

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

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

MARZO 2022



INDICE

1	OBJETIVOS DE LA AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO	7
2	ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PEP Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.....	8
2.1	ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PEP	8
2.2	ALTERNATIVA 0: SITUACIÓN ACTUAL Y EVOLUCION PROBABLE	9
2.2.1	Situación actual.....	9
2.2.2	Evolución probable de la situación actual en caso de la no realización de la modificación menor.....	10
2.3	ALTERNATIVA 1: AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO CON MANTENIMIENTO DE LA EDIFICABILIDAD EXISTENTE	10
2.4	ALTERNATIVA 2: AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO CON PROPUESTA DE AUMENTO DE LA EDIFICABILIDAD EXISTENTE.....	11
2.5	JUSTIFICACIÓN Y CONTENIDO DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA	12
2.5.1	Evaluación de alternativas	12
2.6	MANZANA 2. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS	17
2.6.1	Alternativa 0.....	17
2.6.2	Alternativa 1.....	18
2.6.3	Alternativa 2.....	19
2.7	MANZANA 3. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS	20
2.7.1	Alternativa 0.....	20
2.7.2	Alternativa 1.....	21
2.7.3	Alternativa 2.....	22
2.8	MANZANA 4. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS	23
2.8.1	Alternativa 0.....	23
2.8.2	Alternativa 1.....	24
2.8.3	Alternativa 2.....	26
2.9	MANZANA 7. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS	27
2.9.1	Alternativa 0.....	27
2.9.2	Alternativa 1.....	28
2.9.3	Alternativa 2.....	29
2.10	MANZANA 10. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS	30
2.10.1	Alternativa 0.....	30
2.10.2	Alternativa 1.....	31
2.10.3	Alternativa 2.....	32
2.11	MANZANA 11. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS	33
2.11.1	Alternativa 0.....	33
2.11.2	Alternativa 1.....	34

2.11.3 Alternativa 2	35
2.12 MANZANA 12. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS	36
2.12.1 Alternativa 0	36
2.12.2 Alternativa 1	37
2.12.3 Alternativa 2	38
2.13 MANZANA 13. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS	39
2.13.1 Alternativa 0	39
2.13.2 Alternativa 1	40
2.13.3 Alternativa 2	41
2.14 MANZANA 14. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS	42
2.14.1 Alternativa 0	42
2.14.2 Alternativa 1	43
2.14.3 Alternativa 2	44
2.15 MANZANA 15. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS	45
2.15.1 Alternativa 0	45
2.15.2 Alternativa 1	46
2.15.3 Alternativa 2	47
2.16 MANZANA 20 ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS	48
2.16.1 Alternativa 0	48
2.16.2 Alternativa 1	49
2.16.3 Alternativa 2	50
2.17 MANZANA 24. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS	51
2.17.1 Alternativa 0	51
2.17.2 Alternativa 1	52
2.17.3 Alternativa 2	53
2.18 MANZANA 25. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS	54
2.18.1 Alternativa 0	54
2.18.2 Alternativa 1	55
2.18.3 Alternativa 2	56
2.19 MANZANA 27. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS	57
2.19.1 Alternativa 0	57
2.19.2 Alternativa 1	58
2.19.3 Alternativa 2	59
2.20 MANZANA 34. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS	60
2.20.1 Alternativa 0	60
2.20.2 Alternativa 1	61
2.20.3 Alternativa 2	62
2.21 MANZANA 41. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS	63

2.21.1 Alternativa 0	63
2.21.2 Alternativa 1	64
2.21.3 Alternativa 2	65
2.22 MANZANA 45. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS	66
2.22.1 Alternativa 0	66
2.22.2 Alternativa 1	67
2.22.3 Alternativa 2	68
2.23 MANZANA 47. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS	69
2.23.1 Alternativa 0	69
2.23.2 Alternativa 1	70
2.23.3 Alternativa 2	71
2.24 MANZANA 48. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS	72
2.24.1 Alternativa 0	72
2.24.2 Alternativa 1	73
2.24.3 Alternativa 2	74
2.25 MANZANA 56. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS	75
2.25.1 Alternativa 0	75
2.25.2 Alternativa 1	76
2.25.3 Alternativa 2	77
2.26 MANZANA 58. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS	78
2.26.1 Alternativa 0	78
2.26.2 Alternativa 1	79
2.26.3 Alternativa 2	80
2.27 MANZANA 59. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS	81
2.27.1 Alternativa 0	81
2.27.2 Alternativa 1	82
2.27.3 Alternativa 2	83
2.28 MANZANA 60. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS	84
2.28.1 Alternativa 0	84
2.28.2 Alternativa 1	85
2.28.3 Alternativa 2	86
2.29 MANZANA 61. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS	87
2.29.1 Alternativa 0	87
2.29.2 Alternativa 1	88
2.29.3 Alternativa 2	89
2.30 MANZANA 66. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS	90
2.30.1 Alternativa 0	90
2.30.2 Alternativa 1	91

2.30.3 Alternativa 2.....	92
2.31 MANZANA 71. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS.....	93
2.31.1 Alternativa 0.....	93
2.31.2 Alternativa 1.....	94
2.31.3 Alternativa 2.....	95
2.32 MANZANA 75. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS.....	96
2.32.1 Alternativa 0.....	96
2.32.2 Alternativa 1.....	97
2.32.3 Alternativa 2.....	98
2.33 MANZANA 80. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS.....	99
2.33.1 Alternativa 0.....	99
2.33.2 Alternativa 1.....	100
2.33.3 Alternativa 2.....	101
3 DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN MENOR.....	102
4 CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.....	104
4.1 CRITERIOS PARA LA CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.....	104
4.2 LA VEGETACIÓN EXISTENTE EN HUERTOS Y JARDINES DE LOS INMUEBLES ANALIZADOS.....	108
4.2.1 Descripción general de la vegetación existente.....	109
4.2.2 Diagnóstico del estado de conservación de la vegetación existente.....	114
4.2.3 Valores a proteger en huertos y jardines.....	114
4.3 POTENCIALIDAD ARQUEOLÓGICA DE LOS INMUEBLES ANALIZADOS.....	115
4.3.1 Diagnóstico general sobre la potencialidad arqueológica.....	115
4.3.2 Valoración de la potencialidad arqueológica.....	115
4.4 DIAGNÓSTICO AMBIENTAL DE LAS MANZANAS DONDE SE SITUAN LOS INMUEBLES PROPUESTOS PARA LA AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO.....	118
5 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.....	186
6 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.....	192
6.1 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y PLANES SECTORIALES.....	192
6.2 PLANES TERRITORIALES.....	193
6.2.1 El Plan Insular de Ordenación de Tenerife. PIOT.....	193
6.2.2 El Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras y Dotaciones del Sistema Tranviario en el Área Metropolitana de Tenerife. PTESTT.....	193
7 MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.....	195

8	RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.....	196
9	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 MODIFICACIÓN MENOR.....	199
9.1	MEDIDAS PREVENTIVAS DE CARÁCTER GENERAL	199
9.2	MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS EN LOS INMUEBLES CATALOGADOS.....	200
9.3	MEDIDAS AMBIENTALES INCLUIDAS EN PLANES JERÁRQUICAMENTE SUPERIORES.....	201
9.4	MEDIDAS DIRIGIDAS A LOS PROYECTOS DE INTERVENCIÓN EN LOS INMUEBLES INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.....	203
9.4.1	Medidas para el control de los movimientos de tierras	203
9.4.2	Medidas para la conservación de la tierra vegetal.....	203
9.4.3	Medidas de conservación y mejora de la vegetación existente	203
9.4.4	Medidas de protección del patrimonio arqueológico.....	204
9.4.5	Medidas para evitar la contaminación del suelo y el agua.....	204
9.4.6	Medidas para el control de la calidad del aire	204
9.4.7	Medidas para el control de la contaminación acústica.....	204
9.4.8	Medidas para el control de generación de residuos	204
10	DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA PROPUESTA DE AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO.....	206
10.1	OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL (PVA).....	206
10.2	ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PROGRAMA	207
10.3	RESPONSABILIDAD DEL SEGUIMIENTO	207
10.4	FASES DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL	207
10.5	REDEFINICIÓN DEL PROGRAMA	208
10.6	SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA EN LA FASE DE CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN ..	208

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	Licencia en Geografía. Sistemas de Información Geográfica
Carlos Javier Febles Acosta	Arquitecto Técnico. Levantamiento de los inmuebles

1 OBJETIVOS DE LA AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO

Esta Modificación Menor del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de San Cristóbal de La Laguna tiene por objetivo concreto y específico la ampliación de su catálogo.

Esta ampliación parte de una propuesta realizada por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de La Laguna, que tras su estudio previo propone la inclusión en el Catálogo de 72 inmuebles con base en tres criterios explicitados en el pliego de condiciones técnicas de su licitación:

- *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.”*

Es objetivo principal de esta Ampliación de Catálogo la protección de los valores patrimoniales contenidos en el conjunto de inmuebles seleccionados en el marco de los tres criterios citados, incluyendo los valores y objetivos ambientales referenciados y diagnosticados en su Plan Especial de Protección.

Esta Modificación Menor del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna 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).

De otro lado, 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 su 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 Ampliación del Catálogo para la Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

2 ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PEP Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.

2.1 ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PEP

Establecida la delimitación del Conjunto Histórico por el PEP vigente como ámbito de aplicación de la Ampliación del Catálogo, las actuaciones propuestas se circunscriben al conjunto de inmuebles incluidos en esta. Dichas actuaciones se concretan en los distintos niveles de protección propuestos en este Borrador, entendiéndose este como un documento preliminar cuyas propuestas, en el marco normativo del Catálogo vigente, pueden sufrir variaciones a lo largo de su tramitación.

El alcance de la Modificación Menor se ciñe a las parcelas incluidas en la ampliación del Catálogo del PEP, disponiéndose de determinaciones pormenorizadas que protegen los valores patrimoniales de las edificaciones y de los espacios libres de interés existentes en aquéllas, además de regular la nueva edificación permitida en las parcelas en relación a los elementos protegidos y a la volumetría edificatoria del entorno próximo, en el marco normativo de las ordenanzas de protección del PEP.

El contenido de la Modificación Menor se ajusta a su objeto principal, la ampliación del Catálogo de Protección del PEP, por lo que contempla todos los aspectos dispuestos en el artículo 52 de la Ley de Patrimonio Cultural de Canarias, contenidos en la Memoria y en las Fichas del Catálogo. Éstas describen los elementos de los inmuebles que tienen interés para su protección, y se completarán con los elementos discordantes, los tipos de intervenciones y usos permitidos, y las condiciones a las que se han de ajustar la nueva edificación en las parcelas. Este contenido de la Modificación Menor se detalla en el apartado 2 (Control legal y normativo) de la memoria descriptiva y justificativa.

Asimismo, la Modificación Menor del PEP está sujeta al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, cuya solicitud de inicio ha de ser acompañada por el Documento Ambiental Estratégico y el Borrador de la Modificación Menor. El contenido mínimo de dichos documentos se establece en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, siendo su Anexo de Contenidos, Criterios y Metodología el que orienta y fundamenta los aspectos a tener en cuenta en dichos documentos.

El citado Anexo se plantea con base en escenarios generales e integradores de la diversidad territorial presente en nuestro ámbito insular y reflejada siempre en los inventarios y diagnósticos ambientales que acompañan al conjunto de instrumentos de planeamiento en su evaluación ambiental. En su propuesta metodológica explicita un conjunto de variables a tener en cuenta - como punto de partida- para una correcta caracterización ambiental del ámbito territorial a ordenar y una eficaz valoración de los potenciales efectos derivados del alcance de la ordenación propuesta al objeto de establecer las medidas protectoras y correctoras que neutralicen y minimicen los potenciales impactos significativos.

En nuestro caso, los factores ambientales caracterizados y evaluados parten del peculiar ámbito urbano conformado por el Centro Histórico de La Laguna, y guardan relación con los objetivos de la Modificación Menor del PEP, facilitando el diagnóstico y la evaluación ambiental de la propuesta de ampliación de su catálogo.

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, alcance y 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.

2.2 ALTERNATIVA 0: SITUACIÓN ACTUAL Y EVOLUCION PROBABLE

2.2.1 Situación actual

En el casco histórico de La Laguna existe un conjunto de edificaciones no catalogadas de una y dos plantas de construcción modesta cuyo origen guarda relación con la actividad agropecuaria siendo característica común que a las dependencias destinadas a la vivienda le acompañasen otras destinadas a graneros, establos y cuartos de aperos de labranza. Caracterizadas mayoritariamente por su tipología como casa terrera las de una planta y en menor medida casa sobrada las de dos, 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.

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. Algunos inmuebles de este conjunto conforman por su adosamiento un frente urbano característico de épocas pasadas digno de mantener. Estas construcciones se conservan en su mayoría en un estado aceptable gracias al esfuerzo económico de sus propietarios para su mantenimiento, otras, -las menos-, se encuentran en un estado ruinoso de difícil recuperación.



Frente de fachada de inmuebles a catalogar en c/ Marqués de Celada

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 caracterizado por el PEP de alto valor ambiental.

2.2.2 Evolución probable de la situación actual en caso de la no realización de la modificación menor

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, lo que conllevaría a la ruina de las mismas.

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. 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.

En resumen, si este conjunto de inmuebles no se protege, incorporándolos por un lado al Catálogo de protección del PEP, y por otro, adoptando las medidas de fomento necesarias para su conservación y mantenimiento, irán paulatinamente desapareciendo, siendo sustituidos por nueva edificación de mayor edificabilidad, contribuyendo así a la progresiva desaparición de la imagen urbana y la calidad ambiental que caracteriza al centro histórico de la ciudad.

2.3 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.

2.4 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



Jardín trasero en C/Adelantado



Primeras crujías propuestas para su catalogación en C/ El Sol

2.5 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.

2.5.1 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 a continuación, siguiendo la metodología del análisis multicriterio con asignación de pesos a los criterios de evaluación, tal y como muestra la matriz que a continuación se presenta. Los criterios se valoran en una escala de 1 a 5 según su valoración sea más o menos negativa, respectivamente. De este modo la alternativa con una valoración conjunta más alta será preferible respecto a las otras y por tanto será seleccionada como propuesta de ordenación.

CRITERIOS	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
	Mantenimiento de la situación actual	Ampliación del Catálogo con mantenimiento de la edificabilidad existente	Ampliación del Catálogo con aumento moderado de la edificabilidad existente
Protección de los inmuebles			
Garantizar protección de las características morfológicas de las edificaciones como elementos que conforman el paisaje urbano característico (fachada, cubierta y las crujeas originales).	El planeamiento vigente no contempla la protección de los inmuebles analizados, por lo que su aplicación supone la pérdida de los mismos y de las características morfológicas identitarias del paisaje urbano tradicional.	Esta alternativa contempla la incorporación de los inmuebles analizados en el Catálogo del PEP. Se protegen los espacios del inmueble que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental. Se protegen los elementos de interés de la edificación que caracterizan el paisaje urbano tradicional, fachada, cubiertas y las crujeas originales existentes	Esta alternativa contempla la incorporación de los inmuebles analizados en el Catálogo del PEP. Se protegen los espacios del inmueble que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental. Se protegen los elementos de interés de la edificación que caracterizan el paisaje urbano tradicional, fachada, cubiertas y las crujeas originales existentes
Garantizar la protección de las características tipológicas tradicionales (distribución original, existencia de los muros portantes originales, escalera)	El planeamiento vigente no contempla la protección de los inmuebles, por lo que su aplicación supone la pérdida de elementos de tipologías tradicionales, que sin tener un valor excepcional, mantienen valores patrimoniales de interés conformadores del parcelario histórico.	Se protegen los elementos de interés característicos y originales de la tipología concreta de los inmuebles: distribución de espacios, graneros, escalera, muros portantes, huecos y carpinterías, forjados de madera y entablados, pavimentos, etc	Se protegen los elementos de interés característicos y originales de la tipología concreta de los inmuebles: distribución de espacios, graneros, escalera, muros portantes, huecos y carpinterías, forjados de madera y entablados, pavimentos, etc
Protección de los espacios libres			
Mantenimiento del patio tipológico y sus elementos originales característicos	La no protección de los inmuebles analizados supondría la pérdida de los mismos y de sus elementos característicos, entre ellos el patio tipológico, en su caso.	La protección de los elementos de interés de los inmuebles que contempla esta alternativa, comprende la protección de los espacios libres interiores (patio estructural) característicos de las tipologías edificatorias	La protección de los elementos de interés de los inmuebles que contempla esta alternativa, comprende la protección de los espacios libres interiores (patio estructural) característicos de las tipologías edificatorias
Potenciación de las características de la huerta o jardín (entidad, uso, estado, nivel de urbanización interior, presencia de vegetación significativa), relacionadas directamente con la edificación catalogada	La no inclusión de los inmuebles en el Catálogo de Protección, podría suponer la pérdida de las huertas y jardines existentes de interés o parte de los mismos, y consecuentemente, la desaparición de elementos característicos del parcelario histórico y de gran valor ambiental.	La protección de los elementos de interés de los inmuebles que contempla esta alternativa, comprende la protección de los espacios libres significativos de las parcelas, exteriores a la edificación y con presencia de vegetación (huertas, jardines), que han caracterizado el parcelario histórico	La protección de los elementos de interés de los inmuebles que contempla esta alternativa, comprende la protección de los espacios libres significativos de las parcelas, exteriores a la edificación y con presencia de vegetación (huertas, jardines), que han caracterizado el parcelario histórico
Adaptación de la nueva edificación			
Garantizar que la nueva edificación permitida no afecte negativamente a los valores patrimoniales de la edificación protegida	Al no contemplarse en el planeamiento la protección de los inmuebles, la nueva edificación supondría la eliminación de los inmuebles analizados y la pérdida, por tanto, de sus valores patrimoniales.	La nueva edificación permitida en el área de movimiento de la edificación que se delimite, no afectará de forma negativa a los elementos de interés protegidos de los inmuebles	La nueva edificación permitida en el área de movimiento de la edificación que se delimite, no afectará de forma negativa a los elementos de interés protegidos de los inmuebles
Garantizar que la nueva edificación permitida no afecte negativamente a los espacios libres protegidos (huertas, jardines y patios estructurales)	Al no contemplarse en el planeamiento la protección de los inmuebles, la nueva edificación supondría la eliminación de los inmuebles analizados y de las huertas y jardines interiores de interés existentes.	La nueva edificación permitida en el área de movimiento de la edificación que se delimite, no afectará a las huertas y jardines de interés, pues éstos estarán protegidos y delimitados como área libre obligatoria	La nueva edificación permitida en el área de movimiento de la edificación que se delimite, no afectará a las huertas y jardines de interés, pues éstos estarán protegidos y delimitados como área libre obligatoria
Garantizar que la nueva edificación permitida no afecte negativamente a la volumetría de la edificación protegida	Al no contemplarse en el planeamiento la protección de los inmuebles, la nueva edificación supondría la eliminación de los inmuebles analizados y la pérdida, por tanto, de sus valores patrimoniales.	El mantenimiento de la edificabilidad y altura de edificación existentes, garantiza que la nueva edificación resultante no afecte de forma negativa a la volumetría de la edificación protegida	Las determinaciones pormenorizadas vinculantes de la Modificación Menor, relativas a la distribución espacial de los nuevos volúmenes edificatorios, que incluye el aumento moderado de la edificabilidad existente, garantiza que la nueva edificación no afecte de forma negativa a la volumetría de la edificación protegida
Garantizar que la nueva edificación permitida contribuya a mejorar su relación con los inmuebles del entorno	La nueva edificación que sustituirá a los inmuebles de valor histórico y patrimonial, supondrá la modificación paulatina del paisaje urbano característico en las zonas afectadas del conjunto histórico	El mantenimiento de la edificabilidad y altura de edificación existentes, no garantiza una relación armónica con las edificaciones del entorno resultantes del planeamiento vigente, generalmente de mayor edificabilidad y altura que las existentes en las parcelas catalogadas	Las determinaciones pormenorizadas vinculantes de la Modificación Menor, relativas a la distribución espacial de los nuevos volúmenes edificatorios, que incluye el aumento moderado de la edificabilidad existente, garantiza que la nueva edificación guarde una relación más armónica con las edificaciones del entorno resultantes del planeamiento vigente
Aumento moderado de la edificabilidad como incentivo a las intervenciones que fomenten la conservación del inmueble protegido y la mejora de las condiciones de habitabilidad	La situación urbanística actual favorece la nueva edificación en las parcelas analizadas y la demolición de los inmuebles que se pretenden catalogar	El mantenimiento de la edificabilidad y altura de edificación existentes no incentiva las nuevas actuaciones en los inmuebles, que conllevaría en paralelo intervenciones de conservación de los elementos protegidos y de mejora de las condiciones de habitabilidad	El aumento moderado de la edificabilidad existente promueve nuevas actuaciones en los inmuebles, fomentando simultáneamente intervenciones de conservación de los elementos protegidos y de mejora de las condiciones de habitabilidad.

CRITERIOS	PESO	ALTERNATIVA 0		ALTERNATIVA 1		ALTERNATIVA 2	
		Mantenimiento de la situación actual		Ampliación del Catálogo con mantenimiento de la edificabilidad existente		Ampliación del Catálogo con aumento moderado de la edificabilidad existente	
		VALOR	COEFICIENTE	VALOR	COEFICIENTE	VALOR	COEFICIENTE
Protección de los inmuebles							
Garantizar protección de las características morfológicas de las edificaciones como elementos que conforman el paisaje urbano característico (fachada, cubierta y las crujeas originales).	2	0	0	5	10	5	10
Garantizar la protección de las características tipológicas tradicionales (distribución original, existencia de los muros portantes originales, escalera)	1,5	0	0	5	7,5	5	7,5
Protección de los espacios libres							
Mantenimiento del patio tipológico y sus elementos originales característicos	1	0	0	5	5	5	5
Potenciación de las características de la huerta o jardín (entidad, uso, estado, nivel de urbanización interior, presencia de vegetación significativa), relacionadas directamente con la edificación catalogada	2	2	4	5	10	5	10
Adaptación de la nueva edificación							
Garantizar que la nueva edificación permitida no afecte negativamente a los valores patrimoniales de la edificación protegida	0,5	0	0	5	2,5	5	2,5
Garantizar que la nueva edificación permitida no afecte negativamente a los espacios libres protegidos (huertas, jardines y patios estructurales)	0,5	2	1	5	2,5	5	2,5
Garantizar que la nueva edificación permitida no afecte negativamente a la volumetría de la edificación protegida	1	0	0	5	5	5	5
Garantizar que la nueva edificación permitida contribuya a mejorar su relación con los inmuebles del entorno	1,5	1	1,5	3	4,5	5	7,5
Aumento moderado de la edificabilidad como incentivo a las intervenciones que fomenten la conservación del inmueble protegido y la mejora de las condiciones de habitabilidad	2	0	0	0	0	5	10
TOTAL			6,5		47		60

Tabla de valoración de las alternativas de ordenación

La alternativa que resulta más favorable es la 2 (ampliación del catálogo con propuesta de aumento 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.

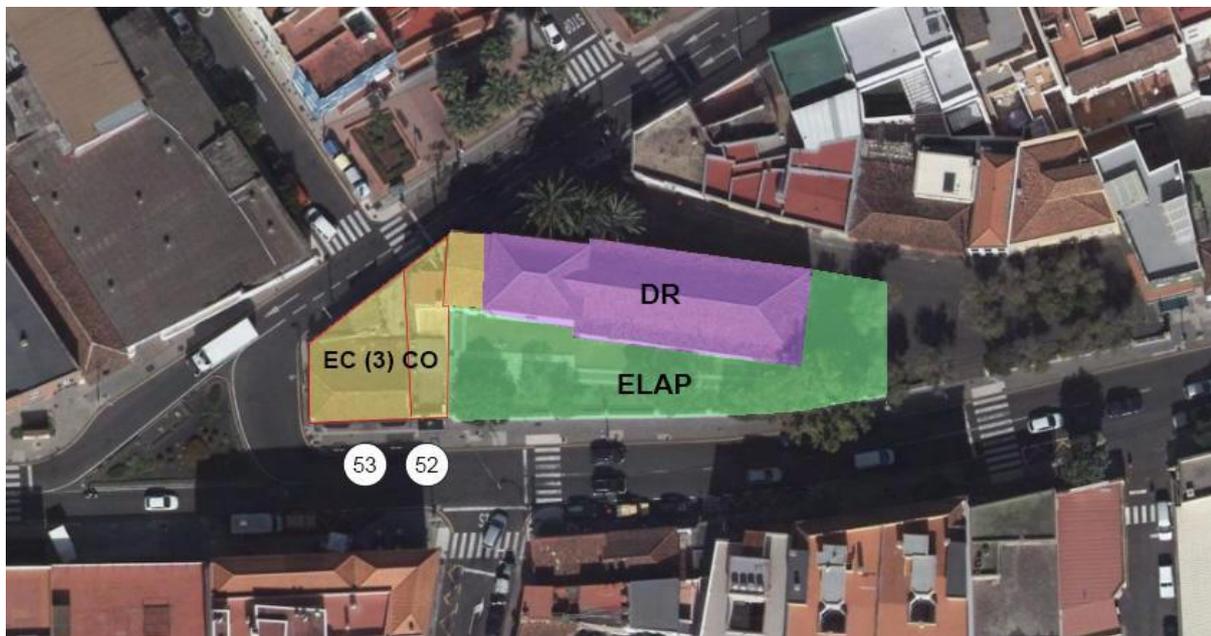
La Alternativa 2, al igual que la Alternativa 1, contempla la incorporación de los inmuebles analizados en el Catálogo del PEP, por lo que se protegen los espacios de dichos inmuebles que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental. Se garantizan la protección de las características 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.

A continuación se detallan por manzana cada una de las alternativas:

2.6 MANZANA 2. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

2.6.1 Alternativa 0



DR	Dotacional Religioso
ELAP	Espacios Libres Área Peatonales
EC (3) CO	Edificación cerrada, 4 plantas, uso residencial colectivo

La Alternativa 0, de no realización de la presente modificación menor y, por tanto, la no aplicación de algún tipo de protección a los inmuebles analizados situados en las parcelas 53 y 52, con los números de gobierno 122 y 124 de la Calle Marqués de Celada, consiste en el mantenimiento de la situación urbanística actual: estas parcelas, que forman parte del entorno de la Plaza y Ermita de San Benito (catalogada por el PEP como Integral 1) se encuentran incluidas en la Zona Tampón del ámbito de ordenación del PEP y ordenadas de manera pormenorizada por ese instrumento.

El PEP prevé en la manzana nº2, los usos residencial y compatibles con éste, la tipología de edificación cerrada colectiva de 3 plantas de altura -EC(3)CO-.

El riesgo de demolición de las edificaciones citadas, conlleva la pérdida de sus valores arquitectónicos y ambientales que actualmente contribuyen a enriquecer el paisaje urbano en torno al camino tradicional de entrada al conjunto histórico y a la ermita de San Benito.

2.6.2 Alternativa 1



- DR Dotacional Religioso
- ELAP Espacios Libres Área Peatonales
- EC (3) CO Edificación cerrada, 3 plantas, uso residencial colectivo.
- EC (e) CO Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, altura y edificabilidad máximas las existentes, usos residencial colectivo y compatibles.
- Área de protección de la edificación catalogada.

La Alternativa 1 contempla la incorporación de los inmuebles situados en las parcelas 53 y 52, con los números de gobierno 122 y 124 de la Calle Marqués de Celada, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dichos inmuebles que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico y ambiental al formar parte del entorno de la Plaza y Ermita de San Benito (catalogada por el PEP como Integral 1).

Además, se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **no sobrepasándose la edificabilidad actual ni altura máxima existente**, consolidada a través del proceso histórico de crecimiento de los inmuebles hasta el momento presente.

Los parámetros consolidados de los inmuebles actuales son los siguientes:

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE					
Nº PLANO	DIRECCIÓN	Sup. Parcela Sp m ²	Sup. construida actual m ²	Coef. Edif. Actual m ²	Altura Actual plantas
52	Marqués de Celada nº 122	88	99	1,13	1 + remonta
53	Marqués de Celada nº 124	161,38	237,8	1,47	1

2.6.3 Alternativa 2



DR	Dotacional Religioso
ELAP	Espacios Libres Área Peatonales
EC (3) CO	Edificación cerrada, 3 plantas, uso residencial colectivo y compatibles..
EC (1-2) CO	Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, altura máxima en el área de movimiento 2 plantas, uso residencial colectivo y compatibles.
	Área de protección de la edificación catalogada.

La Alternativa 2 contempla, al igual que la alternativa 1, la incorporación de los inmuebles situados en las parcelas 53 y 52, con los números de gobierno 122 y 124 de la Calle Marqués de Celada, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dichos inmuebles que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico y ambiental al formar parte del entorno de la Plaza y Ermita de San Benito (catalogada con grado de protección Integral 1 por el PEP).

Además, se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **posibilitando un incremento de la edificabilidad** respecto de la existente, con una altura máxima de 2 plantas, con la finalidad de conseguir una mejor integración dichas nuevas actuaciones en el contexto paisajístico de la manzana, y 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.

En la parcela colindante de los inmuebles que se proponen proteger, el planeamiento vigente admite una edificación de hasta tres plantas de altura, por lo que el incremento moderado de la edificabilidad que permite esta alternativa, favorece una mejor integración volumétrica.

