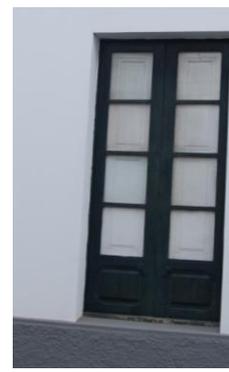
Cabrera Pinto 66



Cabrera Pinto 24



Adelantado 32



Cordera 13

### Cubiertas, aleros, cornisas, parapetos, etc.

Las cubiertas son elementos de suma importancia por cuanto constituyen la fachada aérea del edificio. Una particularidad a tener en cuenta, por cuanto aporta continuidad y calidad al tejido edilicio, es el de las cubiertas de teja árabe y aleros a rosca compartidos entre un grupo de dos o más viviendas, caso de las casas de la calle Bencomo nº 5 , 7 y 9; Candilas 10 y 12; Viana 27, 29 y 31, etc.



Bencomo 5, 7 y 9



Candilas 10 y 12



Viana 27, 29 y 31

En el grupo de edificios inventariados, sin embargo, la compartición de parapetos, cornisas y molduras de cemento es exclusiva de las casas terreras, en algunas de las cuales incluso es posible apreciar algún tipo de combinación o alternancia rítmica entre los huecos de viviendas diferentes, formando un solo conjunto compositivo (Núñez de la Peña 19, 21, 23 y Núñez de la Peña 32, 34, 36).



Núñez de la Peña 19, 21 y 23



Núñez de la Peña 32, 34 y 36

### Otros elementos

Cabe destacar, como elementos singulares inventariados en el exterior de dos de las viviendas con esquina a calles bastante transitadas, la presencia de guardacantones (Viana 27, esquina Bencomo, y Núñez de la Peña 1, esquina San Agustín).



Guardacantón de Viana 27    Guardacantón de Núñez de la Peña 1

## Interiores

Pese al alto nivel de transformación de la mayoría de los interiores, aún se conservan elementos dignos de consideración en algunas de las viviendas visitadas: armaduras de par e hilera provistas de tirantes centrales y cuadrantes en las esquinas; forjados de vigas de madera y entablados de tea en las casas-granero; ventanas con los derrames capialzados y los típicos asientos de rinconera interiores; umbrales de cantería en los huecos de las puertas, etc.

En las casas terreras, especialmente en algunas construidas hacia principios del XX, se han hallado pavimentos de baldosa hidráulica policromados y con decoraciones geométricas muy variadas. La altura de los techos favorece igualmente la presencia de largas puertas interiores con montantes acristalados para favorecer la iluminación de las estancias. En las casas terreras más antiguas y en las plantas bajas de las sobradas, sin embargo, se han malogrado los entablados originales del pavimento. Tan sólo se conservan en una vivienda: en la calle Viana nº 31.

Quizá el elemento más significativo de los hallados en el interior, por su grado de excepcionalidad, sea el horno de uso industrial perteneciente a una antigua panadería, con doble boca y bóveda de ladrillo, inventariado en la calle Adelantado nº 25.



Entablado de Viana 31



Horno en Adelantado 25



### 3.4 DIAGNÓSTICO DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LOS BIENES

Si desde el punto de vista arquitectónico o meramente constructivo se podría afirmar que el estado de conservación de la mayoría de las viviendas visitadas es aceptable —y ello pese a que un número no despreciable de ellas se encuentran deshabitadas a día de hoy—, considerándolas específicamente como bienes culturales se detectan multitud de intervenciones discordantes, un alto número de alteraciones tipológicas y materiales que, sin las medidas correctoras adecuadas, podrían derivar en la pérdida irremisible de valores arquitectónicos, históricos y documentales; valores de una arquitectura secularmente calificada como menor, pero que contribuye a enriquecer el paisaje urbano de la ciudad ilustrando las diferentes formas de asentamiento y de ocupación del suelo a cargo de las distintas capas o estratos sociales que integraban la comunidad en uno o varios periodos históricos.

Entre los inmuebles visitados, cuatro de ellos se hallan en situación de ruina inminente, con las cubiertas total o parcialmente desplomadas (El Sol, 4; Marqués de Celada, 28, Marqués de Celada, 98, y Marqués de Celada, 102).



El Sol 4



Marqués de Celada 28



Marqués de Celada 98



Marqués de Celada 102



Al margen de estos casos puntuales, para una mayor claridad en la exposición, clasificaremos por un lado las alteraciones más comunes que tienen lugar en las fachadas y las cubiertas de las viviendas, y por otro las que acontecen en el interior de las mismas.

En las fachadas, la mayor parte de las intervenciones discordantes se producen en los huecos. Desde el punto de vista tipológico, sustituyendo los despieces de carpintería tradicionales por otros más recientes, cambiando los marcos tradicionales por cercos de cemento e incluso introduciendo materiales totalmente inapropiados como el aluminio; desde el punto de vista constructivo y funcional, no es difícil documentar la apertura de nuevos huecos, modificación de proporciones en los vanos originales e incluso el cambio o la inversión de la posición de aquéllos. Las intervenciones en los zócalos son, en muchas ocasiones, también desafortunadas: proliferan los aplacados de piedra falsa y de loseta, así como los revoques ala tirolesa en viviendas de principios del XIX o anteriores, cuando aún no se había introducido el cemento.

A nivel de cubiertas, la gran mayoría de las viviendas visitadas conservan la cubierta original en la primera crujía, si bien en algunas de ellas se han aplicado capas asfálticas o morteros con pinturas plásticas sobre las propias tejas. La mayor parte de los cambios y alteraciones comienzan a detectarse a partir de la segunda crujía, aunque todavía son muchas las casas que conservan esta cubierta (en la mayoría de los casos como una prolongación del faldón trasero de la cubierta principal). La inmensa mayoría de las sustituciones y ampliaciones se sustancian a partir de la segunda crujía, introduciendo cuerpos con cubiertas planas de hormigón, ya sea de pequeño tamaño, para baño y cocina, o de mayores dimensiones y con una planta más, reduciendo el patio a la mínima expresión.

En el interior de las viviendas, en especial en las plantas bajas, proporcionalmente son pocas las que conservan los pavimentos originales, ya sea de entablado, de baldosa hidráulica o de cemento pulido. La mayoría han desaparecido de resultas de alguna actuación para adaptar los desagües de la vivienda al alcantarillado público. Por el contrario, las casas granero suelen conservar las armaduras de cubierta, así como los envigados y entablados del piso en la primera crujía.



Bencomo 5 y 7



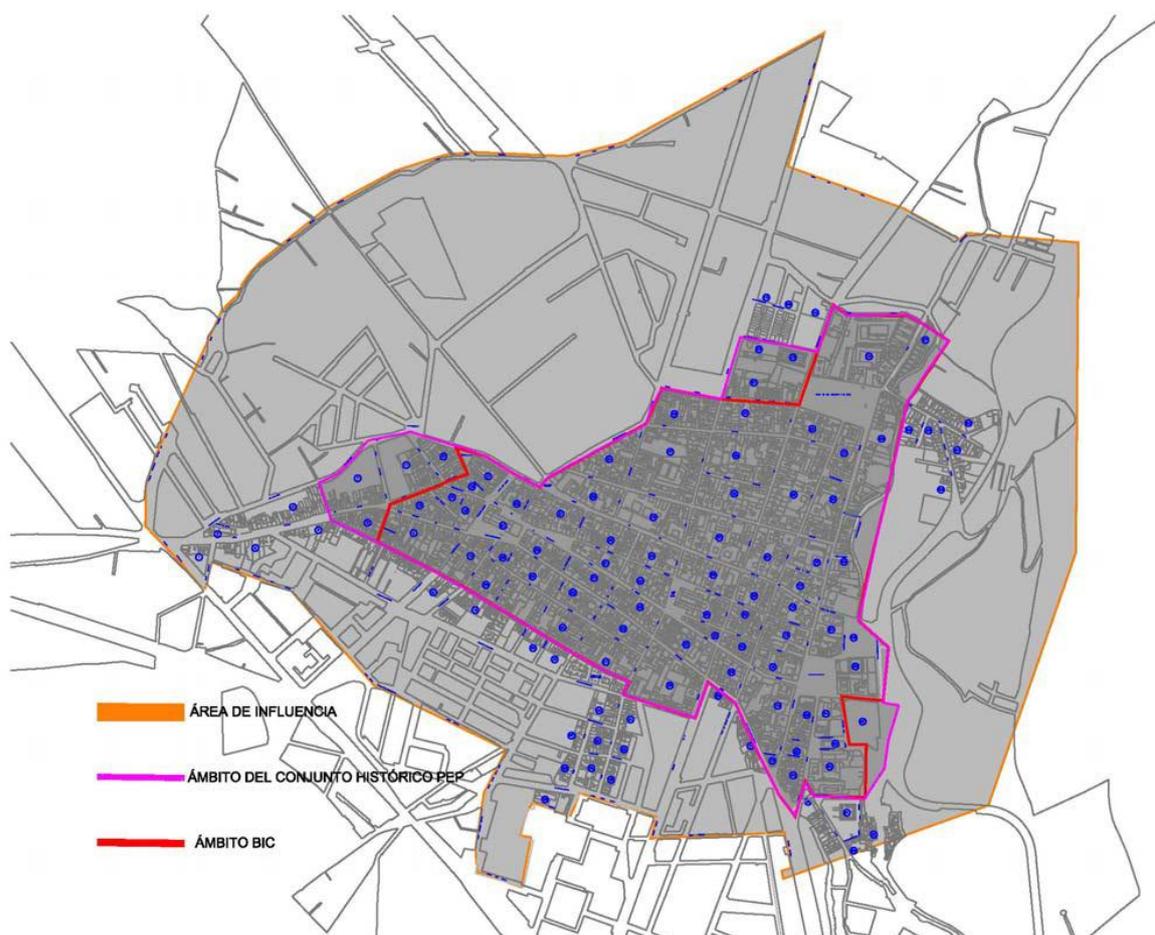
Juan de Vera 23 y 25

Cubiertas inclinadas de tejas en la primera crujía

## 4 LOS BIENES PROTEGIDOS EN EL CONTEXTO URBANO

Los inmuebles comprendidos en la presente ampliación del Catálogo de Protección del Plan Especial se localizan de una forma dispersa en el ámbito declarado del Conjunto Histórico y de una manera concentrada en la zona tampón, en la calle Marqués de Celada.

En el ámbito declarado del Conjunto Histórico se localizan dos concentraciones de menor entidad de inmuebles; una en la Villa de Arriba, entre las calles Marqués de Celada, Adelantado, La Cordera, El Sol y San José; y la otra al norte del Conjunto Histórico, entre las calles Anchieta, Juan de Vera, Cabrera Pinto y Quintín Benito.



Plano Ámbitos del Plan Especial de Protección

#### **4.1 LAS CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL MEDIO URBANO EN EL QUE SE SITUAN LOS INMUEBLES**

La estructura urbana del casco histórico está constituida por una red de calles que discurren unas en sentido noreste-suroeste y las otras en el sentido sureste-noroeste, que conforman manzanas cerradas sensiblemente rectangulares y de diversas dimensiones. La orientación dominante de la red viaria presenta un giro de unos 30 ° aproximadamente respecto a la orientación norte.

El Plan Especial de Protección distingue cinco áreas urbanas en la ciudad histórica a la vista de cómo se comporta su estructura urbana:

-El entorno de la Plaza del Adelantado, donde se concentran los edificios institucionales más significativos, proporcionándole un carácter administrativo dominante. En su área de influencia (calles Bencomo, Viana y Herradores) se localizan 6 inmuebles incluidos en el presente estudio de ampliación del Catálogo del PEP.

-El área comercial, que desde la Iglesia de la Concepción se extiende por las calles Herradores y Carrera (ejes principales comerciales) hasta las calles Viana y San Agustín. En esta área se concentra una importante actividad comercial y de restauración, además de acoger a las principales entidades bancarias. De los inmuebles presentes en el citado estudio de ampliación del Catálogo, se encuentran 6 en esta área, situados en las calles San Juan, Bencomo, San Agustín, Plaza del Doctor Olivera y Plaza de la Junta Suprema.

-Al sur de la calle Herradores se encuentra un área residencial en transformación, con pérdida paulatina de los valores patrimoniales de las edificaciones, conformada por manzanas alargadas en el sentido este-oeste que reducen sus dimensiones en el entorno de la Iglesia de la Concepción. Esta área acoge 13 edificaciones de las consideradas en el presente documento, distribuidas en las calles Núñez de La Peña, Maquila, La Marina, Las Candilas y Manuel de Ossuna.

-Hacia el norte del casco histórico, a partir de la calle San Agustín, se configura un área de grandes manzanas de carácter residencial y baja vitalidad urbana, con amplios espacios libres interiores, y donde se analizan 14 inmuebles para su inclusión en el catálogo del PEP

-Al oeste de la Iglesia de la Concepción y en torno al camino tradicional que conectaba con la Ermita de San Benito se configuró un área que acogió un conjunto de pequeñas edificaciones que conformaba un paisaje urbano característico. Algunos de estos inmuebles se mantienen en la actualidad en las calles Marqués de Celada, Adelantado, El Sol, La Cordera y San José, que en un número de 33 edificaciones se encuentran incorporadas en la presente modificación menor del PEP.

#### **4.2 LAS CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES**

En general la estructura urbana del casco posee áreas de excepcional valor ambiental, que se ha visto mejorado en los últimos años con obras de peatonalización en diversos tramos urbanos. Las áreas de mayor valor ambiental se localizan, a pesar de los impactos sufridos, en los entornos de los conjuntos monumentales, la Catedral, la Concepción, o espacios urbanos singulares, Plaza del Adelantado, la Junta Suprema, los ejes centrales, Carrera, Herradores y San Agustín.

A nivel de cubiertas y de ocupación edificatoria, se producen importantes alteraciones producidas por las nuevas edificaciones residenciales de carácter multifamiliar, que van ocupando paulatinamente los espacios libres vacantes interiores, que son sustituidos por un conjunto de pequeños patios higiénicos. En algunos casos, de la agrupación parcelaria resulta una tipología compacta de grandes dimensiones alejada de la morfología urbana característica del conjunto histórico. Esta transformación morfológica se produce de una manera dispersa en todo el conjunto

histórico, pero tiene especial presencia al oeste del casco en el entorno entre las calles Marqués de Celada y Adelantado y la Ermita de San Benito.

La implantación de volúmenes inadecuados, ajenos a la escala urbana del conjunto histórico, en las nuevas edificaciones de los años setenta y ochenta del siglo pasado, ha producido un fuerte impacto ambiental en las zonas centrales de las calles Carrera y Herradores y en las zonas de renovación del eje de Marqués de Celada y del entorno de Manuel de Osuna.

El uso comercial intensivo de la zona central alteró la fisonomía de las plantas bajas con la ruptura de los vanos existentes y la introducción de huecos disconformes con la estructura compositiva tradicional de las fachadas.

Por otro lado, la falsificación del estilo tradicional en la nueva arquitectura es otro elemento distorsionador de la imagen urbana resultante.

### 4.3 INCIDENCIA DEL PEP EN LOS INMUEBLES A CATALOGAR

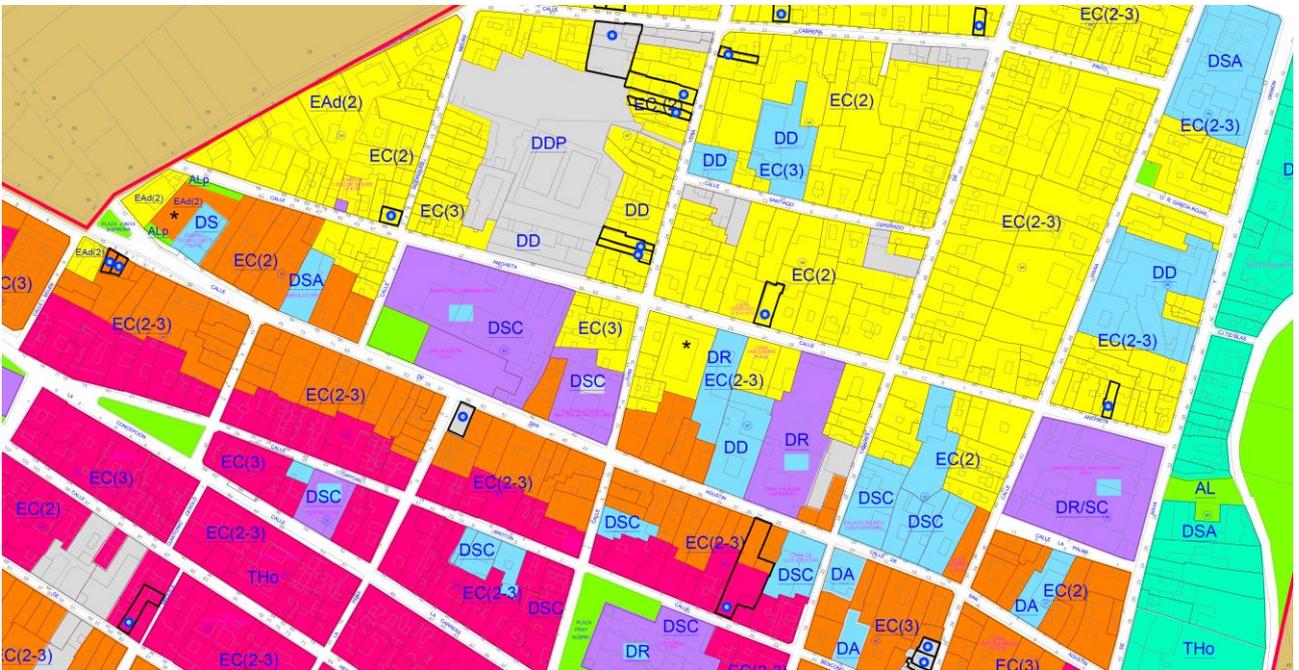
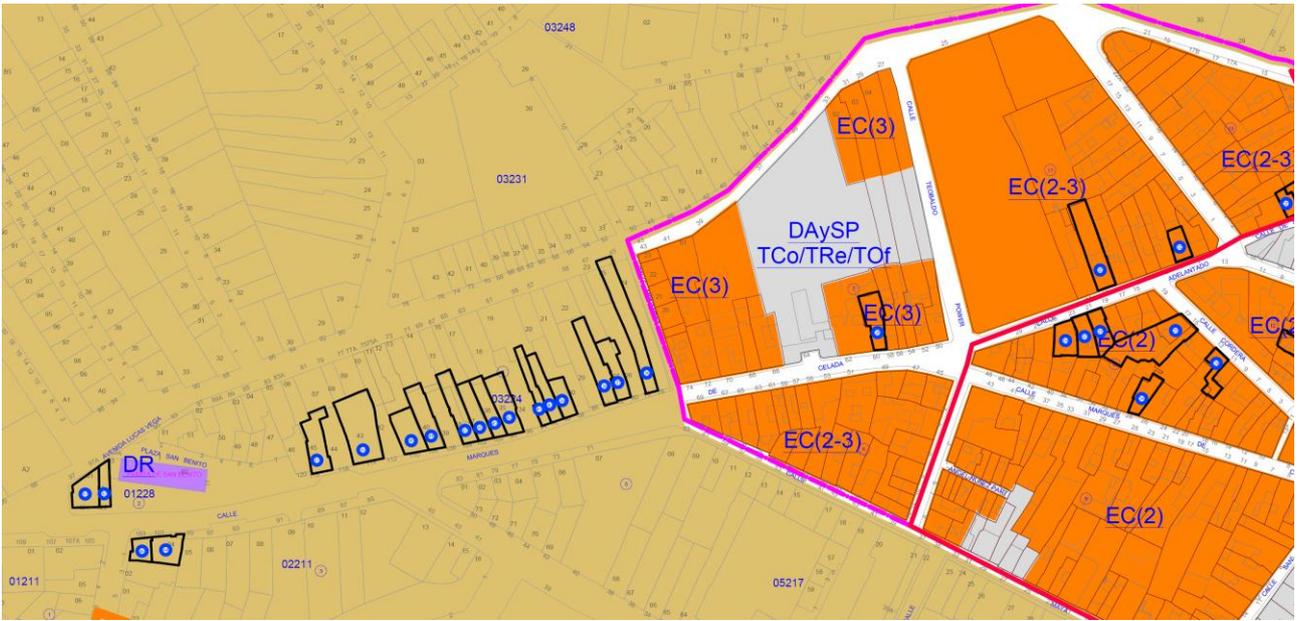
Según el Plan Especial de Protección, los parámetros y condiciones de construcción en edificios de nueva planta, si la parcela no se encuentra afectada por ámbito de ordenanza especial, son los siguientes:

-La edificabilidad máxima permitida es 1,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Si la parcela es de esquina y con dos fachadas, la edificabilidad máxima es 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Si la parcela es de esquina y con tres fachadas, 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-La ocupación máxima de la parcela es del 70 %, quedando exentas de su aplicación las parcelas de superficie menor de 160 m<sup>2</sup>.

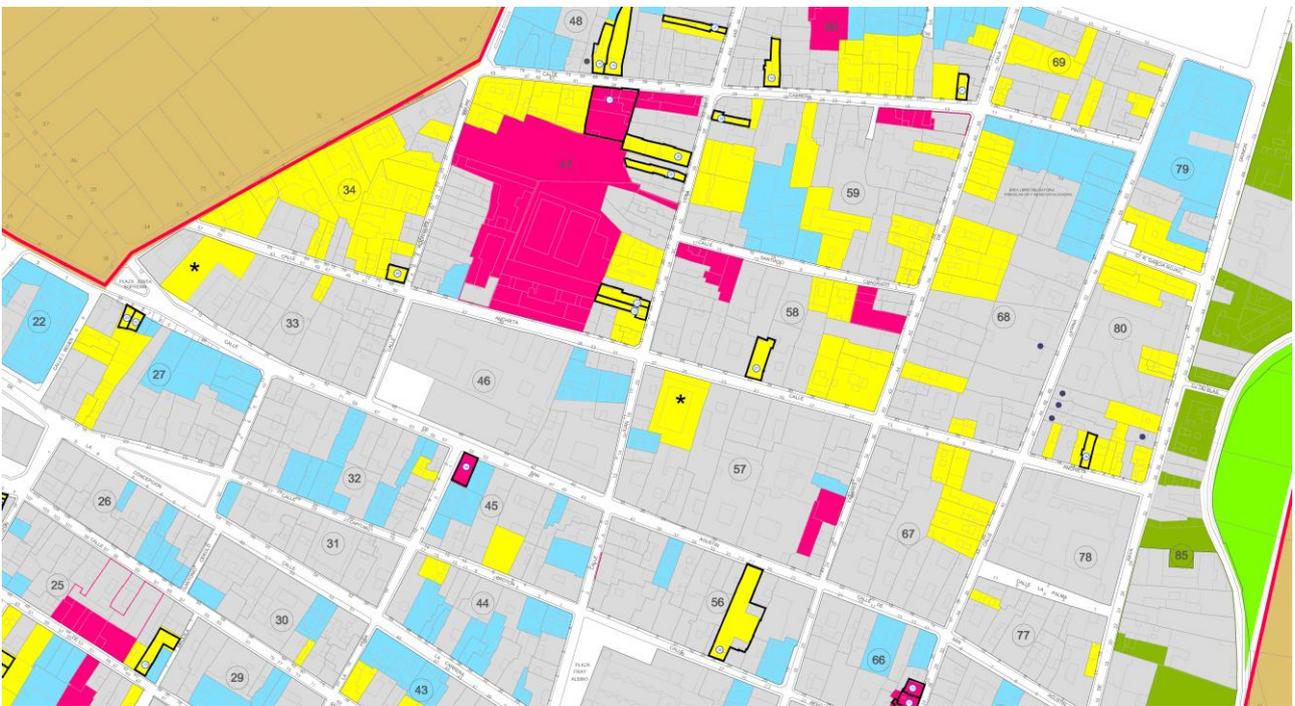
El volumen máximo permitido para cada nueva edificación, será el resultante de aplicar las disposiciones correspondientes a la manzana en la que se encuentre la parcela, recogida en la ficha de ordenación de la manzana y en los planos de ordenación del PEP, relacionando los parámetros de porcentaje de ocupación del suelo, número de plantas y altura total de la edificación. Además, si la nueva edificación es colindante con edificios catalogados, deberá mantener su volumetría construida dentro una envolvente total (no solo de fachada) como máximo de 1,5 metros sobre el edificio catalogado colindante; en el supuesto de que sea colindante con dos edificios catalogados dicha limitación habrá que hacerla sobre el edificio protegido de menor altura.

La regulación actual de las intervenciones en los inmuebles susceptibles de ser incorporados al Catálogo de Protección, viene determinada, además, por la normativa de aplicación del Ámbito de Zonificación Urbanística del PEP donde se ubique cada uno de ellos (Zona 1 -terciario intensivo-; Zona 2 -mixto terciario residencial-; y Zona 3 -residencial intensivo-) y la aplicación de las alturas máximas permitidas según el número de plantas definido en el plano de ordenación de alturas permitidas en el Conjunto Histórico, en función de las características de la edificación consolidada de valor de la manzana correspondiente. Estas referencias quedan manifiestas gráficamente en los planos de la presente Modificación Menor I-05 (Superposición de inmuebles sobre plano O-3 de zonificación y usos del suelo del PEP) e I-06 (Superposición de inmuebles sobre plano O- de alturas permitidas de la edificación del PEP).



- Z1CH. COMERCIAL INTENSIVA
- Z2CH. MIXTA COMERCIAL RESIDENCIAL
- Z3CH. RESIDENCIAL INTENSIVA
- ZBRC. ZONA BARRANCO
- DOTACIONAL
- PARCELAS CON ORDENANZA ESPECIAL
- LIBRE PÚBLICO O LIBRE PRIVADO: PLAZAS Y JARDINES
- EDIFICIO SINGULAR

Imágenes del plano I-05 (Superposición inmuebles ampliación catálogo y plano PEP O-03 Zonificación y usos del suelo)



- II ALTURAS
- III ALTURAS
- IV ALTURAS
- EDIFICIOS CATALOGADOS
- AMBITO DE ORDENACIÓN ESPECIAL DEL BARRANCO
- PARCELAS CON ORDENANZA ESPECIAL
- ZONA VERDE

Imágenes del plano I-06 (Superposición inmuebles ampliación catálogo y plano PEP O-04 Alturas permitidas de la edificación)

Según el PEP, los usos del suelo compatibles en los diferentes Ámbitos de Zonificación Urbanística, salvo para las parcelas con ordenanza especial, son los señalados en los siguientes cuadros:

Usos del suelo característicos, compatibles y complementarios en los Ámbitos de Zonificación																				
	Residencial			Industrial		Terciario														
	RUn	RMf	RCm	I1	I2	THo	Tco.1	Tco.2	Tco.3	Tco.4	Tco.5	Tof.1	Tof.2	Tof.3	Tof.4	Tre 1	Tre 2	Tre 3	Tre 4	Tre 5
Z1CH	○	○	*	○	○	○	*	*	*	*		*	*	*	*	*	*	○		
Z2CH	*	*	○	○	○	○	*	*	○			○	○	○						
Z3CH	*	*	*			○	○	○				○								
ZBRC	○	*	*			*	□	□	*		*		○	*	*	○	○	○		□

Usos del suelo característicos, compatibles y complementarios en los Ámbitos de Zonificación												
	Garajes y servicios de transporte			Taller	Almacén		Esp. Libre	Dotaciones				
	Par1	Par2	Par3	Tall.	Alm.1	Alm.2	EL	DD	DA SP	DSA	DSC	DDP
Z1CH	□	□	□	□	□	□	□	○	○	○	○	
Z2CH	□	□	□		□		□	○	○	○	○	
Z3CH	□	□	□				□	○	○	○	○	○
ZBRC	□	□	□				□	□	□	□	□	□

- \* Uso característico
- Uso compatible
- Uso compatible complementario

Cuadros de usos del suelo permitidos para cada ámbito de zonificación. Artículo 18 de la Ordenanza de Protección del PEP

Porcentajes de usos del suelo máximos permitidos en las unidades catastrales en los Ámbitos de Zonificación (en %) (*)																				
	Residencial (2)			Industrial		Terciario														
	RUn	RMf	RCm	I1	I2	THo	Tco.1	Tco.2	Tco.3	Tco.4	Tco.5	Tof.1	Tof.2	Tof.3	Tof.4	Tre1	Tre2	Tre3	Tre 4	Tre 5
Z1CH	100	100	100	50	50	100	100	100	100			100	100	100	100	100	100	50	50	50
Z2CH	100	100	100	50	50	100	50	50	50			50	50							
Z3CH	100	100	100			100	25	25				25								
ZBRC	100	100	100			100	25	25	25		25		50	50	50	25	25	25		25

Porcentajes de usos del suelo máximos permitidos en las unidades catastrales en los Ámbitos de Zonificación (en %)(*)												
	Garajes y servicios de transporte			Taller	Almacén		Esp. libre	Dotaciones				
	Par1	Par2	Par3	Tall.	Alm.1	Alm.2	EL	DD	DA SP	DSA	DSC	DDP
Z1CH	(1)	(1)	(1)	25	50	50	100	100	100	100	100	
Z2CH	(1)	(1)	(1)	25	25	25	100	100	100	100	100	
Z3CH	(1)	(1)	(1)	25			100	100		100	100	100
ZBRC	(1)	(1)	(1)				100			100	100	100

Cuadros de porcentajes de usos del suelo máximos permitidos. Artículo 18 de la Ordenanza de Protección del PEP

Hay que considerar que en el caso de edificaciones catalogadas rehabilitadas, los usos del suelo, distintos al de vivienda, permitidos en cada Ámbito de Zonificación, podrán tener un incremento del 15% sobre el máximo permitido para cada zona (art. 17 Ordenanza de Protección del PEP).

## CÓDIGOS EMPLEADOS EN LOS CUADROS:

Alm.	Almacén: Alm.1, Alm.2
D.	Dotacionales y Equipamientos:
DA y SP.	Administración y Servicios Públicos
DD.	Docente
DDP.	Deportivo
DSA.	Sanitario Asistencial
DSC.	Sociocultural
EL.	Espacios Libres
I.	Industrial: I.1, I.2
Par.	Garajes y servicios del transporte: Par.1, Par.2, Par.3
R	Residencial
RCm	Residencial Alojamiento Comunitario
RMf	Residencial Multifamiliar
RUn	Residencial Unifamiliar
T	Terciario
Tall.	Taller
TCo.	Comercial: TCo.1, TCo.2, TCo.3, TCo.4, TCo.5.
THo	Terciario Hoteles
TOf	Oficinas: TOf.1, TOf.2, TOf.3, TOf.4
TRe	Salas de reuniones y espectáculos públicos: Tre.1, Tre.2, Tre.3, Tre.4, Tre.5.

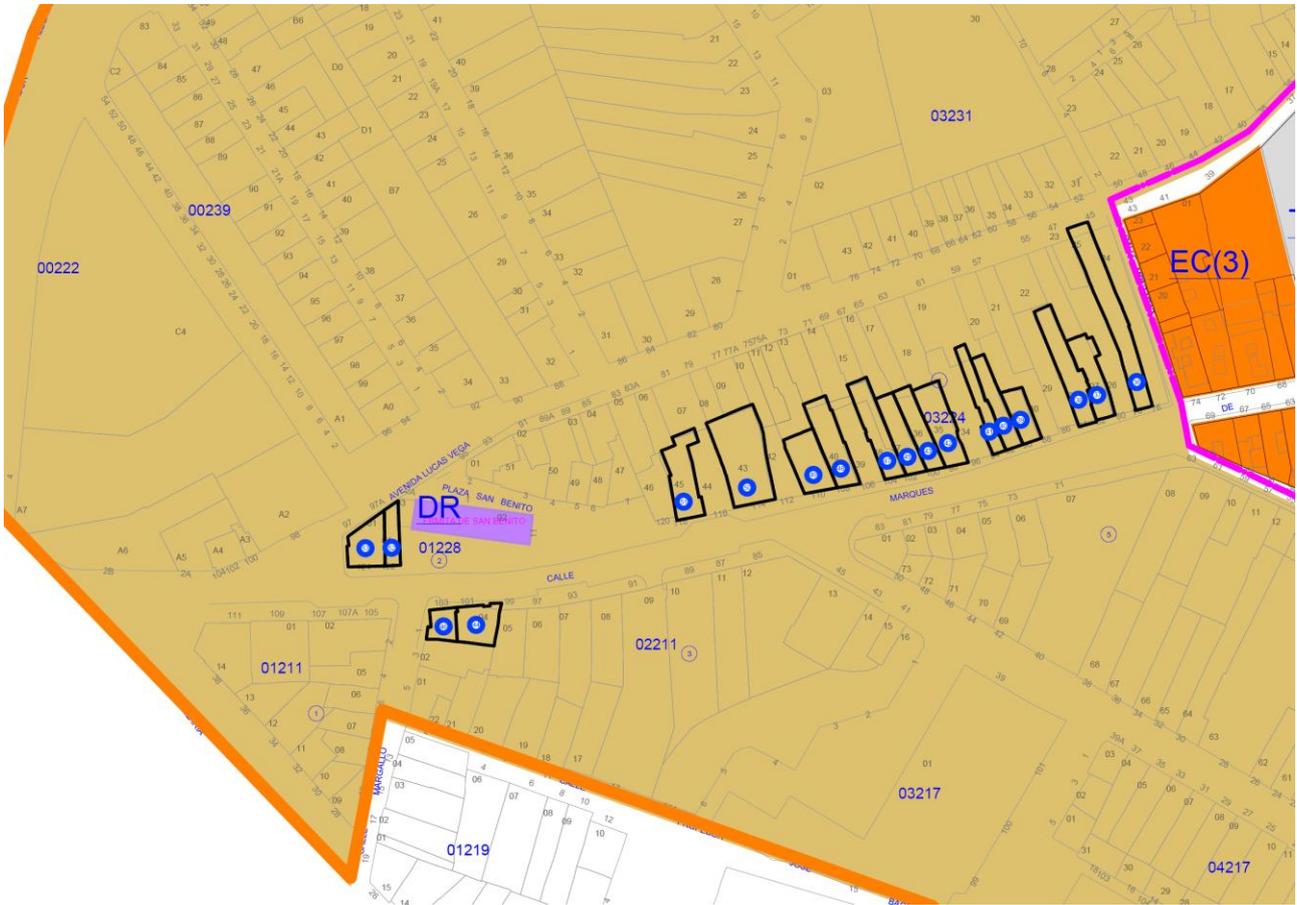
En la Zona 1 Terciario-Intensivo se localizan 4 inmuebles del conjunto de los 72 inmuebles analizados. En esta zona son usos característicos: el Residencial Alojamiento Comunitario; locales comerciales independientes de hasta una superficie de 500 m<sup>2</sup> y en edificaciones catalogadas completas; oficinas de superficie no superior a 400 m<sup>2</sup>, pudiendo superar esta superficie las oficinas correspondientes a la administración pública; y salas de reunión y espectáculos hasta una superficie máxima de 400 m<sup>2</sup> y capacidad máxima de 120 personas. Son usos compatibles: el Residencial Unifamiliar; el Residencial Multifamiliar; locales industriales, independientes o en planta baja, con una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>; el Terciario Hoteles; las salas de reuniones y espectáculos públicos que no excedan de 800 m<sup>2</sup> y de una capacidad máxima de 250 personas; y las dotaciones a excepción del uso deportivo. Son usos compatibles complementarios: los garajes y servicios de transporte; talleres artesanales y de baja potencia instalada; almacenes que no sobrepasen una superficie de 150 m<sup>2</sup>; y espacios libres.

En la Zona 2 Mixto-Terciario-Residencial se sitúan 30 inmuebles. En esta zona son usos característicos: el Residencial Unifamiliar; el Residencial Multifamiliar; locales comerciales independientes de hasta una superficie de 300 m<sup>2</sup>. Son usos compatibles: el Residencial Alojamiento Comunitario; locales industriales, independientes o en planta baja, con una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup>; el Terciario Hoteles; locales comerciales independientes de hasta una superficie de 500 m<sup>2</sup>; oficinas de superficie no superior a 400 m<sup>2</sup>; y las dotaciones a excepción del uso deportivo. Son usos compatibles complementarios: los garajes y servicios de transporte; talleres artesanales y de baja potencia instalada; almacenes que no sobrepasen una superficie de 150 m<sup>2</sup>; y espacios libres.

En la Zona 3 Residencial Intensivo se encuentran 14 inmuebles de los analizados. En esta zona es uso característico el Residencial en sus tres categorías, Unifamiliar; Multifamiliar y Alojamiento Comunitario. Son usos compatibles: el Terciario Hoteles; locales comerciales independientes de hasta una superficie de 300 m<sup>2</sup>; oficinas destinadas a despachos particulares en los que el servicio es prestado por el residente en su propia vivienda; y las dotaciones. Son usos compatibles complementarios: los garajes y servicios de transporte; y espacios libres.

Por otro lado, se encuentran 5 inmuebles (Cabrera Pinto 37, Núñez de la Peña 1, y Viana 27, 29, 31) en ámbitos de ordenanza especial del PEP, cuyas características se describen en el apartado 9 de la presente memoria.

Además, 19 de los inmuebles analizados para su inclusión en el Catálogo de Protección del PEP se encuentran en la zona tampón del declarado Conjunto Histórico, la mayoría de ellos en el eje urbano de Marqués de Celada, a los que también les son de aplicación los parámetros urbanísticos de uso y edificabilidad del Plan General de Ordenación.



Inmuebles analizados del eje urbano de Marqués de Celada en la Zona Tampón

MODIFICACIÓN MENOR DEL PEP DEL CH LA LAGUNA. AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS SITUACIÓN ACTUAL/PEP																	
Nº PLANO	DIRECCIÓN	ESTADO ACTUAL							SITUACIÓN SEGÚN PEP								
		Sup. Parcela Sp m <sup>2</sup>	Sup. construida actual m <sup>2</sup>	Coef. Edif. Actual m <sup>2</sup>	Altura Actual plantas	Ocupación actual %	Superficie ocupada actual m <sup>2</sup>	Estado de la Edificación	Ocupación max PEP %	Ocupación max PEP m <sup>2</sup> (Sp X Ce PEP) m <sup>2</sup>	Altura max PEP n <sup>o</sup> plantas	Sup.C máx. (Sp X Ce PEP) m <sup>2</sup>	C.ed Coef. edif. max. PEP	Sup. C máx. (Ocup. max PEP X Altura max PEP) m <sup>2</sup> y coef. edif. resultante	Diferencia Aprovech. m <sup>2</sup>	ZONA PEP	
01	Adelantado nº 21	137,42	134,54	0,98	1	98%	134,54	Bueno	100,00%	137,42	2	233,61	1,7	274,84	2,00	-99,07	Z2-EC-2
02	Adelantado nº 22	258	85	0,33	1	33%	85,00	Ruina	70,00%	180,6	2	438,60	1,7	361,20	1,40	-276,20	Z2-EC-2
03	Adelantado nº 23	139	121	0,87	1	87%	121,00		100,00%	139	2	236,30	1,7	278,00	2,00	-157,00	Z2-EC-2
04	Adelantado nº 25	160,32	179,12	1,12	1 +	100%	160,32	Bueno	70,00%	112,224	2	272,54	1,7	224,45	1,40	-45,328	Z2-EC-2
05	Adelantado nº 32	341	161,5	0,47	1 +	45%	154,00	Bueno	70,00%	238,7	2	579,70	1,7	477,40	1,40	-315,9	Z2-EC-2
06	Anchieta nº12	119	96	0,81	1	81%	96,00		100,00%	119	2	202,30	1,7	238,00	2,00	-106,3	Z3- EC-2-3
07	Anchieta nº40	239	50	0,21	1	21%	50,00		70,00%	167,3	2	406,30	1,7	334,60	1,40	-356,3	Z3- EC 2
08	Bencomo nº26	803,34	61,15	0,08	1	8%	61,15	Bueno	70,00%	562,338	2	1.365,68	1,7	1.124,68	1,40	-1063,526	Z1/Z2 EC2-3
09	Bencomo nº 5	112,85	201,29	1,78	2	100%	112,85	Bueno	100,00%	112,85	2	191,85	1,7	225,70	2,00	9,44	Z2-EC-2-3
10	Bencomo nº 7	141	218,65	1,55	2	100%	141,00	Regular	100,00%	141	2	239,70	1,7	282,00	2,00	-21,05	Z2-EC-2-3
11	Cabrera Pinto nº24	104	93	0,89	1	89%	93,00	Bueno	100,00%	104	2	176,80	1,7	208,00	2,00	-83,8	Z3- EC-2-3
12	Cabrera Pinto nº 37	708,4	216,22	0,31	1	31%	216,22	Regular	74,17%	525,4	2 / 3 / 4	1.334,72	1,88	1.334,72	1,88	-1.118,50	POLIGONO ORDENANZA ESPECIAL 17-BIS
13	Cabrera Pinto nº 46	222	198	0,89	2	52%	116,54	Bueno	70,00%	155,4	2	377,40	1,7	310,80	1,40	-112,8	Z3- EC-2-3
14	Cabrera Pinto nº64 (62 catastro)	421	151	0,36	1	36%	151,00		70,00%	294,7	2	715,70	1,7	589,40	1,40	-564,7	Z3- EC-2-3
15	Cabrera Pinto nº 66	214	152	0,71	1	71%	152,00	Malo	70,00%	149,8	2	363,80	1,7	299,60	1,40	-147,6	Z3- EC-2-3
16	Las Candilas nº 10	181,12	231,48	1,28	2	83%	150,33	Regular	70,00%	126,784	2	307,90	1,7	253,57	1,40	-22,088	Z2-EC-2-3
17	Las Candilas nº 12	117,64	163,43	1,39	2	90%	105,88	Bueno	100,00%	117,64	2	199,99	1,7	235,28	2,00	-36,558	Z2-EC-2-3
18	El Sol nº 4	98	100	1,02	1+ remonta	90%	88,00	Ruina	100,00%	98	1	166,60	1,7	98,00	1,00	2,00	Z2-EC-2-3
19	El Sol nº 6	75	55	0,73	1	73%	55,00		100,00%	75	2	127,50	1,7	150,00	2,00	-72,5	Z2-EC-2-3
20	El Sol nº 8	86	121	1,41	1+ remonta	100%	86,00		100,00%	86	3	146,20	1,7	258,00	3,00	-25,2	Z2-EC-2-3
21	Herradores nº3	124,7	68,59	0,55	1	55%	68,59	Malo	100,00%	124,7	2	211,99	1,7	249,40	2,00	-143,4	ZONA TAMPON
22	Juan de Vera nº 21	262,44	234,2	0,89	1 +	84%	221,76	Bueno	70,00%	183,708	2	446,15	1,7	367,42	1,40	-133,216	Z3- EC 2
23	Juan de Vera nº 23	98,53	132,14	1,34	2	85%	84,14	Bueno	100,00%	98,53	2	167,50	1,7	197,06	2,00	-35,361	Z3-EC 2
24	Juan de Vera nº 40	113,7	163,4	1,44	2	90%	102,43	Bueno	100,00%	113,7	2	193,29	1,7	227,40	2,00	-29,89	Z3- EC 2
25	Juan de Vera nº43	166,57	90	0,54	2	27%	45,00	Malo	70,00%	116,599	2	283,17	1,7	233,20	1,40	-143,198	Z3- EC 2
26	Juan de Vera nº 47	368,03	247	0,67	1	67%	247,00	Bueno	70,00%	257,621	2	625,65	1,7	515,24	1,40	-378,651	Z3- EC 2
27	Juan de Vera nº 67	146,89	319,56	2,18	2+ remonta	94%	138,08	Bueno	100,00%	146,89	2	249,71	1,7	293,78	2,00	69,85	Z3- EC-2-3
28	La Cordera nº 13	118,11	110,66	0,94	1	94%	110,66	Bueno	100,00%	118,11	2	200,79	1,7	236,22	2,00	-90,127	Z2-EC-2
29	La Cordera nº 17	463	401	0,87	1	87%	401,00		70,00%	324,1	2	787,10	1,7	648,20	1,40	-386,1	Z2-EC-2
30	La Marina nº 5	142	132	0,93	1	93%	132,00		100,00%	142	2	241,40	1,7	284,00	2,00	-109,4	Z2-EC-2-3
31	La Marina nº 7	142	94	0,66	1	66%	94,00	Ruina	100,00%	142	2	241,40	1,7	284,00	2,00	-147,4	Z2-EC-2-3
32	Manuel de Ossuna nº17	150,31	122,76	0,82	1	82%	122,76	Bueno	100,00%	150,31	2	255,53	1,7	300,62	2,00	-132,767	Z2-EC-2-3
33 A	Maquila nº 2	110,47	52,71	0,48	1	48%	52,71	Bueno	100,00%	110,47	2	187,80	1,7	220,94	2,00	-135,089	Z1 EC2-3
33 B	Maquila nº 4	183,98	212,95	1,16	2	87%	160,25	Bueno	70,00%	128,786	2	312,77	1,7	257,57	1,40	-44,62	Z1 EC2-3
34	Marqués de Celada nº 28	173,73	87,56	0,50	1	50%	87,56	Ruina	70,00%	121,611	2	295,34	1,7	243,22	1,40	-155,662	Z2-EC-2
35	Marqués de Celada nº60	192,86	285,25	1,48	2	90%	174,35	Bueno	70,00%	135,002	3	327,86	1,7	405,01	2,10	-42,612	Z2-EC-3
36	Marqués de Celada nº 78	382,34	287,2	0,75	2	57%	217,93	Bueno	70,00%	267,638	3	649,98	1,7	802,91	2,10	-362,778	ZONA TAMPON
37	Marqués de Celada nº 82	165	134	0,81	1	81%	134,00		70,00%	115,5	3	280,50	1,7	346,50	2,10	-146,5	ZONA TAMPON
38	Marqués de Celada nº 84	253	91	0,36	1	36%	91,00		70,00%	177,1	3	430,10	1,7	531,30	2,10	-339,1	ZONA TAMPON
39	Marqués de Celada nº 90	128	148,78	1,16	1+remonta	87%	111,63	Regular	100,00%	128	3	217,60	1,7	384,00	3,00	-68,82	ZONA TAMPON
40	Marqués de Celada nº 92	164	110,23	0,67	1+remonta	48%	79,20	Malo	70,00%	114,8	3	278,80	1,7	344,40	2,10	-168,57	ZONA TAMPON
41	Marqués de Celada nº 94	131	131	1,00	1	100%	131,00		100,00%	131	3	222,70	1,7	393,00	3,00	-91,7	ZONA TAMPON
42	Marqués de Celada nº 98	209			1		0,00	Ruina	70,00%	146,3	3	355,30	1,7	438,90	2,10	-355,3	ZONA TAMPON
43	Marqués de Celada nº 100	173,65	122,7	0,71	1	71%	122,70	Bueno	70,00%	121,56	3	295,21	1,7	364,67	2,10	-172,505	ZONA TAMPON
44	Marqués de Celada nº 101	136,4	159,46	1,17	1 + remonta	89%	121,71	Bueno	100,00%	136,40	3	231,88	1,7	409,20	3,00	-72,42	ZONA TAMPON
45	Marqués de Celada nº 102	163,37	71,21	0,44	1	44%	71,21	Ruina	70,00%	114,36	3	277,73	1,7	343,08	2,10	-206,52	ZONA TAMPON
46	Marqués de Celada nº 103	138,17	195	1,41	1 + remonta	100%	138,17	Bueno	100,00%	138,17	3	248,71	1,8	414,51	3,00	-53,706	ZONA TAMPON
47	Marqués de Celada nº 104	228,49	236,5	1,04	1 + remonta	69%	157,00	Regular	70,00%	159,94	3	388,43	1,7	479,83	2,10	-151,933	ZONA TAMPON
48	Marqués de Celada nº 108	233,44	176,34	0,76	1	72%	168,45	Regular	70,00%	163,41	3	396,85	1,7	490,22	2,10	-220,508	ZONA TAMPON
49	Marqués de Celada nº 110	219	153,1	0,70	1	70%	153,10	Regular	70,00%	153,30	3	372,30	1,7	459,90	2,10	-219,2	ZONA TAMPON
50	Marqués de Celada nº 114	228,5	181,49	0,79	1	79%	181,49	Regular	70,00%	159,95	3	388,45	1,7	479,85	2,10	-206,96	ZONA TAMPON
51	Marqués de Celada nº 118	197	259,51	1,32	2	67%	132,83	Bueno	70,00%	137,9	3	334,90	1,7	413,70	2,10	-75,39	ZONA TAMPON
52	Marqués de Celada nº 122	88	99	1,13	1 + remonta	100%	88,00		100,00%	88	3	149,60	1,7	264,00	3,00	-50,60	ZONA TAMPON
53	Marqués de Celada nº 124	161,38	237,8	1,47	1	94%	151,42	Bueno	70,00%	112,966	3	322,76	2	338,90	2,10	-84,96	ZONA TAMPON
54	Núñez de la Peña nº 1	175,56	175,56	1,00	1	100%	175,56	Regular	100,00%	175,56	3	526,68	3	526,68	3,00	-351,12	POLIGONO ORDENANZA ESPECIAL 31
55	Núñez de la Peña nº 17 esq. M. Ossuna	226	226	1,00	1	100%	226,00		70,00%	158,2	2	406,80	1,8	316,40	1,40	-180,8	Z2-EC-2-3
56	Núñez de la Peña nº 19	157,6	190,96	1,21	1+ remonta	80%	125,76	Bueno	100,00%	157,6	2	267,92	1,7	315,20	2,00	-76,96	Z2-EC-2-3
57	Núñez de la Peña nº 21	161	115	0,71	1	71%	115,00		70,00%	112,7	2	273,70	1,7	225,40	1,40	-110,4	Z2-EC-2-3
58	Núñez de la Peña nº 23	189	154	0,81	1	81%	154,00		70,00%	132,3	2	321,30	1,7	264,60	1,40	-167,3	Z2-EC-2-3
59	Núñez de la Peña nº 32	75,3	83,5	1,11	1+ remonta	91%	68,50	Bueno	100,00%	75,3	2	128,01	1,7	150,60	2,00	-44,51	Z2-EC-2-3
60	Núñez de la Peña nº 34	93,5	91,5	0,98	1	98%	91,50	Malo	100,00%	93,5	2	158,95	1,7	187,00	2,00	-67,45	Z2-EC-2-3
61	Núñez de la Peña nº 36	92	92	1,00	1	100%	92,00	Bueno	100,00%	92	2	156,40	1,7	184,00	2,00	-64,40	Z2-EC-2-3
62	Plaza de la Junta Suprema nº 8	78,08	78,08	1,00	1	100%	78,08	Bueno	100,00%	78,08	2	132,74	1,7	156,16	2,00	-54,656	Z2-EC-2-3
63	Plaza de la Junta Suprema nº 9	78,27	71,91	0,92	1	92%	71,91	Bueno	100,00%	78,27	2	133,06	1,7	156,54	2,00	-61,149	Z2-EC-2-3
64	Plaza Doctor Olivera nº5	84	204	2,43	2+ remonta	100%	84,00		100,00%	84	2	142,80	1,7	168,00	2,00	61,20	Z1-EC-2-3
65	Quintín Benito nº 18	180	180	1,00	1	100%	180,00	Bueno	70,00%	126	2	306,00	1,7	252,00	1,40	-72,00	Z3- EC 2
66	Rodríguez Moure nº11	108,52	129,11	1,19	1+remonta	92%	100,03	Bueno	100,00%	108,52	2	195,34	1,8	217,04	2,00	-66,226	Z3- EC 2
67	San José nº 3	103,59	168,45	1,63	2	96%	99,14	Bueno	100,00%	103,59	2	176,10	1,7	207,18	2,00	-7,65	Z2- EC 2-3
68	San José nº 6	135,63	155,8	1,15	1+remonta	92%	124,24	Regular	100,00%	135,63	2	230,57	1,7	271,26	2,00	-74,77	Z2- EC 2
69	San Juan nº 7	184	539	2,93	3	94%	172,19		70,00%	128,8	2	312,80					