Esta alternativa encuentra un equilibrio entre los derechos de los propietarios y los objetivos y criterios de protección de la Modificación Menor del Plan Especial, ajustándose a dos de los ejes considerados para su inclusión en el Catálogo del PEP, por un lado, responder a la tipología de casa de una planta tradicional con valores patrimoniales y, por otro lado, estar comprendidos en el conjunto de inmuebles existentes en la calle Marqués de Celada, 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

2.7 MANZANA 3. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

2.7.1 Alternativa 0



EC (4) CO Edificación cerrada, 4 plantas, uso residencial colectivo

La Alternativa 0, de no realización de la presente modificación menor y, por tanto, la no aplicación de algún tipo de protección a los inmuebles analizados situados en las parcelas 42 y 44, con los números de gobierno 101 y 103 de la Calle Marqués de Celada, consiste en el mantenimiento de la situación urbanística actual: estas parcelas, situadas frente a la Plaza y la Ermita de San Benito (catalogada con grado de protección Integral 1) se encuentran incluidas en la Zona Tampón del ámbito de ordenación del PEP y ordenadas de manera pormenorizada por el vigente Plan General de Ordenación (PGO).

El PGO prevé en la manzana nº3, los usos residencial y compatibles con éste, la tipología de edificación cerrada colectiva de 4 plantas de altura –EC(4)CO- y una alineación a vía que afecta a los inmuebles mencionados.

El riesgo de demolición de las edificaciones citadas, conlleva la pérdida de sus valores arquitectónicos y ambientales que actualmente contribuyen a enriquecer el paisaje urbano en torno al camino tradicional de entrada al conjunto histórico y a la ermita de San Benito.

2.7.2 Alternativa 1



EC (4) CO Edificación cerrada, 4 plantas de altura máxima, usos residencial colectivo y compatibles

EC (e) CO Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, altura y edificabilidad máximas: las existentes, usos residencial colectivo y compatibles.

----- Área de protección de la edificación catalogada.

La Alternativa 1 contempla la incorporación de los inmuebles situados en las parcelas 42 y 44, con los números de gobierno 101 y 103 de la Calle Marqués de Celada, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dichos inmuebles que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico y ambiental al encontrarse situadas frente a la Plaza y la Ermita de San Benito (catalogada con grado de protección Integral 1).

Además, se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **no sobrepasándose la edificabilidad actual ni altura máxima existente**, consolidada a través del proceso histórico de crecimiento del inmueble hasta el momento presente.

Los parámetros consolidados de los inmuebles actuales son los siguientes:

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE					
Nº PLANO	DIRECCIÓN	Sup. Parcela Sp m ²	Sup. construida actual m ²	Coef. Edif. Actual m ²	Altura Actual plantas
42	Marqués de Celada nº 101	136,4	159,46	1,17	1 (primera crujía); 2 (segunda crujía)
44	Marqués de Celada nº 103	138,17	195	1,41	1 (primera crujía); 2 (segunda crujía)

2.7.3 Alternativa 2



EC (4) CO

Edificación cerrada, 4 plantas de altura máxima, usos residencial colectivo y compatibles

EC (2-3) CO

Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, 2-3 plantas de altura máxima , usos residencial colectivo y compatibles.

----- Área de protección de la edificación catalogada.

La Alternativa 2 contempla, al igual que la alternativa 1, la incorporación de los inmuebles situados en las parcelas 42 y 44, con los números de gobierno 101 y 103 de la Calle Marqués de Celada, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dichos inmuebles que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental.

Además, se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **posibilitando un incremento de la edificabilidad** respecto de la existente, con una altura máxima de 2 o 3 plantas, con la finalidad de conseguir una mejor integración dichas nuevas actuaciones en el contexto paisajístico de la manzana, y 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.

En las parcelas colindantes de los inmuebles que se proponen proteger, el planeamiento vigente admite edificaciones de hasta cuatro plantas de altura, por lo que el incremento moderado de la edificabilidad que permite esta alternativa, favorece una mejor integración volumétrica.

Esta alternativa encuentra un equilibrio entre los derechos de los propietarios y los objetivos y criterios de protección de la Modificación Menor del Plan Especial, ajustándose a dos de los ejes considerados para su inclusión en el Catálogo del PEP, por un lado, responder a la tipología de casa de una planta tradicional con valores patrimoniales y, por otro lado, estar comprendidos en el conjunto de inmuebles existentes en la calle Marqués de Celada, 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

2.8 MANZANA 4. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

2.8.1 Alternativa 0



EC (3) CO Edificación cerrada, 3 plantas de altura máxima, usos residencial colectivo y compatibles

Parcelas incluidas en el Catálogo de Protección del PEP

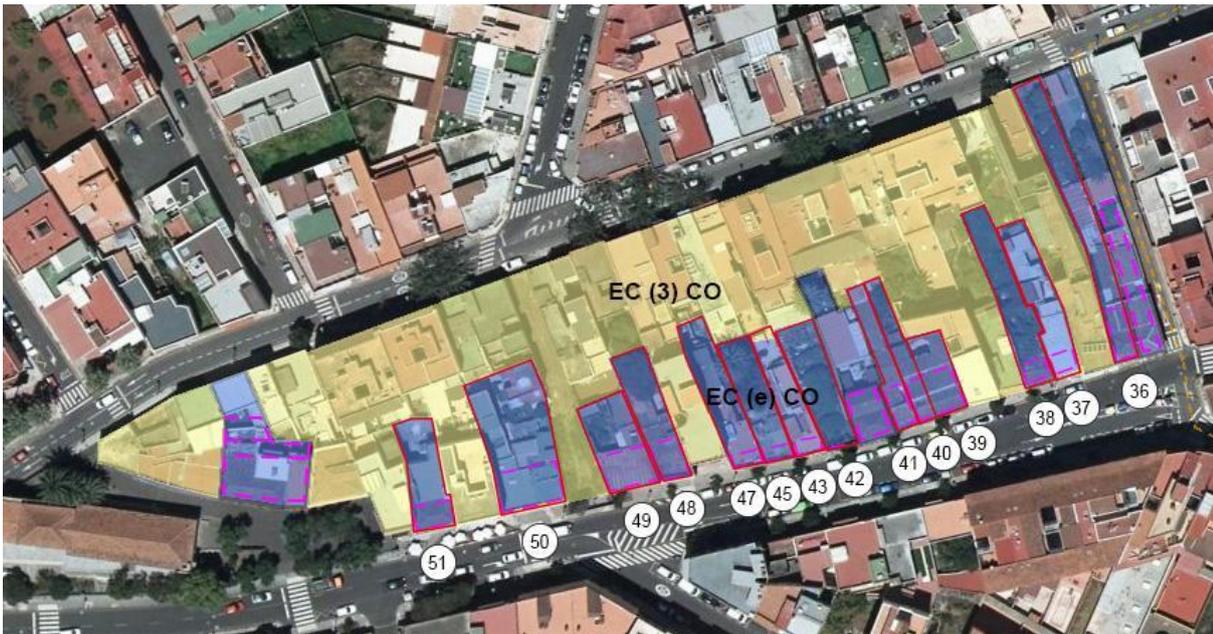
Área de protección de la edificación catalogada.

La Alternativa 0, de no realización de la presente modificación menor y, por tanto, la no aplicación de algún tipo de protección a los inmuebles situados en las parcelas 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 47, 48, 49, 50 y 51 correspondientes a los nº78, 82, 84, 90, 92, 94, 98, 100, 102, 104, 108, 110, 114 y 118 de la calle Marqués de Celada, consiste en el mantenimiento de la situación urbanística actual: estas parcelas se encuentran incluidas en la Zona Tampón del ámbito de ordenación del PEP y ordenadas de manera pormenorizada por ese instrumento.

El PEP prevé en la manzana nº4, los usos residencial y compatibles con éste, la tipología de edificación cerrada colectiva de 3 plantas de altura –EC(3)CO y cataloga cuatro parcelas, protegiendo con grado Ambiental 1 las indicadas en el plano de ordenanza de manzana con los nº 24, 49 y 50 y con grado Ambiental 2 la nº 34.

El riesgo de demolición de las edificaciones citadas, conlleva la pérdida de sus valores arquitectónicos y ambientales que actualmente contribuyen a enriquecer el paisaje urbano en torno al camino tradicional de entrada al conjunto histórico y a la ermita de San Benito. En algunas de las parcelas analizadas (parcelas 36, 40, 45, 48, 49 y 50) se conservan huertos y jardines que se disponen en las traseras, cuya afección provocaría la pérdida de unos espacios libres tradicionales característicos de la manzana y con potencialidad arqueológica, al poder albergar en su subsuelo materiales empleados en el proceso de construcción del inmueble que se pretende proteger, que pueden aportar información histórica de interés patrimonial. .

2.8.2 Alternativa 1



EC (3) CO Edificación cerrada, 3 plantas de altura máxima, usos residencial colectivo y compatibles

EC (e) CO Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, altura y edificabilidad máximas las existentes, usos residencial colectivo y compatibles.

-----Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 1 contempla la incorporación de los inmuebles situados en las parcelas 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 47, 48, 49, 50 y 51 correspondientes a los nº78, 82, 84, 90, 92, 94, 98, 100, 102, 104, 108, 110, 114 y 118 de la calle Marqués de Celada, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dichos inmuebles que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forman con los inmuebles de esta manzana ya catalogados por el PEP y valorándose la potencialidad arqueológica de los espacios ajardinados de las parcelas 36, 40, 45, 48, 49 y 50.

Además, se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **no sobrepasándose la edificabilidad actual ni altura máxima existente**, consolidada a través del proceso histórico de crecimiento del inmueble hasta el presente momento.

Los parámetros consolidados de los inmuebles actuales son los siguientes

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE

Nº PLANO	DIRECCIÓN	Sup. Parcela Sp m ²	Sup. construida actual m ²	Coef. Edif. Actual m ²	Altura Actual plantas
36	Marqués de Celada nº 78	382,34	287,2	0,75	2
37	Marqués de Celada nº 82	165	134	0,81	1
38	Marqués de Celada nº 84	253	91	0,36	1
39	Marqués de Celada nº 90	128	148,78	1,16	1+remonta
40	Marqués de Celada nº 92	164	110,23	0,67	1+remonta
41	Marqués de Celada nº 94	131	131	1,00	1
42	Marqués de Celada nº 98	209			1
43	Marqués de Celada nº 100	173,65	122,7	0,71	1
45	Marqués de Celada nº 102	163,37	71,21	0,44	1
47	Marqués de Celada nº 104	228,49	236,5	1,04	1 + remonta
48	Marqués de Celada nº 108	233,44	176,34	0,76	1
49	Marqués de Celada nº 110	219	153,1	0,70	1
50	Marqués de Celada nº 114	228,5	181,49	0,79	1
51	Marqués de Celada nº 118	197	259,51	1,32	2

2.8.3 Alternativa 2



EC (3) CO Edificación cerrada, 3 plantas de altura máxima, usos residencial colectivo y compatibles

EC (2-3) CO Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, altura máxima en el área de movimiento 2 y 3 plantas, usos residencial colectivo y compatibles

--- Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 2 contempla la incorporación de los inmuebles situados en las parcelas 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45, 47, 48, 49, 50 y 51 correspondientes a los nº78, 82, 84, 90, 92, 94, 98, 100, 102, 104, 108, 110, 114 y 118 de la calle Marqués de Celada, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dichos inmuebles que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forman con los inmuebles de esta manzana ya catalogados por el PEP y valorándose la potencialidad arqueológica de los espacios ajardinados de las parcelas 36, 40, 45, 48, 49 y 50.

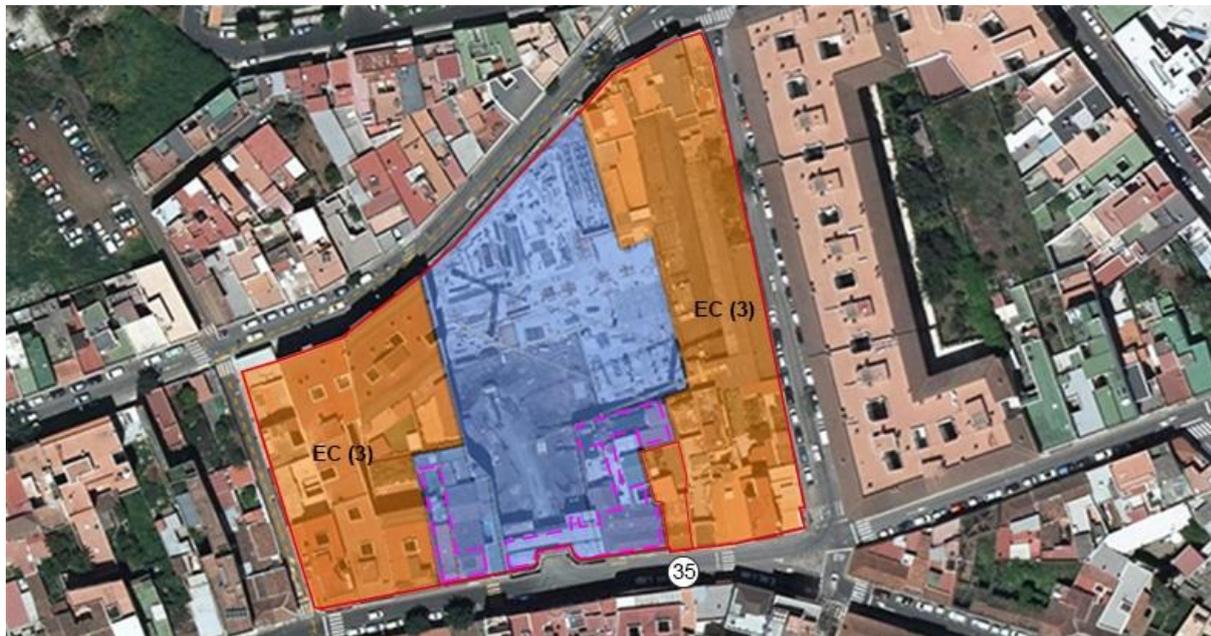
Se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **posibilitando un incremento de la edificabilidad** respecto de la existente, con una altura máxima de 2 y 3 plantas, con la finalidad de conseguir una mejor integración de las nuevas actuaciones en el contexto paisajístico de la manzana, y 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.

En parcelas próximas de los inmuebles que se proponen proteger, el PEP admite edificaciones de hasta tres plantas de altura, por lo que el incremento moderado de la edificabilidad que permite esta alternativa, favorece una mejor integración volumétrica.

Esta alternativa encuentra un equilibrio entre los derechos de los propietarios y los objetivos y criterios de protección de la Modificación Menor del Plan Especial, ajustándose a dos de los ejes considerados para su inclusión en el Catálogo del PEP, por un lado, responder a la tipología de casa de una planta tradicional con valores patrimoniales y, por otro lado, estar comprendidos en el conjunto de inmuebles existentes en la calle Marqués de Celada, 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.

2.9 MANZANA 7. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

2.9.1 Alternativa 0



- EC (3) Edificación cerrada, 3 plantas, Z2CH uso mixto comercial residencial
- Parcelas incluidas en el Catálogo de Protección del PEP
- Área de protección de la edificación catalogada.

La Alternativa 0, de no realización de la presente modificación menor y, por tanto, la no aplicación de algún tipo de protección a los inmuebles situados en la parcela 35 con el nº 82 de la Calle Marqués de Celada, consiste en el mantenimiento de la situación urbanística actual: esta parcela se encuentra incluidas en el ámbito de ordenación del PEP, en la zona Z2CH Mixta Comercial Residencial.

El PEP ordena de manera pormenorizada la manzana nº7, asignándole un uso mixto comercial y residencial, en edificación cerrada, y estableciendo, para los inmuebles analizados, una altura máxima de 3 plantas. Además el PEP cataloga cuatro inmuebles de la manzana nº7, protegiendo con grado Ambiental 1 los indicados en el plano de ordenanza de manzana con los nº12, 13, y 15 y con grado Parcial la nº 14.

El riesgo de demolición de la edificación citada de la parcela 35, conlleva la pérdida de sus valores arquitectónicos y ambientales que actualmente contribuyen a enriquecer el paisaje urbano de la calle Marqués de Celada.

2.9.2 Alternativa 1



- EC (3) Edificación cerrada, 3 plantas, uso residencial colectivo
- EC (e) Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, altura máxima y edificabilidad las existentes, uso residencial colectivo.
- Ámbito protegido de la edificación catalogada.

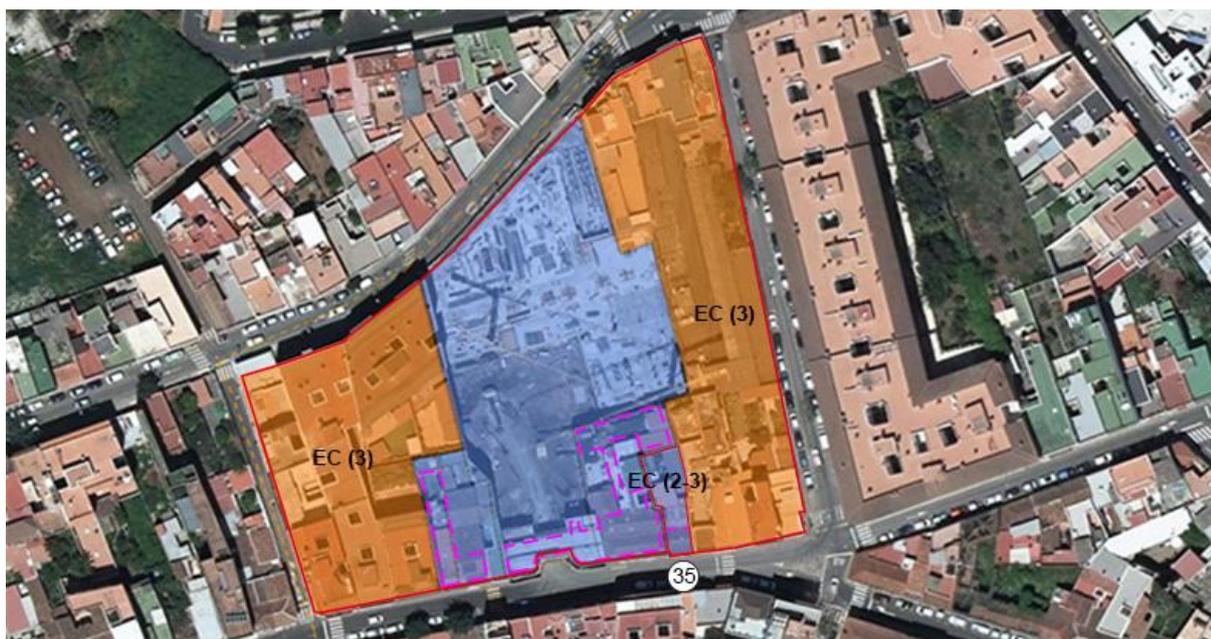
La Alternativa 1 contempla la incorporación del inmueble situado en la parcela 35 con el nº 82 de la Calle Marqués de Celada, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dicho inmueble que tiene especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental posibilitando así la conservación del conjunto que forma con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP.

Además, se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **no sobrepasándose la edificabilidad actual ni altura máxima existente**, consolidada a través del proceso histórico de crecimiento del inmueble hasta el presente momento.

Los parámetros consolidados de los inmuebles actuales son los siguientes:

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE					
Nº PLANO	DIRECCIÓN	Sup. Parcela Sp m ²	Sup. construida actual m ²	Coef. Edif. Actual m ²	Altura Actual plantas
35	Marqués de Celada nº60	192,86	285,25	1,48	2

2.9.3 Alternativa 2



EC (3) Edificación cerrada, 3 plantas de altura máxima, usos residencial colectivo y compatibles

EC (2-3) Edificación Cerrada, 2-3 plantas de altura máxima, usos residencial colectivo y compatibles.

----- Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 2 contempla la incorporación del inmueble situado en la parcela 35 con el nº 82 de la Calle Marqués de Celada, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dicho inmueble que tiene especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forma con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP.

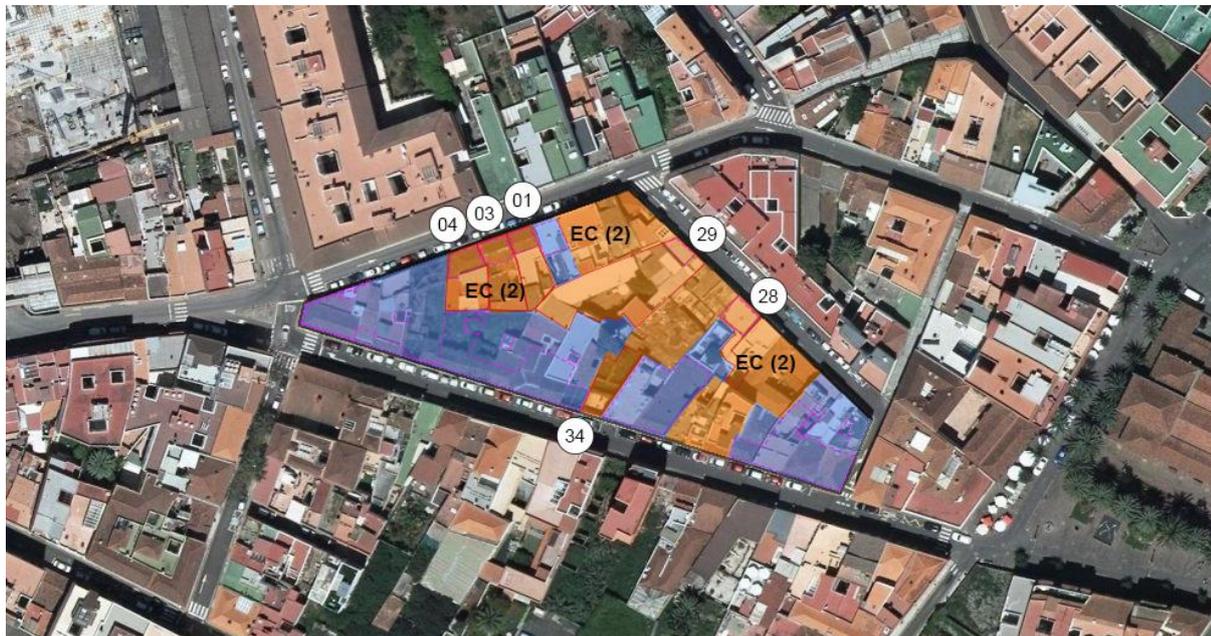
Se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **posibilitando un incremento de la edificabilidad** respecto de la existente, con una altura máxima de 2-3 plantas, con la finalidad de conseguir una mejor integración de las nuevas actuaciones en el contexto paisajístico de la manzana, y como incentivo a la intervención en el inmueble, dirigida a la protección, conservación y mantenimiento del patrimonio, y a la mejora de sus condiciones de habitabilidad.

En parcelas próximas del inmueble que se proponen proteger, el PEP admite edificaciones de hasta tres plantas de altura, por lo que el incremento moderado de la edificabilidad que permite esta alternativa, favorece una mejor integración volumétrica.

Esta alternativa encuentra un equilibrio entre los derechos de los propietarios y los objetivos y criterios de protección de la Modificación Menor del Plan Especial, ajustándose a dos de los ejes considerados para su inclusión en el Catálogo del PEP, por un lado, responder a la tipología de casa de una planta tradicional con valores patrimoniales y, por otro lado, estar comprendidos en el conjunto de inmuebles existentes en la calle Marqués de Celada, 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.

2.10 MANZANA 10. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

2.10.1 Alternativa 0



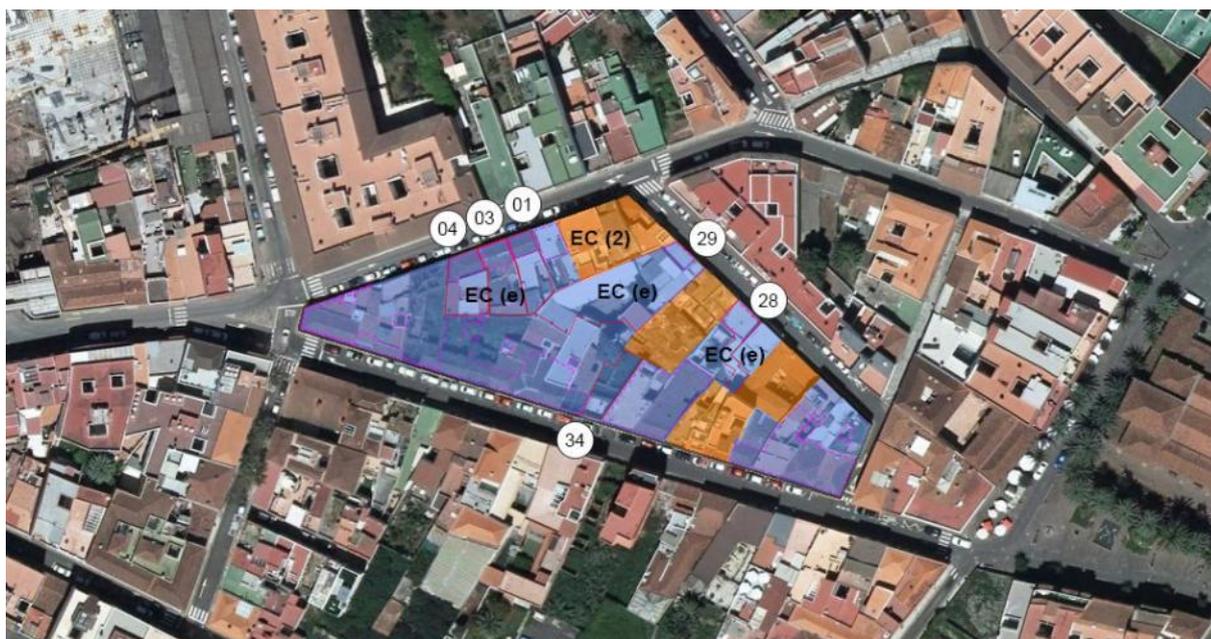
- EC (2) Edificación cerrada, 2 plantas, Z2CH usos residencial colectivo y compatibles
- Parcelas incluidas en el Catálogo de Protección del PEP
- Área de protección de la edificación catalogada.

La Alternativa 0, de no realización de la presente modificación menor y, por tanto, la no aplicación de algún tipo de protección a los inmuebles situados en las parcelas 01, 03, 04, 29, 28 y 34 con los nº 21, 23 y 25 de la Calle Adelantado, 28 de la Calle Marqués de Celada y 13 y 17 de la Calle La Cordera, consiste en el mantenimiento de la situación urbanística actual: estas parcelas se encuentran incluidas en el ámbito de ordenación del PEP, en la zona Z2CH Mixta Comercial Residencial.

El PEP ordena de manera pormenorizada la manzana nº10, asignándole un uso mixto comercial y residencial, en edificación cerrada, y estableciendo, para los inmuebles analizados, una altura máxima de 2 plantas. Además el PEP cataloga más de la mitad de las parcelas que conforman la manzana nº10, protegiendo con grado Ambiental 1 las indicadas en el plano de ordenanza de manzana con los nº 05, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30 y 33, y con grado Ambiental 2 la nº 31, 32 y 34.

El riesgo de demolición de las edificaciones citadas, conlleva la pérdida de sus valores arquitectónicos y ambientales que actualmente contribuyen a enriquecer el paisaje urbano de las calles Marqués de Celada, Adelantado y La Cordera. En la parcela 34 analizada, se localiza en su parte trasera un espacio libre con vegetación, cuya afección provocaría la pérdida de unos espacios libres tradicionales característicos de la trama histórica y con potencialidad arqueológica, al poder albergar en su subsuelo materiales empleados en el proceso de construcción del inmueble que se pretende proteger, que pueden aportar información histórica de interés patrimonial.

2.10.2 Alternativa 1



- EC (2) Edificación cerrada, 2 plantas, uso residencial colectivo
- EC (e) Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, altura máxima y edificabilidad las existentes, uso residencial colectivo.
- Ámbito protegido de la edificación catalogada.

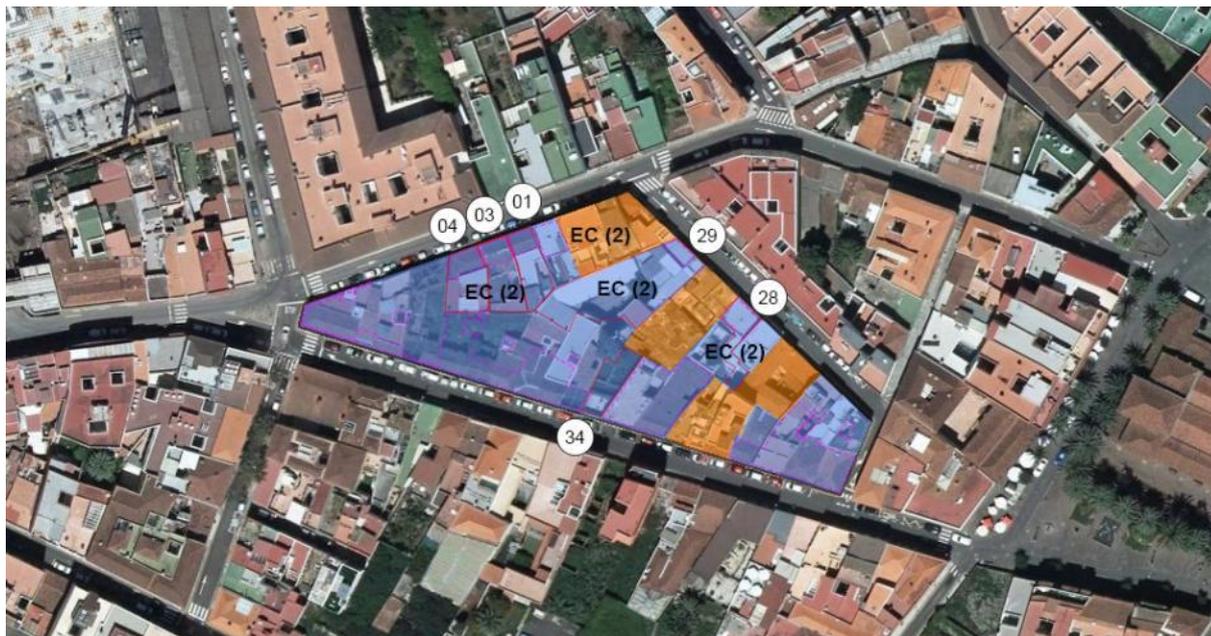
La Alternativa 1 contempla la incorporación de los inmuebles situados en las parcelas 01, 03, 04, 29, 28 y 34 con los nº 21, 23 y 25 de la Calle Adelantado, 28 de la Calle Marqués de Celada y 13 y 17 de la Calle La Cordera, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dichos inmuebles que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forman con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP y valorándose la potencialidad arqueológica del espacio libre con vegetación de la parcela 34.