## 5 LA POTENCIALIDAD ARQUEOLOGICA DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

### 5.1 DIAGNÓSTICO GENERAL SOBRE LA POTENCIALIDAD ARQUEOLÓGICA

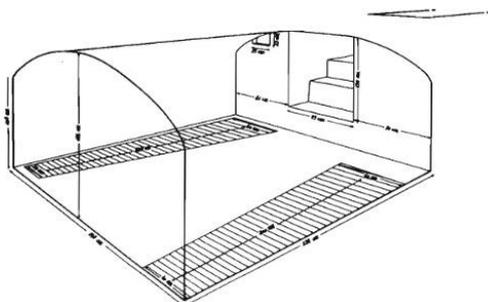
Desde la fundación de la ciudad en 1496 y a lo largo de su proceso histórico el casco de La Laguna ha evolucionado de forma muy lenta, si comparamos el primer plano trazado por el ingeniero cremonés Leonardo Torriani en 1590, observamos que mantuvo su perímetro al menos durante trescientos años. Los límites quedaron por la Villa de Arriba en la iglesia de San Benito, por la Villa de Abajo la iglesia de Santo Domingo y la plaza de la Milagrosa o de San Cristóbal en el límite sur. Por el este el límite en la iglesia del Cristo y el convento de San Miguel de las Victorias y el norte quedaba una amplia zona deshabitada, salvo algunos inmuebles rurales.

A diferencia de la casa de campo que suele estar exenta, la casa urbana se alinea con otras para formar la calle. Las grandes casonas están situadas en las calles principales y han sufrido cesiones o repartimientos que vienen desde la conquista y que pertenecían a ricos acomodados y suelen tener dos o tres plantas. Sin embargo las viviendas de los modestos ciudadanos son pequeñas, ubicadas en solares reducidos, de una sola planta, con aspecto humilde y localizadas en calles más alejadas, casi en la periferia.

En relación al suelo edificado, en las cimentaciones se busca un suelo compacto o firme, las zanjas se rellenan de piedra basáltica hasta enrasar con la superficie del terreno para el enrase con mortero de cal con tierra y arena como base para los paramentos.

La investigación en “Arqueología histórica” en Tenerife se inicia a partir de la década de los 80, fundamentalmente en contextos sepulcrales de recintos religiosos. En Santa Cruz de Tenerife se excava La Iglesia de Ntra. Sra. de la Concepción y en Candelaria La Cueva-Ermita de San Blas, donde se exhumaron un número considerable de restos humanos que aportan nuevos datos en la investigación bioantropológica de la población inhumada entre los siglos XVI al XIX en Tenerife.

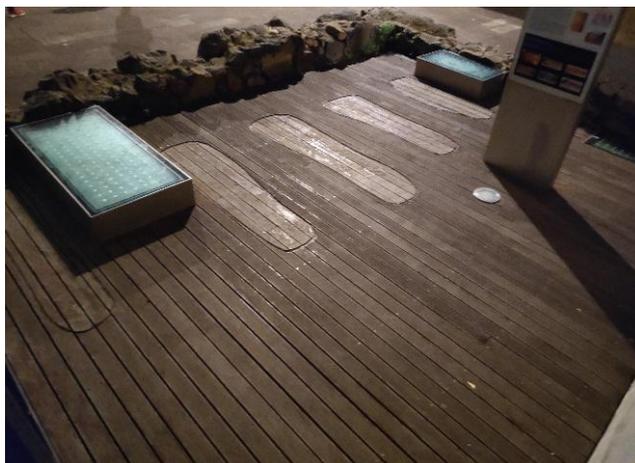
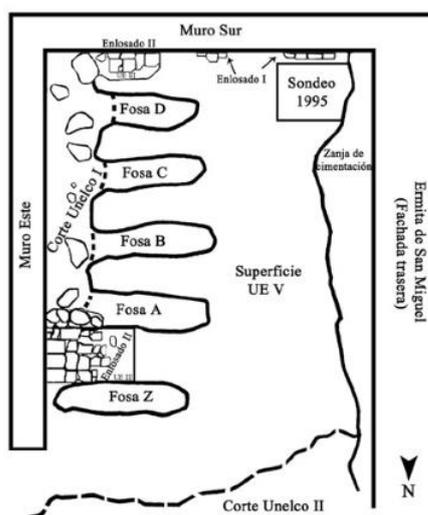
En el caso de La Laguna en 1993-94, durante las obras de restauración del Exconvento de San Agustín (Instituto Cabrera Pinto), el Museo Arqueológico de Tenerife llevó a cabo una intervención arqueológica en la Cripta, lo que permitió obtener la identificación de dos personajes enterrados, se pudo recrear el espacio mortuario, ilustrar las prácticas funerarias de la época y el modo de vida en el siglo XVIII.



Lám.1 y 2 Planta de la Cripta (dibujo OAMC) y enterramiento lateral derecho (Foto OAMC)

En otra actuación el Museo Arqueológico interviene con motivo de las obras de restauración de la Ermita de San Benito Abad, se excavan las fosas de enterramiento practicadas en el suelo interior del recinto religioso; o en la cripta de Amaro Pargo, en la iglesia de Santo Domingo.

Entre 1996-2006 Francisco de la Rosa, excavó en la trasera de la ermita de San Miguel (s. XVI) en unas estructuras exentas delimitadas por muros junto a la pequeña iglesia. Aquí se hallaron materiales constructivos (losetas, tejas rojas, etc), fragmentos de cerámica tradicional y de importación (vidriada y esmaltada), restos metálicos (clavos), restos óseos fáunicos y bioantropológicos. La investigación arqueológica permitió conocer la evolución estructural del parte del edificio y su dinámica constructiva.



Lám. 3 y 4 Plano excavación Ermita San Miguel (Dib. Tabona, 20 y foto V. Valencia)

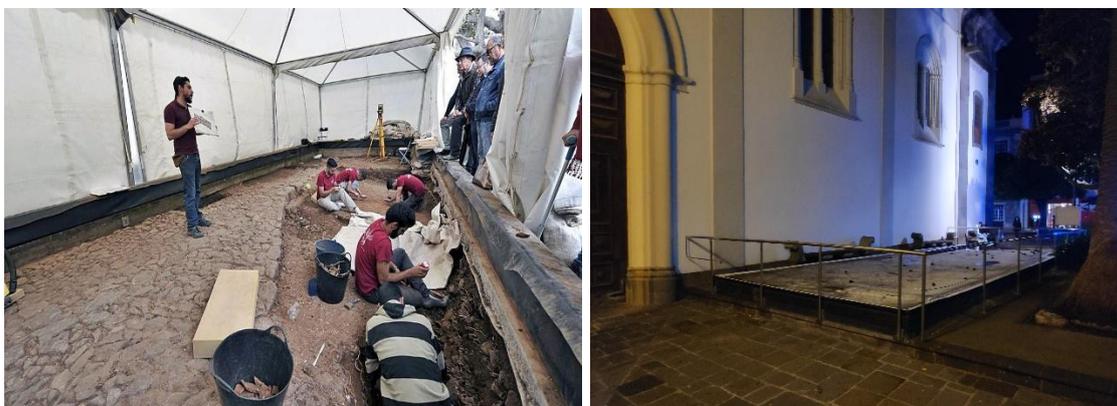


Lám. 5 fosas sepulcrales trasera Ermita San Miguel (foto Tabona, 20)

Otras intervenciones se practican en la plaza de la Junta Suprema al objeto de delimitar los perfiles de la antigua laguna y en la reforma de la Plaza del Adelantado, Convento de las Claras, Iglesia de la Concepción y excavación arqueológica en la Capilla de Los Casabuena.

En 2017 en la Ermita de San Cristóbal, se inicia una investigación histórica, en archivos con la intención de responder a la tradición del posible enterramiento del caudillo canario Fernando Guanarteme en la conquista de la isla y en 2018, en el entorno trasero de la Catedral (antigua

Plaza de Los Remedios), junto a la calle Bencomo se descubren restos humanos datados entre el siglo XVI y XIX. Al final de la intervención se instaló una valla de protección y un panel con código QR, que permite observar en 360° los enterramientos. Con esta idea se pretendía potenciar, comunicar y exponer el yacimiento a la población en general.



Lám. 6 y 7 Excavación arqueológica y vallado de protección, exterior Catedral de La Laguna (Fotos El Día y V. Valencia)

El Convento de San Miguel de las Victorias en 2020 es objeto de seguimiento arqueológico en las obras de reforma, y otras actuaciones cautelares, de control arqueológico se vienen llegando a cabo en el Casco Histórico, motivadas por obras de peatonalización en la apertura de zanjas para las instalaciones de imbornales y otras infraestructuras, como fue el caso de la calle Tizón, Alcalde Alonso Suárez Melián o Bencomo.



Lám. 8 y 9 Seguimiento arqueológico en peatonalización Calle Tizón y Alcalde Alonso Suárez Melián (fotos V. Valencia)

En la diagnosis para valorar la potencialidad arqueológica de los inmuebles que forman parte de la *Ampliación del Catálogo de Protección del Conjunto Histórico*, la mayor parte de los inmuebles analizados son *casas terreras* y en su valoración cobra cierta importancia arqueológica si el inmueble dispone de huerto o jardín. Es aquí, donde la potencialidad arqueológica puede tener “interés” en el hallazgo de restos materiales históricos, como pueden ser fragmentos de vajilla y otros restos materiales que podrían remontarse desde la construcción de la casa hasta el momento actual. El método arqueológico, en el supuesto de hallazgos de esta naturaleza, puede contribuir a conocer aspectos históricos vinculados a los usos de la vivienda en el marco cronológico de su ocupación.

En La *Ampliación del Catálogo de Protección del Casco Histórico de La Laguna* se analizaron inicialmente 72 inmuebles, la mayor parte, corresponde a *casas terreras* que forman parte del trazado urbano del casco de la ciudad. Sin embargo, en la mayoría de los inmuebles

inspeccionados, la potencialidad arqueológica es inexistente ya que la propia edificación ocupa y altera la totalidad del subsuelo. *A priori*, en el propio subsuelo de la planta construida, se descarta su potencialidad arqueológica al tratarse de un suelo ocupado por las cimentaciones de la construcción. No obstante, en el Casco Histórico, algunos inmuebles, disponen de huertos, y es en estos espacios bien definidos en la traza de su planta, donde pueden contener restos de materiales antiguos soterrados con restos de materiales desechados en las labores domésticas a lo largo del tiempo de ocupación y que podrían ser estudiados con metodología arqueológica. En un estudio reciente A. Tejera y L. Martínez (2020), apuntan que las intervenciones arqueológicas en la ciudad, bajo la rasante, no han logrado aportar demasiada información en aspectos técnicos referidos a la arquitectura y defienden el estudio arquitectónico de los edificios pluriestratificados, para una lectura complementaria del desarrollo urbano de la ciudad. Es decir, *“aplicar el método arqueológico a monumentos que fueron construidos en un tiempo largo, de forma que las diferentes corrientes y estilos artísticos se han ido acumulando y superponiendo en ellos hasta plasmarse en una serie de estratos constructivos, donde se confunden las diferentes tipologías, las técnicas constructivas y los materiales que fueron usados en otros tiempos históricos, hasta formar parte indisociable de su morfología y terminando por mimetizarse en ellos, hasta formar la apariencia de que todo fue construido en la misma época.”*

### **Bibliografía**

Tejera Gaspar, A. y Martínez Díaz, L.: *San Cristóbal de La Laguna: un estudio desde la Arqueología de la Arquitectura*. Anuario de Estudios Atlánticos, 66, pp. 1-19, Las Palmas de Gran Canaria. 2020

Alemán de Armas, A.: *La Laguna. La vivienda tradicional y los problemas del espacio urbano*. Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, 1976

Alemán de Armas, A.: *Los conjuntos históricos: Reflexión sobre la Historia. Plan Especial de Protección del Centro Histórico de La Laguna*.

Machado Gutiérrez, J et alii: *Excavación en la trasera de la Ermita de San Miguel de los Ángeles (San Cristóbal de La Laguna, Tenerife): resultados de la intervención de 2012*. Revista Tabona, 20 pp. 85-103. La Laguna, 2013-14

Martín García, A. y Marqués Barceló, C.: *Arquitectura de La Laguna 1496-2002. Guía práctica*. Centro Internacional para la Conservación del Patrimonio. La Laguna, 2002

Navarro Segura, M.I.: *La Laguna 1.500: la ciudad-república*. Excmo. Ayuntamiento de La Laguna, 1999

García Morales, M.: *Informe preliminar sobre los trabajos llevados a cabo en la cripta hallada en el Instituto Cabrera Pinto de La Laguna*. Investigaciones Arqueológicas, 5, pp.9-44, 1996

Rodríguez Moure, J.: *Guía Histórica de La Laguna*. Artemisaediciones, La Laguna, 2005

## 5.2 CRITERIOS DE CATALOGACIÓN DE LA POTENCIALIDAD ARQUEOLÓGICA DEL SUBSUELO

Para los criterios de la inclusión o exclusión de la potencialidad arqueológica de los 72 inmuebles analizados para la *Ampliación del Catálogo de Protección del Casco Histórico de La Laguna*, se parte del reconocimiento del bien arquitectónico y que albergue espacios definidos con posible potencial arqueológico.

En la diagnosis, es objeto de especial atención aquellos espacios que disponen de huertos o jardines interiores, su geolocalización y ámbito de protección en el inmueble, la antigüedad del inmueble, los usos y reutilización de estos espacios, entre otros parámetros, son primordiales en su valoración patrimonial.

Con respecto a la relación entre tipo de emplazamiento (huerto o jardín) y su potencialidad arqueológica, atendiendo al criterio de nivel de alteración/transformación del subsuelo. En el huerto se actúa removiendo, plantando, regando, podando y recogiendo lo plantado, estas acciones alteran el depósito del subsuelo en su capa más superficial y de manera puntual. En el jardín la confección de parterres, accesos y superficies pavimentadas, configuran una transformación intensa y permanente sobre el subsuelo del espacio libre de edificación del inmueble. No obstante, en ambos casos, pueden conservar restos materiales soterrados de interés patrimonial, por lo que debe someterse a un control arqueológico cauteloso en remociones de tierra motivadas por obras de restauración o rehabilitación de estos espacios.

Abundando en este aspecto, hemos de considerar que la presencia del *huerto* es consustancial con la manera de construir la casa desde los inicios de la ciudad (habitación permanente con más de 500 años y por ende con potencialidad arqueológica). Poco sabemos de los espacios privados *ajardinados*, sus comienzos y evolución, de la sustitución paulatina de huerto por jardín o convivencia de ambos, de la evolución de este último a tenor de los gustos e influencias europeas y americanas.

Efectivamente, es *la visión histórica de ese espacio libre* la que nos da pistas de cara a su potencialidad de información. Esta información es concebida en nuestra ley de Patrimonio Cultural, en el artículo 83 (Bienes integrantes):

*“1. El patrimonio arqueológico de Canarias está integrado por los bienes muebles e inmuebles pertenecientes a las poblaciones aborígenes de Canarias, cuyo estudio exige la aplicación de metodología arqueológica y que se encuentren en la superficie, **subsuelo**, medio subacuático o hayan sido extraídos de su contexto original.*

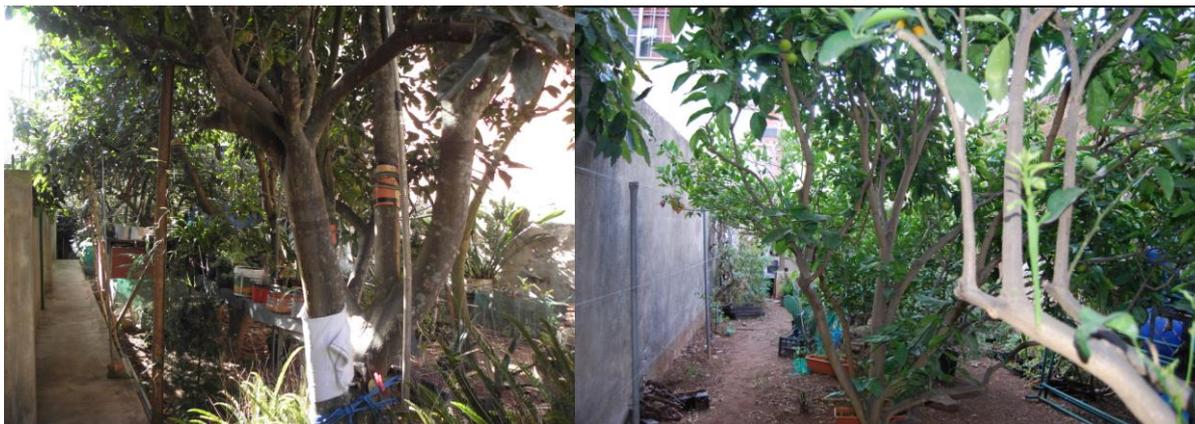
*2. A efectos de esta ley, se entiende por yacimiento arqueológico el lugar o el área que **contiene evidencias de actividad humana de interés histórico y para cuyo estudio e interpretación son esenciales las técnicas de investigación arqueológica.**”*

Se explicita el subsuelo como lugar que contiene la información de interés histórico, traspasando el referente cronológico de la cultura preeuropea como objeto de estudio de la arqueología protohistórica canaria.

El artículo 51 apartado e) nos traslada el criterio de catalogación a la evidencia informativa (presencia) o potencialidad de ésta y en un estado (oculto) de bienes patrimoniales (arqueológicos, históricos artísticos...)

Por último, en este repaso a la Ley vigente, es en el artículo 52 apartado 4 el que establece, también de manera explícita, la inclusión en la ficha de catalogación del valor o potencialidad arqueológica del subsuelo como criterio de valoración. En consecuencia, hemos aplicado la articulación de los preceptos legales referidos a los espacios libres de edificación en *huertos y jardines*.