Además, se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **no sobrepasándose la edificabilidad actual ni altura máxima existente**, consolidada a través del proceso histórico de crecimiento de los inmuebles hasta el presente momento.

Los parámetros consolidados de los inmuebles actuales son los siguientes:

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE					
Nº PLANO	DIRECCIÓN	Sup. Parcela Sp m ²	Sup. construida actual m ²	Coef. Edif. Actual m ²	Altura Actual plantas
01	Adelantado nº 21	137,42	134,54	0,98	1
03	Adelantado nº 23	139	121	0,87	1
04	Adelantado nº 25	160,32	179,12	1,12	1 + remonta
28	La Cordera nº 13	118,11	110,66	0,94	1
29	La Cordera nº 17	463	401	0,87	1
34	Marqués de Celada nº 28	173,73	87,56	0,50	1

2.10.3 Alternativa 2



- EC (2) Edificación cerrada, 2 plantas, plantas de altura máxima, usos residencial colectivo y compatibles
- EC (2) Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, 2 plantas de altura máxima, usos residencial colectivo y compatibles.
- Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 2 contempla la incorporación de los inmuebles situados en las parcelas 01, 03, 04, 29, 28 y 34 con los nº 21, 23 y 25 de la Calle Adelantado, 28 de la Calle Marqués de Celada y 13 y 17 de la Calle La Cordera, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dichos inmuebles que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forman con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP y valorándose la potencialidad arqueológica del espacio libre con vegetación de la parcela 34.

Se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **posibilitando un incremento de la edificabilidad** respecto de la existente, con una altura máxima de 2 plantas, con la finalidad de conseguir una mejor integración de las nuevas actuaciones en el contexto paisajístico de la manzana, y 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.

En parcelas próximas de los inmuebles que se proponen proteger, el PEP admite edificaciones de hasta dos plantas de altura, por lo que el incremento moderado de la edificabilidad que permite esta alternativa, favorece una mejor integración volumétrica.

Esta alternativa encuentra un equilibrio entre los derechos de los propietarios y los objetivos y criterios de protección de la Modificación Menor del Plan Especial, ajustándose a uno de los ejes considerados para su inclusión en el Catálogo del PEP: este grupo de casas en torno a las calles Adelantado, Calle Marqués de Celada y La Cordera, forma parte del conjunto de casas terreras situadas en el ámbito del PEP 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.

2.11 MANZANA 11. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

2.11.1 Alternativa 0



EC (2-3) CO Edificación cerrada, 2-3 plantas, Z2CH uso mixto comercial residencial

La Alternativa 0, de no realización de la presente modificación menor y, por tanto, la no aplicación de algún tipo de protección a los inmuebles situados en las parcelas 02 y 05 con el nº 22 y 32 de la Calle Adelantado, consiste en el mantenimiento de la situación urbanística actual: estas parcelas se encuentran incluidas en el ámbito de ordenación del PEP, en la zona Z2CH Mixta Comercial Residencial.

El PEP ordena de manera pormenorizada la manzana nº11, asignándole un uso mixto comercial y residencial, en edificación cerrada, y estableciendo, para los inmuebles analizados, una altura máxima de 2 plantas. El PEP cataloga varias edificaciones situadas enfrente de los inmuebles analizados, en la calle Adelantado protegiendo con grado Ambiental 1 las indicadas en el plano de ordenanza de la manzana nº10 con los nº05 y 33 y con grado Ambiental 2 las nº 31y 34.

El riesgo de demolición de las edificaciones citadas, conlleva la pérdida de sus valores arquitectónicos y ambientales que actualmente contribuyen a enriquecer el paisaje urbano de la calle Adelantado. En la parcela 05 analizada, se localiza en su parte trasera un espacio libre ajardinado, cuya afección provocaría la pérdida de unos espacios libres tradicionales característicos de la trama histórica y con potencialidad arqueológica, al poder albergar en su subsuelo materiales empleados en el proceso de construcción del inmueble que se pretende proteger, que pueden aportar información histórica de interés patrimonial.

2.11.2 Alternativa 1



- EC (2-3) CO Edificación cerrada, 2-3 plantas, uso residencial colectivo
- EC (e) CO Edificación Cerrada en inmuebles catalogados, altura máxima y edificabilidad las existentes, uso residencial colectivo.
- Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 1 contempla la incorporación de los inmuebles situados en las parcelas 02 y 05 con el nº 22 y 32 de la Calle Adelantado, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dichos inmuebles que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, y valorándose la potencialidad arqueológica del espacio libre ajardinado de la parcela 05.

Además, se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **no sobrepasándose la edificabilidad actual ni altura máxima existente**, consolidada a través del proceso histórico de crecimiento del inmueble hasta el presente momento.

Los parámetros consolidados de los inmuebles actuales son los siguientes:

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE					
Nº PLANO	DIRECCIÓN	Sup. Parcela Sp m ²	Sup. construida actual m ²	Coef. Edif. Actual m ²	Altura Actual plantas
02	Adelantado nº 22	258	85	0,33	1
05	Adelantado nº 32	341	161,5	0,47	1 + remonta

2.11.3 Alternativa 2



EC (2-3) CO Edificación cerrada, 2-3 plantas, plantas de altura máxima, usos residencial colectivo y compatibles

EC (2-3) CO Edificación Cerrada, 2-3 plantas de altura máxima, usos residencial colectivo y compatibles.

----- Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 2 contempla la incorporación de los inmuebles situados en las parcelas 02 y 05 con el nº 22 y 32 de la Calle Adelantado, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dichos inmuebles que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, y valorándose la potencialidad arqueológica del espacio libre ajardinado de la parcela 05.

Se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **posibilitando un incremento de la edificabilidad** respecto de la existente, con una altura máxima de 2 y 3 plantas, con la finalidad de conseguir una mejor integración de las nuevas actuaciones en el contexto paisajístico de la manzana, y 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.

En parcelas próximas de los inmuebles que se proponen proteger, el PEP admite edificaciones de hasta tres plantas de altura, por lo que el incremento moderado de la edificabilidad que permite esta alternativa, favorece una mejor integración volumétrica.

Esta alternativa encuentra un equilibrio entre los derechos de los propietarios y los objetivos y criterios de protección de la Modificación Menor del Plan Especial, ajustándose a uno de los ejes considerados para su inclusión en el Catálogo del PEP: este grupo de casas terreras situadas en el ámbito del PEP 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.

2.12 MANZANA 12. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

2.12.1 Alternativa 0



EC (2-3) Edificación cerrada, 2-3 plantas, Z2CH uso mixto comercial residencial

La Alternativa 0, de no realización de la presente modificación menor y, por tanto, la no aplicación de algún tipo de protección a los inmuebles situados en la parcela 68 con el nº 6 de la Calle San José, consiste en el mantenimiento de la situación urbanística actual: esta parcela se encuentra incluida en el ámbito de ordenación del PEP, en la zona Z2CH Mixta Comercial Residencial.

El PEP ordena de manera pormenorizada la manzana nº12, asignándole un uso mixto comercial y residencial, en edificación cerrada, y estableciendo, para el inmueble analizado, una altura máxima de 2 plantas. El PEP cataloga una edificación, situada enfrente del inmueble analizado, en el nº 09 de la calle San José, protegiéndola con grado Ambiental 1.

El riesgo de demolición de las edificaciones citadas, conlleva la pérdida de sus valores arquitectónicos y ambientales que actualmente contribuyen a enriquecer el paisaje urbano de la calle San José.

2.12.2 Alternativa 1



EC (2-3) Edificación cerrada, 2-3 plantas, uso residencial colectivo

EC (e) Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, altura máxima y edificabilidad las existentes, uso residencial colectivo.

----- Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 1 contempla la incorporación del inmueble situado en la parcela 68 con el nº 6 de la Calle San José, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dicho inmueble que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental.

Además, se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **no sobrepasándose la edificabilidad actual ni altura máxima existente**, consolidada a través del proceso histórico de crecimiento del inmueble hasta el presente momento.

Los parámetros consolidados de los inmuebles actuales son los siguientes:

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE					
Nº PLANO	DIRECCIÓN	Sup. Parcela Sp m ²	Sup. construida actual m ²	Coef. Edif. Actual m ²	Altura Actual plantas
68	San José nº 6	135,63	155,8	1,15	1+remonta

2.12.3 Alternativa 2



EC (2-3) Edificación cerrada, 2-3 plantas, plantas de altura máxima, usos residencial colectivo y compatibles

EC (2) Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, 2 plantas de altura máxima , usos residencial colectivo y compatibles.

----- Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 2 contempla la incorporación del inmueble situado en la parcela 68 con el nº 6 de la Calle San José, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dicho inmueble que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental.

Se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **posibilitando un incremento de la edificabilidad** respecto de la existente, con una altura máxima de 2 plantas (el PEP permite 2 plantas en los inmuebles colindantes), con la finalidad de conseguir una mejor integración de las nuevas actuaciones en el contexto paisajístico de la manzana, y como incentivo a la intervención en el inmueble, dirigida a la protección, conservación y mantenimiento del patrimonio, y a la mejora de sus condiciones de habitabilidad.

En la manzana 12, el PEP admite edificaciones de dos y tres plantas de altura, por lo que el incremento moderado de la edificabilidad que permite esta alternativa, favorece una mejor integración volumétrica.

Esta alternativa encuentra un equilibrio entre los derechos de los propietarios y los objetivos y criterios de protección de la Modificación Menor del Plan Especial, ajustándose a uno de los ejes considerados para su inclusión en el Catálogo del PEP: forma parte del conjunto de casas terreras situadas en el ámbito del PEP 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.

2.13 MANZANA 13. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

2.13.1 Alternativa 0



EC (2-3) CO Edificación cerrada, 2-3 plantas, Z2CH uso mixto comercial residencial

La Alternativa 0, de no realización de la presente modificación menor y, por tanto, la no aplicación de algún tipo de protección a los inmuebles situados en las parcelas 18, 19 y 20, correspondientes al nº4, 6 y 8 de la calle El Sol, consiste en el mantenimiento de la situación urbanística actual: estas parcelas se encuentran incluidas en el ámbito de ordenación del PEP, en la zona Z2CH Mixta Comercial Residencial.

El PEP ordena de manera pormenorizada la manzana nº13, asignándole un uso mixto comercial y residencial, en edificación cerrada, y estableciendo, para los inmuebles analizados, una altura máxima de 2 y 3 plantas.

El riesgo de demolición de las edificaciones citadas, conlleva la pérdida de sus valores arquitectónicos y ambientales que actualmente contribuyen a enriquecer el paisaje urbano de la calle El Sol.

2.13.2 Alternativa 1



EC (2-3) CO Edificación cerrada, 2-3 plantas, uso residencial colectivo

EC (e) CO Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, altura máxima y edificabilidad las existentes, uso residencial colectivo.

----- Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 1 contempla la incorporación de los inmuebles situados en las parcelas 18, 19 y 20, correspondientes al nº4, 6 y 8 de la calle El Sol, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dichos inmuebles que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental.

Además, se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **no sobrepasándose la edificabilidad actual ni altura máxima existente**, consolidada a través del proceso histórico de crecimiento de los inmuebles hasta el presente momento.

Los parámetros consolidados de los inmuebles actuales son los siguientes:

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE					
Nº PLANO	DIRECCIÓN	Sup. Parcela Sp m ²	Sup. construida actual m ²	Coef. Edif. Actual m ²	Altura Actual plantas
18	El Sol nº 4	98	100	1,02	1+ remonta
19	El Sol nº 6	75	55	0,73	1
20	El Sol nº 8	86	121	1,41	1+ remonta

2.13.3 Alternativa 2



EC (2-3) CO Edificación cerrada, 2-3 plantas, plantas de altura máxima, usos residencial colectivo y compatibles

EC (2-3) CO Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, 2-3 plantas de altura máxima, usos residencial colectivo y compatibles.

----- Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 2 contempla la incorporación de los inmuebles situados en las parcelas 18, 19 y 20, correspondientes al nº4, 6 y 8 de la calle El Sol, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dichos inmuebles que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental.

Se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **posibilitando un incremento de la edificabilidad** respecto de la existente, con una altura máxima de 2-3 plantas, con la finalidad de conseguir una mejor integración de las nuevas actuaciones en el contexto paisajístico de la manzana, y 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.

En parcelas próximas de los inmuebles que se proponen proteger, el PEP admite edificaciones de hasta tres plantas de altura, por lo que el incremento moderado de la edificabilidad que permite esta alternativa, favorece una mejor integración volumétrica.

Esta alternativa encuentra un equilibrio entre los derechos de los propietarios y los objetivos y criterios de protección de la Modificación Menor del Plan Especial, ajustándose a uno de los ejes considerados para su inclusión en el Catálogo del PEP: este grupo de casas terreras situadas en el ámbito del PEP 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.

2.14 MANZANA 14. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

2.14.1 Alternativa 0



	EC (3) Edificación cerrada, 3 plantas, Z1CH uso comercial intensivo y compatibles
	Pol. 11 Parcelas con ordenanza especial
	EC (2) Edificación cerrada, 2 plantas, Z2CH uso mixto comercial residencial
	Parcelas incluidas en el Catálogo de Protección del PEP
	Área de protección de la edificación catalogada.

La Alternativa 0, de no realización de la presente modificación menor y, por tanto, la no aplicación de algún tipo de protección a los inmuebles situados en las parcelas 16 y 17, correspondientes al nº10 y 12 de la calle Las Candilas, consiste en el mantenimiento de la situación urbanística actual: estas parcelas se encuentran incluidas en el ámbito de ordenación del PEP, en la zona Z2CH Mixta Comercial Residencial.

El PEP ordena de manera pormenorizada la manzana nº14, asignándole varios usos: comercial intensivo en el frente hacia la iglesia de la Concepción, el uso mixto comercial y residencial a lo largo de la calle Las Candilas, en edificación cerrada, estableciendo, para los inmuebles analizados, una altura máxima de 2 plantas; el resto de la manzana forma parte de uno de los polígonos con ordenanza especial ordenado de manera pormenorizada toda vez que éste sector forma parte de uno de los ámbitos particularmente sensibles del Casco Histórico. Además el PEP cataloga más de la mitad de las parcelas que conforman la manzana nº10, protegiendo con grado Ambiental 1 las indicadas en el plano de ordenanza de manzana con los nº 12, 19, 21 y 23, y con grado ambiental 2 la parcela 08.

El riesgo de demolición de las edificaciones analizadas, conlleva la pérdida de sus valores arquitectónicos y ambientales que actualmente contribuyen a enriquecer el paisaje urbano de la calle Las Candilas.

2.14.2 Alternativa 1



- EC (3) Edificación cerrada, 3 plantas, Z1CH uso comercial intensivo
 - Pol. 11 Parcelas con ordenanza especial
 - EC (2) Edificación cerrada, 2 plantas, Z2CH uso mixto comercial residencial
 - EC (e) Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, altura máxima y edificabilidad las existentes, uso residencial colectivo.
- Área de protección de la edificación catalogada.

La Alternativa 1 contempla la incorporación de los inmuebles situados en las parcelas 16 y 17, correspondientes al nº10 y 12 de la calle Las Candilas, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dichos inmuebles que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forman con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP.

Además, se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **no sobrepasándose la edificabilidad actual ni altura máxima existente**, consolidada a través del proceso histórico de crecimiento del inmueble hasta el presente momento.

Los parámetros consolidados de los inmuebles actuales son los siguientes:

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE					
Nº PLANO	DIRECCIÓN	Sup. Parcela Sp m ²	Sup. construida actual m ²	Coef. Edif. Actual m ²	Altura Actual plantas
16	Las Candilas nº 10	181,12	231,48	1,28	2
17	Las Candilas nº 12	117,64	163,43	1,39	2

2.14.3 Alternativa 2



EC (3)	Edificación cerrada, 3 plantas, Z1CH uso comercial intensivo y compatibles
Pol. 11	Parcelas con ordenanza especial
EC (2)	Edificación cerrada, 2 plantas, Z2CH uso mixto comercial residencial
EC (2-3)	Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, 2-3 plantas de altura máxima, usos residencial colectivo y compatibles.

----- Área de protección de la edificación catalogada.

La Alternativa 2 contempla la incorporación de los inmuebles situados en las parcelas 15 y 17, correspondientes al nº10 y 12 de la calle Las Candilas, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dichos inmuebles que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forman con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP.

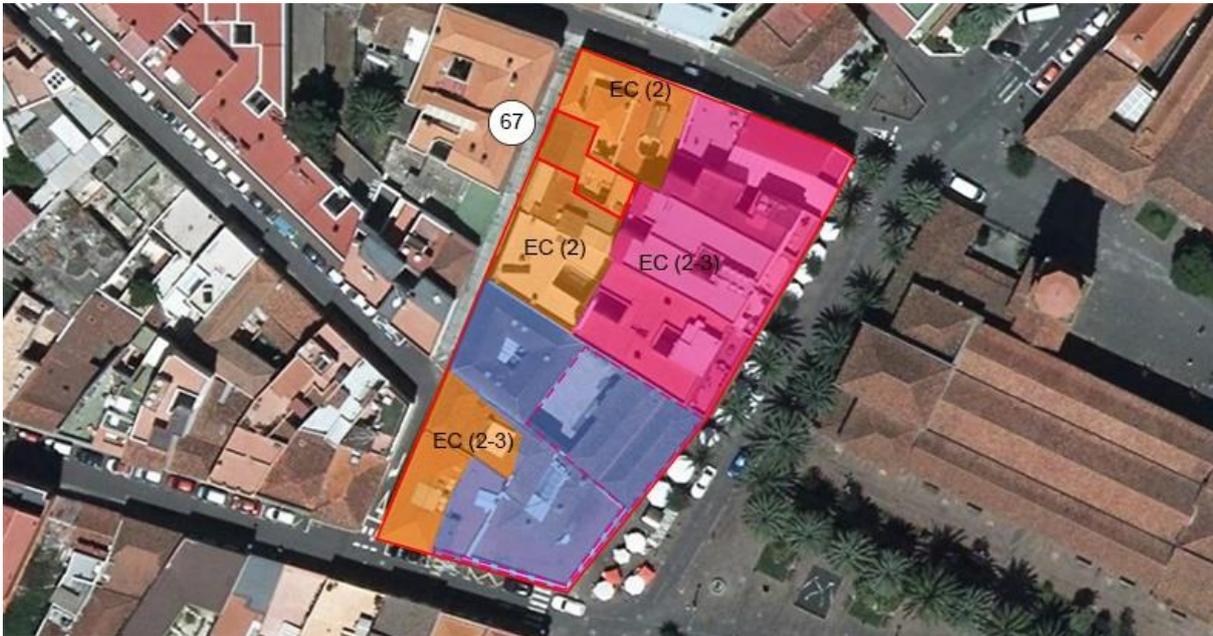
Se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **posibilitando un incremento de la edificabilidad** respecto de la existente, con una altura combinada de 2 y 3 plantas, con la finalidad de conseguir una mejor integración de las nuevas actuaciones en el contexto paisajístico de la manzana, y 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.

En parcelas próximas de los inmuebles que se proponen proteger, el PEP admite edificaciones de hasta tres plantas de altura, por lo que el incremento moderado de la edificabilidad que permite esta alternativa, favorece una mejor integración volumétrica.

Esta alternativa encuentra un equilibrio entre los derechos de los propietarios y los objetivos y criterios de protección de la Modificación Menor del Plan Especial, ajustándose a uno de los ejes considerados para su inclusión en el Catálogo del PEP: este grupo de casas en torno a la calle Las Candilas, forma parte del conjunto de casas sobradas situadas en el ámbito del PEP 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.

2.15 MANZANA 15. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

2.15.1 Alternativa 0



EC (2-3) Edificación cerrada, 2-3 plantas, Z1CH uso comercial intensivo y compatibles

EC (2-3) Edificación cerrada, 2-3 plantas, Z2CH uso mixto comercial residencial

Edificación Cerrada con inmuebles catalogados.

----- Área de protección de la edificación catalogada.

La Alternativa 0, de no realización de la presente modificación menor y, por tanto, la no aplicación de algún tipo de protección al inmueble situado en la parcela 67 con el nº 3 de la Calle San José, consiste en el mantenimiento de la situación urbanística actual: esta parcela se encuentran incluidas en el ámbito de ordenación del PEP, en la zona Z2CH Mixta Comercial Residencial.

El PEP ordena de manera pormenorizada la manzana nº15, asignándole un uso comercial intensivo en los inmuebles situados frente a la fachada posterior de la iglesia de la Concepción, con tres plantas de altura máxima, y mixto comercial y residencial, en las parcelas con frente a la calle San José, con dos y tres plantas, ambas zonas en edificación cerrada, estableciendo, para el inmueble analizado, una altura máxima de 2 plantas. Además, el PEP cataloga tres parcelas en esta manzana, protegiendo con grado Ambiental 1 la indicada en el plano de ordenanza con el nº 11 y con grado Ambiental 2 las parcelas nº 12 y 13.

El riesgo de demolición de las edificaciones citadas, conlleva la pérdida de sus valores arquitectónicos y ambientales que actualmente contribuyen a enriquecer el paisaje urbano de la calle San José.

2.15.2 Alternativa 1



- EC (2-3) Edificación cerrada, 3 plantas, Z1CH uso comercial intensivo y compatibles
- EC (2-3) Edificación cerrada, 2-3 plantas, Z2CH uso mixto comercial residencial
- EC (e) Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, altura máxima y edificabilidad las existentes, uso residencial colectivo.
- Área de protección de la edificación catalogada.

La Alternativa 1 contempla la incorporación del inmueble situado en la parcela 67 con el nº 3 de la Calle San José, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dicho inmueble que tiene especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forma con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP.

Además, se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **no sobrepasándose la edificabilidad actual ni altura máxima existente**, consolidada a través del proceso histórico de crecimiento del inmueble hasta el presente momento.

Los parámetros consolidados del inmueble actual son los siguientes:

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE					
Nº PLANO	DIRECCIÓN	Sup. Parcela Sp m ²	Sup. construida actual m ²	Coef. Edif. Actual m ²	Altura Actual plantas
67	San José nº 3	103,59	168,45	1,63	2

2.15.3 Alternativa 2



EC (2-3) Edificación cerrada, 3 plantas, Z1CH uso comercial intensivo y compatibles

EC (2-3) Edificación cerrada, 2-3 plantas, Z2CH uso mixto comercial residencial

EC (2) Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, 2 plantas de altura máxima, usos residencial colectivo y compatibles. .

----- Área de protección de la edificación catalogada.

La Alternativa 2 contempla la incorporación del inmueble situado en la parcela 67 con el nº 3 de la Calle San José, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dicho inmueble que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forman con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP.

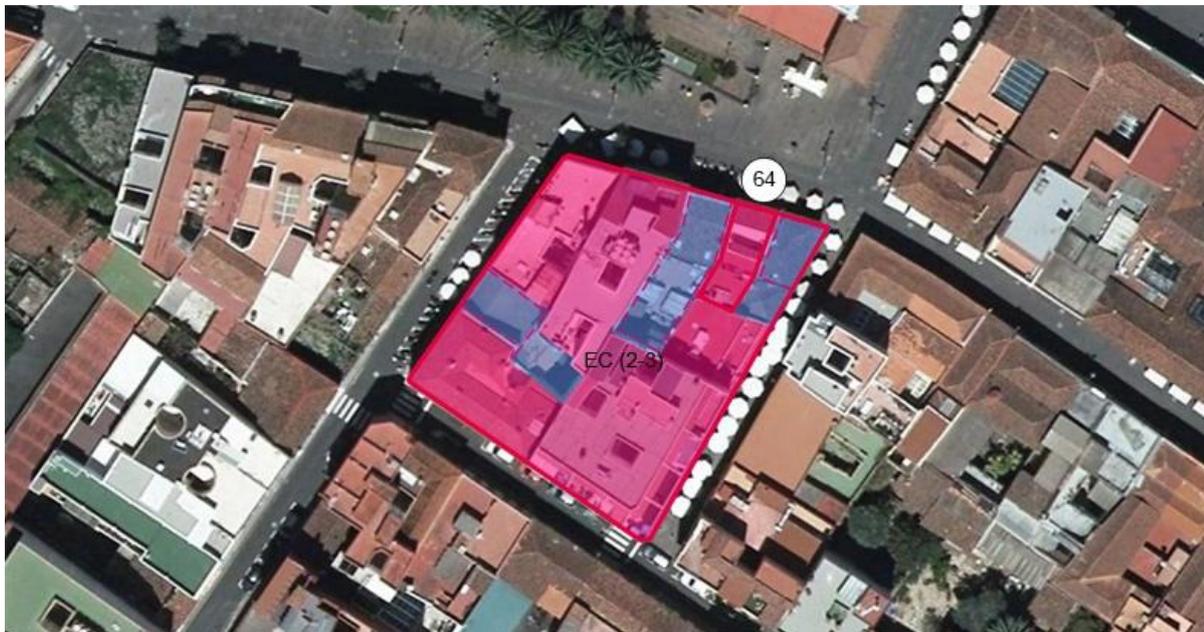
Se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **posibilitando un incremento de la edificabilidad** respecto de la existente, con una altura máxima de 2 plantas, con la finalidad de conseguir una mejor integración de las nuevas actuaciones en el contexto paisajístico de la manzana, y 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.

En parcelas próximas del inmueble que se propone proteger, el PEP admite edificaciones de hasta tres plantas de altura, por lo que el incremento moderado de la edificabilidad que permite esta alternativa, favorece una mejor integración volumétrica.

Esta alternativa encuentra un equilibrio entre los derechos de los propietarios y los objetivos y criterios de protección de la Modificación Menor del Plan Especial, ajustándose a uno de los ejes considerados para su inclusión en el Catálogo del PEP: esta casa situada en la calle San José, forma parte del conjunto de casas, en este caso sobrada, situadas en el ámbito del PEP 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.

2.16 MANZANA 20 ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

2.16.1 Alternativa 0



EC (2-3)

Edificación cerrada, 2-3 plantas, Z1CH uso comercial intensivo y compatibles

Edificación Cerrada con inmuebles catalogados.

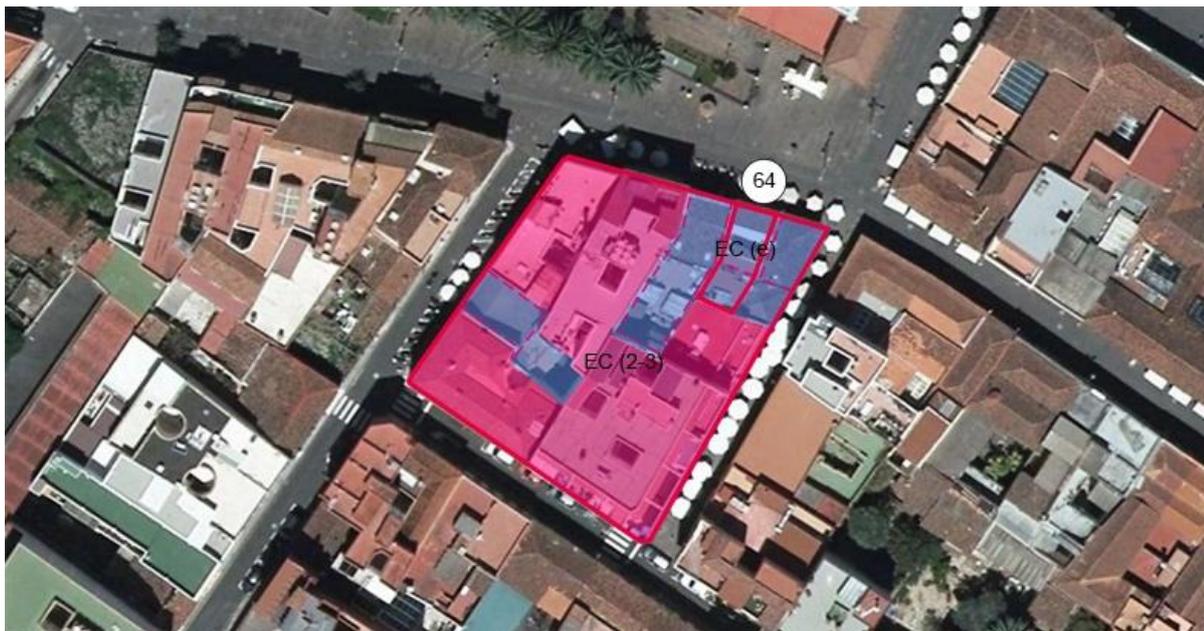
----- Área de protección de la edificación catalogada.

La Alternativa 0, de no realización de la presente modificación menor y, por tanto, la no aplicación de algún tipo de protección al inmueble situado en la parcela 64 con el nº 5 de la Plaza Doctor Olivera, consiste en el mantenimiento de la situación urbanística actual: estas parcelas se encuentran incluidas en el ámbito de ordenación del PEP, en la zona Z2CH Mixta Comercial Residencial.

El PEP ordena de manera pormenorizada la manzana nº20, asignándole un uso comercial intensivo en edificación cerrada, y estableciendo, para el inmueble analizado, una altura máxima de 2 plantas. Además el PEP cataloga tres parcelas en esta manzana, indicadas en el plano de ordenanza con los nº 03, 05 y 07, con grado Ambiental 1.

El riesgo de demolición de la edificación citada, conlleva la pérdida de sus valores arquitectónicos y ambientales que actualmente contribuyen a enriquecer el paisaje urbano del entorno de la iglesia de la Concepción.

2.16.2 Alternativa 1



EC (2-3)

Edificación cerrada, 2-3 plantas, Z1CH uso comercial intensivo y compatibles

EC (e)

Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, altura máxima y edificabilidad las existentes, uso residencial colectivo.

----- Área de protección de la edificación catalogada.

La Alternativa 1 contempla la incorporación del inmueble situado en la parcela 64 con el nº 5 de la Plaza Doctor Olivera, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dichos inmuebles que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forman con los edificios de esta manzana y su entorno ya catalogados por el PEP.

Además, se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **no sobrepasándose la edificabilidad actual ni altura máxima existente**, consolidada a través del proceso histórico de crecimiento del inmueble hasta el presente momento.

Los parámetros consolidados del inmueble actual son los siguientes:

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE					
Nº PLANO	DIRECCIÓN	Sup. Parcela Sp m ²	Sup. construida actual m ²	Coef. Edif. Actual m ²	Altura Actual plantas
64	Plaza Doctor Olivera nº5	84	204	2,43	2+ remonta

2.16.3 Alternativa 2



EC (2-3) Edificación cerrada, 2-3 plantas, Z1CH uso comercial intensivo y compatibles

EC (2) Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, 2 plantas de altura máxima, usos residencial colectivo y compatibles.

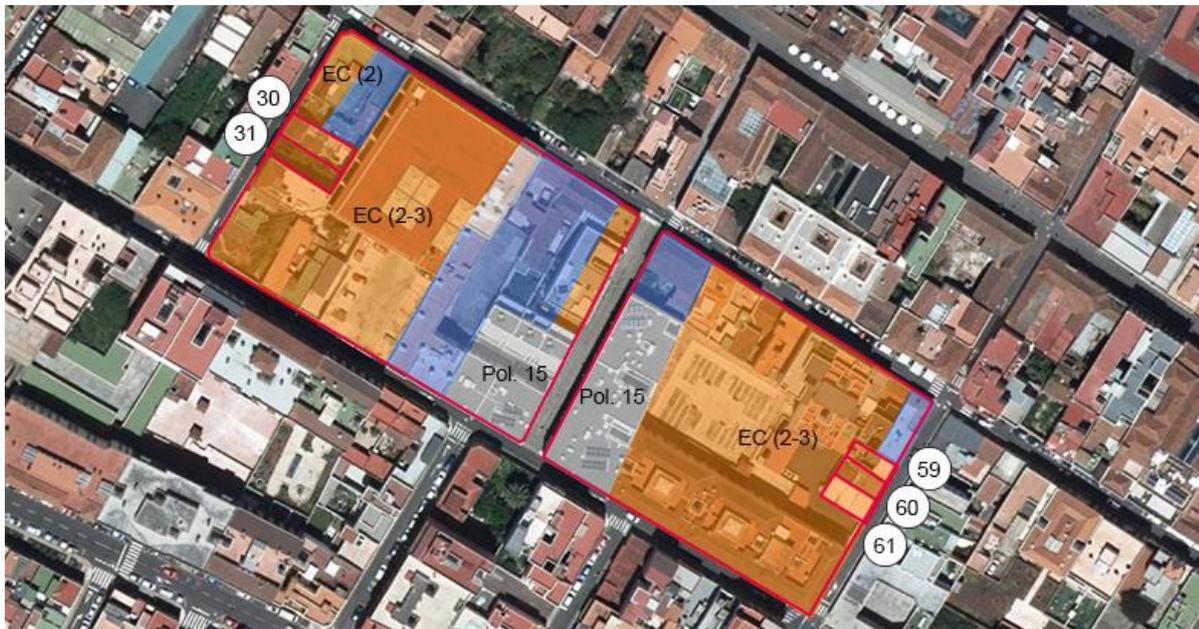
----- Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 2 contempla la incorporación del inmueble situado en la parcela 64 con el nº 5 de la Plaza Doctor Olivera, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dichos inmuebles que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forman con los edificios de esta manzana y su entorno ya catalogados por el PEP.

Este caso, habida cuenta de que la volumetría de los inmuebles colindantes no pueden superar la altura de dos plantas, y a la vista de que la totalidad de la parcela actualmente está consolidada con dicha altura, la alternativa 2 coincidirá en cuanto a la edificabilidad y altura máximas a la de la alternativa 1, encontrándose así un equilibrio entre los derechos de los propietarios y los objetivos y criterios de protección de la Modificación Menor del Plan Especial.

2.17 MANZANA 24. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

2.17.1 Alternativa 0



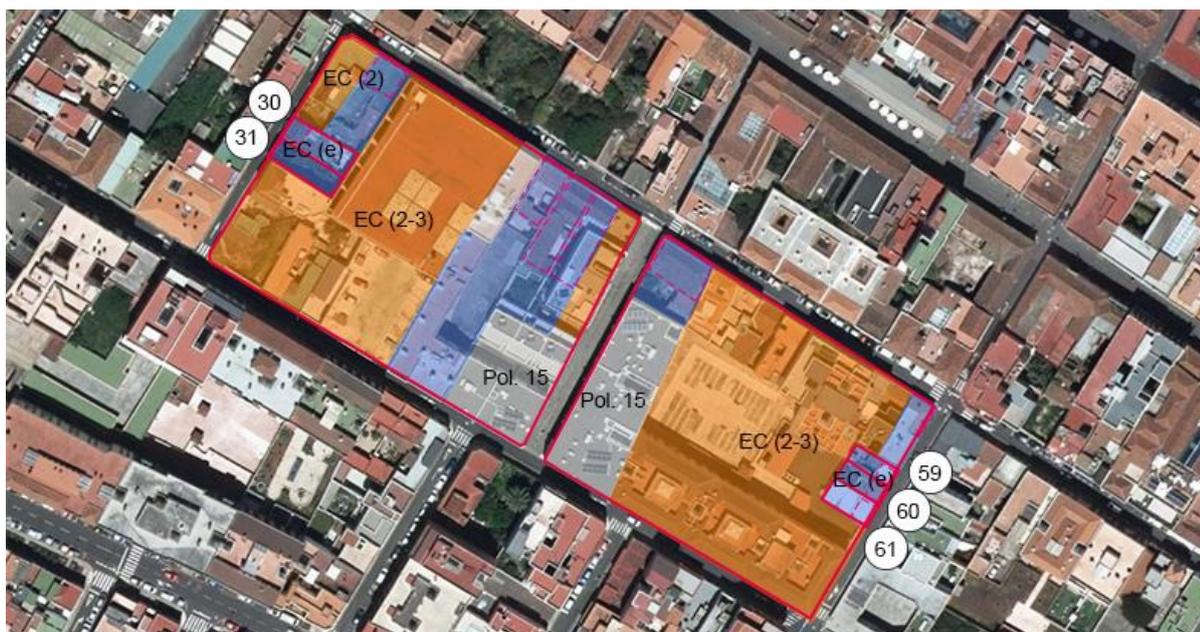
	Pol. 15 Parcelas con ordenanza especial
	EC (2-3) Edificación cerrada, 2-3 plantas, Z2CH uso mixto comercial residencial
	Parcelas incluidas en el Catálogo de Protección del PEP
	Área de protección de de la edificación catalogada.

La Alternativa 0, de no realización de la presente modificación menor y, por tanto, la no aplicación de algún tipo de protección a los inmuebles situados en las parcelas 30 y 31, correspondientes al nº5 y 7 de la calle de la Marina y 69, 60 y 61, que corresponden con los inmuebles nº 32, 34 y 36 de la calle Núñez de la Peña, consiste en el mantenimiento de la situación urbanística actual: estas parcelas se encuentran incluidas en el ámbito de ordenación del PEP, en la zona Z2CH Mixta Comercial Residencial.

El PEP ordena de manera pormenorizada la manzana nº24, asignándole un uso mixto comercial y residencial, en edificación cerrada, y estableciendo, para los inmuebles analizados, una altura máxima de 2 plantas. Además el PEP cataloga varias parcelas que conforman la manzana nº24, protegiendo con grado Ambiental 1 las indicadas en el plano de ordenanza de manzana con los nº 06, 12, 13, 14 y 16, con frente a la calle Manuel de Ossuna, y con grado Ambiental 2 la nº 25 y 26, con frente a Núñez de la Peña.

El riesgo de demolición de las edificaciones citadas, conlleva la pérdida de sus valores arquitectónicos y ambientales que actualmente contribuyen a enriquecer el paisaje urbano de las calles la Marina y Núñez de la Peña.

2.17.2 Alternativa 1



- Pol. 15 Parcelas con ordenanza especial
- EC (2-3) Edificación cerrada, 4 plantas, uso residencial colectivo
- EC (e) Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, altura máxima y edificabilidad las existentes, uso residencial colectivo.
- Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 1 contempla la incorporación de los inmuebles situados en las parcelas 30 y 31, correspondientes al nº5 y 7 de la calle de la Marina y 69, 60 y que corresponden con los inmuebles nº 32, 34 y 36 de la calle Núñez de la Peña, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dichos inmuebles que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forman con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP.

Además, se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **no sobrepasándose la edificabilidad actual ni altura máxima existente**, consolidada a través del proceso histórico de crecimiento del inmueble hasta el presente momento.

Los parámetros consolidados de los inmuebles actuales son los siguientes:

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE					
Nº PLANO	DIRECCIÓN	Sup. Parcela Sp m ²	Sup. construida actual m ²	Coef. Edif. Actual m ²	Altura Actual plantas
30	La Marina nº 5	142	132	0,93	1
31	La Marina nº 7	142	94	0,66	1
59	Núñez de la Peña nº 32	75,3	83,5	1,11	1+ remonta
60	Núñez de la Peña nº 34	93,5	91,5	0,98	1
61	Núñez de la Peña nº 36	92	92	1,00	1

2.17.3 Alternativa 2



Pol. 15	Parcelas con ordenanza especial
EC (2-3)	Edificación cerrada, 2-3 plantas, plantas de altura máxima, usos residencial colectivo y compatibles
EC (1-2)	Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, 2 plantas de altura máxima , usos residencial colectivo y compatibles.
	Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 2 contempla la incorporación de los inmuebles situados en las parcelas 30 y 31, correspondientes al nº5 y 7 de la calle de la Marina y 69, 60 y 61 que corresponden con los inmuebles nº 32, 34 y 36 de la calle Núñez de la Peña, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dichos inmuebles que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forman con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP.

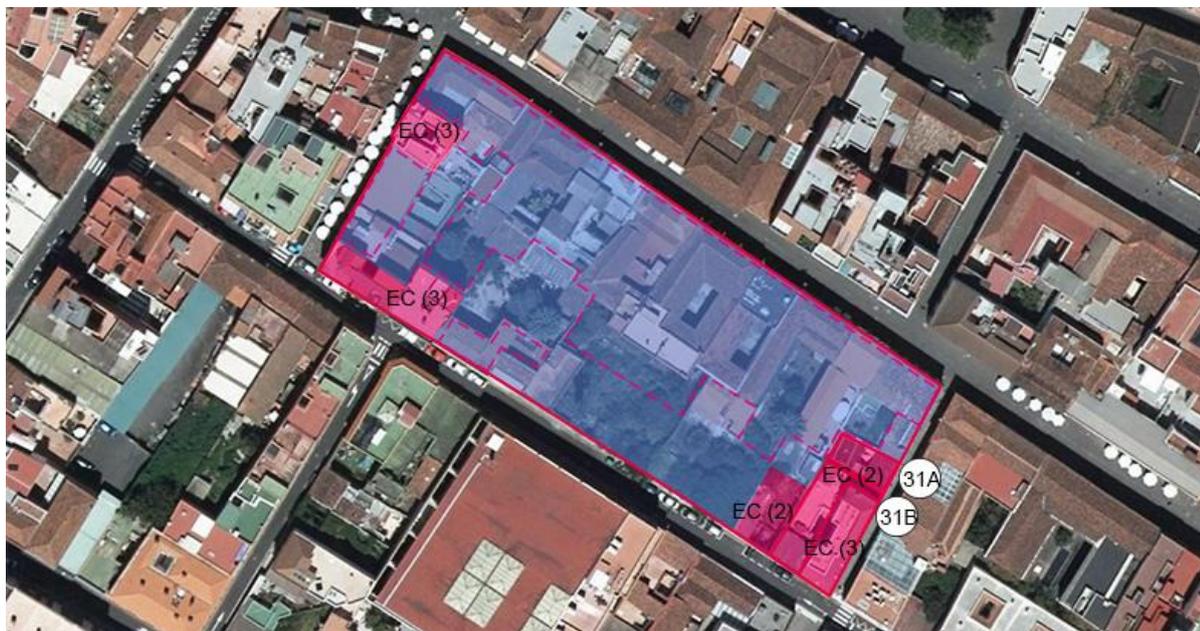
Se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **posibilitando un incremento de la edificabilidad** respecto de la existente, con una altura máxima de 2 plantas, con la finalidad de conseguir una mejor integración de las nuevas actuaciones en el contexto paisajístico de la manzana, y 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.

En parcelas del entorno de los inmuebles que se proponen proteger, el PEP admite edificaciones de hasta tres plantas de altura, por lo que el incremento moderado de la edificabilidad que permite esta alternativa, favorece una mejor integración volumétrica.

Esta alternativa encuentra un equilibrio entre los derechos de los propietarios y los objetivos y criterios de protección de la Modificación Menor del Plan Especial, ajustándose a uno de los ejes considerados para su inclusión en el Catálogo del PEP: este grupo de casas forma parte del conjunto de casas terreras situadas en el ámbito del PEP 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.

2.18 MANZANA 25. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

2.18.1 Alternativa 0



EC(2/3)

Edificación cerrada, 2-3 plantas, Z1CH uso comercial intensivo y compatibles



Parcelas incluidas en el Catálogo de Protección del PEP



Área de protección de de la edificación catalogada.

La Alternativa 0, de no realización de la presente modificación menor y, por tanto, la no aplicación de algún tipo de protección a los inmuebles situados en las parcelas 31A y 31B con el nº 2 y 4 de la Calle Maquila, consiste en el mantenimiento de la situación urbanística actual: estas parcelas se encuentran incluidas en el ámbito de ordenación del PEP, en la zona Z1CH Comercial Intensivo.

El PEP ordena de manera pormenorizada la manzana nº41, asignándole un uso comercial intensivo y usos compatibles, en edificación cerrada, y estableciendo, para los inmuebles analizados, una altura máxima de 2 plantas. Además el PEP cataloga la mayoría de las parcelas que conforman la manzana nº25, protegiendo con grado Ambiental 1 las indicadas en el plano de ordenanza de manzana con los nº 01, 02, 04, 05, 06, 08, 09, 10, 11, 12, 13 y 14, y con grado Integral 2 la nº 07. Por otro lado, el PEP delimita en la manzana los Ámbitos de Actuación Urbanística 14 y 14bis, estando los inmuebles analizados para su incorporación al Catálogo fuera de dichos ámbitos.

El riesgo de demolición de las edificaciones citadas, conlleva la pérdida de sus valores arquitectónicos y ambientales que actualmente contribuyen a enriquecer el paisaje urbano de la calle Maquila y Manuel de Ossuna (donde el inmueble 31B tiene otra fachada). En la parcela 31A analizada, se localiza en su parte trasera un espacio libre ajardinado, cuya afección provocaría la pérdida de unos espacios libres tradicionales característicos de la trama histórica y con potencialidad arqueológica, al poder albergar en su subsuelo materiales empleados en el proceso de construcción del inmueble que se pretende proteger, que pueden aportar información histórica de interés patrimonial.

2.18.2 Alternativa 1



- EC(2/3)** Edificación cerrada, 2-3 plantas, Z1CH uso comercial intensivo y compatibles
- EC (e)** Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, altura máxima y edificabilidad las existentes, uso residencial colectivo.
- Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 1 contempla la incorporación de los inmuebles situados en las parcelas 31A y 31B con el nº 2 y 4 de la Calle Maquila, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dichos inmuebles que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forman con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP, y valorándose la potencialidad arqueológica del espacio libre ajardinado de la parcela 31A

Además, se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **no sobrepasándose la edificabilidad actual ni altura máxima existente**, consolidada a través del proceso histórico de crecimiento del inmueble hasta el presente momento.

Los parámetros consolidados de los inmuebles actuales son los siguientes:

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE					
Nº PLANO	DIRECCIÓN	Sup. Parcela Sp m ²	Sup. construida actual m ²	Coef. Edif. Actual m ²	Altura Actual plantas
31 A	Maquila nº 2	110,47	52,71	0,48	1
31 B	Maquila nº 4	183,98	212,95	1,16	1+remonta

2.18.3 Alternativa 2



EC(2/3) Edificación cerrada, 2-3 plantas de altura, Z1CH uso comercial intensivo y compatibles.

EC(1-2) Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, 2 plantas de altura máxima, usos residencial colectivo y compatibles.

----- Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 2 contempla la incorporación de los inmuebles situados en la parcela 31A y 31B con el nº 2 y 4 de la Calle Maquila, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dichos inmuebles que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forman con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP, y valorándose la potencialidad arqueológica del espacio libre ajardinado de la parcela 31A.

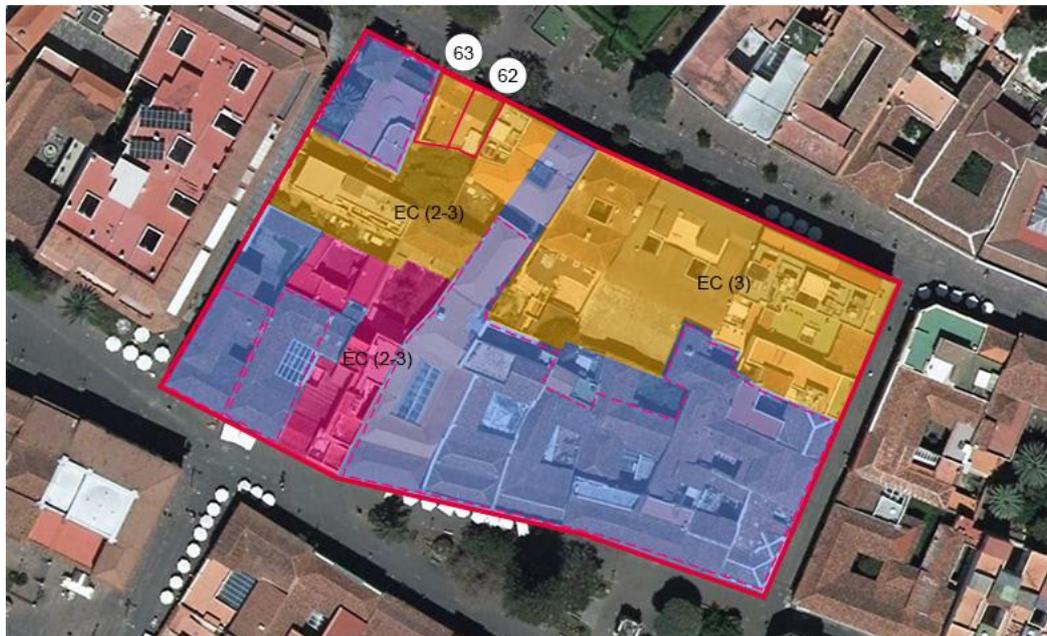
Se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **posibilitando un incremento de la edificabilidad** respecto de la existente, con una altura máxima de 2 plantas, con la finalidad de conseguir una mejor integración de las nuevas actuaciones en el contexto paisajístico de la manzana, y 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.

En parcelas próximas de los inmuebles que se proponen proteger, el PEP admite edificaciones de hasta tres plantas de altura, por lo que el incremento moderado de la edificabilidad que permite esta alternativa, favorece una mejor integración volumétrica.

Esta alternativa encuentra un equilibrio entre los derechos de los propietarios y los objetivos y criterios de protección de la Modificación Menor del Plan Especial, ajustándose a uno de los ejes considerados para su inclusión en el Catálogo del PEP: forma parte del conjunto de casas terreras situadas en el ámbito del PEP 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.

2.19 MANZANA 27. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

2.19.1 Alternativa 0



- EC (2-3) Edificación cerrada, 2-3 plantas, Z1CH uso comercial intensivo y compatibles
- EC (2-3) Edificación cerrada, 2-3 plantas, Z2CH uso mixto residencial y comercial y compatibles
- Parcelas incluidas en el Catálogo de Protección del PEP
- Ámbito protegido de la edificación catalogada

La Alternativa 0, de no realización de la presente modificación menor y, por tanto, la no aplicación de algún tipo de protección a los inmuebles situados en las parcelas 62 y 63, correspondientes al nº 8 y 9 de la Plaza de la Junta Suprema, consiste en el mantenimiento de la situación urbanística actual: estas parcelas se encuentran incluidas en el ámbito de ordenación del PEP, en la zona Z2CH Mixta Comercial Residencial.

El PEP ordena de manera pormenorizada la manzana nº27, asignándole un uso mixto comercial y residencial, en edificación cerrada, y estableciendo, para los inmuebles analizados, una altura máxima de 3 plantas. Además el PEP cataloga casi la mitad de las parcelas que conforman la manzana nº27, protegiendo con grado Ambiental 1 las indicadas en el plano de ordenanza de manzana con los nº 011, 12, 13, 14, 17, 22 y 23 y con grado Integral 2 la nº 03, 15, 16, 18 y 19.

El riesgo de demolición de las edificaciones citadas, conlleva la pérdida de sus valores arquitectónicos y ambientales que actualmente contribuyen a enriquecer el paisaje urbano de la Plaza de la Junta Suprema.

2.19.3 Alternativa 2



- EC (2-3) Edificación cerrada, 2-3 plantas, Z1CH uso comercial intensivo y compatibles
- EC (2-3) Edificación cerrada, 2-3 plantas, Z2CH uso mixto residencial y comercial y compatibles
- EC (1-2) Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, 2 plantas de altura máxima , usos residencial colectivo y compatibles.
- Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 2 contempla la incorporación de los inmuebles situados en 62 y 63, correspondientes al nº 8 y 9 de la Plaza de la Junta Suprema, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dichos inmuebles que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forman con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP.

Se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **posibilitando un incremento de la edificabilidad** respecto de la existente, con una altura máxima de 2 plantas, con la finalidad de conseguir una mejor integración de las nuevas actuaciones en el contexto paisajístico de la manzana, y 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.

En parcelas próximas de los inmuebles que se proponen proteger, el PEP admite edificaciones de hasta tres plantas de altura, por lo que el incremento moderado de la edificabilidad que permite esta alternativa, favorece una mejor integración volumétrica.

Esta alternativa encuentra un equilibrio entre los derechos de los propietarios y los objetivos y criterios de protección de la Modificación Menor del Plan Especial, ajustándose a uno de los ejes considerados para su inclusión en el Catálogo del PEP: estos inmuebles forman parte del conjunto de casas terreras situadas en el ámbito del PEP 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.

2.20 MANZANA 34. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

2.20.1 Alternativa 0



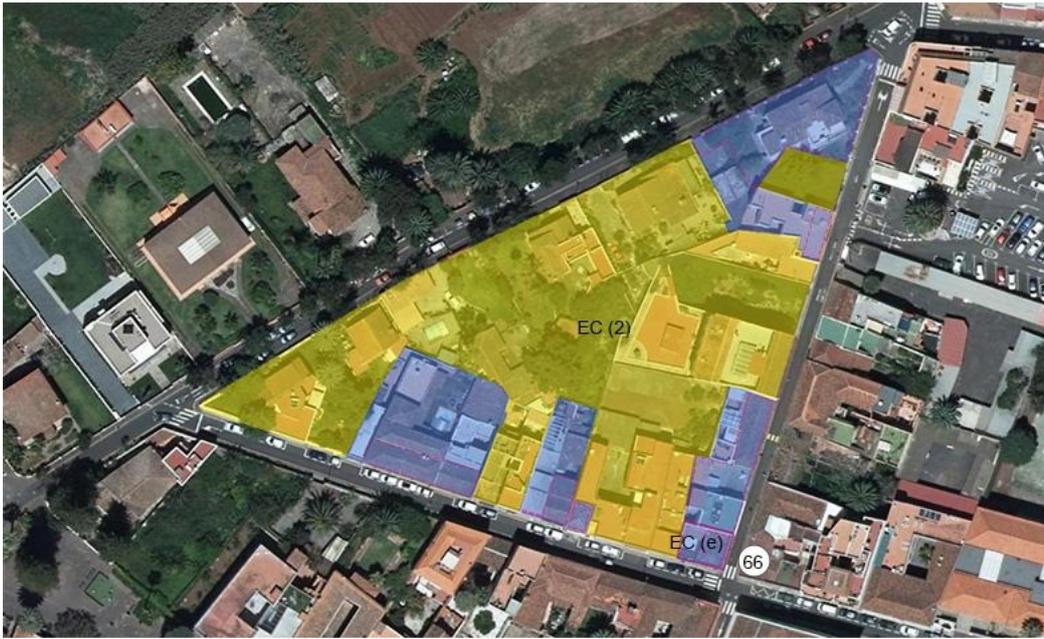
- EC(2) Edificación cerrada, 2 plantas, Z3CH uso residencial intensiva
- Parcelas incluidas en el Catálogo de Protección del PEP
- Ámbito protegido de la edificación catalogada

La Alternativa 0, de no realización de la presente modificación menor y, por tanto, la no aplicación de algún tipo de protección al inmueble situado en la parcela 66 con el nº 11 de la Calle Rodríguez Moure, consiste en el mantenimiento de la situación urbanística actual: esta parcela se encuentra incluida en el ámbito de ordenación del PEP, en la zona Z3CH Residencial intensiva.

El PEP ordena de manera pormenorizada la manzana nº34, asignándole un uso mixto comercial y residencial, en edificación cerrada, y estableciendo, para el inmueble analizado, una altura máxima de 2 plantas. Además el PEP cataloga varias parcelas que conforman la manzana nº34, protegiendo con grado Ambiental 1 las indicadas en el plano de ordenanza de manzana con los nº 05, 07, 11, 12, 13, 14, 20, 24 y 25 ; con grado Ambiental 2 la nº 21 y con grado Integral 2 la nº 19.

El riesgo de demolición de la edificación citada, conlleva la pérdida de sus valores arquitectónicos y ambientales que actualmente contribuyen a enriquecer el paisaje urbano de las calles Rodríguez Moure y Anchieta.

2.20.2 Alternativa 1



- EC(2) Edificación cerrada, 2 plantas, uso residencial colectivo
- EC (e) Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, altura máxima y edificabilidad existentes, uso residencial colectivo.
- Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 1 contempla la incorporación del inmueble situado en la parcela 66 con el nº 11 de la Calle Rodríguez Moure, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dicho inmueble que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forma con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP.

Además, se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **no sobrepasándose la edificabilidad actual ni altura máxima existente**, consolidada a través del proceso histórico de crecimiento del inmueble hasta el presente momento.

Los parámetros consolidados del inmueble actual son los siguientes:

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE					
Nº PLANO	DIRECCIÓN	Sup. Parcela Sp m ²	Sup. construida actual m ²	Coef. Edif. Actual m ²	Altura Actual plantas
66	Rodríguez Moure nº11	108,52	129,11	1,19	1+remonta

2.20.3 Alternativa 2



EC(2) Edificación cerrada, 2 plantas, plantas de altura máxima, usos residencial colectivo y compatibles

EC (1-2) Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, 2 plantas de altura máxima, usos residencial colectivo y compatibles.

----- Ambito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 2 contempla la incorporación del inmueble situado en la parcela 66 con el nº 11 de la Calle Rodríguez Moure, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dicho inmueble que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forma con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP.

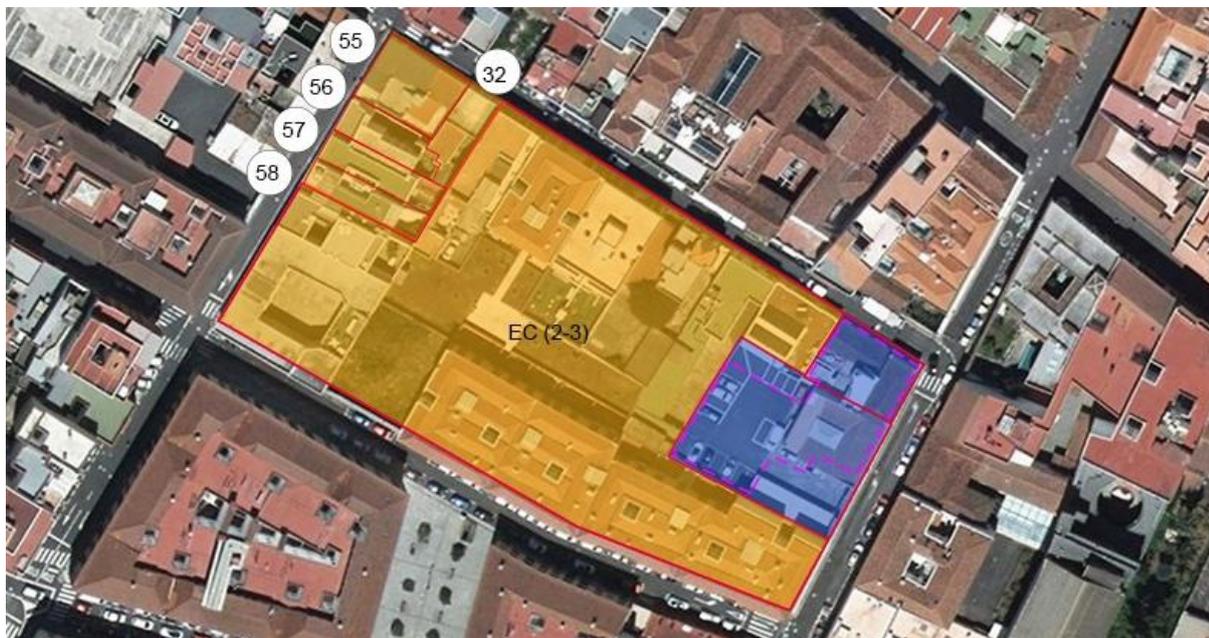
Se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **posibilitando un incremento de la edificabilidad** respecto de la existente, con una altura máxima de 2 plantas, con la finalidad de conseguir una mejor integración de las nuevas actuaciones en el contexto paisajístico de la manzana, y como incentivo a la intervención en el inmueble, dirigida a la protección, conservación y mantenimiento del patrimonio, y a la mejora de sus condiciones de habitabilidad.