En la evaluación técnica de los inmuebles que configuran la ampliación del catálogo de protección se valora la “potencialidad arqueológica” como: *Inexistente, Baja, Media o Alta*.



Lám.11 y 12 Huerto en Marqués de Celada 78 y Marqués de Celada, 92 (fotos S. de la Fé)

### 5.3 VALORES PROTEGIDOS Y MEDIDAS PREVENTIVAS DE LA POTENCIALIDAD ARQUEOLÓGICA DEL SUBSUELO

En la diagnosis para la *Ampliación del Catálogo de Protección del Casco Histórico*, el cómputo total de inmuebles analizados es de 72 de los cuales quedan valorados con potencialidad arqueológica *Inexistente* 56, con potencialidad arqueológica *Baja* 16 y no hay inmuebles con potencialidad arqueológica *Media* ni *Alta*

Con una potencialidad arqueológica *Baja*, se documentan 16 inmuebles, de los cuales 8 son en huertos y 8 en jardines.

Los inmuebles con huerto corresponden a la calle: Cabrera Pinto, 37; Herradores, 3; Juan de Vera, 43; Juan de Vera, 47; Marqués de Celada, 28; Marqués de Celada, 78; Marqués de Celada 92 y Marqués de Celada 108.

Los inmuebles con jardín corresponden a: Adelantado 32, Cabrera Pinto, 46; Cabrera Pinto, 66; Juan de Vera 21; Maquila 2; Marqués de Celada, 102; Marqués de Celada, 110 y Marqués de Celada, 114.

En general, los *huertos y jardines*, con diferentes tamaños ocupan espacios traseros bien definidos y teniendo en cuenta los criterios expuestos, se valorar *a priori* y de forma cautelara la “potencialidad arqueológica” como *Baja* y sujeta a que en el supuesto de intervenciones que conlleven remociones del subsuelo en estos espacios, se proceda a un control o Seguimiento arqueológico que valore con metodología arqueológica su verdadero potencial.



Lám 13 y 14 Jardines en calle Adelantado, 32 y Cabrera Pinto 46 (Fotos S. de la Fé)

**Tabla de Potencialidad Arqueológica (P.A.): Inexistente, Baja, Media, Alta.**

Nº	IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE	P. A.	HUERTO Y JARDÍN
1	ADELANTADO Nº 21	INEXISTENTE	
2	ADELANTADO Nº 22	INEXISTENTE	
3	ADELANTADO Nº 23	INEXISTENTE	
4	ADELANTADO Nº 25	INEXISTENTE	
5	ADELANTADO Nº 32	BAJA	JARDÍN
6	ANCHIETA Nº 12	INEXISTENTE	
7	ANCHIETA Nº 40	INEXISTENTE	
8	BENCOMO Nº 26 (SAN AGUSTÍN 27)	INEXISTENTE	
9	BENCOMO Nº5	INEXISTENTE	
10	BENCOMO Nº7	INEXISTENTE	
11	CABRERA PINTO Nº 24	INEXISTENTE	
12	CABRERA PINTO Nº 37	BAJA	HUERTO
13	CABRERA PINTO Nº 46	BAJA	JARDÍN
14	CABRERA PINTO Nº 64 (CATASTRO 62)	INEXISTENTE	
15	CABRERA PINTO Nº 66	BAJA	JARDÍN
16	CANDILAS Nº 10	INEXISTENTE	
17	CANDILAS Nº12	INEXISTENTE	
18	EL SOL Nº 4	INEXISTENTE	
19	EL SOL Nº 6	INEXISTENTE	
20	EL SOL Nº 8	INEXISTENTE	
21	HERRADORES Nº 3	BAJA	HUERTO
22	JUAN DE VERA Nº 21	BAJA	JARDÍN
23	JUAN DE VERA Nº 23	INEXISTENTE	
24	JUAN DE VERA Nº 40	INEXISTENTE	
25	JUAN DE VERA Nº 43	BAJA	HUERTO
26	JUAN DE VERA Nº 47	BAJA	HUERTO
27	JUAN DE VERA Nº 67	INEXISTENTE	
28	LA CORDERA Nº 13	INEXISTENTE	
29	LA CORDERA Nº 17	INEXISTENTE	
30	LA MARINA Nº 5	INEXISTENTE	
31	LA MARINA Nº 7	INEXISTENTE	
32	MANUEL DE OSSUNA Nº 17	INEXISTENTE	
33	MAQUILA Nº 2 (Nº 3 EN CATASTRO)	BAJA	JARDÍN
34	MARQUÉZ DE CELADA Nº 28	BAJA	HUERTO
35	MARQUÉZ DE CELADA Nº 60	INEXISTENTE	
36	MARQUÉZ DE CELADA Nº 78	BAJA	HUERTO
37	MARQUÉZ DE CELADA Nº 82	INEXISTENTE	
38	MARQUÉZ DE CELADA Nº 84	INEXISTENTE	
39	MARQUÉZ DE CELADA Nº 90	INEXISTENTE	
40	MARQUÉZ DE CELADA Nº 92	BAJA	HUERTO
41	MARQUÉZ DE CELADA Nº 94	INEXISTENTE	
42	MARQUÉZ DE CELADA Nº 98	INEXISTENTE	
43	MARQUÉZ DE CELADA Nº 100	INEXISTENTE	
44	MARQUÉZ DE CELADA Nº 101	INEXISTENTE	
45	MARQUÉZ DE CELADA Nº 102	BAJA	JARDÍN
46	MARQUÉZ DE CELADA Nº 103	INEXISTENTE	
47	MARQUÉZ DE CELADA Nº 104	INEXISTENTE	
48	MARQUÉZ DE CELADA Nº 108	BAJA	HUERTO
49	MARQUÉZ DE CELADA Nº 110	BAJA	JARDÍN
50	MARQUÉZ DE CELADA Nº 114	BAJA	JARDÍN

Nº	IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE	P. A.	HUERTO Y JARDIN
51	MARQUÉZ DE CELADA Nº 118	INEXISTENTE	
52	MARQUÉZ DE CELADA Nº 122	INEXISTENTE	
53	MARQUÉZ DE CELADA Nº 124	INEXISTENTE	
54	NUÑEZ DE LA PEÑA Nº 1	INEXISTENTE	
55	NUÑEZ DE LA PEÑA Nº 17	INEXISTENTE	
56	NUÑEZ DE LA PEÑA Nº 19	INEXISTENTE	
57	NUÑEZ DE LA PEÑA Nº 21	INEXISTENTE	
58	NUÑEZ DE LA PEÑA Nº 23	INEXISTENTE	
59	NUÑEZ DE LA PEÑA Nº 32 (34 CATASTRO)	INEXISTENTE	
60	NUÑEZ DE LA PEÑA Nº 34 (36 CATASTRO)	INEXISTENTE	
61	NUÑEZ DE LA PEÑA Nº 36 (36B CATASTRO)	INEXISTENTE	
62	PLAZA DE LA JUNTA SUPREMA Nº 8	INEXISTENTE	
63	PLAZA DE LA JUNTA SUPREMA Nº 9	INEXISTENTE	
64	PLAZA DE DR. OLIVERA Nº 5	INEXISTENTE	
65	QUNTÍN BENITO Nº 18	INEXISTENTE	
66	RODRÍGUEZ MOURE Nº 11	INEXISTENTE	
67	SAN JOSÉ Nº 3	INEXISTENTE	
68	SAN JOSÉ Nº 6	INEXISTENTE	
69	SAN JUAN Nº 7	INEXISTENTE	
70	VIANA Nº 27	INEXISTENTE	
71	VIANA Nº 29	INEXISTENTE	
72	VIANA Nº 31	INEXISTENTE	

## 6 LA CATALOGACIÓN DE LOS INMUEBLES

### 6.1 LOS VALORES A PROTEGER

El conjunto de inmuebles analizados (de los 72 inmuebles analizados se han podido visitar 53, el 73,61%) susceptibles de ser incorporados al Catálogo de Protección del PEP, presenta unas características morfológicas y ambientales, representativas de unas condiciones históricas y sociales que forjaron el desarrollo del Conjunto Histórico y la conformación de su paisaje urbano característico.

Este conjunto de inmuebles (a excepción de tres) comprende edificios que presentan valores tipológicos y formales dignos de proteger:

-Casas de una planta o terreras, de variadas características, unas de cubiertas inclinadas y alero de tejas y fachada con escaso frente con dos o tres huecos; otras mantienen las cubiertas inclinadas de tejas pero la fachada ha sido transformada a una estructura compositiva clásica, suprimiendo el alero de tejas, que es sustituido por un antepecho con cornisamento; y otras con cubierta plana que hace de azotea, también con fachada de estructura compositiva clásica.

-Casa sobradada o casa granero, de dos plantas, con granero en planta alta en la primera crujía, de cubiertas inclinadas y alero de tejas; y fachada de estructura compositiva tradicional.

Estos inmuebles, no catalogados inicialmente por el PEP, aunque no tengan a nivel individual un gran valor arquitectónico, colaboran en el mantenimiento de un paisaje urbano diverso y característico del conjunto histórico, formando como en Marqués de Celada un frente urbano continuo.

Por otro lado, algunos de estos inmuebles mantienen la relación histórica con un huerto trasera, elemento característico que habría que proteger. Estos espacios libres en el interior de las manzanas forman parte de la morfología característica del casco histórico, que en el proceso de crecimiento de éste se ha ido fragmentando y ocupando por la edificación, continuando unos como huertos, otros transformándose en jardines más o menos pavimentados y otros en meros patios de luces. El objetivo es proteger los espacios libres interiores más significativos y su vegetación de interés.

### 6.2 CRITERIOS DE CATALOGACIÓN

La Ley 11/2019 de Patrimonio Cultural de Canarias en su artículo 51, determina que para la inclusión de bienes en los catálogos municipales habrá de considerar de forma ponderada, al menos, los siguientes criterios:

- a) De antigüedad, representatividad cronológica o tipológica, de testimonio o rareza.*
- b) De calidad o interés artístico, material, constructivo, técnico o industrial.*
- c) De relación, de valoración de conjunto, urbano, rural, paisajístico o ambiental.*
- d) Históricos, sociales, simbólicos, personales o de autoría.*
- e) De presencia o potencialidad de bienes patrimoniales, ocultos o en riesgo.”*

Considerando lo dispuesto en la legislación de patrimonio cultural, los criterios particulares que se han considerado para la inclusión de los inmuebles analizados en la ampliación del Catálogo de Protección del PEP del Conjunto Histórico de La Laguna, se pueden resumir en los siguientes:

-Presencia en el conjunto histórico de inmuebles de una planta de altura en la mayoría de ellos, y algunos de las características de casa sobradada o casa granero, que aún mantienen los valores patrimoniales, tipológicos y ambientales representativos de una forma de asentamiento que contribuye a generar un ambiente o un paisaje urbano característico de un proceso de evolución histórica, protagonizado por un entramado social determinado, encontrándose la mayor parte de los elementos susceptibles de protección en el exterior de los inmuebles: volumen, fachadas, cubiertas, parapetos, aleros, cornisas, molduras, puertas, ventanas, etc.

-Criterios urbanísticos y ambientales: la existencia en el eje de la calle Marqués de Celada de un número importante de inmuebles, en su mayoría de una planta y de valores arquitectónicos calificados como menores, que contribuyen a enriquecer el paisaje urbano en torno al camino tradicional de entrada al conjunto histórico y de acceso a la ermita de San Benito.

-Permanencia en el casco histórico y su zona inmediata de influencia, de inmuebles que conservan valores patrimoniales de interés, y que fueron identificados en el documento remitido a la UNESCO para la inclusión del conjunto histórico de San Cristóbal de La Laguna en la lista de Patrimonio Mundial.

De los 72 inmuebles analizados inicialmente, tres (4,17 %) no se ajustan a los criterios de catalogación mencionados y se propone no incluirlos en el Catálogo de Protección del PEP. Dichos inmuebles se localizan en las calles Cabrera Pinto 46, Juan de Vera 67 y San Juan 7



Cabrera Pinto nº 46



Juan de Vera nº 67



San Juan nº 7

Inmuebles no incluidos en la propuesta de Ampliación del Catálogo de Protección del PEP

### 6.3 LOS GRADOS DE PROTECCIÓN PROPUESTOS

Los grados de protección propuestos se enmarcan en lo dispuesto por la Ley 11/2019 de Patrimonio Cultural de Canarias (LPCC) y en el Plan Especial de Protección (PEP) del Conjunto Histórico de La Laguna.

La LPCC dispone (art. 9.2) que los bienes catalogados de carácter inmueble podrán alcanzar los grados de protección integral, ambiental y parcial:

-El grado de protección **integral** “*protege la totalidad de los elementos del inmueble y de sus espacios libres vinculados*”, de acuerdo a los límites de los criterios de intervención establecidos en la mencionada ley.

-El grado de protección **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*”.

-El grado de protección **parcial** “*protege uno o más elementos específicos, que habrán de detallarse*”.

Por otro lado, el PEP (art.67 de su ordenanza de protección) determina, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias (Ley 4/1999) y en el Plan Insular de Ordenación Territorial de Tenerife, los grados de protección Integral 1, Integral 2, Ambiental 1, Ambiental 2 y Parcial:

-El grado de protección **Integral 1** es aplicable “*a todas aquellas edificaciones que deberán ser conservadas en su totalidad, y sólo podrán ser objeto de restauración, conservación, consolidación, rehabilitación y reconstrucción para garantizar su integridad física, manteniendo y respetando todas sus características originales, tales como, organización espacial, estructura, tipología, elementos constructivos y decorativos, etc.*”

-El grado de protección **Integral 2** es aplicable “*a todas aquellas edificaciones que deberán ser conservadas en su totalidad, pero que han sufrido algunas alteraciones puntuales. Podrán ser objeto de restauración, conservación, consolidación, rehabilitación, reconstrucción y demolición de los elementos añadidos, para recuperar sus valores tipológicos y garantizar su integridad física, manteniendo y respetando todas sus características originales, tales como, organización espacial, estructura, tipología, elementos constructivos y decorativos, etc..*”

-El grado de protección **Ambiental 1** es aplicable “*a todas aquellas construcciones que hayan sufrido sucesivas transformaciones, pero que conserven sin alterar parte de sus elementos volumétricos y espaciales originales. En este tipo de edificaciones, deberán conservarse y restaurarse en su totalidad todos los elementos originales existentes, tanto estructurales y constructivos como decorativos, adecuándose las partes alteradas a las características volumétricas, constructivas y espaciales de la tipología original. Se permiten obras de consolidación, conservación, restauración, rehabilitación y reestructuración funcional. Se permitirá la demolición de todos aquellos elementos modificados o discordantes con las características tipológicas y ambientales de los inmuebles, señalados en las fichas de ordenanza. En el caso de que se permita la incorporación de nueva edificación, deberá atenderse a los parámetros previstos para cada caso en las fichas de ordenanza específica elaboradas para cada edificación catalogada del Conjunto Histórico*”.

-El grado de protección **Ambiental 2** es aplicable “*a todas aquellas edificaciones que conservan la fachada como elemento generador de la calidad del entorno. Deberán conservarse los elementos originales y las característica generales que le dan valor al conjunto urbano. Se permiten obras de consolidación, conservación y restauración de las fachadas a mantener. Se permite la demolición de todos los elementos sin valor. La nueva edificación que se incorpore deberá atenderse a los parámetros previstos para cada caso en las fichas de ordenanzas específicas elaboradas para cada edificación catalogada del Conjunto Histórico*”.

-El grado de protección **Parcial** es aplicable “*a todas aquellas edificaciones que conservan algunos elementos parciales puntuales originales, pero que ya han sido afectadas en su volumetría, estructura, espacios abiertos, composición, etc., y a aquellas edificaciones que carecen de valor, consideradas de forma aislada, pero que, integradas con otras edificaciones, constituyen un conjunto homogéneo. Deberán conservarse los elementos originales que se protejan en las fichas de ordenanza, y las características generales que*

*dan valor al conjunto, alturas, ritmo, tipología de vanos, etc. Se permitirá la demolición total o parcial de los elementos discordantes con las características ambientales de los inmuebles, recogidos en las fichas de ordenanza. La nueva edificación que se incorpore, deberá atenerse a los parámetros previstos para cada caso en las fichas de ordenanza específica elaboradas para cada edificación catalogada del Conjunto Histórico”.*

A consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Protegidos de Canarias y del mandato legal contenido en su Disposición Derogatoria Única 3, el Cabildo Insular de Tenerife por Acuerdo Plenario de 2 de marzo de 2018, dispone como derogadas las determinaciones de la Sección 7ª del Capítulo 1 sobre la protección del patrimonio cultural de la normativa del Plan Insular de Ordenación. En este conjunto de disposiciones derogadas se encuentra la 3.1.7.4 que determinaba una serie de criterios para la catalogación de los bienes inmuebles por el planeamiento y su clasificación según las categorías de protección Integral 1, Integral 2, Ambiental 1, Ambiental 2 y Parcial, a cuyas categorías se ajustó el PEP por imperativo legal.

La presente Modificación Menor del PEP, se adecúa a lo previsto en la LPCC en cuanto a los grados de protección propuestos para los inmuebles que se tiene previsto incluir en la ampliación del Catálogo de Protección del PEP.

La inmensa mayoría de los inmuebles (66, el 91,66 %) se proponen adscribirlos al grado de protección **Ambiental**, donde se protegen las características formales, volumétricas y tipológicas de la primera crujía y, en algunos casos de la segunda crujía.

En solo 3 inmuebles (4,17 %) se propone el grado de protección **Parcial**, por diversos motivos, enterramiento de la edificación respecto a la rasante de la calle (Herradores 3), vaciado total de la edificación donde queda en pie solo la fachada (Marqués de Celada 98), total transformación interior y transformación parcial de la fachada (Quintín Benito 18).



Herradores nº 3



Marqués de Celada nº 98



Quintín Benito nº 18

Inmuebles propuestos con grado de protección Parcial

A continuación se relacionan las propuestas de los grados de protección de los diferentes inmuebles que se proponen para su inclusión en el Catálogo de Protección del PEP:

MODIFICACIÓN MENOR DEL PEP DEL CH LA LAGUNA. AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO. PROPUESTA DE CATALOGACIÓN					
Nº PLANO	DIRECCIÓN	PROPUESTA GRADO PROTECCIÓN	VISITAS PERMITIDAS	FECHA VISITA	OBSERVACIONES
01	Adelantado nº 21	AMBIENTAL	VISITADA	27-10-21	
02	Adelantado nº 22	AMBIENTAL	NO VISITADA		
03	Adelantado nº 23	AMBIENTAL	NO VISITADA		
04	Adelantado nº 25	AMBIENTAL	VISITADA	02-11-21	
05	Adelantado nº 32	AMBIENTAL	VISITADA	13-10-21	
06	Anchieta nº12	AMBIENTAL	NO VISITADA		
07	Anchieta nº40	AMBIENTAL	NO VISITADA		
08	Bencomo nº26	AMBIENTAL	VISITADA	03-11-21	
09	Bencomo nº 5	AMBIENTAL	VISITADA	07-10-21	
10	Bencomo nº 7	AMBIENTAL	VISITADA	11-10-21	
11	Cabrera Pinto nº24	AMBIENTAL	VISITADA	27-09-21	
12	Cabrera Pinto nº 37	AMBIENTAL	VISITADA	29-09-21	
13	Cabrera Pinto nº 46	No catalogada	VISITADA	01-10-21	Espacio libre trasero (jardín) de interés
14	Cabrera Pinto nº64 (62 catastro)	AMBIENTAL	NO VISITADA		
15	Cabrera Pinto nº 66	AMBIENTAL	VISITADA	04-10-21	
16	Las Candilas nº 10	AMBIENTAL	VISITADA	17-11-21	
17	Las Candilas nº 12	AMBIENTAL	VISITADA	07-10-21	
18	El Sol nº 4	AMBIENTAL	VISITADA	26-10-21	
19	El Sol nº 6	AMBIENTAL	NO VISITADA		
20	El Sol nº 8	AMBIENTAL	NO VISITADA		
21	Herradores nº3	PARCIAL	VISITADA	09-11-21	Se permitiría subir cubierta y huecos existentes para elevar nivel de piso y adaptarse a la rasante de la calle
22	Juan de Vera nº 21	AMBIENTAL	VISITADA	28-09-21	
23	Juan de Vera nº 23	AMBIENTAL	VISITADA	30-9-21	
24	Juan de Vera nº 40	AMBIENTAL	VISITADA	30-09-21	
25	Juan de Vera nº43	AMBIENTAL	VISITADA	28-09-21	
26	Juan de Vera nº 47	AMBIENTAL	VISITADA	23-11-21	No se permitió tomar fotos del interior, ni hacer levantamiento
27	Juan de Vera nº 67	No catalogada	VISITADA	05-10-21	
28	La Cordera nº 13	AMBIENTAL	VISITADA	27-10-21	
29	La Cordera nº 17	AMBIENTAL	NO VISITADA		
30	La Marina nº 5	AMBIENTAL	NO VISITADA		
31	La Marina nº 7	AMBIENTAL	NO VISITADA		
32	Manuel de Ossuna nº17	AMBIENTAL	VISITADA	28-10-21	
33	Marquilla nº 4 y 2	AMBIENTAL	VISITADA	08-11-21	
34	Marqués de Celada nº 28	AMBIENTAL	VISITADA	05-11-21	
35	Marqués de Celada nº60	AMBIENTAL	VISITADA	29-10-21	
36	Marqués de Celada nº 78	AMBIENTAL	VISITADA	29-10-21	
37	Marqués de Celada nº 82	AMBIENTAL	NO VISITADA		
38	Marqués de Celada nº 84	AMBIENTAL	NO VISITADA		
39	Marqués de Celada nº 90	AMBIENTAL	VISITADA	14-10-21	
40	Marqués de Celada nº 92	AMBIENTAL	VISITADA	14-10-21	
41	Marqués de Celada nº 94	AMBIENTAL	NO VISITADA		
42	Marqués de Celada nº 98	PARCIAL	VISITADA	16-11-21	Protección de fachada
43	Marqués de Celada nº 100	AMBIENTAL	VISITADA	16-11-21	
44	Marqués de Celada nº 101	AMBIENTAL	VISITADA	18-10-21	
45	Marqués de Celada nº 102	AMBIENTAL	VISITADA	16-11-21	
46	Marqués de Celada nº 103	AMBIENTAL	VISITADA	03-11-21	
47	Marqués de Celada nº 104	AMBIENTAL	VISITADA	08-11-21	
48	Marqués de Celada nº 108	AMBIENTAL	VISITADA	15-11-21	
49	Marqués de Celada nº 110	AMBIENTAL	VISITADA	14-10-21	
50	Marqués de Celada nº 114	AMBIENTAL	VISITADA	28-10-21	
51	Marqués de Celada nº 118	AMBIENTAL	VISITADA	23-11-21	
52	Marqués de Celada nº 122	AMBIENTAL	VISITADA	07-02-22	
53	Marqués de Celada nº 124	AMBIENTAL	VISITADA	04-11-21	
54	Núñez de la Peña nº 1	AMBIENTAL	VISITADA	05-10-21	
55	Núñez de la Peña nº 17 esq. M. Ossuna	AMBIENTAL	NO VISITADA		
56	Núñez de la Peña nº 19	AMBIENTAL	VISITADA	25-10-21	
57	Núñez de la Peña nº 21	AMBIENTAL	NO VISITADA		
58	Núñez de la Peña nº 23	AMBIENTAL	NO VISITADA		
59	Núñez de la Peña nº 32	AMBIENTAL	VISITADA	19-10-21	
60	Núñez de la Peña nº 34	AMBIENTAL	VISITADA	19-10-21	
61	Núñez de la Peña nº 36	AMBIENTAL	VISITADA	19-10-21	
62	Plaza de la Junta Suprema nº 8	AMBIENTAL	VISITADA	06-10-21	
63	Plaza de la Junta Suprema nº 9	AMBIENTAL	VISITADA	06-10-21	
64	Plaza Doctor Olivera nº5	AMBIENTAL	NO VISITADA		
65	Quintín Benito nº 18	PARCIAL	VISITADA	01-10-21	Protección de fachada
66	Rodríguez Moure nº11	AMBIENTAL	VISITADA	04-11-21	
67	San José nº 3	AMBIENTAL	VISITADA	13-10-21	
68	San José nº 6	AMBIENTAL	VISITADA	11-10-21	
69	San Juan nº 7	No catalogada	NO VISITADA		
70	Viana nº 27 A Y B	AMBIENTAL	VISITADA	27-09-21	Dos fincas segregadas
71	Viana nº 29	AMBIENTAL	VISITADA	02-11-21	
72	Viana nº 31	AMBIENTAL	VISITADA	12-11-21	

## 6.4 MEDIDAS PREVENTIVAS

Las obras de mantenimiento permanente de los inmuebles es una garantía para su protección y evitación del deterioro progresivo de los mismos. El seguimiento y adopción de medidas de fomento del cumplimiento este deber de los propietarios es un aspecto fundamental de la protección del patrimonio.

De acuerdo a lo previsto en el artículo 169 de la Ordenanza de Protección del PEP, *“Las obras de mantenimiento de las edificaciones del Conjunto Histórico tienen carácter de permanentes y obligatorias para sus propietarios, sean éstos personas naturales, jurídicas, o entidades de las distintas instituciones. Este tipo de obras tienen como propósito mantener y garantizar la integridad, seguridad, salubridad, y condiciones higiénicas y estéticas de los edificios...”*

Como medida preventiva a los efectos de evitar en lo posible en los inmuebles propuestos para su inclusión en el Catálogo de Protección del PEP, intervenciones que afecten a sus valores patrimoniales, se podría suspender el procedimiento de otorgamiento de licencias en los mismos, de acuerdo al artículo 23 del Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias (Decreto 182/2018):

*“1. El procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas quedará suspendido cuando así se disponga legalmente o así se decrete con ocasión de la formulación y tramitación de instrumentos de ordenación y planeamiento en los términos previstos legalmente.”*

De acuerdo a la Ley 11/2019 de Patrimonio Cultural de Canarias, en su artículo 55 (Registro de bienes y espacios incluidos en los catálogos municipales) *“en cada cabildo insular se llevará un registro público de carácter administrativo en el que se inscribirán todos los bienes y espacios incluidos en los catálogos municipales de la respectiva isla.”* En este Registro, el Cabildo Insular anotará, con carácter preventivo, *“los bienes catalogables que sean objeto de protección por los planes o catálogos en tramitación, desde el momento de su aprobación inicial”*.

## 6.5 CRITERIOS GENERALES SOBRE EL CONTENIDO DE LAS FICHAS DEL CATÁLOGO

Las fichas del Catálogo han de contener los elementos suficientes que identifique con claridad el bien catalogado, que describan sus características morfológicas, tipológicas, históricas, urbanísticas y constructivas, y su estado de conservación, que realice una valoración de sus elementos de interés y que se proponga su grado de protección y las intervenciones permitidas en el inmueble.

### 6.5.1 Las referencias de identificación del bien

Para la identificación del bien se utilizan los siguientes elementos:

- Geocódigo
- Dirección
- Referencia catastral
- Coordenadas UTM
- Denominación de la propiedad
- Plano de situación
- Fotografía de cada fachada

### **6.5.2 La descripción del bien**

La descripción de las características morfológicas del bien atiende a la definición de su tipología y la distribución de los espacios por plantas, sus características históricas y la relación de la edificación con la parcela (descripción de los espacios libres existentes y de la vegetación, en su caso) y la orientación de la fachada principal.

La descripción de las características urbanísticas incluye el uso del inmueble, las superficies construida y de la parcela, la ocupación actual de ésta y su edificabilidad, la clase y categoría del suelo

El análisis del sistema constructivo de la edificación se extiende a la descripción de los elementos de las fachadas, de la estructura vertical portante, de los forjados y cubierta, de los patios, escaleras, pavimentos y otros elementos característicos.

### **6.5.3 La información gráfica. Los levantamientos de los inmuebles**

La información gráfica es fundamental para la definición de las características del inmueble. Está constituida por un lado, por las fotografías de los espacios interiores y exteriores, así como de los elementos de interés patrimonial y de los elementos discordantes y, por otro lado, de los planos resultantes de los levantamientos de los inmuebles.

Se presentan en las fichas los planos de distribución de cada una de las plantas, las fachadas del frente del inmueble y las interiores a patio, así como la sección característica. Estos planos son fundamentales para la comprensión y descripción de las características morfológicas del inmueble. Además, se utilizarán en el documento final de la modificación para representar gráficamente los espacios y elementos singulares del inmueble a proteger, el área de movimiento de la nueva edificación permitida y el espacio libre de edificación obligatorio.

### **6.5.4 El estado de conservación del inmueble**

El análisis del estado de conservación de los inmuebles, de sus patologías y riesgos es esencial para la definición de las medidas de actuación a adoptar.

El estado ruinoso de un inmueble o de parte de él, no presupone la autorización para su demolición. El valor histórico, tipológico o formal de los restos de la edificación, pueden justificar su restauración, independientemente del nivel de ruina que presente el inmueble (art. 187 de las Ordenanzas de Protección del PEP).

### **6.5.5 Los valores del bien y sus elementos discordantes**

Las fichas del Catálogo de Protección describen los valores del bien y sus elementos de interés que justifican su catalogación. Además, se expone el valor o potencialidad informativa de la construcción y el valor o potencialidad arqueológica del subsuelo.

Por otro lado, se describen los elementos discordantes a eliminar y, en su caso, los elementos perdidos a recuperar.

### **6.5.6 Grado de protección e intervenciones permitidas**

De acuerdo a los valores del bien y la relevancia de sus elementos de interés, se asigna un grado de protección (integral, ambiental o parcial) al inmueble. Según sea el grado de protección asignado al bien, se permitirán unos determinados tipos de intervención: mantenimiento,

conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reconstrucción, reestructuración, remonta y ampliación.

Quedarán definidas las condiciones uso y la edificabilidad máxima permitida, así como las condiciones particulares de intervención, que quedarán reflejadas en plano de ordenación pormenorizada del inmueble.

### CATÁLOGO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA

#### 1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE:

<b>Geocódigo:</b>	08
<b>Dirección completa:</b>	Calle Bencomo, nº 26
<b>Ref. catastral:</b>	1221711CS7512S0001SM
<b>Persona propietaria:</b>	Herederos de Ledesma Domínguez Félix Juan, Ledesma Peña Carmen Nieves, Ledesma Peña Juan Lorenzo.
<b>Fecha de la visita:</b>	03/11/2021



#### 2. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE:

<b>Uso:</b>	Comercial (restaurante fachada calle Bencomo y aparcamiento calle San Agustín).
<b>Superficie de parcela:</b>	803,34 m <sup>2</sup>
<b>Clase y categoría del suelo:</b>	Suelo urbano consolidado
<b>Orientación de la fachada principal:</b>	Sur
<b>Ocupación actual:</b>	7%
<b>Superficie construida total:</b>	61,15 m <sup>2</sup>
<b>Edificabilidad actual:</b>	0,07 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Cota msnm:</b>	550,41 m
<b>Número de plantas:</b>	1

#### 3. ANALISIS DEL INMUEBLE:

**Tipología:** Casa terrera entre medianeras

##### Datos históricos pertinentes

##### ASPECTOS RELEVANTES:

Se trata de una parcela con frente a dos calles, Bencomo y San Agustín. El frente de Bencomo es una casa terrera con fondo aproximado de 5,5m y el resto es un aparcamiento privado con entrada por San Agustín.

Expedientes relacionados:

## 7 LA VEGETACIÓN EXISTENTE EN HUERTOS Y JARDINES DE LOS INMUEBLES

### 7.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA VEGETACIÓN EXISTENTE

En los 72 analizados para su posible catalogación, son 22 los inmuebles con vegetación existente, diferenciando por su emplazamiento: huertos y jardines.

En nuestro caso, en el espacio libre de edificación que ocupa el huerto, se cultiva casi en su totalidad una reducida extensión de tierra siempre delimitada por muros medianeros donde destaca la presencia y variedad de frutales, alguna hortaliza en medio de abundantes plantas asilvestradas como señal de abandono, y en menor medida aromáticas y medicinales. En el jardín, son las ornamentales junto a la insistente presencia de frutales las que definen el ambiente de parterres, accesos y superficies pavimentadas de ese espacio libre de edificación.



Jardín trasero de casa terrera

La vegetación presente en los 16 inmuebles visitados está conformada por, al menos, 70 especies distintas de modo que aparecen un promedio de 7 especies por inmueble (con un máximo de 11 especies en un inmueble y un mínimo de 2). Tales especies, han sido clasificadas del siguiente modo:

-Frutales: presentes en huertos y jardines. Dentro de este grupo, en el que se ha incluido también a una planta hortícola (tomatera), se ha identificado hasta 16 especies distintas con predominio del naranjo (*Citrus x sinensis*) (en 5 inmuebles) y el limonero (*Citrus x limon*) (en 4 inmuebles), seguidos por el ciruelo (*Prunus domestica*) (en 3 inmuebles) y el aguacatero (en 2 inmuebles).

Aguacatero (*Persea americana*)Naranjero (*Citrus x sinensis*)

-Ornamentales: presentes en los jardines y en algunos huertos. Dentro de este grupo se han identificado hasta 37 especies distintas y se ha incluido en esta categoría a los bejeques (*Aeonium* sp) pese a que en varias ocasiones su presencia en el inmueble es asilvestrada. Las especies que más veces se repiten dentro de este grupo son el geranio (*Pelargonium* sp) que, también en ocasiones aparece de manera asilvestrada y el rosal (*Rosa* sp), seguidas de la estrelitzia (*Estrelitzia reginae*) y los bejeques (*Aeonium* sp).

Destaca por ser la única presente y por su porte y buen estado de conservación la Palmera Canaria (*Phoenix canariensis*) localizada en Marqués de Celada 102.

Palmera Canaria (*Phoenix canariensis*)Palma de Madagascar (*Pachypodium Lamerei*)

-Enredaderas: presentes en jardines como planta ornamental y ocasionalmente como asilvestrada en huertos en estado de abandono. Se han identificado la presencia de al menos 3 especies distintas siendo la hiedra (*Hedera helix*) la que aparece en más ocasiones.

-Silvestres o asilvestradas: de crecimiento espontáneo y presentes, por lo general, tanto en huertos como en jardines en estado de abandono. Se incluyen en este grupo las palmeras del género *Phoenix* cuya especie no pudo ser identificada aunque en ocasiones su presencia en el

inmueble pudiera ser de carácter ornamental. Dentro de este grupo se han identificado, al menos, 11 especies distintas entre las que, tras las palmeras no identificadas (en 4 inmuebles), son la malpica (*Achyranthes aspera*) y la esparraguera (*Asparagus sp*) las más frecuentes (en 2 inmuebles, en ambos casos).

Esparraguera (*Asparagus sp*)Malpica (*Achyranthes aspera*)

-Otras: en este grupo se incluyen 3 especies de uso aromático o medicinal (Aloe, Menta y Bayas de Goji) cuya mención es meramente anecdótica al aparecer cada una de ellas solo una vez y cada una en un inmueble distinto.

-Especies protegidas: en lo que se refiere a la presencia de especies protegidas se ha identificado la presencia de, al menos, dos de ellas. Por un lado, una palmera canaria (*Phoenix canariensis*) incluida en el Anexo II de la Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la comunidad autónoma de Canarias (conocida popularmente como Orden de Flora). Por otro lado, también en un único inmueble, se detectó un ejemplar de culantrillo negro de monte (*Asplenium onopteris*) creciendo de forma espontánea sobre la estructura de la fachada. Hay que tener en cuenta, además, que algunas de las especies que no pudieron ser identificadas por desconocerse su procedencia (*Limonium sp*), por dar formas híbridas con facilidad (*Phoenix sp*) o por carecer de las características necesarias (órganos florales desarrollados, por ejemplo) para su correcta determinación específica (*Aeonium sp*), pueden estar incluidas en distintas categorías de protección en función de la especie de la que se trate.

Culantrillo negro de monte (*Asplenium onopteris*)Bejeques (*Aeonium spp*)

## VEGETACIÓN EXISTENTE EN LOS INMUEBLES ANALIZADOS PARA SU POSIBLE CATALOGACIÓN

Nº	INMUEBLE	EMPLAZAMIENTO/ ESTADO DE CONSERVACIÓN	TIPO DE VEGETACIÓN	ESPECIES PROTEGIDAS	PROPUESTA DE CATALOGACIÓN
2	ADELANTADO, 22				NO VISITADA
5	ADELANTADO, 32	Jardín/Bueno	Frutales y ornamentales	NO HAY	Ambiental
7	ANCHIETA, 40				NO VISITADA
12	CABRERA PINTO, 37	Huerto y jardín / Malo	Frutales, ornamentales y asilvestradas	Palmera canaria (Phoenix canariensis) ** Bejeque (Aeonium sp) ****	Ambiental
13	CABRERA PINTO, 46	Jardín/Bueno	Frutales y ornamentales	Siempreviva (Limonium sp).***	Parcial
14	CABRERA PINTO, 64				NO VISITADA
15	CABRERA PINTO, 66	Jardín/Malo	Ornamentales y asilvestradas	Bejeques(Aeonium spp) ****	Ambiental
21	HERRADORES, 3	Huerto/Malo	Ornamentales y asilvestradas	El culantrillo negro de monte (Asplenium onopteris) *	Parcial
22	JUAN DE VERA, 21	Jardín/Bueno	Frutales, ornamentales,	NO HAY	Ambiental
25	JUAN DE VERA, 43	Huerto/Malo	Frutales y asilvestrada	Palmera canaria (Phoenix canariensis) **	Ambiental
26	JUAN DE VERA, 47	Huerto/Malo	Ornamentales	NO HAY	No Catalogada
29	LA CORDERA, 17				NO VISITADA
31	LA MARINA, 7				NO VISITADA
33	CALLEJÓN MAQUILA,2	Jardín/Bueno	Frutales, ornamentales y asilvestradas	Bejeque (Aeonium sp) ****	Ambiental
34	MARQUÉZ DE CELADA, 28	Huerto/Malo	Asilvestrada	Bejeques (Aeonium sp) **** esparraguera (Asparagus sp) *****	Ambiental
36	MARQUÉZ DE CELADA, 78	Huerto/Bueno	Frutales y ornamentales	Palmera canaria (Phoenix canariensis) **	Ambiental
38	MARQUÉZ DE CELADA, 84				NO VISITADA
40	MARQUÉZ DE CELADA, 92	Huerto/Regular	Frutales y ornamentales	NO HAY	Ambiental
45	MARQUÉZ DE CELADA,102	Jardín/Bueno	Ornamentales	La Palmera Canaria (Phoenix canariensis) **	Ambiental
48	MARQUÉZ DE CELADA,108	Huerto y jardín/Regular	Frutales, ornamentales y asilvestradas	esparraguera (Asparagus sp) *****	Ambiental
49	MARQUÉZ DE CELADA,110	Jardín/Malo	Ornamentales	NO HAY	Ambiental
50	MARQUÉZ DE CELADA,114	Jardín/Bueno	Ornamentales	NO HAY	Ambiental

\* El culantrillo negro de monte (Asplenium onopteris) es una especie de helecho incluida en el Anexo II de la Orden de Flora (Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la comunidad autónoma de Canarias).

\*\* Anexo II de la Orden de Flora (Orden de 20 de febrero de 1991, sobre protección de especies de la flora vascular silvestre de la comunidad autónoma de Canarias).

\*\*\* Debido a la gran diversidad de especies de este género en Canarias y a su gran similitud, resulta muy difícil determinar con certeza la especie de la que se trata sin conocer su procedencia. En Canarias hay 20 especies del género Limonium que se encuentran incluidas en distintas categorías de protección.

\*\*\*\* Podría tratarse de una de las 41 especies incluidas en distintas categorías de Protección en Canarias

\*\*\*\*\* Existen varias especies pertenecientes a estos mismos géneros que en Canarias cuentan con algún tipo de protección.

## 7.2 DIAGNÓSTICO DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA VEGETACIÓN EXISTENTE

En el 43% (7 de 16) de los inmuebles inspeccionados el estado de conservación de la vegetación se considera bueno en base a que el huerto o jardín recibe cuidados y mantenimiento periódicos (riegos, podas limpieza de parterres, recogida de hojarasca...).

En el 31,2% (5 de 16) de los inmuebles inspeccionados el estado de conservación de la vegetación se considera malo en base a que el huerto o jardín se encuentra en estado de abandono y no recibe ningún tipo de cuidados.

En el 18,7% (3 de 16) de los inmuebles inspeccionados el estado de conservación de la vegetación se considera regular .en base a que el huerto o jardín recibe cuidados esporádicos de todos o sólo algunos de sus elementos.

En un inmueble el estado de conservación de la vegetación se considera ruinoso en base a que, además del estado referido con anterioridad, la estructura de la edificación que da al huerto o jardín se encuentra destruida o en ruinas.

## 7.3 VALORES A PROTEGER EN HUERTOS Y JARDINES

La persistencia de huertos y posteriormente también jardines formando parte significativa en la casa lagunera, desde el inicial *corral* en las postrimerías del siglo XV hasta la actual casa terrera, constituye por su continuada presencia en el tiempo y por su peculiar disposición configurando amplios espacios verdes en el interior de las manzanas de la trama urbana del centro histórico, uno de sus rasgos más peculiares y significativos.

Huertos y jardines configuran fragmentados espacios verdes que se suman al conjunto de funciones ambientales beneficiosas en medio de la trama urbana de la ciudad. Sus arboledas suavizan los rangos de temperatura y humedad y junto a surcos y parterres contribuyen a la retención y posterior filtración de las aguas pluviales disminuyendo la escorrentía, a la vez que absorben y filtran los gases contaminantes.

Jardines y huertos incrementan la calidad ambiental de la ciudad, estableciendo una relación entre medio urbano y naturaleza, fomentando la biodiversidad y la conectividad ecológica mediante la creación de pequeños hábitats que benefician el equilibrio del ecosistema urbano, donde insectos, aves, reptiles y mamíferos constituyen una comunidad biológica visible.

La presencia del huerto urbano, además de su función productiva contribuye a la recuperación y conservación de variedades locales de plantas hortícolas más resistentes a las condiciones edafoclimáticas locales y con frecuencia más resistentes a plagas y fitopatologías. Es también una forma de mantener viva la biodiversidad agrícola (agrodiversidad), evitando la pérdida de las variedades hortícolas locales.

## 7.4 CRITERIOS DE CATALOGACIÓN

Nivel de presencia por espacio ocupado y porte de la vegetación existente en la parcela, estado de conservación y capacidad de regeneración/restauración, impronta ambiental en su entorno urbano inmediato y posible presencia de especies protegidas; configuran el conjunto de criterios establecidos para la incorporación de huertos y jardines en la catalogación propuesta.

## 7.5 MEDIDAS PREVENTIVAS PARA LA VEGETACIÓN EXISTENTE

Expuestas para cada inmueble en su ficha de catalogación, las medidas preventivas pasan por aquellos inmuebles donde el desarrollo excesivo de la vegetación puede provocar daños en su edificación o en las colindantes, recomendándose en su mantenimiento periódico la realización de podas sistemáticas y limpieza general.

Con respecto a la presencia en huertos y jardines de especies que pudieran estar protegidas, antes de proceder a cualquier acción que suponga su traslado o arranque, se solicitará la correspondiente autorización a la administración competente.

Emplazados en los patios interiores de los inmuebles propuestos para su catalogación, sea esta en grado de protección ambiental o parcial, la prohibición de su alteración tipológica o modificación funcional (Ordenanzas de Protección Plan Especial vigente, artículo 138), garantiza a priori la condición de espacios libres de edificación de huertos y jardines.

## 8 LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

El resultado de la propuesta de criterios de ordenación en la presente modificación menor del PEP, ha de ser consecuencia de un análisis ponderado de unas alternativas “razonables, técnica y ambientalmente viables” (según se menciona en la Ley 21/2013 de evaluación ambiental y recogido asimismo en la legislación canaria), teniéndose en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación de la modificación. Entre las alternativas de ordenación se analiza la alternativa 0, que contempla la continuación de la situación actual, de desprotección de los inmuebles propuestos para su inclusión en el Catálogo del PEP, o sea la no realización de la presente modificación menor.

### 8.1 ALTERNATIVA 0: SITUACIÓN ACTUAL Y EVOLUCION PROBABLE

#### 8.1.1 Situación actual:

En el casco histórico de San Cristóbal de La Laguna se encuentra un conjunto de edificaciones históricas no protegidas, de una y dos plantas, de construcción modesta, muchas de ellas guardaban relación con la actividad agraria, acompañando a las dependencias destinadas a la vivienda, los graneros, los establos, cocheras o los cuartos de aperos de labranza. Algunos de estos inmuebles mantienen aún espacios libres traseros, restos de aquellos huertos interiores de manzana características de la morfología del conjunto histórico, y que se han ido ocupando paulatinamente por la nueva edificación.

Buena parte de estas edificaciones, localizadas principalmente al oeste de la Iglesia de La Concepción y en torno a la calle de Marqués de Celada, son de escasas dimensiones, ubicadas en parcelas de poco frente y mayor profundidad, destinadas inicialmente a trabajadores del campo, braceros, medianeros, albañiles o pequeños artesanos. Algunos inmuebles de este conjunto conforman por su adosamiento un frente urbano característico de épocas pasadas digno de mantener. Estas construcciones se conservan en un estado aceptable gracias a un esfuerzo económico grande de sus propietarios para su mantenimiento físico, encontrándose algunas en estado ruinoso de difícil recuperación.

Otras construcciones no protegidas, que se encuentran repartidas por todo el casco histórico, fundamentalmente de una planta, presentan mayor dimensión, con estancias más amplias, y que inicialmente fueron probablemente ocupadas por medianos propietarios o pequeña burguesía comercial, artesanos, funcionarios o profesionales. Estas edificaciones por lo general se encuentran en buenas condiciones físicas y conforman, junto a otras construcciones cercanas, un paisaje urbano característico de interés patrimonial.

#### 8.1.2 Evolución probable de la situación actual en caso de la no realización de la modificación menor:

Si este conjunto de inmuebles no se protege, incorporándolos por un lado al Catálogo de protección del PEP, y por otro lado, adoptando las medidas de fomento necesarias para su conservación y mantenimiento, irán paulatinamente desapareciendo, siendo sustituidas por nueva edificación de mayor edificabilidad, perdiéndose de esta manera unos bienes de valor ambiental que coadyuvan a conformar el paisaje urbano característico identitario del casco histórico de La

Laguna, anteriores a la transformación significativa transcurrida a partir de los años sesenta del siglo XX.