En parcelas próximas al inmueble que se propone proteger, el PEP admite edificaciones de hasta dos plantas de altura, por lo que el incremento moderado de la edificabilidad que permite esta alternativa, favorece una mejor integración volumétrica.

Esta alternativa encuentra un equilibrio entre los derechos de los propietarios y los objetivos y criterios de protección de la Modificación Menor del Plan Especial, ajustándose a uno de los ejes considerados para su inclusión en el Catálogo del PEP: forma parte del conjunto de casas terreras situadas en el ámbito del PEP 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.

2.21 MANZANA 41. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

2.21.1 Alternativa 0



EC (2-3) Edificación cerrada, 2-3 plantas, Z2CH uso mixto comercial residencial

Parcelas incluidas en el Catálogo de Protección del PEP

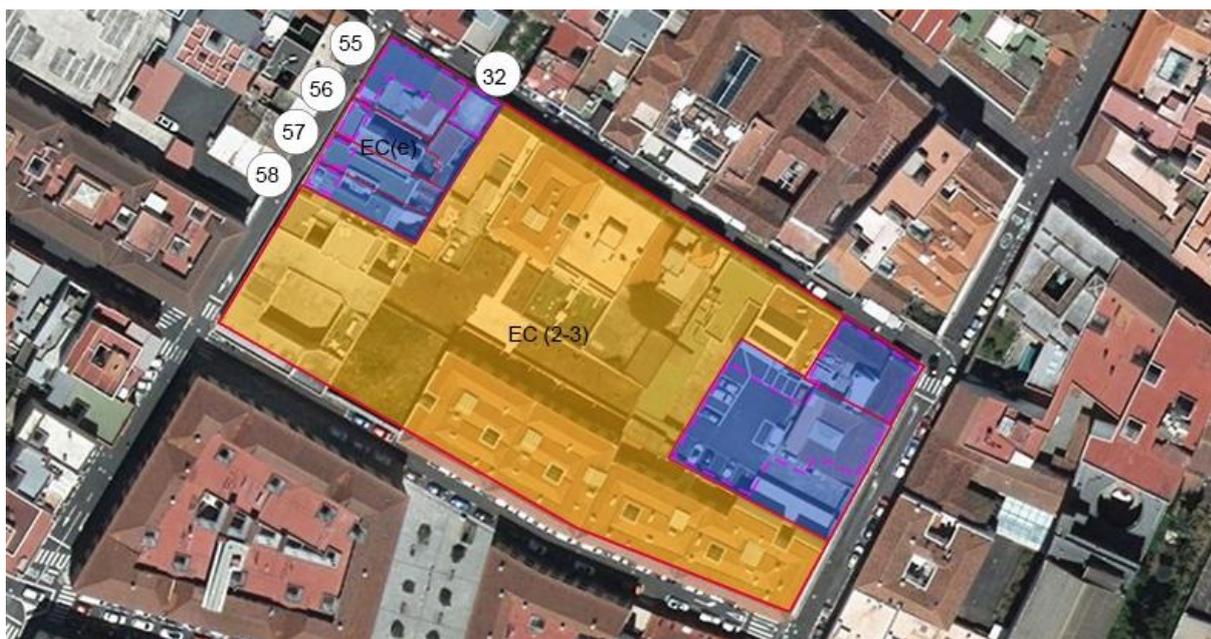
Ámbito protegido de la edificación catalogada

La Alternativa 0, de no realización de la presente modificación menor y, por tanto, la no aplicación de algún tipo de protección a los inmuebles situados en la parcela 32 con el nº 17 de la Calle Manuel de Ossuna y las parcelas 55, 56, 57 y 58, correspondientes al nº17, 19, 21 y 23 de la calle Núñez de la Peña, consiste en el mantenimiento de la situación urbanística actual: estas parcelas se encuentran incluidas en el ámbito de ordenación del PEP, en la zona Z2CH Mixta Comercial Residencial.

El PEP ordena de manera pormenorizada la manzana nº41, asignándole un uso mixto comercial y residencial, en edificación cerrada, y estableciendo, para los inmuebles analizados, una altura máxima de 2 plantas. Además el PEP cataloga dos parcelas indicadas en el plano de ordenanza con el nº 14 y 15, protegiéndolas con grado Ambiental 1.

El riesgo de demolición de las edificaciones citadas, conlleva la pérdida de sus valores arquitectónicos y ambientales que actualmente contribuyen a enriquecer el paisaje urbano de la calle Núñez de la Peña y de la calle Manuel de Ossuna.

2.21.2 Alternativa 1



EC (2-3) Edificación cerrada, 2-3 plantas, uso residencial colectivo y compatibles

EC (e) Edificación cerrada con inmuebles catalogados, altura máxima y edificabilidad las existentes, uso residencial colectivo y compatibles.

----- Ámbito protegido de la edificación catalogada.

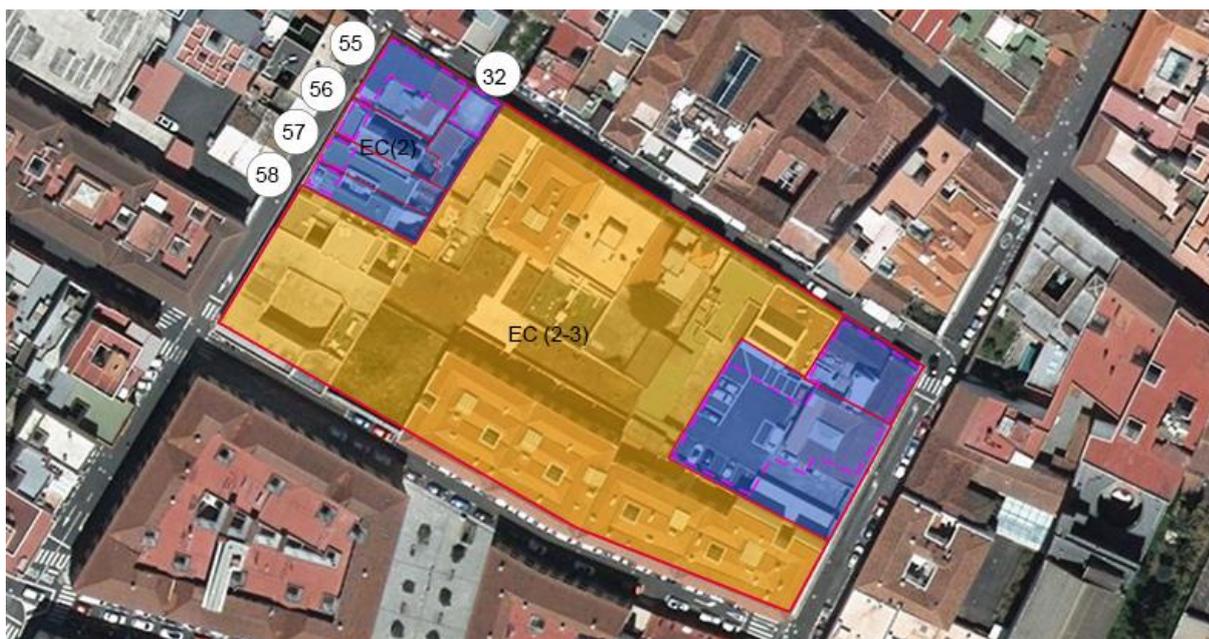
La Alternativa 1 contempla la incorporación de los inmuebles situados en la parcela 32 con el nº 17 de la Calle Manuel de Ossuna y las parcelas 55, 56, 57 y 58, correspondientes al nº17, 19, 21 y 23 de la calle Núñez de la Peña, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dichos inmuebles que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forman con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP.

Además, se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **no sobrepasándose la edificabilidad actual ni altura máxima existente**, consolidada a través del proceso histórico de crecimiento del inmueble hasta el presente momento.

Los parámetros consolidados de los inmuebles actuales son los siguientes:

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE					
Nº PLANO	DIRECCIÓN	Sup. Parcela Sp m ²	Sup. construida actual m ²	Coef. Edif. Actual m ²	Altura Actual plantas
32	Manuel de Ossuna nº17	150,31	122,76	0,82	1
55	Núñez de la Peña nº 17 esq. M. Ossuna	226	226	1,00	1
56	Núñez de la Peña nº 19	157,6	190,96	1,21	1+ remonta
57	Núñez de la Peña nº 21	161	115	0,71	1
58	Núñez de la Peña nº 23	189	154	0,81	1

2.21.3 Alternativa 2



EC (2-3) Edificación cerrada, 2-3 plantas, plantas de altura máxima, usos residencial colectivo y compatibles

EC (2) Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, 2 plantas de altura máxima , usos residencial colectivo y compatibles.

----- Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 2 contempla la incorporación de los inmuebles situados en la parcela 32 con el nº 17 de la Calle Manuel de Ossuna y las parcelas 55, 56, 57 y 58, correspondientes al nº17, 19, 21 y 23 de la calle Núñez de la Peña, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dichos inmuebles que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental , posibilitando así la conservación del conjunto que forman con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP.

Se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **posibilitando un incremento de la edificabilidad** respecto de la existente, con una altura máxima de 2 plantas, con la finalidad de conseguir una mejor integración de las nuevas actuaciones en el contexto paisajístico de la manzana, y 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.

En parcelas próximas de los inmuebles que se proponen proteger, el PEP admite edificaciones de hasta tres plantas de altura, por lo que el incremento moderado de la edificabilidad que permite esta alternativa, favorece una mejor integración volumétrica.

Esta alternativa encuentra un equilibrio entre los derechos de los propietarios y los objetivos y criterios de protección de la Modificación Menor del Plan Especial, ajustándose a uno de los ejes considerados para su inclusión en el Catálogo del PEP: este grupo de casas terreras situadas en el ámbito del PEP 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.

2.22 MANZANA 45. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

2.22.1 Alternativa 0



- EC (2-3)** Edificación cerrada, 2-3 plantas, Z1CH uso comercial intensivo y compatibles
- EC (3)** Edificación cerrada, 3 plantas, Z2CH uso mixto residencial y comercial y compatibles
- Parcelas incluidas en el Catálogo de Protección del PEP
- Ámbito protegido de la edificación catalogada**

La Alternativa 0, de no realización de la presente modificación menor y, por tanto, la no aplicación de algún tipo de protección al inmueble situado en la parcela 54 correspondiente al nº1 de la calle Núñez de la Peña haciendo esquina con la calle San Agustín, consiste en el mantenimiento de la situación urbanística actual: esta parcela se encuentra incluida en el ámbito de ordenación del PEP, en la zona Z2CH Mixta Comercial Residencial.

El PEP ordena de manera pormenorizada la manzana nº45, asignándole un uso mixto comercial y residencial, en edificación cerrada, y estableciendo, para el inmueble analizado, una ordenanza especial, correspondiente al polígono 31, donde se prevé un uso residencial y comercial y altura máxima de 3 plantas. Además, el PEP cataloga varias parcelas que conforman la manzana nº45, protegiendo con grado Ambiental 1 las indicadas en el plano de ordenanza de manzana con los nº 01, 05, 07, 09, 10,13 y 14 y con grado Integral 2 la nº 06, 12 y 16.

El riesgo de demolición de las edificaciones citadas, conlleva la pérdida de sus valores arquitectónicos y ambientales que actualmente contribuyen a enriquecer el paisaje urbano de la calle Núñez de la Peña y San Agustín.

2.22.2 Alternativa 1



- EC (2-3) Edificación cerrada, 2-3 plantas, Z1CH uso comercial intensivo y compatibles
- EC (3) Edificación cerrada, 3 plantas, Z2CH uso mixto residencial y comercial y compatibles
- EC (e) Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, altura máxima y edificabilidad las existentes, uso residencial colectivo.
- Ambito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 1 contempla la incorporación del inmueble situado en la parcela situado en la parcela 54 correspondiente al nº1 de la calle Núñez de la Peña haciendo esquina con la calle San Agustín, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dicho inmueble que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forman con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP.

Además, se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **no sobrepasándose la edificabilidad actual ni altura máxima existente**, consolidada a través del proceso histórico de crecimiento del inmueble hasta el presente momento.

Los parámetros consolidados de los inmuebles actuales son los siguientes

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE					
Nº PLANO	DIRECCIÓN	Sup. Parcela Sp m ²	Sup. construida actual m ²	Coef. Edif. Actual m ²	Altura Actual plantas
54	Núñez de la Peña nº 1	175,56	175,56	1,00	1

2.22.3 Alternativa 2



- EC (2-3) Edificación cerrada, 2-3 plantas, Z1CH uso comercial intensivo y compatibles
- EC (3) Edificación cerrada, 3 plantas, Z2CH uso mixto residencial y comercial y compatibles
- EC (1-2) Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, 2 plantas de altura máxima, uso residencial colectivo y usos compatibles.
- Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 2 contempla la incorporación del inmueble situado en la parcela situado en la parcela 54 correspondiente al nº1 de la calle Núñez de la Peña haciendo esquina con la calle San Agustín, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dicho inmueble que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forman con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP.

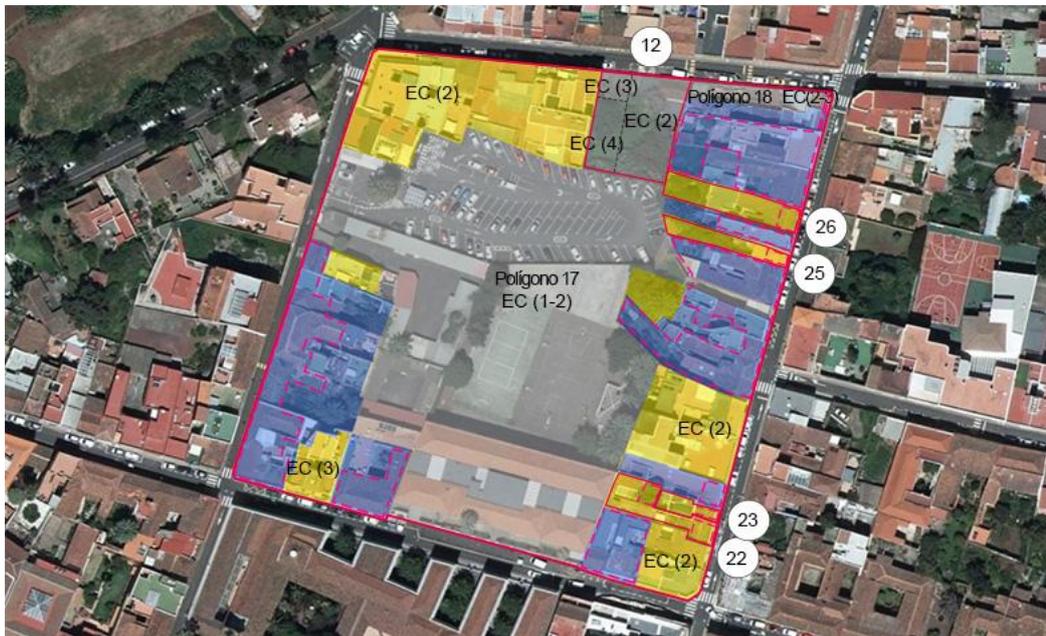
Se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **posibilitando un incremento de la edificabilidad** respecto de la existente, con una altura máxima de 2 plantas, con la finalidad de conseguir una mejor integración de las nuevas actuaciones en el contexto paisajístico de la manzana, y 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.

En parcelas próximas de los inmuebles que se proponen proteger, el PEP admite edificaciones de hasta tres plantas de altura, por lo que el incremento moderado de la edificabilidad que permite esta alternativa, favorece una mejor integración volumétrica.

Esta alternativa encuentra un equilibrio entre los derechos de los propietarios y los objetivos y criterios de protección de la Modificación Menor del Plan Especial, ajustándose a uno de los ejes considerados para su inclusión en el Catálogo del PEP: este inmueble forma parte del conjunto de casas terreras situadas en el ámbito del PEP 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.

2.23 MANZANA 47. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

2.23.1 Alternativa 0



Pol. 17 y 18	Polígono con ordenanza especial
EC(2-3)	Edificación cerrada, 2 y 3 plantas, Z3CH uso residencial intensivo y compatibles
	Parcelas incluidas en el Catálogo de Protección del PEP
	Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 0, de no realización de la presente modificación menor y, por tanto, la no aplicación de algún tipo de protección a los inmuebles situados en la parcela 12, correspondiente al nº37 de la calle Cabrera Pinto y las parcelas 22, 23, 25 y 26 correspondientes a los nº 21, 23, 43 y 47 de la calle Juan de Vera, consiste en el mantenimiento de la situación urbanística actual: estas parcelas se encuentran incluidas en el ámbito de ordenación del PEP, en la zona Z3CH Residencial Intensiva.

El PEP ordena de manera pormenorizada la manzana nº47, asignándole un uso residencial intensivo, en edificación cerrada, y estableciendo, para el inmueble de Cabrera Pinto 37, una ordenanza especial, correspondiente al polígono 17 y 17bis, donde se prevé un uso residencial y comercial y alturas de 2, 3 y 4 plantas. En el resto de los inmuebles analizados situados en Juan de Vera, el PEP prevé 2 plantas de altura máxima. Además el PEP cataloga varias parcelas que conforman la manzana nº47, protegiendo con grado Ambiental 1 las indicadas en el plano de ordenanza de manzana con los nº 01, 02, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 19, 20, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 32, 38, 41, 43, 44; con grado Ambiental 2 la nº 03 y 18, y con grado de Parcial la nº17.

El riesgo de demolición de las edificaciones analizadas, conlleva la pérdida de sus valores arquitectónicos y ambientales que actualmente contribuyen a enriquecer el paisaje urbano de la calle Juan de Vera y Cabrera Pinto. En las parcelas 12, 22, 43 y 47 analizadas, se localizan en su parte trasera espacios destinados a huerto o jardín, cuya afección provocaría la pérdida de unos espacios libres tradicionales característicos de la trama histórica y con potencialidad arqueológica, al poder albergar en su subsuelo materiales empleados en el proceso de construcción del inmueble que se pretende proteger, que pueden aportar información histórica de interés patrimonial.

2.23.2 Alternativa 1



- Pol. 17 y 18 **Polígono con ordenanza especial**
- EC(2-3) **Edificación cerrada, 2 y 3 plantas, Z3CH uso residencial intensivo y compatibles**
- EC(e) **Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, altura máxima y edificabilidad las existentes, uso residencial colectivo.**
- Ambito protegido de la edificación catalogada.**

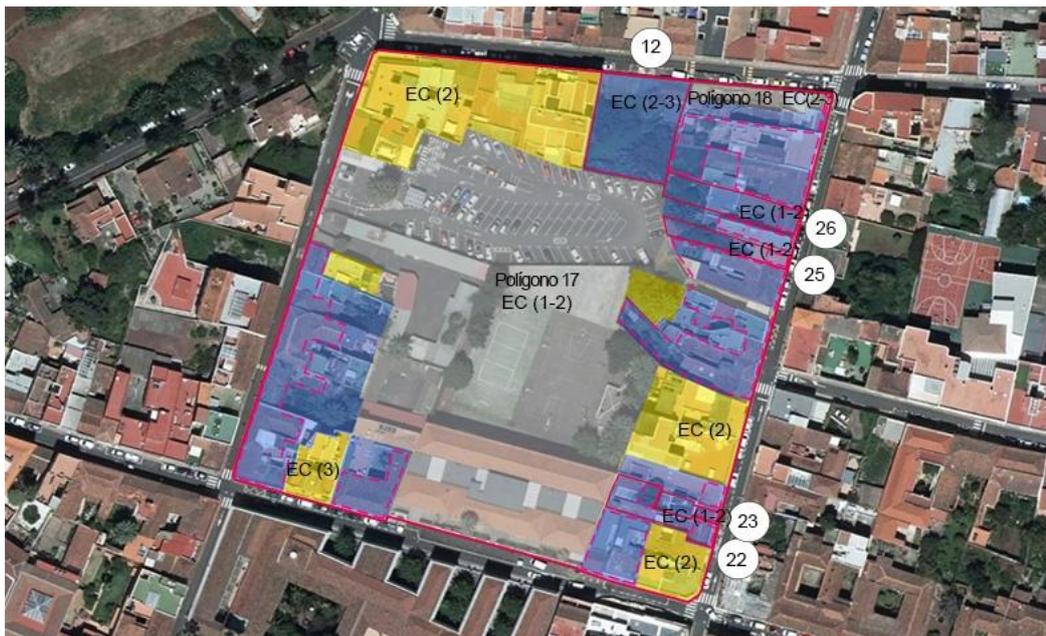
La Alternativa 1 contempla la incorporación de los inmuebles situados en la parcela 12. correspondiente al nº37 de la calle Cabrera Pinto y las parcelas 22, 23, 25 y 26 correspondientes a los nº 21, 23, 43 y 47 de la calle Juan de Vera, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dichos inmuebles que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forman con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP, y valorándose la potencialidad arqueológica de los espacios libres de huerto o jardín de las parcelas 12, 22, 43 y 47 analizadas.

Además, se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **no sobrepasándose la edificabilidad actual ni altura máxima existente**, consolidada a través del proceso histórico de crecimiento del inmueble hasta el presente momento.

Los parámetros consolidados de los inmuebles actuales son los siguientes:

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE					
Nº PLANO	DIRECCIÓN	Sup. Parcela Sp m ²	Sup. construida actual m ²	Coef. Edif. Actual m ²	Altura Actual plantas
12	Cabrera Pinto nº 37	708,4	216,22	0,31	1
22	Juan de Vera nº 21	262,44	234,2	0,89	1 + remonta
23	Juan de Vera nº 23	98,53	132,14	1,34	2
25	Juan de Vera nº43	166,57	90	0,54	2
26	Juan de Vera nº 47	368,03	247	0,67	1

2.23.3 Alternativa 2



- Pol. 17 y 18 **Polígono con ordenanza especial**
- EC(2-3) **Edificación cerrada, 2 y 3 plantas, Z3CH uso residencial intensivo y compatibles**
- EC(2-3) **Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, 2 y 3 plantas de altura máxima, uso residencial colectivo y usos compatibles.**
- Ámbito protegido de la edificación catalogada.**

La Alternativa 2 contempla la incorporación de los inmuebles situados en la parcela 12. correspondiente al nº37 de la calle Cabrera Pinto y las parcelas 22, 23, 25 y 26 correspondientes a los nº 21, 23, 43 y 47 de la calle Juan de Vera, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dichos inmuebles que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental , posibilitando así la conservación del conjunto que forman con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP, y valorándose la potencialidad arqueológica de los espacios libres de huerto o jardín de las parcelas 12, 22, 43 y 47 analizadas.

Se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **posibilitando un incremento de la edificabilidad** respecto de la existente, con una altura máxima de 2 (calle Juan de Vera) y 3 plantas (calle Cabrera Pinto), con la finalidad de conseguir una mejor integración de las nuevas actuaciones en el contexto paisajístico de la manzana, y 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.

En parcelas próximas de los inmuebles que se proponen proteger, el PEP admite edificaciones de hasta tres plantas de altura, por lo que el incremento moderado de la edificabilidad que permite esta alternativa, favorece una mejor integración volumétrica.

Esta alternativa encuentra un equilibrio entre los derechos de los propietarios y los objetivos y criterios de protección de la Modificación Menor del Plan Especial, ajustándose a uno de los ejes considerados para su inclusión en el Catálogo del PEP: este grupo de casas forma parte del conjunto de casas terreras (el inmueble de Juan de Vera 43 es de dos plantas o sobrada) situadas en el ámbito del PEP 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.

2.24 MANZANA 48. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

2.24.1 Alternativa 0



- EC (2-3) Edificación cerrada, 2-3 plantas, Z3CH uso residencial intensivo y compatibles
- Parcelas incluidas en el Catálogo de Protección del PEP
- Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 0, de no realización de la presente modificación menor y, por tanto, la no aplicación de algún tipo de protección a los inmuebles situados en las parcelas 14 y 15 correspondientes a los nº 64 y 66 de la calle Cabrera Pinto, consiste en el mantenimiento de la situación urbanística actual: estas parcelas se encuentran incluidas en el ámbito de ordenación del PEP, en la zona Z3CH Residencial Intensiva.

El PEP ordena de manera pormenorizada la manzana nº48, asignándole un uso residencial intensivo, en edificación cerrada, y estableciendo, para los inmuebles analizados, un uso residencial y comercial y altura máxima de 2 plantas. Además el PEP cataloga un número importante de parcelas que conforman la manzana nº10, protegiendo con grado Ambiental 1 las indicadas en el plano de ordenanza de manzana con los nº 02, 03, 04, 05, 08, 10, 11, 12, 15, 16, 18, 19, 20, 21 y 25.

El riesgo de demolición de las edificaciones citadas, conlleva la pérdida de sus valores arquitectónicos y ambientales que actualmente contribuyen a enriquecer el paisaje urbano de la calle Cabrera Pinto. En la parcela 15 analizada, situada en Cabrera Pinto 66, se mantiene un espacio libre interior con vegetación ornamental y asilvestrada, y cuya afección provocaría la pérdida de unos espacios libres tradicionales característicos de la trama histórica y con potencialidad arqueológica, al poder albergar en su subsuelo materiales empleados en el proceso de construcción del inmueble que se pretende proteger, que pueden aportar información histórica de interés patrimonial

2.24.2 Alternativa 1



- EC (2-3) Edificación cerrada, 2-3 plantas, Z3CH uso residencial intensivo y compatibles
- EC (e) Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, altura máxima y edificabilidad las existentes, uso residencial colectivo y compatibles.
- Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 1 contempla la incorporación de los inmuebles situados en las parcelas 14 y 15 correspondientes a los nº 64 y 66 de la calle Cabrera Pinto, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dichos inmuebles que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forman con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP y valorándose la potencialidad arqueológica del espacio libre ajardinado de la parcela 15 analizada.

Además, se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **no sobrepasándose la edificabilidad actual ni altura máxima existente**, consolidada a través del proceso histórico de crecimiento de los inmuebles hasta el presente momento.

Los parámetros consolidados de los inmuebles actuales son los siguientes:

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE						
Nº PLANO	DIRECCIÓN	Sup. Parcela Sp m ²	Sup. construida actual m ²	Coef. Edif. Actual m ²	Altura Actual plantas	
14	Cabrera Pinto nº64 (62 catastro)	421	151	0,36	1	
15	Cabrera Pinto nº 66	214	152	0,71	1	

2.24.3 Alternativa 2



- EC (2-3) Edificación cerrada, 2-3 plantas, Z3CH uso residencial intensivo y compatibles
- EC (1-2) Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, 2 plantas de altura máxima, uso residencial colectivo y usos compatibles.
- Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 2 contempla la incorporación de los inmuebles situados en las parcelas 14 y 15 correspondientes a los nº 64 y 66 de la calle Cabrera Pinto, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dicho inmueble que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forman con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP y valorándose la potencialidad arqueológica del espacio libre ajardinado de la parcela 15 analizada.

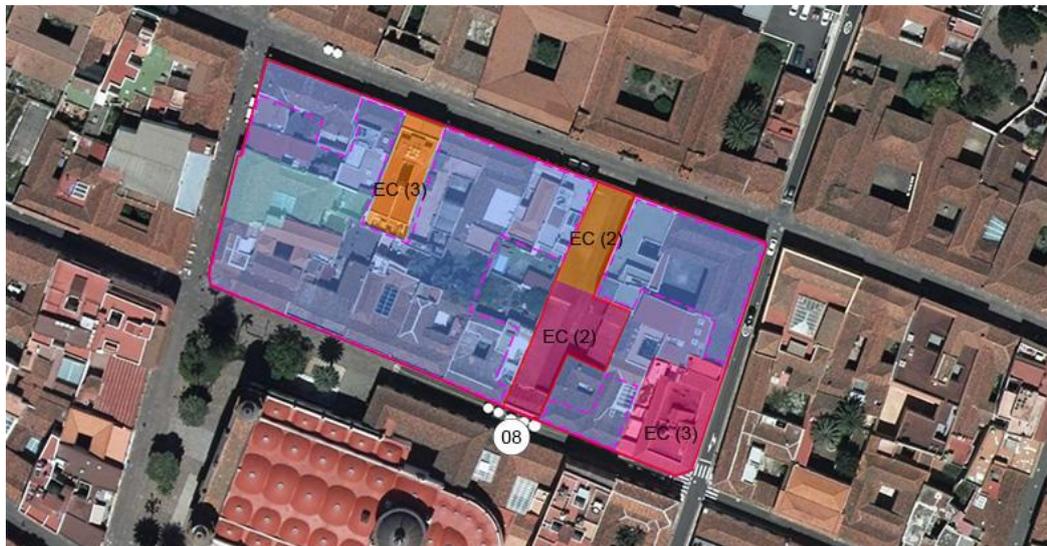
Se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **posibilitando un incremento de la edificabilidad** respecto de la existente, con una altura máxima de 2 plantas, con la finalidad de conseguir una mejor integración de las nuevas actuaciones en el contexto paisajístico de la manzana, y 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.