Al no existir ordenación pormenorizada de cada inmueble que proteja sus elementos característicos, se seguirán produciendo reestructuraciones interiores de las viviendas, con alteraciones de su tipología edificatoria y de las fachadas y cubiertas tradicionales. Otras alteraciones en el interior de algunos inmuebles han sido realizadas por el cambio de uso a comercial o restauración, al no existir normativa específica de intervención para estas actividades que necesitan mayores espacios.

También, podría aumentar la desocupación de las viviendas por los altos costes de mantenimiento y deterioro progresivo de su estructura portante y recubrimientos, que conllevaría a la ruina de las edificaciones.

Por otro lado, la revalorización de las propiedades en el casco histórico por la demanda de suelo urbano residencial y comercial de calidad ambiental, potenciaría las inversiones en obras de nueva planta que combinen ambos usos. La necesidad de mayores espacios ocasionaría la agrupación parcelaria y por ende, la aparición de formas edificatorias ajenas a la característica del conjunto histórico.

Asimismo, este cambio tipológico y de mayor aprovechamiento edificable de la parcela, generaría aumento de la ocupación de los espacios libres interiores de manzana, destinados a huerto o jardín, característico de la morfología tradicional del tejido urbano histórico.

## **8.2 ALTERNATIVA 1: AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO CON MANTENIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD EXISTENTE**

Esta alternativa contempla la incorporación de los inmuebles analizados en el Catálogo del PEP con la adopción de criterios de intervención pormenorizados que protejan sus elementos de interés patrimonial y tipológico, puesto que es el objeto principal de la presente modificación menor del plan especial de protección, concretándose de forma individualizada los tipos de intervención permitidos en la edificación catalogada.

Se protegen los espacios del inmueble que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, que se concretan en la mayoría de los casos en la primera crujía de la edificación y en algunos casos en la segunda crujía, y en los espacios libres interiores que presenten valores como elemento característico del tipo de la edificación, como es el patio, o conforman un espacio abierto con vegetación significativa, resto de los tradicionales huertos interiores de manzana

Se permite la obra de nueva construcción en los espacios no protegidos, no sobrepasándose la edificabilidad actual del inmueble. La edificabilidad y altura máximas que se pueden materializar en la parcela son las existentes, consolidadas a través del proceso histórico de crecimiento del inmueble hasta el presente momento.

## **8.3 ALTERNATIVA 2: AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO CON PROPUESTA DE AUMENTO DE LA EDIFICABILIDAD EXISTENTE**

Esta alternativa contempla como en la alternativa 1 la incorporación de los inmuebles en el Catálogo del PEP con la adopción de criterios de intervención pormenorizados que protejan los elementos de interés patrimonial, tipológicos y ambientales de los mismos.

Se concretarán de forma individualizada los tipos de intervención permitidos en la edificación protegida y en los espacios libres interiores.

Se vincula asimismo la edificación protegida a la parcela, protegiéndose los invariantes de la morfología urbana y su tamaño característico, consecuencia de la relación tradicional entre

edificación y parcela, y que cuando las dimensiones de ésta lo ha permitido, ha dado lugar a un espacio libre de edificación de interés ambiental, que se protege igualmente.

Respetándose los espacios libres existentes que sean de interés, en el interior de las parcelas, por su localización y uso como huerto o jardín, se permitirá en el resto del inmueble no protegido (en la mayoría de los inmuebles se protege solo la primera crujía y en algunos también la segunda crujía) nueva edificación con dos o tres plantas de altura máxima, según resulte del análisis volumétrico y paisajístico del inmueble en relación con su entorno inmediato..

Teniéndose en cuenta los criterios de protección e intervención anteriores, se admite un aumento moderado de la edificabilidad actual, que se materializaría fuera de los espacios protegidos del inmueble y en el ámbito del área de movimiento de la edificación que se define en la ficha correspondiente que se incluye en el Catálogo de Protección.

## **8.4 JUSTIFICACIÓN Y CONTENIDO DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA**

Una vez identificadas las necesidades que debe satisfacer la Modificación Menor de acuerdo a los objetivos de protección del patrimonio y a los criterios de ordenación del Plan Especial de Protección, se evalúan las alternativas presentadas en esta fase de tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación Menor, para proceder a la elección de la que mejor se adecúe a los objetivos planteados.

### **8.4.1 Evaluación de alternativas**

De manera previa a la evaluación de alternativas, es necesario plantear los criterios de evaluación que van a servir de base para comparar las distintas alternativas:

- Protección de los elementos y espacios de interés patrimonial, tipológico y ambiental
  - Garantizar la protección de las características morfológicas de las edificaciones, como elementos que conforman el paisaje urbano característico (fachada, cubierta y las crujías originales).
  - Garantizar la protección de las características tipológicas tradicionales (distribución original, existencia de los muros portantes originales, escalera)
- Protección de los espacios libres interiores significativos, considerando los aspectos tipológico (patio estructural) y ambiental (huertos o jardines de especial entidad)
  - Mantenimiento del patio tipológico de la edificación y sus elementos originales característicos
  - Potenciación de las características del huerto o jardín (entidad, uso, estado, nivel de urbanización interior, presencia de vegetación significativa), relacionadas directamente con la edificación catalogada
- Adecuación de la nueva edificación permitida.
  - Garantizar que la nueva edificación permitida no afecte negativamente a los valores patrimoniales de la edificación protegida.
  - Garantizar que la nueva edificación permitida no afecte negativamente a los espacios libres protegidos (huertos, jardines y patios estructurales).
  - Garantizar que la nueva edificación permitida no afecte negativamente a la volumetría de la edificación protegida.
  - Garantizar que la nueva edificación permitida contribuya a mejorar su relación con los inmuebles del entorno.

-Aumento moderado de la edificabilidad como incentivo a la intervención en los inmuebles, dirigida a la protección, conservación y mantenimiento del patrimonio, y a la mejora de sus condiciones de habitabilidad.

Las alternativas definidas anteriormente son evaluadas en el Documento Ambiental Estratégico (DAE), siguiendo la metodología del análisis multicriterio. De acuerdo a esta valoración descrita en el DAE, la alternativa que resulta más favorable es la 2 (ampliación del catálogo con propuesta de aumento moderado de la edificabilidad existente).

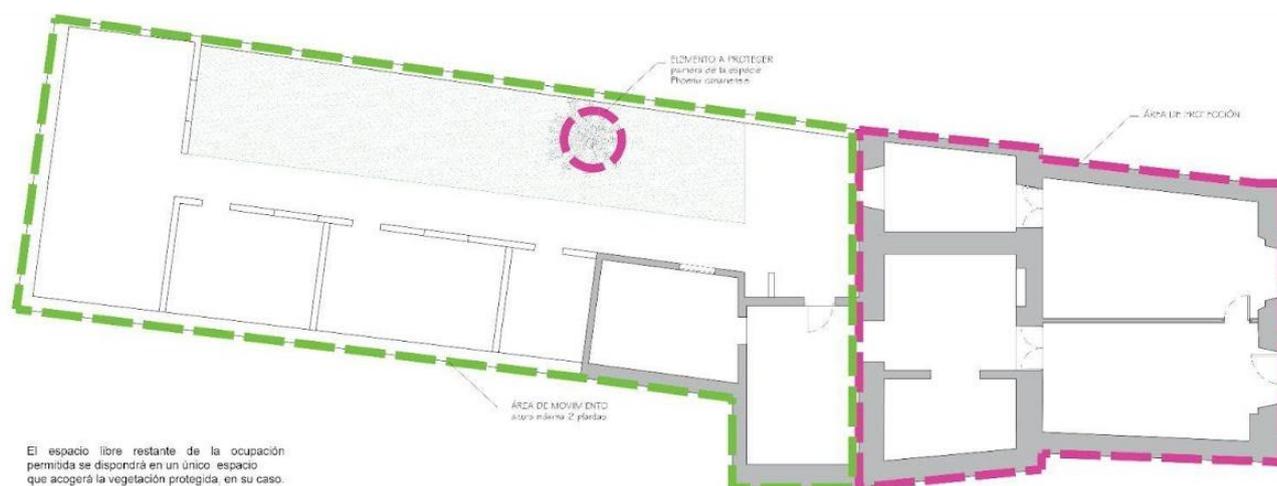
La Alternativa 2 elegida encuentra un equilibrio entre los derechos de los propietarios y los objetivos y criterios de protección de la Modificación Menor del Plan Especial.

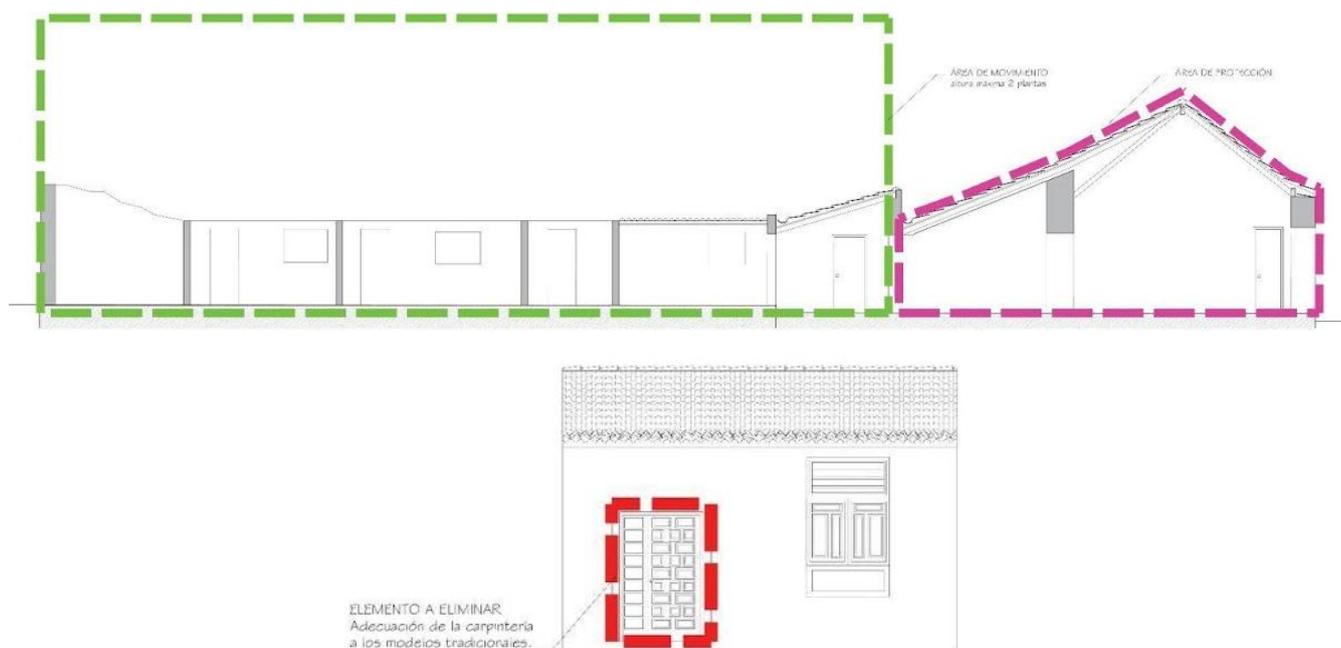
La Alternativa 2, al igual que la Alternativa 1, contempla la incorporación de los inmuebles analizados en el Catálogo del PEP, por lo que se protegen los espacios de dichos inmuebles que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental. Se garantizan la protección de las características morfológicas de las edificaciones que conforman el paisaje urbano, y sus características tipológicas tradicionales. Asimismo, se garantiza la protección de los espacios libres de interés existentes en las parcelas, tanto los que caracterizan la tipología edificatoria, como los huertos o jardines significativos.

Por otro lado, la Alternativa 2, al permitir un aumento moderado de la edificabilidad respecto a la existente en las parcelas analizadas, garantiza que la nueva edificación permitida, dentro del área de movimiento de la edificación que se prevea para cada parcela, contribuya a mejorar su relación con los inmuebles del entorno, además de actuar como incentivo a intervenciones que fomenten la conservación de los espacios protegidos y la mejora de las condiciones de habitabilidad.

#### 8.4.2 Contenido propositivo de la Alternativa 2 elegida

Se contemplará en los inmuebles protegidos la adopción de criterios de intervención pormenorizados que protejan los elementos de interés patrimonial, tipológicos y ambientales de los mismos. Para ello se detallarán de forma precisa en las fichas correspondientes, los ámbitos y elementos a proteger, tanto de la edificación como de los espacios libres (huertos, jardines y patios estructurales), así como los ámbitos de las parcelas susceptibles de nueva edificación.





Ejemplo de ámbitos de protección y de nueva edificación. Cabrera Pinto 66

Se concretarán de forma individualizada en la ficha correspondiente del inmueble protegido, los tipos de intervención permitidos en la edificación catalogada, de acuerdo a sus características y elementos de interés y a la clasificación y definición de la LPCC:

- *Mantenimiento*: actividades cotidianas, continuas o periódicas de escasa complejidad técnica sobre el soporte material de los bienes o su ámbito próximo para que mantengan sus características, funcionalidad y longevidad, sin que se produzca ninguna sustitución o introducción de nuevos elementos.
- *Conservación*: intervenciones que tengan por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de las personas titulares o poseedoras de los bienes, sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones. En este tipo de intervenciones se deberán utilizar materiales originales o, en todo caso, sustituirlos por otros de las mismas características.
- *Consolidación*: acciones que tengan por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y el adecuado funcionamiento del inmueble en relación con las necesidades del uso a que sea destinado. En este tipo de intervenciones se utilizarán materiales cuya función estructural sea la misma que la original, debiendo justificarse la introducción de materiales y sistemas constructivos diferentes cuando fuera necesario.
- *Restauración*: acciones que pretendan, mediante la reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del inmueble, restituir sus condiciones originales.
- *Rehabilitación*: intervenciones de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior manteniendo las características tipológicas del inmueble, de acuerdo a las determinaciones particulares contenidas en la ficha correspondiente de dicho inmueble.
- *Reconstrucción*: intervenciones de carácter excepcional que tengan por objeto la reposición parcial de elementos destruidos o desaparecidos, debidamente documentados, debiendo respetar en todo caso la autenticidad del inmueble, entre otros, en cuanto a materiales y técnicas constructivas.

En el grado de protección Parcial se permitirá además la *reestructuración*, entendida como intervenciones que tienen por objeto la construcción de una nueva estructura, manteniendo las fachadas y cerramientos exteriores de las edificaciones originales y aquellos elementos singulares o representativos de la edificación.

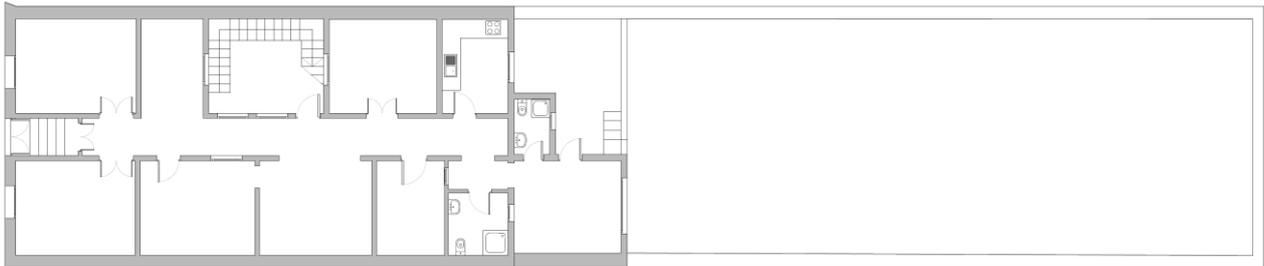
Por otro lado, en los espacios interiores no protegidos de los inmuebles, de acuerdo a las determinaciones particulares contenidas en las fichas correspondientes, se permitirá la *remonta y ampliación*, que comprende acciones que impliquen la modificación motivada de los parámetros de altura y de crecimiento horizontal en los inmuebles con protección ambiental y parcial, siempre que no se produzcan efectos negativos en el inmueble o en el ambiente urbano en el que se insertan.

Por tanto, teniéndose en cuenta los criterios de protección e intervención anteriores, se admite un aumento moderado de la edificabilidad existente en la parcela, que se materializaría fuera de los espacios protegidos del inmueble. Respetándose los espacios libres interiores existentes que sean de interés, por su localización y uso como huerto o jardín, se permitirá en el resto del inmueble no protegido (en la mayoría de los inmuebles se protege solo la primera crujía y en algunos también la segunda crujía) nueva edificación con dos plantas de altura máxima, a excepción de algún caso puntual que por motivo paisajístico o preexistencia aconsejara una tercera planta parcial. Todas estas circunstancias estarían pormenorizadas en la ficha correspondiente del inmueble protegido.

Este aumento moderado de la edificabilidad respecto a la existente en la parcela, actúa como medida incentivadora de las intervenciones dirigidas al mantenimiento y conservación de los inmuebles protegidos y a la mejora de las condiciones de habitabilidad de los mismos.

Se vincula asimismo la edificación protegida a la parcela, protegiéndose los invariantes de la morfología del parcelario urbano y su tamaño característico, consecuencia de la relación tradicional entre edificación y parcela, dando lugar, cuando las dimensiones lo ha permitido, a un espacio libre de edificación de interés ambiental (huerto o jardín), que se protege igualmente, y que figurará en la ficha correspondiente como "*espacio libre obligatorio*".

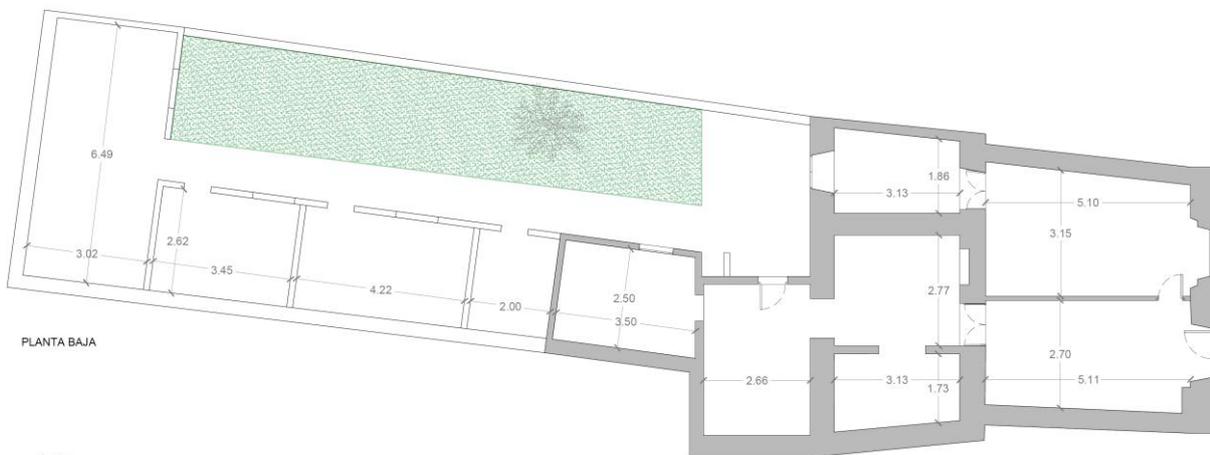
Se determinará también las intervenciones permitidas en estos espacios libres obligatorios, identificándose la vegetación significativa a proteger, así como las condiciones de urbanización de estos espacios y los tipos de obras autorizadas.



Adelantado 32. Relación espacio construido-espacio libre de huerto-jardín



Marqués de Celada 102. Relación espacio construido-espacio libre de jardín



Cabrera Pinto 66. Relación espacio construido-espacio libre de huerto-jardín

## 9 INMUEBLES INCLUIDOS EN ZONAS CON ORDENANZA ESPECIAL DEL PEP

De los inmuebles propuestos para su inclusión en el Catálogo de Protección, cinco se localizan en distintos ámbitos o polígonos (3) regidos por ordenanzas especiales del PEP:

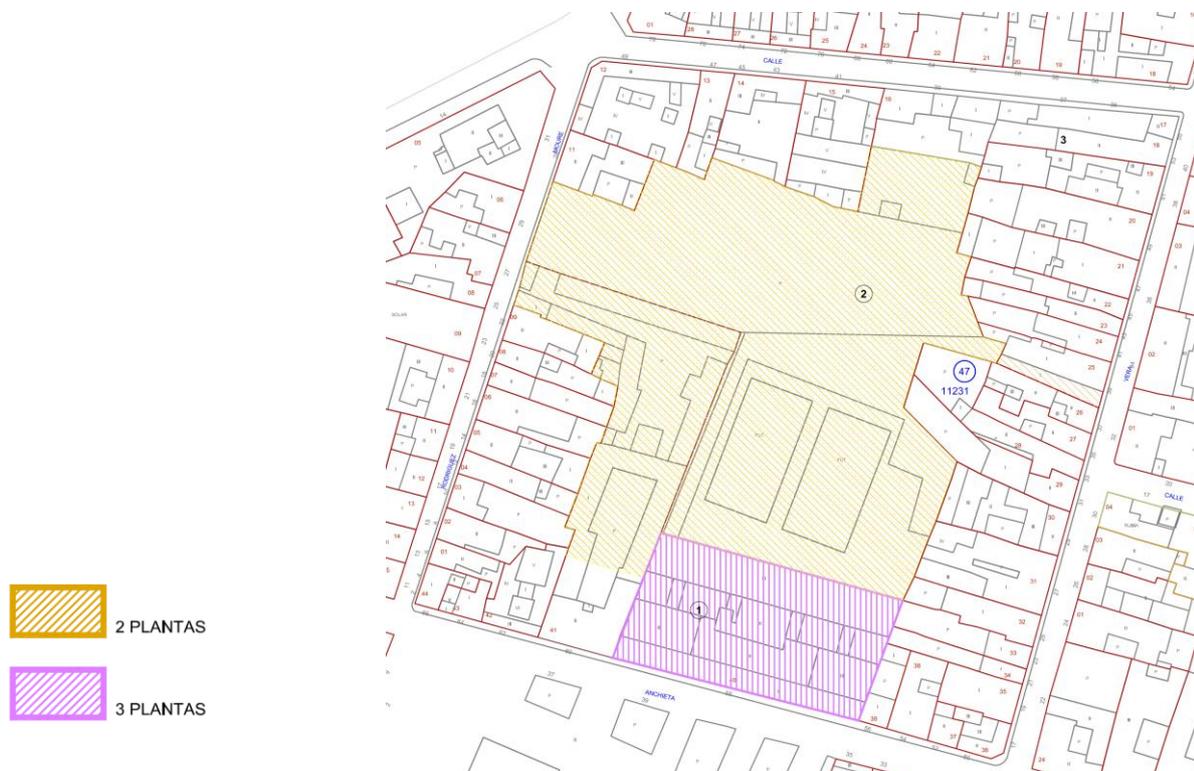
- El inmueble situado en la calle Cabrera Pinto nº 37 se encuentra en los polígonos nº 17 y 17bis
- Los inmuebles situados en la calle Viana nº 27, 29 y 31 se encuentran en el polígono nº 26
- El inmueble situado en la calle Núñez de la Peña nº 1 se encuentra en el polígono nº 31

La catalogación de inmuebles situados en dichos polígonos obliga a replantearse la viabilidad de la gestión de los mismos.

### 9.1 ZONA DE ORDENANZA ESPECIAL POLÍGONOS Nº 17 Y 17BIS

El inmueble a catalogar situado en la calle Cabrera Pinto nº 37, se encuentra comprendido, la edificación y parte de su huerto trasero en el polígono nº 17bis, y otra parte de dicho huerto en el polígono 17.

El polígono nº 17, situado en la manzana nº 47, comprendida entre las calles Anchieta, Juan de Vera, Cabrera Pinto y Rodríguez Moure, tiene por finalidad *“conseguir una amplia zona deportiva para la ciudad y una generosa provisión de plazas de estacionamiento en dos sótanos”*. La forma de gestión es por ejecución pública.



Polígono 17

POLIGONO 17		INSTITUTO CABRERA PINTO					Ordenanza especial para obtener dotaciones deportivas y estacionamiento	
Problema y finalidad		Conseguir una amplia zona deportiva para la ciudad y una generosa provisión de plazas de estacionamiento en dos sótanos.						
Forma de gestión		Ejecución Pública						
Parcelas afectadas		11231/40, 11231/41					#REF!	
Núm máx de viviendas en construcción nueva o módulos de 80m2 de comercial						46		
Núm mín de estacionamientos						232		
Zona	Denominación	Uso	Superficie de terreno	Ocupación	Num máx plantas	Edificación nueva permitida S/R	Comentarios.	
TOTAL			9.901			11.856		
1	Zona de tres plantas	Dotacional	1.777	70%	3	3732	En la actualidad existe un retranqueo a la calle que no se mantiene en la nueva ordenación.	
2	Zona de dos plantas	Dotacional	8.124	50%	2	8124	En el estudio de detalle que obligatoriamente ha de hacerse para todo el polígono, se podrá reservar hasta un 15% de la edificabilidad, para tapar las medianerías circundantes, logrando un espacio bien configurado en sus fachadas. Ninguna instalación deportiva descubierta computa en la ocupación (piscinas, canchas, etc.). Si las piscinas o demás instalaciones, se hacen cubiertas, y no levantan más de lo prescrito para una planta, tampoco computará para la ocupación o la edificabilidad, siempre que su cubierta se haga transitable y ajardinada.	
2	Sótanos	Estacionamiento	8.124	100%	-3		Se harán estacionamientos públicos en, al menos, el 80% de la superficie, en un mínimo de dos plantas, con un total de 400 plazas. La construcción podrá hacerse por fases. En el subsuelo también podrán construirse las instalaciones deportivas, para que la altura total del equipamiento no supere la permitida. Cuando el subsuelo esté ocupado por estas instalaciones, los estacionamientos tendrán que conseguirse en tercer sótano.	

Hacia la calle Cabrera Pinto, el PEP delimita el polígono nº 17bis, de gestión privada, que se solapa con una pequeña superficie del polígono nº 17 colindante. Es objetivo de este polígono *“tapar unas medianeras existentes abusivas en edificaciones colindantes”* y distingue tres zonas donde se permiten 2, 3 y 4 plantas de altura.



POLÍGONO 17 BIS		CABRERA PINTO					Ordenanza especial para tapar medianeras
<b>Problema y finalidad</b>		Tapar unas medianerías existentes abusivas en edificaciones colindantes.					
<b>Forma de gestión</b>		Privada. Convenio urbanístico . Eventual ejecución por sustitución en caso de incumplimiento de los plazos previstos para su materialización.					
<b>Parcelas afectadas</b>		11231/16					
<b>Núm máx de viviendas en construcción nueva o módulos de 80m2 de comercial</b>							16
<b>Núm min de estacionamientos</b>							???
Zona	Denominación	Uso	Superficie de terreno	Ocupación	Num máx plantas	Edificación nueva permitida S/R	Comentarios
<b>TOTAL</b>			531			1.351	
1	Zona de tres plantas	Residencial	53,53	100%	3	161	El objetivo de estas zonas es tapar la medianería . La alineación interior es obligatoria y considerada como fachada. La envolvente ha de adaptarse milimétricamente a la medianería sin que sobresalga elemento alguno por encima de esa cota
2	Zona de cuatro plantas	Residencial	117,66	100%	4	471	El objetivo de estas zonas es tapar la medianería . La alineación interior es obligatoria y considerada como fachada. La envolvente ha de adaptarse milimétricamente a la medianería sin que sobresalga elemento alguno por encima de esa cota
3	Zona de dos plantas	Los usos permitidos por la Ordenanza de Protección para esa zona	360	100%	2	719	Se puede aplicar cualquiera de los usos y parámetros urbanísticos que las Ordenanzas de protección apliquen a esa zona.



Cabrera Pinto 37. Inmueble incluido en el polígono 17-17 bis del PEP

## 9.2 ZONA DE ORDENANZA ESPECIAL POLÍGONO Nº 26

Los inmuebles situados en la calle Viana nº 27, 29 y 31 se localizan en el polígono de gestión privada nº 26 del PEP.



Este polígono “trata de ocultar dos medianeras excesivamente altas para dos plantas. Además se obliga a la provisión de estacionamientos en todo el sótano”. Delimita cuatro zonas donde se combinan una zona de dos plantas (zona 1) zonas de 2 plantas Especial (zonas 2 y 3) y una zona libre (zona 4)

POLÍGONO 26		ESQUINA BENCOMO VIANA					Ordenanza especial para obtención de estacionamientos y tapar medianeras.		
Problema y finalidad	Este polígono trata de ocultar dos medianeras excesivamente altas para dos plantas. Además se obliga a la provisión de estacionamientos en todo el sótano.								
Forma de gestión	Privada. Eventual ejecución por sustitución en caso de incumplimiento de los plazos previstos para su materialización.								
Parcelas afectadas	12203/10, 12203/11, 12203/12, 12203/13								
Núm máx de viviendas en construcción nueva o módulos de 80m2 de comercial							12		
Núm mín de estacionamientos								12	
Zona	Denominación	Uso	Superficie de terreno	Ocupación	Num máx plantas	Edificación nueva permitida S/R	Comentarios.		
TOTAL			469			961			
1	Zona de dos plantas	Residencial comercial (PB)	226	100%	2	452			
2	Zona de dos plantas Especial	Residencial comercial (PB)	102	85%	3	260	En esta zona se permite subir la altura hasta tapar exactamente la medianería. En ese gálibo creado se permitirán tres plantas, siempre que las tres se dediquen a vivienda. Si la planta baja se dedica a comercial, será de dos plantas, pero sigue existiendo igualmente la obligación de tapar exactamente la medianería. La ocupación se ha calculado para realizar un patio en esa zona. Si la tipología lo permite y el diseño consigue iluminar y ventilar las partes interiores, la ocupación podrá ser del 100%.		
3	Zona de dos plantas Especial	Residencial comercial (PB)	83	100%	3	249	En esta zona se permite subir la altura hasta tapar exactamente la medianería. En ese gálibo creado se permitirán tres plantas, siempre que las tres se dediquen a vivienda. Si la planta baja se dedica a comercial, será de dos plantas, pero sigue existiendo igualmente la obligación de tapar exactamente la medianería.		
4	Zona libre	Libre	58				Este espacio no da condición de exteriores a las viviendas, por lo que éstas, han de ser siempre pasantes (fachadas a dos orientaciones en la misma vivienda).		
5	Sótano	Garaje	469	100%	-2		Será obligatoria al menos la provisión de 12 plazas de estacionamiento, en una planta, con acceso independiente desde la calle.		



Viana 27, 29, 31. Inmuebles incluidos en el polígono 26 del PEP

### 9.3 ZONA DE ORDENANZA ESPECIAL POLÍGONO Nº 31

El inmueble situado en la calle Núñez de la Peña nº 1 se encuentra en el polígono de gestión privada nº 31



Este polígono tiene como objetivo ocultar en lo posible las medianeras de los edificios colindantes, permitiendo la construcción de edificio de tres plantas de altura

POLÍGONO 31		SAN AGUSTÍN - NÚÑEZ DE LA PEÑA					Ordenanza especial para tapar medianeras	
<b>Problema y finalidad</b>		Mediante este polígono se trata de ocultar medianerías						
<b>Forma de gestión</b>		Privada. Eventual ejecución por sustitución en caso de incumplimiento de los plazos previstos para su materialización.						
<b>Parcelas afectadas</b>		10213/03						
<b>Núm máx de viviendas en construcción nueva o módulos de 80m2 de comercial</b>						6		
<b>Núm min de estacionamientos</b>								
Zona	Denominación	Uso	Superficie de terreno	Ocupación	Num máx plantas	Edificación nueva permitida S/R	Comentarios.	
<b>TOTAL</b>			171			513		
1	Zona de tres plantas	Residencial-comercial (PB)	171	100%	3	513	Se adjudica una ocupación del 100% en la que deben incluirse los patios según ordenanza.	



Núñez de la Peña 1, esquina San Agustín. Inmueble incluido en el polígono 31 del PEP

## 10 LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

La evaluación ambiental es un instrumento consolidado que acompaña al desarrollo, asegurando que éste sea sostenible e integrador. La evaluación ambiental resulta indispensable para la protección del medio ambiente, facilitando la introducción de los criterios de sostenibilidad en las tomas de decisiones estratégicas (Preámbulo Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental).

### 10.1 PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE APLICACIÓN

Considerada la ampliación del Catálogo del Conjunto Histórico de La Laguna como una modificación menor de su Plan Especial de Protección, es el Reglamento de Planeamiento de Canarias quien establece y determina el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de aplicación.

El Reglamento de Planeamiento en referencia a la alteración de los instrumentos de ordenación (Capítulo V. Alteración de los Instrumentos de Ordenación del Título VI. Cuestiones Comunes), establece en el apartado 2 de su artículo 106.-Modificación:

*“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”*

El procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada viene regulado en la sección 2ª del Reglamento de Planeamiento de Canarias, explicitando su tramitación en los artículos 114, 115 y 116.

- Solicitud de inicio

Tras comprobar el contenido, y en su caso requerir su subsanación, el Ayuntamiento presentará ante La Comisión Autonómica de Evaluación Ambiental la Solicitud de Inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada acompañada del Borrador de la Modificación Menor (Ampliación del Catálogo) del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna y del Documento Ambiental Estratégico (DAE), al objeto de que esta elabore el Informe Ambiental Estratégico.

- Realización de consultas.

La Comisión Autonómica de Evaluación Ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el Documento Ambiental Estratégico y el Borrador de la Modificación Menor. Estas deberán pronunciarse en el plazo máximo de 45 días hábiles desde la recepción de la solicitud del informe

- Informe ambiental estratégico.

La Comisión de Evaluación Autonómica formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio con el Borrador de la Modificación Menor y el Documento Ambiental Estratégico

A través de este informe, la Comisión Autonómica de Evaluación Ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental podrá concluir lo siguiente:

-La Modificación Menor del PEP del Conjunto Histórico de La Laguna debe someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria porque puedan existir efectos significativos sobre el

medio ambiente; en cuyo caso, la Comisión elaborará el documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas ya realizadas; no siendo preciso realizar las consultas previstas en el procedimiento ordinario; y debiendo notificarse esta decisión al Ayuntamiento, junto con el documento de alcance y el resultado de las consultas realizadas para que elabore el Estudio Ambiental Estratégico y continúe con la tramitación prevista conforme al procedimiento ordinario.

-La Modificación Menor no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente en los términos establecidos en el Informe Ambiental Estratégico, considerándose concluido el procedimiento de evaluación ambiental.

El informe ambiental estratégico se publicará en el Boletín Oficial de Canarias o de la Provincia, según proceda, y en la sede electrónica de la Consejería de Transición Ecológica, Lucha contra el Cambio Climático y Planificación Territorial, en el plazo de quince días hábiles posteriores a su formulación.

Cuando se produzca la aprobación definitiva de la Modificación Menor, el acuerdo correspondiente deberá hacer referencia a la dirección electrónica en la que el Ayuntamiento (órgano sustantivo) ponga a disposición del público el contenido íntegro del documento, así como al boletín oficial donde se haya publicado el informe ambiental estratégico.

Los anteriores trámites lo serán sin perjuicio de los que correspondan a la tramitación de la Ampliación del Catálogo como Modificación Menor del PEP, en especial los relativos a la información pública, consulta e informes preceptivos, con la salvedad ya referida y establecida en el apartado 2 del artículo 106 del vigente Reglamento de planeamiento de Canarias.

## 10.2 CONTENIDO DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Esta Evaluación Ambiental Estratégica se formula atendiendo a los contenidos establecidos por el Artículo 151 (Catálogos de Protección) y 165 apartado 3 (Procedimiento de Modificación) de la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, y a lo indicado en el articulado del Título II (Modelo de Protección) y IV (Categorías de bienes e instrumentos de Protección), Sección 3ª (Conjuntos Históricos) de la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias (LPCC)

Los artículos 106, 114, 115 y 116 del Reglamento de Planeamiento de Canarias aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, establecen y regulan el procedimiento de esta Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, siendo el Anexo de Contenidos, Criterios y Metodología de dicho Reglamento el que orienta y fundamenta El Documento Ambiental Estratégico (DAE); documento básico junto al Borrador de la Modificación Menor para la Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada de esta modificación menor del Plan Especial de Protección (PEP) del Conjunto Histórico de La Laguna.

El Documento Ambiental Estratégico (DAE) *es el documento que analiza las implicaciones ambientales de los instrumentos de ordenación que se someten a evaluación ambiental estratégica simplificada. Este documento ambiental debe acompañarse del Borrador que se pretenda evaluar*

El DAE analiza las implicaciones ambientales del Borrador de la Modificación Menor del PEP del Conjunto Histórico de La Laguna, adaptando su contenido- regulado por el artículo 29 de La Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental-, a las determinaciones del Pliego de Prescripciones Técnicas de la Licitación.

Atendiendo a los contenidos, criterios y metodología de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Anexo del Reglamento de Planeamiento de Canarias, el DAE contempla la siguiente información adaptada al Borrador de Ampliación del Catálogo del PEP del Conjunto Histórico de La Laguna:

- *Objetivos de la Ampliación del Catálogo del PEP*

Se describen los objetivos concretos y específicos de la propuesta de Ampliación del Catálogo, incluidos los objetivos de índole ambiental. Se justifica la necesidad de llevar a cabo la ampliación del catálogo como instrumento complementario del PEP, indicando la normativa por la que se promueve y desarrolla.

*-Alcance y contenido de la Ampliación propuesta y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables*

Establecida la delimitación del Conjunto Histórico por el PEP vigente como ámbito de aplicación de la presente Modificación Menor, se justifican las razones por las que se incluyen los nuevos inmuebles así como los distintos niveles de protección propuestos (alternativas) en el Borrador, entendido este como un documento preliminar cuyas propuestas, en el marco normativo del Catálogo vigente, pueden sufrir variaciones a lo largo de su tramitación.

*- Desarrollo previsible de la Ampliación del Catálogo*

Caracterizamos la Ampliación de Catálogo como instrumento complementario del PEP, teniendo en cuenta los procedimientos de tramitación que como modificación menor son necesarios para ejecutar las determinaciones que emanan de este.

Reiteramos lo indicado en el Artículo 106 del Reglamento de Planeamiento que establece en su apartado 2: *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.*

*- Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo de la Ampliación del Catálogo en el ámbito territorial afectado*

A la hora de establecer el ámbito territorial afectado hemos partido de la localización de los 72 inmuebles inicialmente analizados, resultando que si bien hay una clara concentración de estos en las calles Maques de Celada, El Adelantado y El Sol (sector noroeste del C.H.) , y escasa presencia en las manzanas centrales, el resto se encuentra desigualmente repartido, por lo que a efectos prácticos de análisis de las variables ambientales del emplazamiento, el ámbito territorial afectado se circunscribe al delimitado por el PEP vigente

Para la caracterización ambiental de los inmuebles a incluir en la ampliación, tomamos como referente el diagnóstico ambiental realizado por el PEP, tomando la manzana como unidad de referencia territorial y los tramos de calle donde se ubica como localizaciones acotadas de las variables ambientales que concurren en la estructura e imagen urbana del conjunto histórico.

Hemos incluido en nuestro diagnóstico 29 manzanas y 31 tramos que abarcan la totalidad de emplazamientos de los inmuebles analizados , señalando las variables ambientales que concurren en el diagnóstico realizado por el PEP, al objeto de concretar un marco general de la problemática ambiental propia de un Catálogo de Protección en un ámbito urbano que inició su implantación hace más de quinientos años y hoy es Patrimonio Mundial de la UNESCO.

*- Efectos ambientales previsibles*

Desde el punto de vista operativo, en nuestro caso, la evaluación ambiental de la Ampliación del Catálogo del PEP del Conjunto Histórico de La Laguna, ha de presentar un diagnóstico ambiental explícito para cada nuevo inmueble catalogado en un marco de diagnosis ya definido y acotado por el PEP y su Catálogo, lo que condiciona la metodología a seguir.

De la relación entre la caracterización ambiental referida en el apartado anterior e incorporada a los nuevos inmuebles catalogados, y de las determinaciones de protección y fomento propuestas para cada uno de ellos, resultarán las potenciales afecciones a tener en cuenta en su evaluación ambiental. Entendida la afección como *la impresión que hace algo en otra cosa, causando en ella alteración*, hemos de deducir que por su propia naturaleza, las afecciones ambientales derivadas del conjunto de disposiciones de la Ampliación del Catálogo, a priori, han de ser siempre positivas.

La incorporación de la Ficha de Manzana en el PEP, donde se recoge la información en conjunto que afecta a todas las edificaciones catalogadas de cada manzana, nos proporciona el marco de referencia territorial/ambiental para el desarrollo y concreción de las determinaciones de protección y fomento de los inmuebles a incluir en la Ampliación del Catálogo

*- Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes*

Los efectos previsibles derivados de los criterios de inclusión, grados de protección y actuaciones propuestas en los inmuebles incluidos en la Ampliación del Catálogo, deberán justificar su adaptación a las determinaciones establecidas en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y a las derivadas del PGO del Municipio.

*- Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada*

Argumentamos en base al artículo 165 apartado 3 de la Ley de la Ley 4/2017 del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, y al artículo 106 del Reglamento de Planeamiento, el procedimiento de Evaluación Estratégica Simplificada de la Modificación Menor del PEP del Conjunto Histórico en la Ampliación de su Catálogo.

*- Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas*

La Alternativa O, se materializa con la no inclusión de alguno/os de los inmuebles propuestos para la ampliación del catálogo, con lo que los no incluidos quedan en el mismo estado de diagnóstico realizado justificando su exclusión.

La alternativa 1 es la ampliación del catálogo con mantenimiento de la edificación existente. Se protegen los espacios del inmueble que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico y ambiental, objetivo principal de esta modificación menor del PEP.

La Alternativa 2 es la ampliación del catálogo con propuesta de aumento moderado de la edificabilidad existente.

Respetando los espacios libres de interés en el interior de las parcelas por su localización y uso como huertos o jardines, se permite en el resto no protegido del inmueble (en la mayoría de los inmuebles se protege sólo la primera crujía y en algunos también la segunda) nueva edificación con dos plantas de altura máxima, a excepción de algún caso puntual que por motivo paisajístico o preexistencia aconsejara una tercera planta. Salvaguardados los espacios de interés libres de edificación, el aumento de edificabilidad siguiendo las pautas de su ordenación pormenorizada, se convierte en un incentivo de protección vía aumento y modernización de su actual y potencial uso.

*- Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación de la Ampliación del Catálogo*

Detectados y valorados los impactos en cada inmueble incluido en la Ampliación y atendiendo a los objetivos y criterios ambientales de las propuestas del PEP, se constituyen como medidas previstas para prevenir, reducir y en lo posible corregir cualquier efecto negativo relevante, el conjunto de determinaciones derivadas de la catalogación propuesta en el marco de las Ordenanzas de Protección del PEP vigente.

*- Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental de la Propuesta de Ampliación del Catálogo*

La integración de los aspectos ambientales en el análisis y selección de la propuesta de catalogación nos ha permitido el establecimiento de medidas de seguimiento y control ambiental sobre los bienes protegidos en este borrador de catálogo, descritas y referenciadas en su el DAE.

### **10.3 LA INCIDENCIA DE LA PROTECCIÓN DE LOS BIENES EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL**

La Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, nos refiere las garantías de un elevado nivel de protección ambiental sobre todos aquellos planes y programas que puedan tener efectos

significativos sobre el medio ambiente, atendiendo a cuatro preceptos básicos (artículo 1.-Objeto y finalidad):

- a) La integración de los aspectos medioambientales en la elaboración y en la adopción, aprobación o autorización de los planes, programas y proyectos.
- b) El análisis y la selección de las alternativas que resulten ambientalmente viables.
- c) El establecimiento de las medidas que permitan prevenir, corregir y, en su caso, compensar los efectos adversos sobre el medio ambiente.
- d) El establecimiento de las medidas de vigilancia, seguimiento y sanción necesarias para cumplir con las finalidades de esta ley.

En el ámbito del planeamiento territorial y urbanístico estos preceptos están recogidos en la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias y desarrollados en el Reglamento de Planeamiento; del mismo modo y por su condición de Catálogo de un Conjunto Histórico declarado BIC, la Ley de Patrimonio Cultural de Canarias establece determinaciones en torno a su contenido.

Los bienes propuestos para esta Ampliación del Catálogo de Protección, como modificación menor del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna, configuran la concreción material, razonada, diagnosticada y elegida para su Evaluación Ambiental, entendida ésta como procedimiento administrativo instrumental.

La integración de los aspectos ambientales en el análisis y selección de la propuesta de catalogación, la concreción de medidas preventivas, correctoras y compensatorias a través de los grados de protección e intervenciones permitidas y el establecimiento de medidas de seguimiento y control sobre los bienes protegidos y contenidos en este borrador de catálogo, junto a su Documento Ambiental Estratégico establecen la Solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica.

#### **10.4 CONCLUSIONES DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

Por su naturaleza y alcance, la Ampliación del Catálogo del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico constituye un elemento significativo en el conjunto de instrumentos de ordenación urbanística que protegen y fomentan los valores culturales y ambientales de su patrimonio edificado.

El ejercicio realizado al objeto de articular tanto el contenido como el procedimiento de su Evaluación Estratégica Simplificada ha partido de un marco de diagnosis urbanística y ambiental ya definido por su Plan Especial de Protección, siendo su Catálogo el instrumento vigente que determina las condiciones de protección e indica las medidas de fomento del patrimonio edificado en el Conjunto Histórico.

Las variables urbanísticas y ambientales inventariadas y diagnosticadas por el PEP nos dan de una parte la imagen diacrónica (Julio de 2005) de la estructura urbana del Conjunto Histórico, mientras que la vigencia del Plan nos permite referenciar los grados de acierto de su modelo de ordenación a los objetivos de protección de sus valores culturales y ambientales, y su modelo de gestión, a los resultados del conjunto de medidas y programas implementados.(plan de peatonalización, rehabilitación de fachadas, creación de la Zona Comercial Abierta –ZCA-, control, seguimiento y asesoramiento y ayudas a la conservación de los inmuebles catalogados.....)