En parcelas próximas de los inmuebles que se proponen proteger, el PEP admite edificaciones de hasta tres plantas de altura, por lo que el incremento moderado de la edificabilidad que permite esta alternativa, favorece una mejor integración volumétrica.

Esta alternativa encuentra un equilibrio entre los derechos de los propietarios y los objetivos y criterios de protección de la Modificación Menor del Plan Especial, ajustándose a uno de los ejes considerados para su inclusión en el Catálogo del PEP: este grupo de casas terreras situadas en el ámbito del PEP 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.

2.25 MANZANA 56. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

2.25.1 Alternativa 0



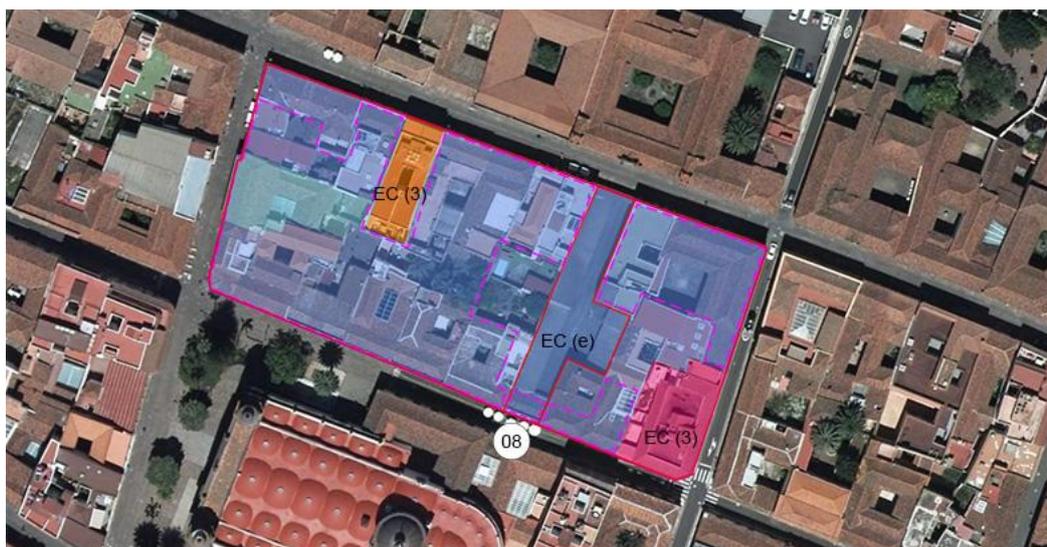
- EC(2-3) Edificación cerrada, 2-3 plantas, Z1CH uso comercial intensivo y compatibles
- EC(2-3) Edificación cerrada, 2-3 plantas, Z2CH uso mixto residencial y comercial
- Parcelas incluidas en el Catálogo de Protección del PEP
- Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 0, de no realización de la presente modificación menor y, por tanto, la no aplicación de algún tipo de protección al inmueble situado en la parcela 08 correspondiente al nº 26 de la calle Bencomo y al 27 de la Calle San Agustín, consiste en el mantenimiento de la situación urbanística actual: estas parcelas se encuentran incluidas en el ámbito de ordenación del PEP, en la zona Z1CH Residencial Intensiva.

El PEP ordena de manera pormenorizada la manzana nº56, asignándole un uso residencial y comercial, en edificación cerrada, estableciendo, para el inmueble analizado, una altura máxima de 2 plantas. Además el PEP cataloga la mayor parte de las parcelas en esta manzana, protegiéndolas con grado Ambiental 1, a excepción de la parcela 04 catalogada con grado de protección Ambiental 2, las parcelas 01 y 13, que están catalogadas con el grado Integral 2, dejando sin proteger las parcelas 06 y 14, y el inmueble analizado situado en Bencomo 26 que se propone incorporar al Catálogo de Protección.

El riesgo de demolición de la edificación citada, conlleva la pérdida de sus valores arquitectónicos y ambientales que actualmente contribuyen a enriquecer el paisaje urbano de la calle Bencomo.

2.25.2 Alternativa 1



- EC(3) Edificación cerrada, 3 plantas, Z1CH uso comercial intensivo y compatibles
- EC(3) Edificación cerrada, 3 plantas, Z2CH uso mixto residencial-comercial y compatibles
- EC(e) Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, altura máxima y edificabilidad las existentes, uso residencial colectivo y compatibles.
- Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 1 contempla la incorporación del inmueble situado en la parcela 08 correspondiente al nº 26 de la calle Bencomo, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dicho inmueble que tiene especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forma con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP.

Además, se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **no sobrepasándose la edificabilidad actual ni altura máxima existente**, consolidada a través del proceso histórico de crecimiento del inmueble hasta el presente momento.

Los parámetros consolidados del inmueble actual son los siguientes

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE					
Nº PLANO	DIRECCIÓN	Sup. Parcela Sp m ²	Sup. construida actual m ²	Coef. Edif. Actual m ²	Altura Actual plantas
08	Bencomo nº26	803,34	61,15	0,08	1

2.25.3 Alternativa 2



- EC(3) Edificación cerrada, 3 plantas, Z1CH uso comercial intensivo y compatibles
- EC(3) Edificación cerrada, 3 plantas, Z2CH uso mixto residencial y comercial
- EC (1-2) Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, 2 y 3 plantas de altura máxima, uso residencial colectivo y usos compatibles.
- Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 2 contempla la incorporación del inmueble situado en la parcela 08 correspondiente al nº 26 de la calle Bencomo, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dicho inmueble que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forma con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP.

Se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **posibilitando un incremento de la edificabilidad** respecto de la existente, con una altura máxima de 2 plantas, con la finalidad de conseguir una mejor integración de las nuevas actuaciones en el contexto paisajístico de la manzana, y como incentivo a la intervención en el inmueble, dirigida a la protección, conservación y mantenimiento del patrimonio, y a la mejora de sus condiciones de habitabilidad.

En parcelas próximas al inmueble que se propone proteger, el PEP admite edificaciones de hasta tres plantas de altura, por lo que el incremento moderado de la edificabilidad que permite esta alternativa, favorece una mejor integración volumétrica.

Esta alternativa encuentra un equilibrio entre los derechos de los propietarios y los objetivos y criterios de protección de la Modificación Menor del Plan Especial, ajustándose a uno de los ejes considerados para su inclusión en el Catálogo del PEP: este inmueble forma parte del conjunto de casas terreras situadas en el ámbito del PEP 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.

2.26 MANZANA 58. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

2.26.1 Alternativa 0



	Pol. 22 y 23 Polígono de ordenanza especial
	EC(2) Edificación cerrada, 2 plantas, Z3CH uso residencial intensivo
	Parcelas incluidas en el Catálogo de Protección del PEP
	Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 0, de no realización de la presente modificación menor y, por tanto, la no aplicación de algún tipo de protección al inmueble situado en la parcela 07 correspondiente al nº 40 de la calle Anchieta, consiste en el mantenimiento de la situación urbanística actual: estas parcelas se encuentran incluidas en el ámbito de ordenación del PEP, en la zona Z3CH Residencial Intensiva.

El PEP ordena de manera pormenorizada la manzana nº58, asignándole un uso residencial, en edificación cerrada, estableciendo, para el inmueble analizado, una altura máxima de 2 plantas. Además el PEP cataloga las parcelas 01, 02, 03, 08, 12, 14, 18, 19, 21, 22 y 24, protegiéndolas con grado Ambiental 1, y la parcela 23, a la que se le asigna un nivel de protección integral 2,. El entorno en el que se encuentra la edificación tiene un alto valor ambiental: el inmueble analizado linda con la Casa Verdugo, del siglo XVI, y al otro lado se encuentra un frente edificado de especial importancia, en el que se emplazan la Casa Van Damme, del siglo XVII y el edificio de la trasera del Obispado.

El riesgo de demolición de la edificación citada, conlleva la pérdida de sus valores arquitectónicos y ambientales que actualmente contribuyen a enriquecer el paisaje urbano de la calle Anchieta. Se localiza en la parte trasera de la parcela un espacios destinado a huerto o jardín, cuya afección provocaría la pérdida de unos espacios libres tradicionales característicos de la trama histórica y con potencialidad arqueológica, al poder albergar en su subsuelo materiales empleados en el proceso de construcción del inmueble que se pretende proteger, que pueden aportar información histórica de interés patrimonial

2.26.2 Alternativa 1



- Pol. 22 y 23 **Polígono de ordenanza especial**
- EC(2) **Edificación cerrada, 2 plantas, Z3CH uso residencial intensivo**
- EC (e) **Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, altura máxima y edificabilidad las existentes, uso residencial colectivo.**
- Ámbito protegido de la edificación catalogada.**

La Alternativa 1 contempla la incorporación del inmueble situado en la parcela 07 correspondiente al nº 40 de la calle Anchieta, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dicho inmueble que tiene especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forma con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP, y valorándose la potencialidad arqueológica del espacio libre ajardinado de la parcela analizada.

Además, se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **no sobrepasándose la edificabilidad actual ni altura máxima existente**, consolidada a través del proceso histórico de crecimiento del inmueble hasta el presente momento.

Los parámetros consolidados del inmueble actual son los siguientes:

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE					
Nº PLANO	DIRECCIÓN	Sup. Parcela Sp m ²	Sup. construida actual m ²	Coef. Edif. Actual m ²	Altura Actual plantas
07	Anchieta nº40	239	50	0,21	1

2.26.3 Alternativa 2



Pol. 22 y 23

Polígono de ordenanza especial

EC(2)

Edificación cerrada, 2 plantas, Z3CH uso residencial intensivo

EC (1-2)

Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, 2 plantas de altura máxima, uso residencial colectivo y usos compatibles.

--- Ámbito protegido de a edificación catalogada.

La Alternativa 2 contempla la incorporación del inmueble situado en la parcela 07 correspondiente al nº 40 de la calle Anchieta, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dicho inmueble que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, osibilitando así la conservación del conjunto que forman con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP, y valorándose la potencialidad arqueológica del espacio libre ajardinado de la parcela analizada.

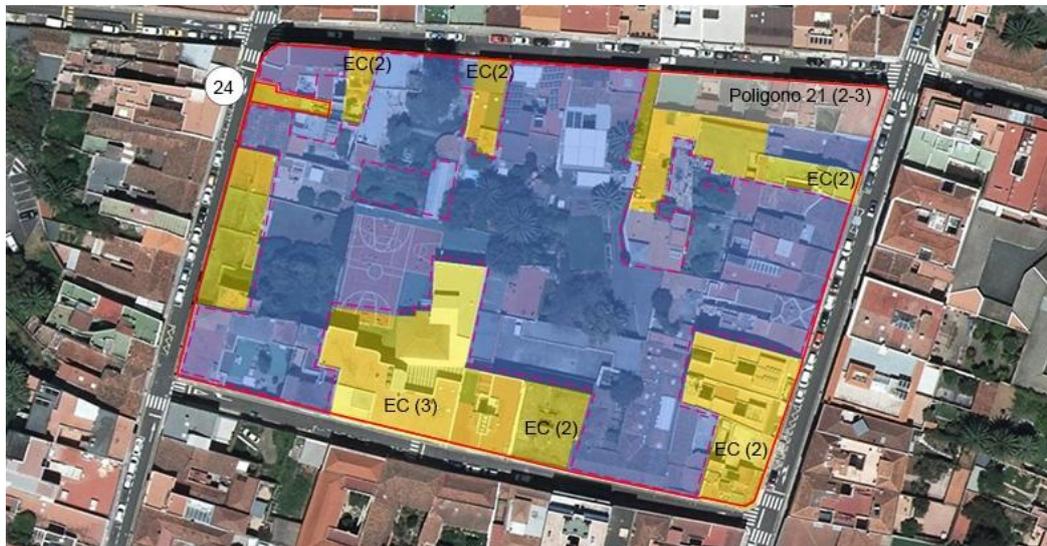
Se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **posibilitando un incremento de la edificabilidad** respecto de la existente, con una altura máxima de 2 plantas, con la finalidad de conseguir una mejor integración de las nuevas actuaciones en el contexto paisajístico de la manzana, y 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.

En parcelas próximas del inmueble que se propone proteger, el PEP admite edificaciones de hasta dos plantas de altura, por lo que el incremento moderado de la edificabilidad que permite esta alternativa, favorece una mejor integración volumétrica.

Esta alternativa encuentra un equilibrio entre los derechos de los propietarios y los objetivos y criterios de protección de la Modificación Menor del Plan Especial, ajustándose a uno de los ejes considerados para su inclusión en el Catálogo del PEP: este inmueble forma parte del conjunto de casas terreras situadas en el ámbito del PEP 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.

2.27 MANZANA 59. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

2.27.1 Alternativa 0



	Pol. 21	Polígono de ordenanza especial
	EC(2-3)	Edificación cerrada, 2-3 plantas, Z3CH uso residencial intensivo
		Parcelas incluidas en el Catálogo de Protección del PEP
		Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 0, de no realización de la presente modificación menor y, por tanto, la no aplicación de algún tipo de protección al inmueble situado en la parcela 24 correspondiente al nº 40 de la calle Juan de Vera 47, consiste en el mantenimiento de la situación urbanística actual: esta parcela se encuentra incluidas en el ámbito de ordenación del PEP, en la zona Z3CH Residencial Intensiva.

El PEP ordena de manera pormenorizada la manzana nº59, asignándole un uso residencial, en edificación cerrada, estableciendo, para el inmueble analizado, una altura máxima de 2 plantas. Además, el PEP cataloga en la manzana varias parcelas, protegiendo con grado Ambiental 1 las indicadas en el plano de ordenanza de manzana con los nº01, 04, 06, 08, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 29, 30 y 35.

El riesgo de demolición de la edificación citada, conlleva la pérdida de sus valores arquitectónicos y ambientales que actualmente contribuyen a enriquecer el paisaje urbano de la calle Juan de Vera.

2.27.2 Alternativa 1



- Pol. 21 **Polígono de ordenanza especial**
- EC(2-3) **Edificación cerrada, 2-3 plantas, Z3CH uso residencial intensivo**
- EC (e) **Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, altura máxima y edificabilidad las existentes, uso residencial colectivo y compatibles.**
- Ámbito protegido de la edificación catalogada.**

La Alternativa 1 contempla la incorporación del inmueble situado en la parcela 24 correspondiente al nº 40 de la calle Juan de Vera 47, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dicho inmueble que tiene especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forman con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP.

Además, se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **no sobrepasándose la edificabilidad actual ni altura máxima existente**, consolidada a través del proceso histórico de crecimiento del inmueble hasta el presente momento.

Los parámetros consolidados de los inmuebles actuales son los siguientes:

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE					
Nº PLANO	DIRECCIÓN	Sup. Parcela Sp m ²	Sup. construida actual m ²	Coef. Edif. Actual m ²	Altura Actual plantas
24	Juan de Vera nº 40	113,7	163,4	1,44	2

2.27.3 Alternativa 2



Pol. 21	Polígono de ordenanza especial
EC(2-3)	Edificación cerrada, 2-3 plantas, Z3CH uso residencial intensivo
EC (1-2)	Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, 2 plantas de altura máxima, uso residencial colectivo y usos compatibles.
	Ámbito protegido de a edificación catalogada.

La Alternativa 2 contempla la incorporación del inmueble situado en la parcela 24 correspondiente al nº 40 de la calle Juan de Vera 47, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dicho inmueble que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forman con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP.

Se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **posibilitando un incremento de la edificabilidad** respecto de la existente, con una altura máxima de 2 plantas, con la finalidad de conseguir una mejor integración de las nuevas actuaciones en el contexto paisajístico de la manzana, y como incentivo a la intervención en el inmueble, dirigida a la protección, conservación y mantenimiento del patrimonio, y a la mejora de sus condiciones de habitabilidad.

En parcelas próximas del inmueble que se proponen proteger, el PEP admite edificaciones de hasta dos plantas de altura, por lo que el incremento moderado de la edificabilidad que permite esta alternativa, favorece una mejor integración volumétrica.

Esta alternativa encuentra un equilibrio entre los derechos de los propietarios y los objetivos y criterios de protección de la Modificación Menor del Plan Especial, ajustándose a uno de los ejes considerados para su inclusión en el Catálogo del PEP: este inmueble forma parte del conjunto de casas terreras y sobradadas con granero en parte alta, como el caso que nos ocupa, situadas en el ámbito del PEP 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.

2.28 MANZANA 60. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

2.28.1 Alternativa 0



	Pol. 15 Polígono de ordenanza especial
	EC(2-3) Edificación cerrada, 2 o 3 plantas, Z3CH uso residencial intensivo
	EC(2) Parcelas incluidas en el Catálogo de Protección del PEP
	Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 0, de no realización de la presente modificación menor y, por tanto, la no aplicación de algún tipo de protección al inmueble situado en la parcela 11 correspondiente al nº 24 de la calle Cabrera Pinto, consiste en el mantenimiento de la situación urbanística actual: esta parcela se encuentra incluidas en el ámbito de ordenación del PEP, en la zona Z3CH Residencial Intensiva.

El PEP ordena de manera pormenorizada la manzana nº60, asignándole un uso residencial, en edificación cerrada, estableciendo, para el inmueble analizado, una altura máxima de 2 plantas. Además el PEP cataloga varias parcelas que conforman la manzana nº60, protegiendo con grado Ambiental 1 las indicadas en el plano de ordenanza de manzana con los nº01, 02, 03, 04, 06, 19, 20, 21, 22, 24, 29, 30, 31, 32, 34, 35 y 36.

El riesgo de demolición de la edificación citada, conlleva la pérdida de sus valores arquitectónicos y ambientales que actualmente contribuyen a enriquecer el paisaje urbano de la calle Cabrera Pinto.

2.28.2 Alternativa 1



- Pol. 15 Polígono de ordenanza especial
- EC(2-3) Edificación cerrada, 2 plantas, Z3CH uso residencial intensivo
- EC (e) Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, altura máxima y edificabilidad las existentes, uso residencial colectivo.
- Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 1 contempla la incorporación del inmueble situado en la parcela 11 correspondiente al nº 24 de la calle Cabrera Pinto, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dicho inmueble que tiene especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forman con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP.

Además, se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **no sobrepasándose la edificabilidad actual ni altura máxima existente**, consolidada a través del proceso histórico de crecimiento del inmueble hasta el presente momento.

Los parámetros consolidados del inmueble actual son los siguientes:

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE					
Nº PLANO	DIRECCIÓN	Sup. Parcela Sp m ²	Sup. construida actual m ²	Coef. Edif. Actual m ²	Altura Actual plantas
11	Cabrera Pinto nº24	104	93	0,89	1

2.28.3 Alternativa 2



Pol. 15	Polígono de ordenanza especial
EC(2-3)	Edificación cerrada, 2 plantas, Z3CH uso residencial intensivo
EC (1-2)	Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, 2 plantas de altura máxima, uso residencial colectivo y usos compatibles.
	Ámbito protegido de a edificación catalogada.

La Alternativa 2 contempla la incorporación del inmueble situado en la parcela 11 correspondiente al nº 24 de la calle Cabrera Pinto, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dicho inmueble que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forman con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP.

Se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **posibilitando un incremento de la edificabilidad** respecto de la existente, con una altura máxima de 2 plantas, con la finalidad de conseguir una mejor integración de las nuevas actuaciones en el contexto paisajístico de la manzana, y como incentivo a la intervención en el inmueble, dirigida a la protección, conservación y mantenimiento del patrimonio, y a la mejora de sus condiciones de habitabilidad.

En parcelas próximas al inmueble que se propone proteger, el PEP admite edificaciones de hasta dos plantas de altura, por lo que el incremento moderado de la edificabilidad que permite esta alternativa, favorece una mejor integración volumétrica.

Esta alternativa encuentra un equilibrio entre los derechos de los propietarios y los objetivos y criterios de protección de la Modificación Menor del Plan Especial, ajustándose a uno de los ejes considerados para su inclusión en el Catálogo del PEP: este inmueble forma parte del conjunto de casas terreras situadas en el ámbito del PEP 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.

2.29 MANZANA 61. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

2.29.1 Alternativa 0



Pol. 32	Polígono de ordenanza especial
EC (2-3-4)	Edificación cerrada, 2, 3 y 4 plantas, Z3CH uso residencial intensivo
	Parcelas incluidas en el Catálogo de Protección del PEP
	Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 0, de no realización de la presente modificación menor y, por tanto, la no aplicación de algún tipo de protección al inmueble situado en la parcela 65 correspondiente al nº 18 de la calle Quintín Benito, consiste en el mantenimiento de la situación urbanística actual: esta parcela se encuentra incluidas en el ámbito de ordenación del PEP, en la zona Z3CH Residencial Intensiva.

El PEP ordena de manera pormenorizada la manzana nº61, asignándole un uso residencial y compatibles, en edificación cerrada, estableciendo, para el inmueble analizado, una altura máxima de 2 plantas. Además el PEP cataloga ocho parcelas en esta manzana, protegiendo con grado Integral 2 las dos ermitas situadas en cada esquina de la manzana, una de ellas, la de los Herreros, colindante a la edificación analizada, con el grado de Ambiental 1 las parcelas 02, 03, 11, 20 y 21 y con el grado Ambiental 2 la parcela 10.

El riesgo de demolición de la edificación citada, conlleva la pérdida de sus valores arquitectónicos y ambientales que actualmente contribuyen a enriquecer el paisaje urbano de la calle Quintín Benito.

2.29.2 Alternativa 1



- Pol. 32 **Polígono de ordenanza especial**
- EC (2-3-4) **Edificación cerrada, 2, 3 y 4 plantas, Z3CH uso residencial intensivo**
- EC (e) **Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, altura máxima y edificabilidad las existentes, uso residencial colectivo.**
- Ámbito protegido de la edificación catalogada.**

La Alternativa 1 contempla la incorporación del inmueble situado en la parcela 65 correspondiente al nº 18 de la calle Quintín Benito, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dicho inmueble que tiene especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forman con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP.

Además, se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **no sobrepasándose la edificabilidad actual ni altura máxima existente**, consolidada a través del proceso histórico de crecimiento del inmueble hasta el presente momento.

Los parámetros consolidados de los inmuebles actuales son los siguientes:

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE					
Nº PLANO	DIRECCIÓN	Sup. Parcela Sp m ²	Sup. construida actual m ²	Coef. Edif. Actual m ²	Altura Actual plantas
65	Quintín Benito nº 18	180	180	1,00	1

2.29.3 Alternativa 2



Pol. 32 Polígono de ordenanza especial

EC (2-3-4) Edificación cerrada, 3-4 plantas, Z3CH uso residencial intensivo

EC (1-2) Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, 2 plantas de altura máxima, uso residencial colectivo y usos compatibles.

--- Ámbito protegido de a edificación catalogada.

La Alternativa 2 contempla la incorporación del inmueble situado en la parcela 65 correspondiente al nº 18 de la calle Quintín Benito, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dicho inmueble que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forman con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP.

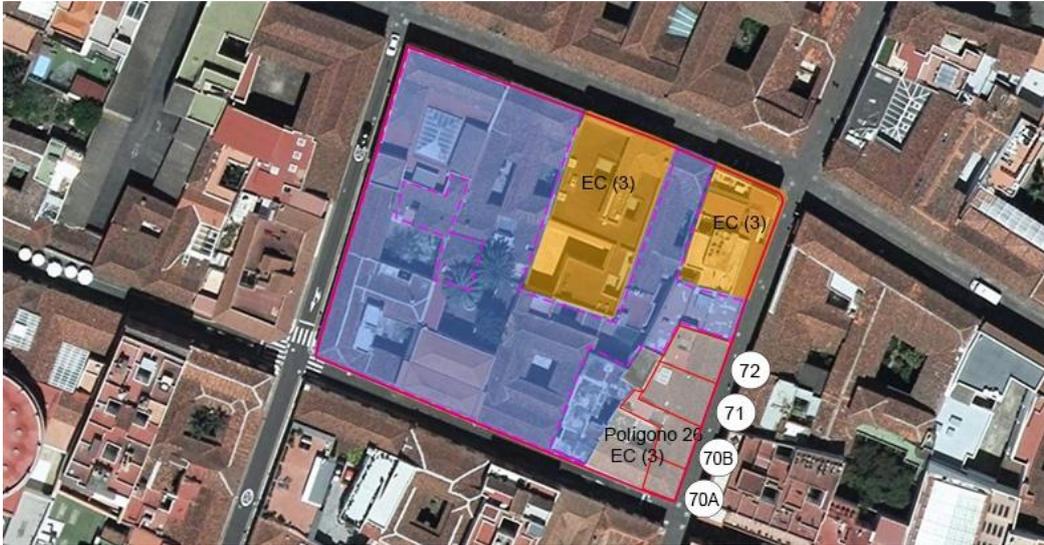
Se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **posibilitando un incremento de la edificabilidad** respecto de la existente, con una altura máxima de 2 plantas, con la finalidad de conseguir una mejor integración de las nuevas actuaciones en el contexto paisajístico de la manzana, y 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.

En parcelas próximas del inmueble que se propone proteger, el PEP admite edificaciones de hasta dos plantas de altura, por lo que el incremento moderado de la edificabilidad que permite esta alternativa, favorece una mejor integración volumétrica.

Esta alternativa encuentra un equilibrio entre los derechos de los propietarios y los objetivos y criterios de protección de la Modificación Menor del Plan Especial, ajustándose a uno de los ejes considerados para su inclusión en el Catálogo del PEP: este inmueble forma parte del conjunto de casas terreras situadas en el ámbito del PEP 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.

2.30 MANZANA 66. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

2.30.1 Alternativa 0



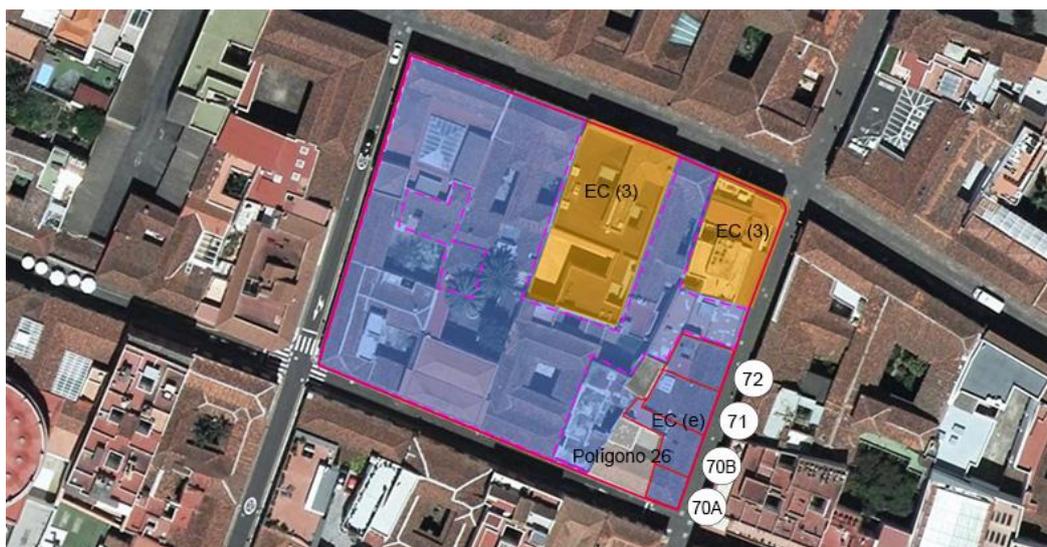
	Pol. 26	Polígono de ordenanza especial
	EC (3)	Edificación cerrada, 3 plantas, Z2CH uso mixto residencial-comercial
		Parcelas incluidas en el Catálogo de Protección del PEP
		Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 0, de no realización de la presente modificación menor y, por tanto, la no aplicación de algún tipo de protección a los inmuebles situados en las parcelas 70a, 70b, 71 y 72 correspondiente al nº 27, 29 y 31 de la calle Viana, consiste en el mantenimiento de la situación urbanística actual: estas parcelas se encuentran incluidas en el ámbito de ordenación del PEP, en el Polígono de ordenanza especial nº 26.

El PEP ordena de manera pormenorizada el Polígono nº26 de la manzana nº66, asignándole un uso residencial y compatibles, en edificación cerrada, estableciendo, para los inmuebles analizados, una altura máxima de 2 y 3 plantas. Además, el PEP cataloga la mayor parte del resto de parcelas que conforman la manzana nº61, protegiéndolas con grado Ambiental 1, a excepción del la parcela indicada en el plano de ordenanza con el nº 14 que se protege con el grado Ambiental 2; además de los inmuebles comprendidos en el polígono 26, otras dos parcelas (con los nº 06 y 08 del plano de ordenanza del PEP) no se encuentran catalogadas.

El riesgo de demolición de las edificaciones citadas, conlleva la pérdida de sus valores arquitectónicos y ambientales que actualmente contribuyen a enriquecer el paisaje urbano de la calle Viana.

2.30.2 Alternativa 1



- Pol. 26 **Polígono de ordenanza especial**
- EC (3) **Edificación cerrada, 3 plantas, Z2CH uso mixto residencial-comercial**
- EC (e) **Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, altura máxima y edificabilidad las existentes, uso residencial colectivo.**
- Ámbito protegido de la edificación catalogada.**

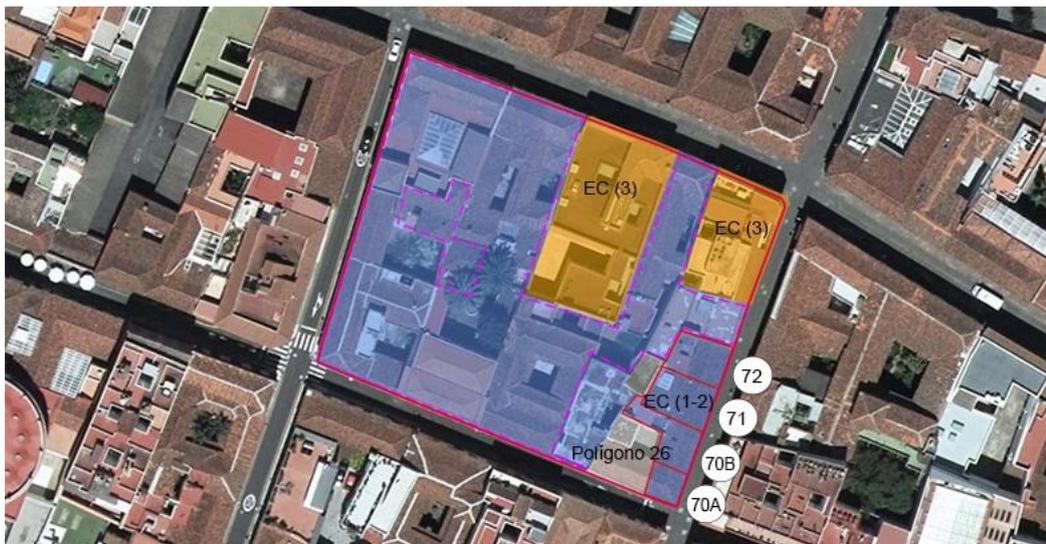
La Alternativa 1 contempla la incorporación de los inmuebles situados en las parcelas 70a, 70b, 71 y 72 correspondiente al nº 27, 29 y 31 de la calle Viana, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dichos inmuebles que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forman con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP.

Además, se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **no sobrepasándose la edificabilidad actual ni altura máxima existente**, consolidada a través del proceso histórico de crecimiento de los inmuebles hasta el presente momento.

Los parámetros consolidados de los inmuebles actuales son los siguientes:

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE					
Nº PLANO	DIRECCIÓN	Sup. Parcela Sp m ²	Sup. construida actual m ²	Coef. Edif. Actual m ²	Altura Actual plantas
70 a	Viana nº 27 A	34,5	34,5	1,00	1
70 b	Viana nº 27 B	88,24	104,86	1,19	1+remonta
71	Viana nº 29	103,91	103,91	1,00	1
72	Viana nº 31	84,23	78,41	0,93	1

2.30.3 Alternativa 2



Pol. 26	Polígono de ordenanza especial
EC (3)	Edificación cerrada, 3 plantas, Z2CH uso mixto residencial-comercial
EC (1-2)	Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, 2 plantas de altura máxima, uso residencial colectivo y usos compatibles.
	Ámbito protegido de a edificación catalogada.

La Alternativa 2 contempla la incorporación de los inmuebles situados en las parcelas 70a, 70b, 71 y 72 correspondiente al nº 27, 29 y 31 de la calle Viana, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dichos inmuebles que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forman con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP.

Se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **posibilitando un incremento de la edificabilidad** respecto de la existente, con una altura máxima de 2 plantas, con la finalidad de conseguir una mejor integración de las nuevas actuaciones en el contexto paisajístico de la manzana, y 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.

En parcelas próximas de los inmuebles que se proponen proteger, el PEP admite edificaciones de hasta tres plantas de altura, por lo que el incremento moderado de la edificabilidad que permite esta alternativa, favorece una mejor integración volumétrica.

Esta alternativa encuentra un equilibrio entre los derechos de los propietarios y los objetivos y criterios de protección de la Modificación Menor del Plan Especial, ajustándose a uno de los ejes considerados para su inclusión en el Catálogo del PEP: este inmueble forma parte del conjunto de casas terreras situadas en el ámbito del PEP 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.

2.31 MANZANA 71. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

2.31.1 Alternativa 0



ELAP	Espacio Libre, Áreas peatonales
ECx (n) CO	Edificación cerrada en la zona del Cuadrilátero, 3, 4 y 5 plantas, uso residencial colectivo y compatibles
ES (n) CO	Edificación singular, 2 plantas, uso residencial colectivo y compatibles
	Parcelas incluidas en el Catálogo de Protección del PEP
	Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 0, de no realización de la presente modificación menor y, por tanto, la no aplicación de algún tipo de protección al inmueble situado en la parcela 21 correspondiente al nº 3 de la calle Herradores, consiste en el mantenimiento de la situación urbanística actual: esta parcela se encuentra incluida en la zona de influencia del del PEP, en el ámbito de la manzana 71 con frente a la calle Herradores.

El PEP ordena de manera pormenorizada parte de la manzana nº71, asignándole un uso residencial y compatibles, en edificación cerrada, estableciendo, para el inmueble analizado, una altura máxima de 2 plantas. Además el PEP cataloga varias parcelas con frente a la calle Herradores, protegiendo con grado Integral 2 la Ermita de la Cruz Verde, situada en el extremo sur del manzana; con Ambiental 1 las parcelas indicadas en el plano de ordenanza de manzana con los nº 20 y 22, colindantes de la edificación analizada, y con Ambiental 2 las nº 15, 16 y 18.

El riesgo de demolición de las edificaciones citadas, conlleva la pérdida de sus valores arquitectónicos y ambientales que actualmente contribuyen a enriquecer el paisaje urbano de la calle Herradores. En la parte trasera de la parcela analizada se conserva un huerto, cuya afección provocaría la pérdida de unos espacios libres tradicionales característicos de la trama histórica y con potencialidad arqueológica, al poder albergar en su subsuelo materiales empleados en el proceso de construcción del inmueble que se pretende proteger, que pueden aportar información histórica de interés patrimonial.

2.31.2 Alternativa 1



- ELAP Espacio Libre, Áreas peatonales
 - ECx (n) CO Edificación cerrada en la zona del Cuadrilatero, 3, 4 y 5 plantas, uso residencial colectivo y compatibles
 - ES (e) CO Edificación singular, 2 plantas, uso residencial colectivo y compatibles
 - ES (e) CO Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, altura máxima y edificabilidad las existentes, uso residencial colectivo y compatibles.
- Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 1 contempla la incorporación del inmueble situado en la parcela 21 correspondiente al nº 3 de la calle Herradores, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dicho inmueble que tiene especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forma con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP, y valorándose la potencialidad arqueológica del espacio libre ajardinado de la parcela analizada.

Además, se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **no sobrepasándose la edificabilidad actual ni altura máxima existente**, consolidada a través del proceso histórico de crecimiento del inmueble hasta el presente momento.

Los parámetros consolidados del inmueble actual son los siguientes:

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE					
Nº PLANO	DIRECCIÓN	Sup. Parcela Sp m ²	Sup. construida actual m ²	Coef. Edif. Actual m ²	Altura Actual plantas
21	Herradores nº3	124,7	68,59	0,55	1

2.31.3 Alternativa 2



- ELAP** Espacio Libre, Áreas peatonales
- ECx (n) CO** Edificación cerrada en la zona del Cuadrilatero, 3, 4 y 5 plantas, uso residencial colectivo y usos compatibles
- ES (e) CO** Edificación singular, 2 plantas, uso residencial colectivo y usos compatibles
- ES (1-2) CO** Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, 2 plantas de altura máxima, uso residencial colectivo y usos compatibles.
- Ámbito protegido de a edificación catalogada.

La Alternativa 2 contempla la incorporación del inmueble situado en la parcela 21 correspondiente al nº 3 de la calle Herradores, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dicho inmueble que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental posibilitando así la conservación del conjunto que forman con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP, y valorándose la potencialidad arqueológica del espacio libre ajardinado de la parcela analizada.

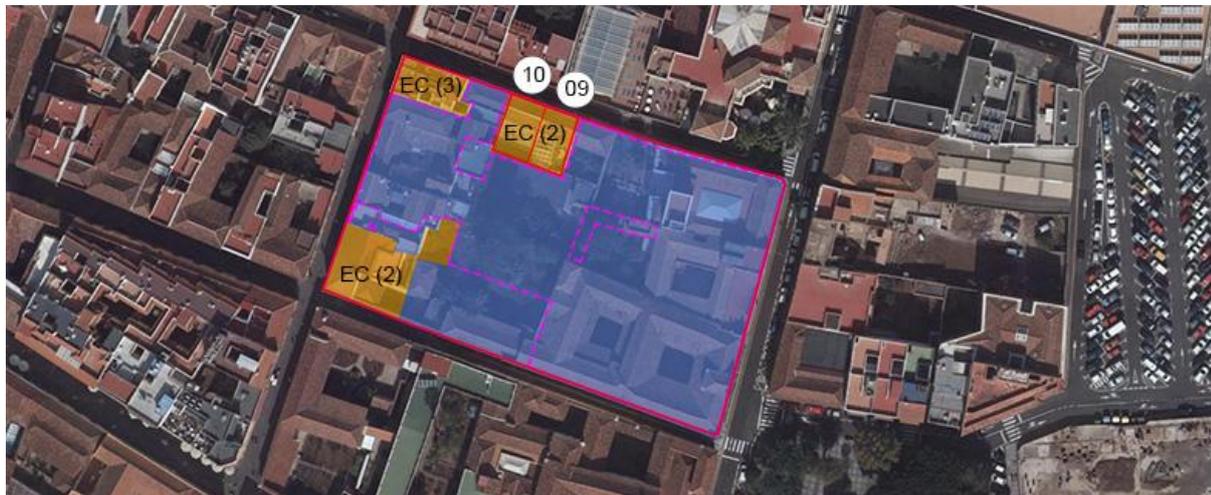
Se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **posibilitando un incremento de la edificabilidad** respecto de la existente, con una altura máxima de 2 plantas, con la finalidad de conseguir una mejor integración de las nuevas actuaciones en el contexto paisajístico de la manzana, y como incentivo a la intervención en el inmueble, dirigida a la protección, conservación y mantenimiento del patrimonio, y a la mejora de sus condiciones de habitabilidad.

En parcelas próximas del inmueble que se proponen proteger, el PEP admite edificaciones de hasta cinco plantas de altura, por lo que el incremento moderado de la edificabilidad que permite esta alternativa, favorece una mejor integración volumétrica.

Esta alternativa encuentra un equilibrio entre los derechos de los propietarios y los objetivos y criterios de protección de la Modificación Menor del Plan Especial, ajustándose a uno de los ejes considerados para su inclusión en el Catálogo del PEP: este inmueble forma parte del conjunto de casas terreras situadas en el ámbito del PEP 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.

2.32 MANZANA 75. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

2.32.1 Alternativa 0



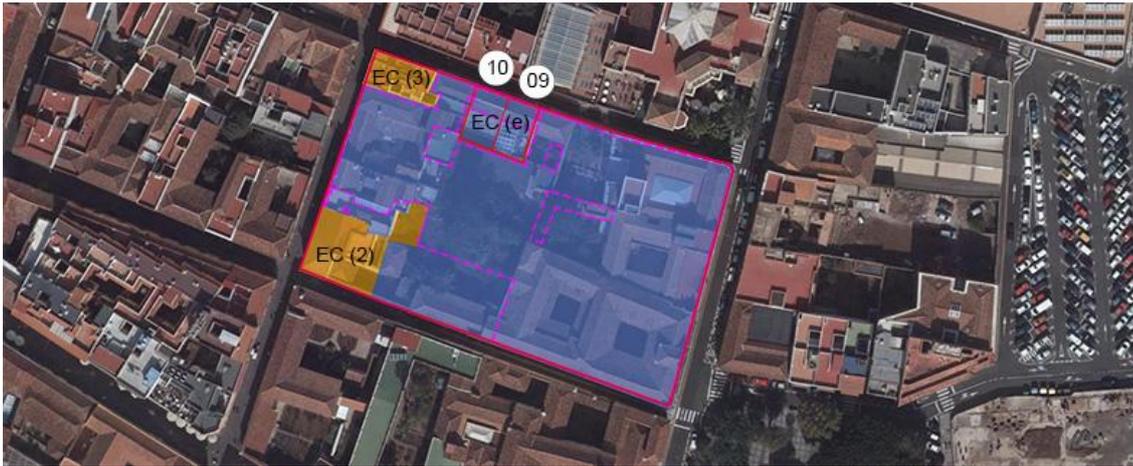
- EC (2-3) Edificación cerrada, 2-3 plantas, Z2CH uso mixto residencial-comercial
- Parcelas incluidas en el Catálogo de Protección del PEP
- Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 0, de no realización de la presente modificación menor y, por tanto, la no aplicación de algún tipo de protección a los inmuebles situados en la parcela 09 y 10 correspondientes a los nº 5 y 7 de la calle Bencomo, consiste en el mantenimiento de la situación urbanística actual: esta parcela se encuentra incluida en el ámbito de ordenación del PEP, en la zona Z2CH mixta residencial-comercial.

El PEP ordena de manera pormenorizada la manzana nº75, asignándole un uso residencial, en edificación cerrada, estableciendo, para los inmuebles analizados, una altura máxima de 2 plantas. Además el PEP cataloga la mayoría de las parcelas de esta manzana, protegiendo con grado Ambiental 2 la indicada en el plano de ordenanza de manzana con el nº 03; con grado Ambiental 1 las nº 04, 05, 06, 08 y 11; con grado de Integral 2 las parcelas 12, 13 y 14.

El riesgo de demolición de las edificaciones citadas, conlleva la pérdida de sus valores arquitectónicos y ambientales que actualmente contribuyen a enriquecer el paisaje urbano de la calle Herradores.

2.32.2 Alternativa 1



- EC (2-3) Edificación cerrada, 2-3 plantas, Z2CH uso mixto residencial-comercial
- EC (e) Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, altura máxima y edificabilidad las existentes, uso residencial colectivo.
- Ámbito protegido de la edificación catalogada.**

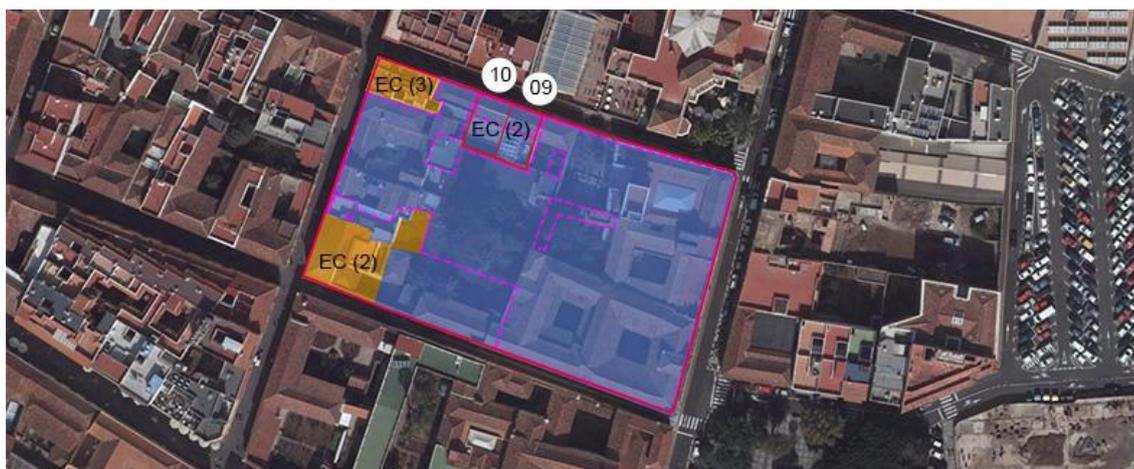
La Alternativa 1 contempla la incorporación de los inmuebles situados en las parcelas 09 y 10 correspondientes a los nº 5 y 7 de la calle Bencomo, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dicho inmueble que tiene especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forman con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP.

Además, se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **no sobrepasándose la edificabilidad actual ni altura máxima existente**, consolidada a través del proceso histórico de crecimiento del inmueble hasta el presente momento.

Los parámetros consolidados de los inmuebles actuales son los siguientes:

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE					
Nº PLANO	DIRECCIÓN	Sup. Parcela Sp m ²	Sup. construida actual m ²	Coef. Edif. Actual m ²	Altura Actual plantas
09	Bencomo nº 5	112,85	201,29	1,78	2
10	Bencomo nº 7	141	218,65	1,55	2

2.32.3 Alternativa 2



EC (2-3) Edificación cerrada, 2-3 plantas, Z2CH uso mixto residencial-comercial

EC (2) Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, 2 plantas de altura máxima, uso residencial colectivo y usos compatibles.

----- Ámbito protegido de a edificación catalogada.

La Alternativa 2 contempla la incorporación de los inmuebles situados en las parcelas 09 y 10 correspondientes a los nº 5 y 7 de la calle Bencomo, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dicho inmueble que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forman con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP.

Se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **posibilitando un incremento de la edificabilidad** respecto de la existente, con una altura máxima de 2 plantas, con la finalidad de conseguir una mejor integración de las nuevas actuaciones en el contexto paisajístico de la manzana, y 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.

En parcelas próximas de los inmuebles que se proponen proteger, el PEP admite edificaciones de hasta dos plantas de altura, por lo que el incremento moderado de la edificabilidad que permite esta alternativa, favorece una mejor integración volumétrica.

Esta alternativa encuentra un equilibrio entre los derechos de los propietarios y los objetivos y criterios de protección de la Modificación Menor del Plan Especial, ajustándose a uno de los ejes considerados para su inclusión en el Catálogo del PEP: este grupo de viviendas forma parte del conjunto de casas terreras situadas en el ámbito del PEP 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.

2.33 MANZANA 80. ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS

2.33.1 Alternativa 0



- EC(2) Edificación cerrada, 2 plantas de altura máxima, Z3CH uso residencial intensivo
- Parcelas incluidas en el Catálogo de Protección del PEP
- Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 0, de no realización de la presente modificación menor y, por tanto, la no aplicación de algún tipo de protección al inmueble situado en la parcela 06 correspondiente al nº 12 de la calle Anchieta, consiste en el mantenimiento de la situación urbanística actual: esta parcela se encuentra incluida en el ámbito de ordenación del PEP, en la zona Z3CH Residencial Intensiva.

El PEP ordena de manera pormenorizada la manzana nº75, asignándole un uso residencial, en edificación cerrada, estableciendo, para los inmuebles analizados, una altura máxima de 2 plantas. Además el PEP cataloga varias parcelas que conforman la manzana nº80, protegiendo con grado Ambiental 1 las indicadas en el plano de ordenanza de manzana con los nº16, 20, 26 y 28. Frente a la edificación analizada se encuentra otra manzana de alto valor arquitectónico y ambiental, ocupada por el Convento de Santa Clara del siglo XVI.

El riesgo de demolición de la edificación citada, conlleva la pérdida de sus valores arquitectónicos y ambientales que actualmente contribuyen a enriquecer el paisaje urbano de la calle Anchieta.

2.33.2 Alternativa 1



- EC(2) Edificación cerrada, 2 plantas, Z3CH uso residencial intensivo
- EC(e) Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, altura máxima y edificabilidad las existentes, uso residencial colectivo y compatibles.
- Ámbito protegido de la edificación catalogada.

La Alternativa 1 contempla la incorporación del inmueble situado en la parcela 06 correspondiente al nº 12 de la calle Anchieta, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dicho inmueble que tiene especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forma con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP.

Además, se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **no sobrepasándose la edificabilidad actual ni altura máxima existente**, consolidada a través del proceso histórico de crecimiento del inmueble hasta el presente momento.

Los parámetros consolidados del inmueble actual son los siguientes:

PARÁMETROS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE					
Nº PLANO	DIRECCIÓN	Sup. Parcela Sp m ²	Sup. construida actual m ²	Coef. Edif. Actual m ²	Altura Actual plantas
06	Anchieta nº12	119	96	0,81	1

2.33.3 Alternativa 2



EC(2)

Edificación cerrada, 2 plantas, Z3CH uso residencial intensivo y usos compatibles.

EC (1-2)

Edificación Cerrada con inmuebles catalogados, 2 plantas de altura máxima, uso residencial colectivo y usos compatibles.

Ámbito protegido de a edificación catalogada.

La Alternativa 2 contempla la incorporación de los inmuebles situados en las parcelas 09 y 10 correspondientes a los nº 5 y 7 de la calle Bencomo, en el Catálogo del PEP, por lo que se protegerán los espacios de dicho inmueble que tienen especial interés por su valor patrimonial, tipológico o ambiental, posibilitando así la conservación del conjunto que forman con los edificios de esta manzana ya catalogados por el PEP.

Se permitirán actuaciones de obra nueva en el área de movimiento que se prevea de la edificación, **posibilitando un incremento de la edificabilidad** respecto de la existente, con una altura máxima de 2 plantas, con la finalidad de conseguir una mejor integración de las nuevas actuaciones en el contexto paisajístico de la manzana, y como incentivo a la intervención en el inmueble, dirigida a la protección, conservación y mantenimiento del patrimonio, y a la mejora de sus condiciones de habitabilidad.

En parcelas próximas del inmueble que se propone proteger, el PEP admite edificaciones de hasta dos plantas de altura, por lo que el incremento moderado de la edificabilidad que permite esta alternativa, favorece una mejor integración volumétrica.

Esta alternativa encuentra un equilibrio entre los derechos de los propietarios y los objetivos y criterios de protección de la Modificación Menor del Plan Especial, ajustándose a uno de los ejes considerados para su inclusión en el Catálogo del PEP: este grupo de viviendas forma parte del conjunto de casas terreras situadas en el ámbito del PEP 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.

3 DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN MENOR

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.

Una vez aprobada la ampliación del Catálogo de Protección, con la inclusión en el mismo de los inmuebles analizados, las intervenciones en éstos requerirán los correspondientes proyectos de ejecución y licencias de obras, que se adecuarán a lo que determinen las fichas correspondientes de la Modificación Menor y las ordenanzas de protección del PEP, de acuerdo al grado de protección asignado a cada inmueble.

Por otro lado, las personas propietarias de los inmuebles incluidos en el Catálogo de Protección han de cumplir con el deber de protección del bien catalogado, debiendo realizar las correspondientes inspecciones técnicas dirigidas a determinar el estado de los inmuebles y las obras de conservación, restauración o rehabilitación que fueran precisas para mantenerlos en un estado compatible con la preservación de sus valores (art. 67.1 Ley 11/2019 de Patrimonio Cultural de Canarias –LPCC-).

Los resultados de la inspección técnica periódica quedarán recogidos en un informe técnico realizado por persona técnica facultativa, que contendrá al menos, una descripción de los desperfectos y deficiencias, sus posibles causas, y de las medidas recomendables para mantener el inmueble en las condiciones adecuadas de estabilidad, ornato y habitabilidad, además de un análisis del grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas en inspecciones periódicas anteriores (art. 67.2 LPCC). De este informe técnico deberá presentarse copia en el Ayuntamiento, cada cinco años, mientras el inmueble no cumpliera con el deber de protección general del patrimonio cultural, ni se cumpliera con lo señalado en los informes de inspección (art. 67.3 LPCC).

La conservación y recuperación de los bienes protegidos requiere por parte de las personas propietarias una inversión importante, por las características de sus materiales tradicionales y el tipo de construcción, por lo que necesitan un mantenimiento permanente. Las administraciones públicas disponen de medidas y ayudas de fomento para la conservación y recuperación del patrimonio a las que pueden acceder las personas propietarias de los inmuebles protegidos.

4 CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

4.1 CRITERIOS PARA LA CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

En su texto de presentación el Anexo de Contenido, Criterios y Metodología de la Evaluación Ambiental Estratégica del Reglamento de Planeamiento de Canarias, explicita que:

“En coherencia con la Ley del Suelo de Canarias, este Anexo de contenido ambiental persigue la simplificación y racionalización de los contenidos y métodos aplicables en la Evaluación Ambiental. Se proponen una serie de criterios y metodologías que buscan el sentido práctico de los contenidos ambientales, apostando por una evaluación ambiental que abandone el uso de información superflua y de escasa aplicación, que ha propiciado la proliferación en el tiempo de documentos complejos y de escasa aplicación práctica.

La mayor parte de los conceptos y métodos que se proponen para los documentos ambientales toman como referencia la bibliografía específica sobre la Evaluación Ambiental Estratégica. No obstante se entiende posible el uso de metodologías alternativas que difieran de forma parcial o total con los métodos propuestos, siempre y cuando se justifique que el análisis alternativo realizado cumple con los requisitos establecidos en la normativa aplicable.”

Recogiendo la regulación de contenidos para el Documento Ambiental Estratégico establecida en el artículo 29 de La Ley 21/2013, el Anexo dice en su apartado d:

“d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado: *deben identificarse y describirse los factores ambientales que guarden relación con los objetivos del instrumento de ordenación.”*

Ahondando en los *Criterios para el Análisis de Aspectos Ambientales* el Anexo manifiesta:

“El análisis de los aspectos ambientales debe ser concreto y práctico, evitando aquellos contenidos que no guarden relación con el ámbito de análisis y que no aporten datos de interés para la evaluación que se realiza.”

El citado Anexo se plantea con base en escenarios generales e integradores de la diversidad territorial presente en nuestro ámbito insular y reflejada siempre en los inventarios y diagnósticos ambientales que acompañan al conjunto de instrumentos de planeamiento en su evaluación ambiental. En su propuesta metodológica explicita un conjunto de variables a tener en cuenta - como punto de partida- para una correcta caracterización ambiental del ámbito territorial a ordenar y una eficaz valoración de los (potenciales) efectos derivados del alcance de la ordenación propuesta al objeto de establecer las medidas protectoras y correctoras que neutralicen y minimicen los potenciales impactos significativos.

En nuestro caso, los factores ambientales caracterizados y evaluados parten del peculiar ámbito urbano conformado por el Centro Histórico de La Laguna, y guardan relación con los objetivos de esta Modificación Menor de su PEP, facilitando el diagnóstico y la evaluación ambiental de la propuesta de ampliación de su catálogo.

El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, en su documento de Aprobación Inicial (noviembre de 2003) referencia y justifica,- en el marco del Decreto 35/1995 ,por el que se aprobaba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento-, el

contenido ambiental de su información urbanística, explicitándolo en el apartado 5 (Contenido Medio Ambiental de la Información Urbanística) de su Memoria de Información y Diagnóstico:

“Asumiendo plenamente el objetivo de que la finalidad principal del Plan Especial del Centro Histórico de La Laguna es mejorar la calidad de vida de sus ciudadanos y que para conseguirlo es imprescindible introducir factores de corrección de los efectos indeseables que ahora mismo está condicionando, no sólo la protección del Patrimonio Histórico, sino también, y principalmente, el derecho de los ciudadanos de La Laguna a un Centro Histórico equilibrado y habitable, se ha planteado toda la información urbanística con un doble objetivo: recopilar toda la información necesaria para garantizar la protección de los edificios históricos de valor, y facilitar su posterior rehabilitación, y recopilar toda la información del ambiente urbano, entendiendo los factores negativos como elementos de perjuicio de la calidad ambiental, y los positivos como elementos de oportunidad para mejorar el entorno urbano y potenciar sus atractivos de habitabilidad.”

El inventario y diagnóstico de la estructura urbana del PEP vigente recoge los elementos positivos y negativos existentes en la imagen urbana y las valoraciones generales medioambientales del espacio urbano, en todo el ámbito del Plan Especial, *"tal y como se percibe por los ciudadanos cuando utilizan los espacios de su Centro Histórico"* (Tomo I. Memoria de información. Apartado 4. Inventario de la Estructura Urbana. Documento de Aprobación Inicial. Noviembre de 2003)

Han transcurrido 17 años desde aquella percepción y 15 de la entrada en vigor del PEP. Las variables urbanísticas y ambientales inventariadas y diagnosticadas nos dan de una parte la imagen diacrónica 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.....)

Sin entrar en el exhaustivo análisis de ese balance que no corresponde a esta Modificación Menor, podemos afirmar con todos los matices que se quiera que el PEP vigente ha sido un eficaz instrumento de contención para la protección del Conjunto Histórico, impulsando con mejor o peor acierto un conjunto de iniciativas plasmadas en distintos programas de actuación que han impulsado e impulsan su reactivación, y que también generan nuevos desequilibrios y potenciales impactos.

Desde el ámbito y alcance de esta Modificación Menor hemos superpuesto aquella imagen con el emplazamiento del conjunto de inmuebles incluidos en la Ampliación del Catálogo, al objeto de explicitar la caracterización ambiental del ámbito territorial afectado (emplazamiento de inmuebles incluidos) partiendo del modelo de inventario y diagnóstico realizado por el PEP vigente y evaluado en un momento dado.

De la localización de los 72 inmuebles inicialmente propuestos, resulta 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, el ámbito territorial afectado se circunscribe al delimitado por el PEP vigente.