Realizada la lectura actualizada de la foto aérea de la manzana y vistos los tramos diagnosticados por el PEP (registro fotográfico/Diciembre de 2021), hemos incorporado el grado de conservación de la imagen urbana y la clasificación del valor ambiental al conjunto de emplazamientos de los inmuebles analizados para la Ampliación del Catálogo.

Del conjunto de inmuebles analizados para su catalogación (72), el 66,6% (48) localiza su emplazamiento en un ámbito (tramo de calle y manzana) que calificaba el diagnóstico del PEP con

bajo nivel de conservación de su imagen urbana (alterada en más de un 50%), mientras que 30,55% (22) se localizan en un ámbito clasificado con un nivel medio (alteraciones puntuales). Tan solo el 2,77 de los inmuebles analizados para su catalogación (2), se sitúan en un ámbito donde la imagen urbana se consideraba bien conservada.

En la clasificación del valor ambiental que estableció en su diagnóstico (indicando también como ámbito el tramo de calle y la manzana), no existe un valor ambiental bajo asignado por el PEP en ninguno de los emplazamientos de los inmuebles analizados en la ampliación del catálogo.

Mientras el valor ambiental que calificaba de alto representa el 40,27% (29) de los emplazamientos de los inmuebles analizados para su catalogación, y el 59,72% (43) eran vistos con un valor ambiental medio.

De forma particular y en lo que atañe de manera directa y explícita a esta Modificación Menor son las Ordenanzas de Protección con sus condiciones, grados de protección, tipos de intervención permitidos y parámetros y condiciones de construcción, quienes determinan y previenen los potenciales efectos ambientales previsibles en los edificios catalogados en esta Ampliación.

Partiendo del diagnóstico ambiental articulado, la catalogación propuesta da respuesta a la urgente necesidad de protección de los inmuebles incluidos, consolidando en su caso el buen grado de conservación de la imagen urbana y el valor ambiental de su emplazamiento, o bien, mejorando tanto una como otro.

Desde el punto de vista procedimental y administrativo esta Evaluación Ambiental Estratégica ha iniciado su andadura en el convencimiento de que su Informe Ambiental Estratégico concluirá que esta Modificación Menor no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

## 11 MEDIDAS GENERALES DE FOMENTO

Las administraciones públicas dispondrán de medidas de fomento para la conservación, investigación, documentación, recuperación, restauración, difusión y puesta en valor o uso del patrimonio cultural, de acuerdo con las disponibilidades presupuestarias. Así lo establece la Ley 11/2019 de Patrimonio Cultural de Canarias (LPCC) en su artículo 126.1.

### 11.1 LA CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN DE LOS BIENES

La conservación y recuperación de los bienes protegidos requiere por parte de sus propietarios una inversión importante, al tratarse de un conjunto de inmuebles que necesita por sus materiales tradicionales y tipo de construcción un mantenimiento permanente,

Las medidas de fomento pueden ser entre otras:

- Subvenciones o ayudas
- Beneficios fiscales
- Acceso preferente a créditos oficiales o subsidiados con fondos públicos

Los presupuestos de la Comunidad Autónoma de Canarias y el Cabildo Insular están obligados a incluir anualmente fondos específicos con destino a la conservación, investigación, documentación, recuperación, restauración, difusión y puesta en valor o uso del patrimonio cultural (art.130.1 LPCC).

Los propietarios de los bienes catalogados tienen derecho de acceso preferente a tales fondos (art.130.2 LPCC).

### 11.2 LA DIFUSIÓN Y EL FOMENTO DE LA INVESTIGACIÓN DE LOS BIENES

La administración pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, el Cabildo Insular y el Ayuntamiento fomentarán el conocimiento del patrimonio cultural mediante las acciones y campañas públicas de divulgación y sensibilización (art.132.1 LPCC).

Además, la administración pública de la Comunidad Autónoma de Canarias promoverá la investigación en las materias relativas a la conservación del patrimonio cultural, estableciendo los medios de colaboración con las universidades y centros de formación e investigación, tanto públicos como privados (art.132.2 LPCC).

En el presupuesto de licitación de cada obra pública, con valor superior a trescientos mil euros, que se financie con créditos reales de los presupuestos de la administración pública de la Comunidad Autónoma de Canarias, sus organismos autónomos y entidades, se consignará un importe correspondiente, al menos, al 1,5 % del presupuesto de licitación, para destinarlo a investigación, documentación, conservación, restauración, difusión, puesta en valor o uso o redacción de instrumentos de protección del patrimonio cultural (art.131.1 LPCC)

## 12 LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL CATÁLOGO

### 12.1 CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN

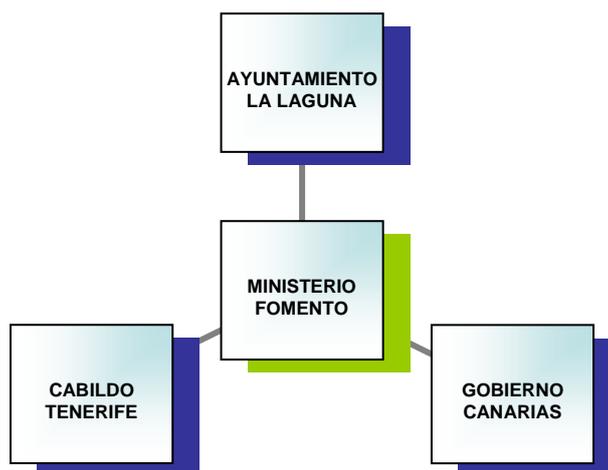
La protección, conservación y acrecentamiento del patrimonio cultural constituye una obligación que recoge el ordenamiento jurídico estatal y canario en línea con los convenios internacionales. En este contexto hay que advertir que las tareas de conservación de dicho patrimonio no sólo conlleva la identificación y prohibición de todas aquellas actuaciones que lo dañen, igualmente supone implementar mecanismos que permitan restaurarlo y darle un uso sustentable acorde con su valor patrimonial.

Con esta idea de partida, este documento persigue definir los criterios de valoración de las medidas de protección a efectos de disponer de una herramienta que permita poder discriminar el reparto de fondos para su mantenimiento y conservación.

### 12.2 FUENTES DE FINANCIACIÓN DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN

El presente apartado tiene por finalidad identificar en el contexto de los vigentes presupuestos públicos aquellos capítulos destinados de forma específica a labores de mantenimiento y rehabilitación de los elementos patrimoniales identificados en este documento de planeamiento. Al respecto conviene destacar que la inversión de fondos públicos en propiedades privadas requiere del impulso por parte de la Administración Pública competente de procedimientos que aseguren la concurrencia competitiva entre los peticionarios, siendo lo procedente en dichos casos la aprobación de línea/s de ayudas y subvenciones específicas para las tipologías de gasto que se deseen financiar.

Con esta finalidad, se identifican a continuación las siguientes fuentes de financiación en función de su procedencia:



Las posibilidades que brinda cada una de estas Administraciones Públicas como herramientas a efectos de financiar las labores de mantenimiento y rehabilitación de los elementos patrimoniales identificados en este documento de planeamiento se describen sucintamente a continuación.

A) AYUNTAMIENTO DE LA LAGUNA.

El Ayuntamiento de La Laguna constituye la administración más próxima y competente a la realidad de las necesidades patrimoniales que concurren en la presente Modificación Menor del Plan Especial, por lo que cobra especial importancia analizar la configuración del presupuesto municipal para conocer su disponibilidad económica.

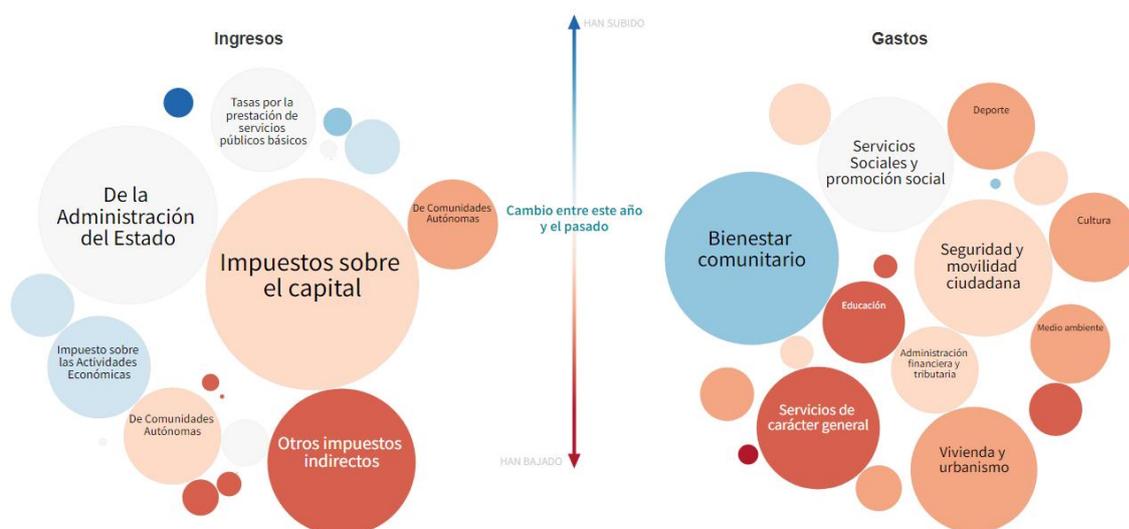
En este sentido, indicar que el último presupuesto municipal aprobado correspondiente al año 2021 alcanza un total de 168 millones de euros, orientándose fundamentalmente a mitigar las consecuencias de la crisis sanitaria. Del total de dicho presupuesto, 161.682.930 euros son gestionados de forma directa por el Ayuntamiento, priorizando las políticas sociales y la dinamización económica. En base a este criterio, el área de Bienestar tiene el mayor peso al contar con más de 19 millones de euros, el 12% del total. A ésta se suma el área de Comercio, el cual adquiere mayor protagonismo como reflejo de la apuesta del gobierno local por el apoyo a los autónomos y empresas del municipio, con nuevas ayudas y estrategias de reactivación y recuperación de la actividad para mitigar los efectos de la crisis sanitaria.

El gasto por habitante en 2021 asciende a 1.017,45 euros, lo que representa una disminución del 3,86% respecto del año anterior. Destacar que dicha cifra resulta inferior a la media provincial, autonómica y nacional.



Fuente: Transparencia municipal Newtral.

En el siguiente gráfico se exponen las principales partidas tanto de ingresos como de gastos que conforman el presupuesto municipal.



Fuente: Transparencia municipal Newtral.

Las partidas vinculadas con la protección del patrimonio cultural se encuentran englobadas en la temática de cultura, representando el 28,78% del total con un importe de 2.471.682 euros, equivalente a una inversión de 16€/habitante.

Cultura	8.588.986 €	54 €	34,97%
Administración General de Cultura	3.197.197 €	20 €	37,22%
Bibliotecas y Archivos	800.267 €	5 €	9,32%
Promoción cultural	361.273 €	2 €	4,21%
Protección y gestión del Patrimonio Histórico-Artístico	2.471.682 €	16 €	28,78%
Fiestas populares y festejos	1.758.568 €	11 €	20,47%

Fuente: Transparencia municipal Newtral.

### B) CABILDO DE TENERIFE.

Los presupuestos del Cabildo de Tenerife para 2021 recogen un gasto cultural estimado en 44.595.580 euros, lo que significa 5,20 veces el programado por el Ayuntamiento de La Laguna (8.588.986 euros). Sin embargo, el dirigido concretamente a actuaciones de protección y recuperación del patrimonio histórico no dista mucho del municipal, estimándose en 2.944.031 euros.

La Corporación Insular dispone dos partidas presupuestarias relacionadas con la protección y recuperación del patrimonio cultural:

- Protección y recuperación del patrimonio histórico. 1.094.031€ (-52,9% respecto a 2020).
- Plan de patrimonio histórico. 1.850.000€ (-29,3% respecto a 2020).



Fuente: Presupuestos Cabildo de Tenerife. Elaboración propia.

### C) GOBIERNO DE CANARIAS.

Si bien del análisis de las competencias del Gobierno de Canarias en materia de patrimonio histórico que se especifican a continuación no se deducen líneas de gasto concretas relacionadas con la intervención física en materia de protección, quizás la primera de las competencias señaladas pudiera darle cobertura jurídica a la transferencia de fondos para dicha finalidad. De ser así, se requeriría de un convenio de colaboración interadministrativa entre Gobierno y Ayuntamiento a efectos de las bases del gasto a ejecutar.

Las competencias de la Comunidad Autónoma en materia de Patrimonio Histórico son:

- Coordinar y fomentar la colaboración entre las Administraciones implicadas en la tutela y gestión del Patrimonio Histórico.
- Ejercer la alta inspección de los cabildos y ayuntamientos en el ejercicio de las competencias transferidas o delegadas en materia de Patrimonio Histórico.
- Declarar los Bienes de Interés Cultural (BIC) y llevar su registro.
- Incoar los expedientes de declaración de BIC para aquellos bienes adscritos a su patrimonio o a servicios públicos gestionados por la Comunidad Autónoma.
- Confeccionar y gestionar el Inventario Regional de Bienes Muebles.
- Coordinar la realización de inventarios, cartas, catálogos y demás instrumentos de documentación del Patrimonio Histórico de Canarias.
- Autorizar las intervenciones arqueológicas.
- Programar la política de investigaciones para la protección y tutela del Patrimonio Histórico.
- Difundir y divulgar el conocimiento y valoración del Patrimonio Histórico de Canarias, integrándolo en los distintos niveles educativos.
- Planificar la política museística en coordinación con los cabildos.
- Planificar la política de conservación y protección del Patrimonio Histórico.
- Ejercer la función inspectora y tramitar los expedientes sancionadores en materia de Patrimonio Arqueológico.
- Ejercer subsidiariamente los derechos de tanteo y retracto en relación con los BIC y con los bienes muebles inventariados, en el supuesto de que el Cabildo no lo hiciera.

#### D) MINISTERIO DE FOMENTO.

El Ministerio de Fomento dispone del conocido Programa 1,5% Cultural. Este se fundamenta en lo dispuesto en el artículo 68.1 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la misma, donde se establece que en el presupuesto de cada obra pública, financiada total o parcialmente por el Estado, se destinará una partida de, al menos el 1,5% de los fondos que sean de aportación estatal, a la financiación de trabajos de conservación o enriquecimiento del Patrimonio Histórico Español o de fomento de la creatividad artística.

Para la adecuada ejecución de las previsiones contenidas en la normativa citada anteriormente, con fecha 7 de junio de 2017 se firmó el VII Acuerdo de Colaboración entre el Ministerio de Fomento y el Ministerio de Educación, Cultura y Deporte para la actuación conjunta en el Patrimonio Histórico Español.

El procedimiento para la concesión de estas ayudas se rige por lo dispuesto en la Orden FOM/1932/2014, de 30 de septiembre, por la que se aprueban las bases reguladoras de la concesión de ayudas para actuaciones de conservación o enriquecimiento del Patrimonio Histórico Español, con cargo a los recursos procedentes de las obras públicas financiadas por el Ministerio de Fomento y por las entidades del sector público dependientes o vinculadas.

Por su parte, el procedimiento de concesión se rige por lo establecido en los artículos 8 y 9 de la Orden FOM/1932/2014, de 30 de septiembre, mientras que los criterios de selección y valoración de las solicitudes se contemplan en el artículo 7 de dicha Orden.

### 12.3 MODELO DE FINANCIACIÓN DEL CATÁLOGO

Abordar la cuestión del modelo de financiación capaz de desarrollar el compendio de actuaciones contempladas en este Catálogo de Protección Patrimonial parecería una cuestión sencilla de no concurrir las siguientes circunstancias:

- a. Exiguos presupuestos destinados por las Administraciones Públicas canarias a la conservación expresa de los bienes patrimoniales.
- b. Propiedad privada de los bienes patrimoniales inventariados.
- c. Significativo coste el requerido para el mantenimiento y rehabilitación de los bienes patrimoniales inventariados.
- d. Escaso atractivo “económico” de algunos bienes patrimoniales, lo que limita posibles fórmulas de explotación a través de los cuales lograr autofinanciación para su propia conservación.

La limitación presupuestaria real que existe al objeto de financiar las medidas de protección definidas en este documento, conlleva la necesidad de abrir el debate sobre si se debe de explotar el patrimonio como herramienta económica para costear los costes de su propia conservación.

Partiendo de la base que el patrimonio cultural puede ser – y de hecho es- un motor económico a nivel local, convendría considerarlo de este modo. Dado el atractivo turístico que el ámbito objeto de esta Modificación Menor posee, habría que valorar la conveniencia y oportunidad de enfocar desde una orientación turística-comercial aquellos bienes patrimoniales que reúnan condiciones favorables al objeto de generar una herramienta de financiación de las labores de conservación que precisan.

Existen ejemplos cercanos en los que si bien los elementos del Patrimonio Cultural no tienen por finalidad en sí mismos ser rentables y autofinanciables, lo cierto es que esta opción puede ser una alternativa sin que ello implique perder sus señas de identidad, perjudicar los valores que contienen o ir en contra del marco normativo vigente..

Lógicamente no todos los bienes patrimoniales explotados económicamente tienen garantizada a priori su viabilidad económica, lo que obligaría en cualquier caso a la realización de estudios específicos sobre el modelo de explotación recomendado para cada bien catalogado de forma previa a la toma de decisiones.

Una segunda herramienta de financiación que habrá que analizar en este documento al objeto de procurar una efectiva conservación de los bienes patrimoniales son los incentivos fiscales. En este caso, el alcance de la aplicación de esta herramienta estaría limitada al patrimonio arquitectónico.

En este sentido, existen experiencias nacionales e internacionales en las que se utiliza la bonificación o total exención de algunos tributos municipales (IBI y tasa de residuos) como fórmula para incentivar la conservación y puesta en valor de los bienes arquitectónicos catalogados.

El fundamento de su aplicación estriba en disminuir la presión fiscal que recae sobre los propietarios de los bienes arquitectónicos catalogados a fin de que destinen esos recursos económicos a las labores de mantenimiento, rehabilitación y puesta en valor del propio inmueble.

Por lo tanto, se trata de una bonificación total o parcial de tipo finalista, por cuanto la exoneración conlleva aparejada la obligación por parte del propietario de realizar las labores de mantenimiento y rehabilitación que precise el inmueble. De esta forma, la Administración – sin efectuar un coste directo- logra el fin al que le obliga la normativa de preservar los bienes patrimoniales.

No se trataría en ningún caso de una situación novedosa en la fiscalidad española por cuanto existe en la actualidad una casuística diversa sobre la utilización de bonificaciones o beneficios fiscales con un sentido finalista. Así existen incentivos fiscales al emprendimiento y la economía social, deducciones fiscales a empresas que fomenten la igualdad, etc.

## **12.4 SOBRE EL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO**

La exigencia de la Memoria o Informe de Sostenibilidad Económica está contenida en el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley estatal del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDL 7/2015, de 30 de octubre), y en el artículo 140.1.d) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. La norma establece en relación a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, que la documentación de los instrumentos de ordenación deben incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica cuya finalidad particular será ponderar el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras, y la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes. Igualmente, deberá analizar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La finalidad última será determinar los requerimientos de financiación que conllevará la ejecución de las actuaciones a incluir en la presente Modificación Menor del PEP del Conjunto Histórico de La Laguna, estimando la carga que repercutirá sobre los distintos agentes inversores implicados, tanto públicos como privados, en virtud de las competencias que ostente cada uno de ellos, y su capacidad para viabilizar la inversión en un horizonte temporal dado.

Una vez determinados los costes de inversión que conlleve cada una de las medidas de protección, será objeto de este capítulo analizar, por un lado, las posibilidades de inversión real del Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna cuantificada en el Capítulo VI de sus Presupuestos Municipales y, por otro lado, la posible financiación que otras Administraciones (Cabildo de Tenerife, Gobierno de Canarias y Ministerio de Fomento) pudieran habilitar para el desarrollo de actuaciones incluidas en este Plan, bien por sí mismas en virtud de sus competencias, o a través de la suscripción de convenios de colaboración interadministrativos.

Una vez computado dichos costes y asignadas las responsabilidades en función de las competencias de cada una de las Administraciones, habrá que valorar el impacto que ello genera sobre sus Haciendas a efectos de determinar su viabilidad económica.

Paralelamente, habrá que sopesar el alcance y viabilidad de implantar mecanismos de financiación privada tales como los citados en el epígrafe anterior, al objeto de estimar en qué medida pueden convertirse en fuentes paralelas que permitan en la práctica acelerar la ejecución de las medidas de protección propuestas.

La valoración a priori del alcance de la iniciativa pública, de posibles expropiaciones, de los justiprecios, etc., así como de la iniciativa privada (si la hubiera), determinará unos costes de inversión y de mantenimiento que comprometen a la Administración y a particulares a efectos orientativos, estando sujetos a estudios posteriores que puedan desarrollar y concretar las determinaciones establecidas en el presente documento.

Al igual que en el caso anterior, la dificultad de concretar con anticipación las aportaciones exactas que pudieran provenir de otras administraciones que no sean el Ayuntamiento de San Cristóbal de La Laguna, hace que la financiación asignada a estos agentes sea de carácter estimativa. En estos términos se pronuncia la doctrina jurisprudencial, en concreto por la STSJ de Valencia, de 14 de abril de 1998 (AA 444) cuando manifiesta:

*“(...) parece suficiente la motivación del citado estudio de la doctrina dominante (SSTS 27 de abril de 1982, 18 de octubre de 1982, 15 de febrero de 1983, 7 de abril de 1983, 27 de julio de 1988 y 3 de octubre de 1990 ...), que ha aceptado pacíficamente el carácter genérico del citado estudio lo que hace inexigible una específica previsión para cada una de las operaciones que puedan privarse de la nueva ordenación (en este sentido, STS 5 de marzo de 1996). En fin, el mencionado estudio no requiere la precisión de un Plan Parcial o de un Plan Especial, bastando acreditar, desde una perspectiva general, las posibilidades económico-financieras del territorio y de la población. Será en la ejecución del Plan cuando se exija una mayor concreción de los medios económicos disponibles y que deberán quedar afectos a su ejecución”.*

Con esta secuencia metodológica, se configurará el Informe de Sostenibilidad Económica en base al siguiente esquema de contenidos definidos por la normativa vigente:

- 1.- Definición de las actuaciones y costes estimados que generen costes de urbanización.
- 2.- Definición y asignación de la responsabilidad financiera a utilizar para garantizar la viabilidad de las actuaciones.
- 3.- Definición de las determinaciones urbanísticas, si las hubiera, susceptibles de generar posibles indemnizaciones con asignación de las partidas económicas que las viabilicen.
- 4.- Cronograma de las actuaciones previstas que impliquen costes de inversión.
- 5.- Análisis del impacto en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la prestación de los servicios resultantes.
- 6.- Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Conviene advertir la existencia de una brecha temporal en el ejercicio a realizar fruto de la imposibilidad de conocer los compromisos de asignaciones presupuestarias futuras a realizar por parte de las Administraciones competentes dirigidas a ejecutar las medidas resultantes de esta Ampliación del Catálogo de Protección. Consiguientemente, el Informe de Sostenibilidad Económica, una vez aprobado como parte de la presente Modificación Menor, ha de actuar como garante del compromiso de las distintas Administraciones Públicas para la efectiva ejecución de las mismas a medio y largo plazo.

En San Cristóbal de La Laguna, a 9 de marzo de 2022