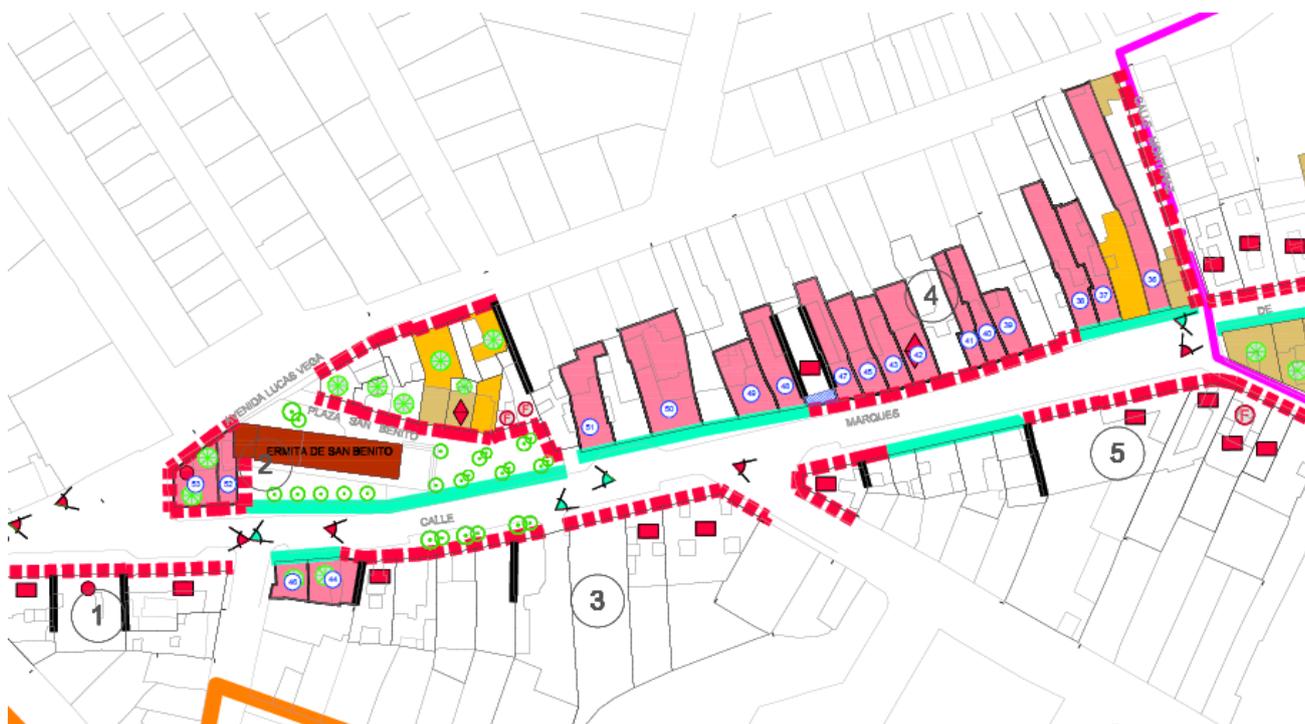


Recorte por el entorno de la calle Marqués de Celada del Plano I-01. Localización inmuebles analizados



Para la caracterización ambiental del emplazamiento de los inmuebles a incluir en esta Modificación Menor, tomamos como referente el diagnóstico ambiental realizado por el PEP, teniendo a 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.

Los elementos positivos de la imagen urbana más frecuentes en el espacio acotado por el tramo, lo configuran edificios monumentales de primer orden, edificios tradicionales de valor, visuales de interés, secuencias positivas de la imagen urbana, árboles y vegetación existente; mientras que los negativos son las plantas bajas alteradas por escaparates comerciales agresivos, las pérdidas de alineación en la edificación, las visuales negativas, las secuencias negativas de la imagen urbana, las medianeras expuestas, los edificios con falsificación de estilo tradicional lagunero, los edificios fuera de volumetría, las terrazas acristaladas sobre las cubiertas, los edificios en ruina y los solares con potencial construcción. Es el Plano de Información I-02 de la Ampliación del Catálogo, el que nos localiza el conjunto de elementos que conforman la Imagen Urbana donde se sitúan los inmuebles propuestos para la Ampliación.



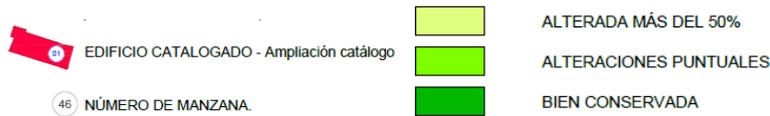
Plano I-02.Superposición inmuebles ampliación catálogo y plano PEP D-16 Análisis de la imagen urbana



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. En esta valoración el PEP analiza el comportamiento del espacio urbano en relación a: el estado físico de las calzadas y aceras, las alteraciones más frecuentes en fachadas y cubiertas, las visuales dominantes, las alteraciones en el tramo respecto a los elementos citados para el análisis de la imagen urbana, y con todo esto, una valoración general del tramo (Planos I-03 e I-04 de esta Modificación Menor)



Plano I-03I-03. Superposición inmuebles ampliación catálogo y plano PEP D-17 Conservación de la imagen urbana



Además de la caracterización ambiental de las manzanas donde se localizan los inmuebles propuestos para la Ampliación del Catálogo de Protección del PEP, hemos incorporado a los criterios de catalogación de esta ampliación las variables de vegetación existente en huertos y jardines y la potencialidad arqueológica en los inmuebles seleccionados.

4.2 LA VEGETACIÓN EXISTENTE EN HUERTOS Y JARDINES DE LOS INMUEBLES ANALIZADOS

El inventario y diagnóstico de la vegetación existente en huertos y jardines viene justificado de una parte por su continuada presencia en el tiempo configurando uno de los rasgos más peculiares y significativos del Centro Histórico, y de otra, al conformar fragmentados espacios verdes que se suman al conjunto de funciones ambientales beneficiosas en medio de la trama urbana de la ciudad

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

4.2.1 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.

IDENTIFICACIÓN DE LA VEGETACIÓN EN HUERTOS Y JARDINES

GRUPO	NOMBRE COMÚN	ESPECIE	GRUPO	NOMBRE COMÚN	ESPECIE
Frutales	Aguacatero	Persea americana	Frutales	Chayotera	Sechium edule
Frutales	Chirimoyo	Annona cherimola	Frutales	Ciruelo	Prunus domestica
Frutales	Higuera	Ficus carica	Frutales	Kiwi	Actinidia deliciosa
Frutales	Limonero	Citrus x limon	Frutales	Mandarino	Citrus x tangerina
Frutales	Manzano	Malus domestica	Frutales	Melocotonero	Prunus persica
Frutales	Naranja	Citrus x sinensis	Frutales	Nispero	Mespilus germanica
Frutales	Nogal	Juglans regia	Frutales	Papayero	Carica papaya
Frutales	Peral	Pyrus communis	Frutales	Tomatera	Solanum lycopersicum
Ornamentales	Árbol de caucho	Ficus elastica	Ornamentales	Bejeque	Aeonium sp
Ornamentales	Boina de vasco	Farfugium japonicum	Ornamentales	Cactus balón	Echinocactus grusonii
Ornamentales	Cactus catedral	Euphorbia trigona	Ornamentales	Cala	Zantedeschia aethiopica
Ornamentales	Calanchoe	Kalanchoe blossfeldiana	Ornamentales	Campanilla palmeada	Ipomoea cairica
Ornamentales	Cápuli	Physalis peruviana	Ornamentales	Cica	Cycas sp
Ornamentales	Cinta	Chlorophytum comosum	Ornamentales	Clavel de aire	Tillandsia bergeri
Ornamentales	Costilla de Adán	Monstera deliciosa	Ornamentales	Crisantemo	Chrysanthemum sp
Ornamentales	Duraznillo	Ceballosia fruticosa	Ornamentales	Esparraguera africana	Asparagus densiflorus
Ornamentales	Estrelitzia	Strelitzia reginae	Ornamentales	Ficus	Ficus benjamina
Ornamentales	Filodendro paraguayano	Philodendron bipinnatifidum	Ornamentales	Geranio	Pelargonium sp
Ornamentales	Helecho	Pteris sp	Ornamentales	Helecho común	Nephrolepis exaltata
Ornamentales	Hibisco	Hibiscus sp	Ornamentales	Higuera de las pagodas	Ficus religiosa
Ornamentales	Hortensia	Hydrangea macrophylla	Ornamentales	Jazmín brasileño	Mandevilla sanderi
Ornamentales	Jazmín indio	Plumeria rubra	Ornamentales	Lágrimas de María	Sedum dendroideum
Ornamentales	Laurel manchado	Aucuba japonica	Ornamentales	Namera	Colocasia esculenta
Ornamentales	Palma de Madagascar	Pachypodium lamerei	Ornamentales	Palmera Canaria	Phoenix canariensis
Ornamentales	Palo de agua	Dracaena fragrans	Ornamentales	Platanera	Musa acuminata
Ornamentales	Rosal	Rosa sp	Ornamentales	Siempreviva	Limonium sp
Ornamentales	Tamarindo	Tamarindus indica			
Enredaderas	Enredadera	Coccinia sp	Enredaderas	Enredadera tuberosa	Anredera cordifolia
Enredaderas	Hiedra	Hedera helix			
Silvestre	Amor seco	Bidens pilosa	Silvestre	Campanilla morada	Ipomoea indica
Silvestre	Caña	Arundo donax	Silvestre	Cerrajilla	Sonchus tenerrimus
Silvestre	Culantrillo negro de monte	Asplenium onopteris	Silvestre	Esparraguera	Asparagus sp
Silvestre	Flor de muralla	Cymbalaria muralis	Silvestre	Hediondo	Ageratina adenophora
Silvestre	Hinojo	Foeniculum vulgare	Silvestre	Malpica	Achyranthes aspera
Silvestre	Palmera	Phoenix sp	Silvestre	Zarza	Rubus ulmifolius
Otras	Aloe	Aloe vera	Otras	Bayas de goji	Lycium barbarum
Otras	Menta	Mentha sp			

4.2.2 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.

4.2.3 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.



Vegetación existente en la manzana de mayor concentración de inmuebles propuestos para su catalogación

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.

4.3 POTENCIALIDAD ARQUEOLÓGICA DE LOS INMUEBLES ANALIZADOS

4.3.1 Diagnóstico general sobre la potencialidad arqueológica

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.*”

4.3.2 Valoración de la potencialidad arqueológica

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.



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	

Nº	IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE	P. A.	HUERTO Y JARDÍN
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
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	

Nº	IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE	P. A.	HUERTO Y JARDIN
69	SAN JUAN Nº 7	INEXISTENTE	
70	VIANA Nº 27	INEXISTENTE	
71	VIANA Nº 29	INEXISTENTE	
72	VIANA Nº 31	INEXISTENTE	

4.4 DIAGNÓSTICO AMBIENTAL DE LAS MANZANAS DONDE SE SITÚAN LOS INMUEBLES PROPUESTOS PARA LA AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO

Hemos incluido en nuestro diagnóstico 29 manzanas y 30 tramos que abarcan la totalidad de emplazamientos de los inmuebles propuestos para la Ampliación del Catálogo.

Para su lectura hemos elaborado a modo de ficha la relación del conjunto de inmuebles propuestos para la ampliación y la correspondiente caracterización ambiental de su emplazamiento articulada por el PEP. Al plano de Valoración Ambiental I-04 añadimos el Grado de Conservación de la Imagen Urbana, estableciendo en el texto justificativo la relación entre ambas y el efecto de la catalogación o grado de adecuación de esta. La ficha se cierra con un registro fotográfico de cada tramo, realizado las pasadas semanas.

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.

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL **PROPUESTA AMPLIACIÓN DE CATÁLOGO**
PEP.C.H. de La Laguna **Modificación Menor PEP.C.H. de La Laguna**

MANZANA Nº 2

TRAMO Nº 1 C/Marqués de Celada

Conservación imagen urbana (C.I.U.): Baja. Alterada + del 50 % (C.B.)
 Valor Ambiental: Medio (V.M.)

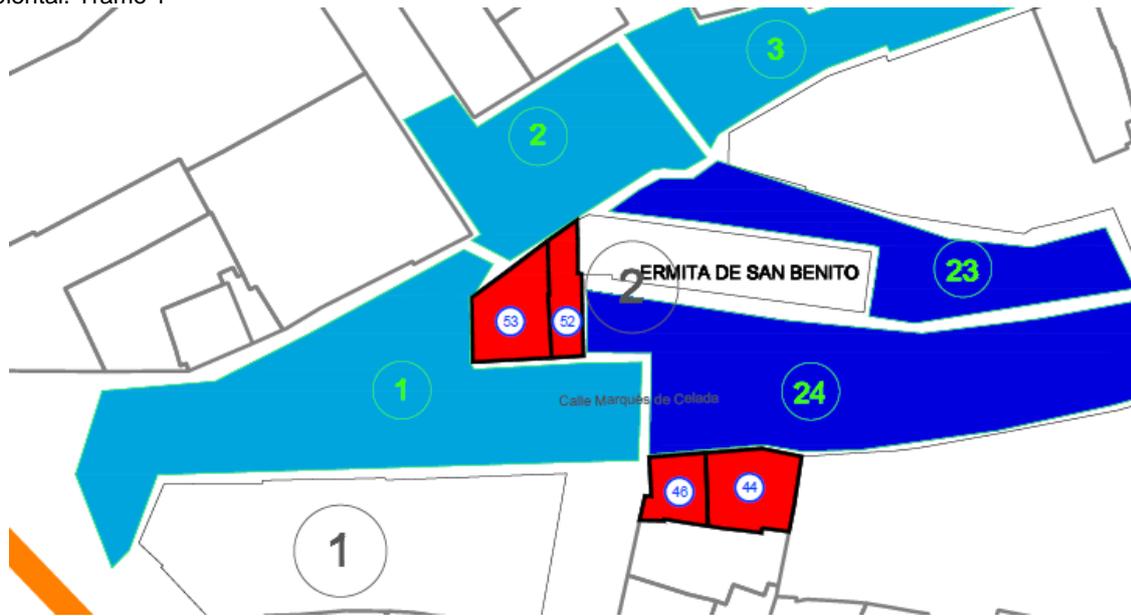
Relación Inmuebles:	Catalogación Propuesta	Nº ficha catálogo
C/Marqués de Celada nº 122	Ambiental. No visitada	(52)
C/Marqués de Celada nº 124	Ambiental	(53)

Si bien este tramo de Marqués de Celada en su frente de fachada sur se encuentra ocupado por nueva edificación de 3 y 4 plantas, rebajándose así el nivel de conservación de su imagen urbana, el emplazamiento de los inmuebles propuestos para su catalogación forma parte del entorno de la Plaza y Ermita de San Benito (catalogada Integral 1), mejorando- su propuesta de catalogación-, el valor ambiental de este ámbito urbano puerta de acceso por el norte al C.H. de la Laguna.



Manzana 2. PEP C.H. La Laguna. Ortofoto I.A. Vuelo 31/01/2001 al 31/08/2021. IDECanarias

Plano de Información I-04. Superposición de inmuebles analizados y plano D-22 del PEP de clasificación del valor ambiental. Tramo 1



Valor Ambiental Medio (VM) Conservación imagen urbana. Baja (CB)

Edificio analizado

C/Marqués de Celada. Diciembre 2021



DIAGNÓSTICO AMBIENTAL **PROPUESTA AMPLIACIÓN DE CATÁLOGO**
PEP.C.H. de La Laguna **Modificación Menor PEP.C.H. de La Laguna**

MANZANA Nº 3

TRAMO Nº 24 C/Marqués de Celada

Conservación imagen urbana (C.I.U.): Media -Alteraciones puntuales (C.M.)
 Valor Ambiental: ALTO (V.A.)

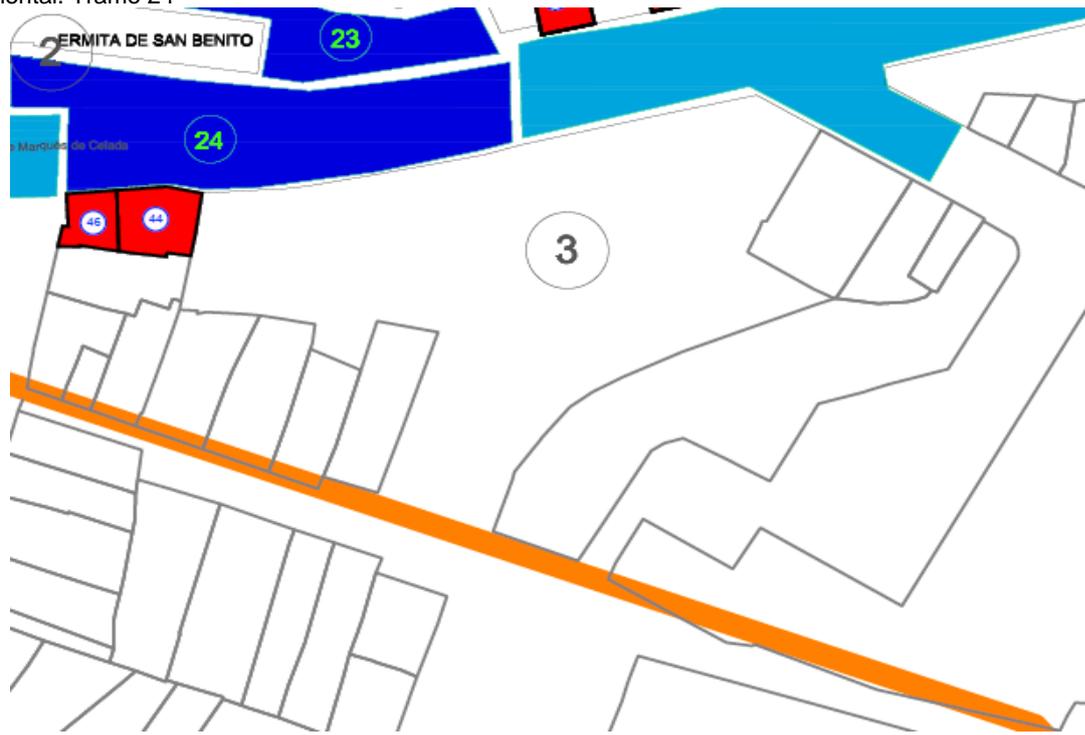
Relación Inmuebles:	Catalogación Propuesta	Nº ficha catálogo
C/Marqués de Celada nº 101	Ambiental	(44)
C/Marqués de Celada nº 103	Ambiental	(46)

La secuencia negativa de la imagen urbana del frente de fachada donde se localizan ambos inmuebles se mantiene por la edificación fuera de volumetría, sin embargo su proximidad a la Plaza y Ermita de San Benito sigue dotando de alto valor ambiental el tramo donde se ubican. La propuesta de catalogación ambiental para ambos inmuebles mejora la imagen urbana y ayuda a la consolidación del valor ambiental dado por el PEP a su emplazamiento.



Manzana 3. PEP C.H. La Laguna. Ortofoto I.A. Vuelo 31/01/2001 al 31/08/2021. IDECanarias

Plano de Información I-04. Superposición de inmuebles analizados y plano D-22 del PEP de clasificación del valor ambiental. Tramo 24



■ Valor Ambiental Alto (VA) Conservación imagen urbana. Media (CM)

■ Edificio analizado

C/Marqués de Celada. Diciembre 2021



7

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL **PROPUESTA AMPLIACIÓN DE CATÁLOGO**
PEP.C.H. de La Laguna **Modificación Menor PEP.C.H. de La Laguna**

MANZANA Nº 4

TRAMO Nº 21 C/Marqués de Celada

Conservación imagen urbana (C.I.U.): BAJA. -Alterada + del 50 % (C.B.)
 Valor Ambiental: MEDIO (V.M.)

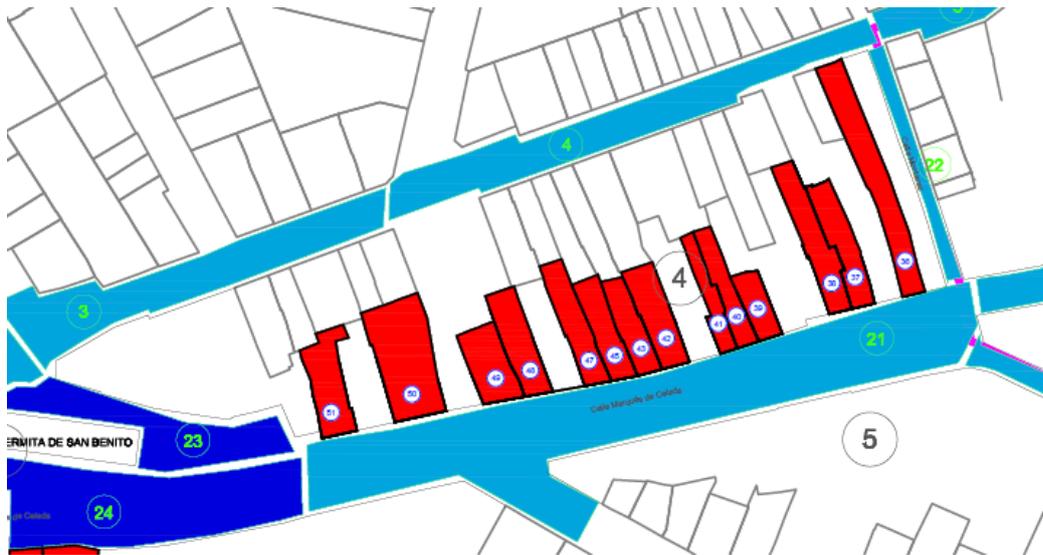
Relación Inmuebles:	Catalogación Propuesta	Nº ficha catálogo
C/Marqués de Celada nº 78	Ambiental	(36)
C/Marqués de Celada nº 82	Ambiental. No visitada	(37)
C/Marqués de Celada nº 84	Ambiental. No visitada	(38)
C/Marqués de Celada nº 90	Ambiental	(39)
C/Marqués de Celada nº 92	Ambiental	(40)
C/Marqués de Celada nº 94	Ambiental. No visitada	(41)
C Marqués de Celada nº 98	Parcial	(42)
C/Marqués de Celada nº 100	Ambiental	(43)
C/Marqués de Celada nº 102	Ambiental	(45)
C/Marqués de Celada nº 104	Ambiental	(47)
C Marqués de Celada nº 108	Ambiental	(48)
C/Marqués de Celada nº 110	Ambiental	(49)
C Marqués de Celada nº 114	Ambiental	(50)
C/Marqués de Celada nº 118	Ambiental	(51)

Los 14 inmuebles propuestos para su catalogación en esta manzana consolidan para todo el frente de fachada donde se ubican la secuencia positiva de imagen urbana que diagnosticó el PEP al quedar protegidos sus elementos exteriores (volumen, fachadas, cubiertas, parapetos, aleros, cornisas, puertas de acceso y ventanas). El mantenimiento-en algunos casos- de huertos y jardines identificados, como espacios libres de edificación, ayuda a la mejora de la calidad ambiental de su entorno urbano inmediato.



Manzana 4. PEP C.H. La Laguna. Ortofoto I.A. Vuelo 31/01/2001 al 31/08/2021. IDECanarias

Plano de Información I-04. Superposición de inmuebles analizados y plano D-22 del PEP de clasificación del valor ambiental. Tramo 21



■ Valor Ambiental Medio (VM) Conservación imagen urbana. Baja (CB)
■ Edificio analizado

C/Marqués de Celada. Diciembre 2021



DIAGNÓSTICO AMBIENTAL PEP.C.H. de La Laguna	PROPUESTA AMPLIACIÓN DE CATÁLOGO Modificación Menor PEP.C.H. de La Laguna
---	---

MANZANA Nº 7

TRAMO Nº 20 C/Marqués de Celada

Conservación imagen urbana (C.I.U.): BAJA -Alterada + del 50 % (C.B.)
 Valor Ambiental: MEDIO (V.M.)

Relación Inmuebles:	Catalogación Propuesta	Nº ficha catálogo
C/Marqués de Celada nº 60	Ambiental	(35)

La protección de las características formales, volumétricas y tipológicas de la primera crujía, y en algunos casos la segunda, en el grado de protección ambiental propuesto, ayuda a la secuencia de imagen urbana positiva de su emplazamiento, limítrofe en su tramo a un conjunto de 5 inmuebles catalogados por el PEP. Actualmente destaca de entre ellos la restaurada antigua estación de guaguas.



Manzana 7. PEP C.H. La Laguna. Ortofoto I.A. Vuelo 31/01/2001 al 31/08/2021. IDECanarias

Plano de Información I-04. Superposición de inmuebles analizados y plano D-22 del PEP de clasificación del valor ambiental. Tramo 20



 Valor Ambiental Medio (VM) Conservación imagen urbana. Baja (CB)

 Edificio analizado

C/Marqués de Celada. Diciembre 2021



DIAGNÓSTICO AMBIENTAL. PEP.C.H. de La Laguna **PROPUESTA AMPLIACIÓN CATÁLOGO Modificación Menor PEP.C.H. de La Laguna**

MANZANA Nº 10

TRAMO Nº 18 C/Adelantado

Conservación imagen urbana (C.I.U.): Baja. Alterada + del 50 % (C.B.)
 Valor Ambiental: Medio (V.M.)

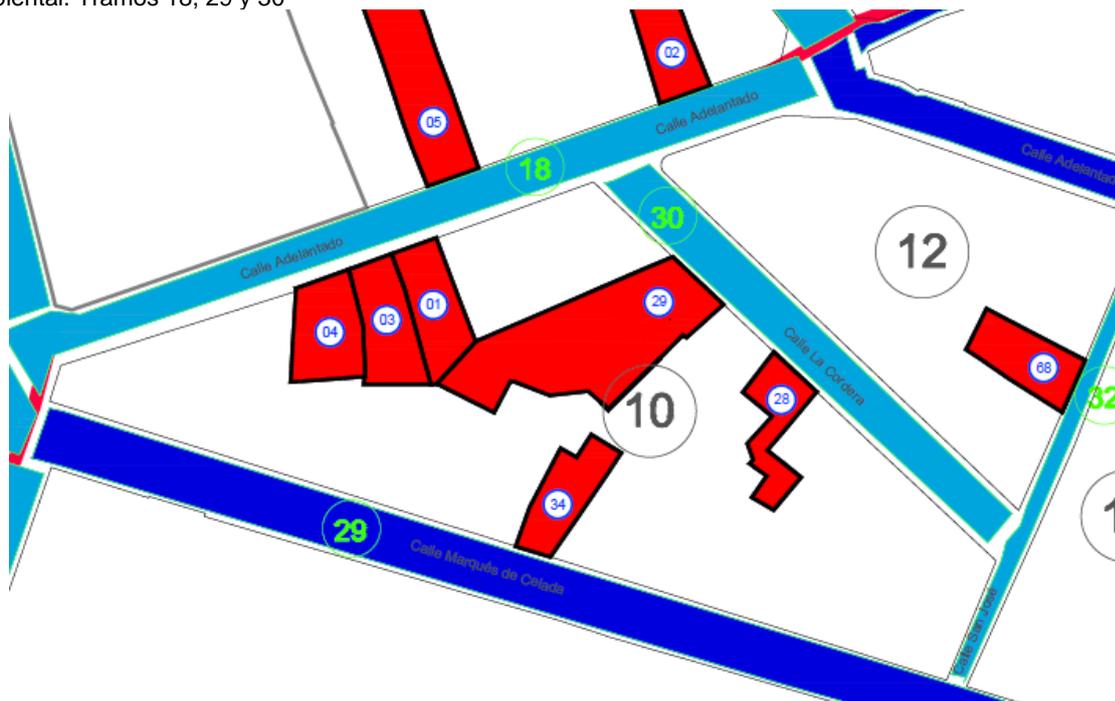
Relación Inmuebles:	Catalogación Propuesta	Nº ficha catálogo
C/Adelantado nº 21	Ambiental	(1)
C/Adelantado nº 23	Ambiental. No visitada	(3)
C/Adelantado nº 25	Ambiental	(4)

La conservación del frente de fachada continuo que conforman los tres inmuebles propuestos junto a los ya catalogados ayuda a la recuperación del mal estado de conservación de la imagen urbana que el PEP diagnosticó para este ámbito.



Manzana 10. PEP C.H. La Laguna. Ortofoto I.A. Vuelo 31/01/2001 al 31/08/2021.IDECanarias

Plano de Información I-04. Superposición de inmuebles analizados y plano D-22 del PEP de clasificación del valor ambiental. Tramos 18, 29 y 30



Valor Ambiental Medio (VM) Tramos 18 y 30, (VA) Alto tramo 29
 Conservación imagen urbana. Baja (CB) tramos 18 y 30 Media (CM) tramo 29
 Edificio analizado

C/Adelantado. Diciembre 2021



TRAMO Nº 29 C/Marqués de Celada		
Conservación imagen urbana (C.I.U.): Media. Alteraciones puntuales (C.M.) Valor Ambiental: Alto (V.A.)		
Relación Inmuebles: C/Marqués de Celada nº 28	Catalogación Propuesta Ambiental	Nº ficha catálogo (34)
<p>Su catalogación viene a colmar el conjunto de inmuebles catalogados en este frente de fachada mejorando el grado de conservación de la imagen urbana y consolidando la calidad ambiental atribuida por el PEP a su entorno urbano</p>		

C/Marqués de Celada. Diciembre 2021



TRAMO Nº 30 C/La Cordera

Conservación imagen urbana (C.I.U.): Baja. Alterada + del 50 % (C.B.)
 Valor Ambiental: Medio (V.M.)

Relación Inmuebles:	Catalogación Propuesta	Nº ficha catálogo
C/La Cordera nº 13	Ambiental	(28)
C/La Cordera nº 17	Ambiental. No visitada	(29)

Junto con los nº 12 y 14 del mismo frente edificarían el conjunto de fachadas protegidas del callejón, compensando el bajo nivel de conservación de su imagen urbana y reforzando el valor ambiental asignado por el PEP.

C/La Cordera. Diciembre 2021



DIAGNÓSTICO AMBIENTAL **PROPUESTA AMPLIACIÓN DE CATÁLOGO**
PEP.C.H. de La Laguna **Modificación Menor PEP.C.H. de La Laguna**

MANZANA Nº11

TRAMO Nº 18 C/Adelantado

Conservación imagen urbana (C.I.U.): Baja. Alterada + del 50 % (C.B.)
 Valor Ambiental: Medio (V.M.)

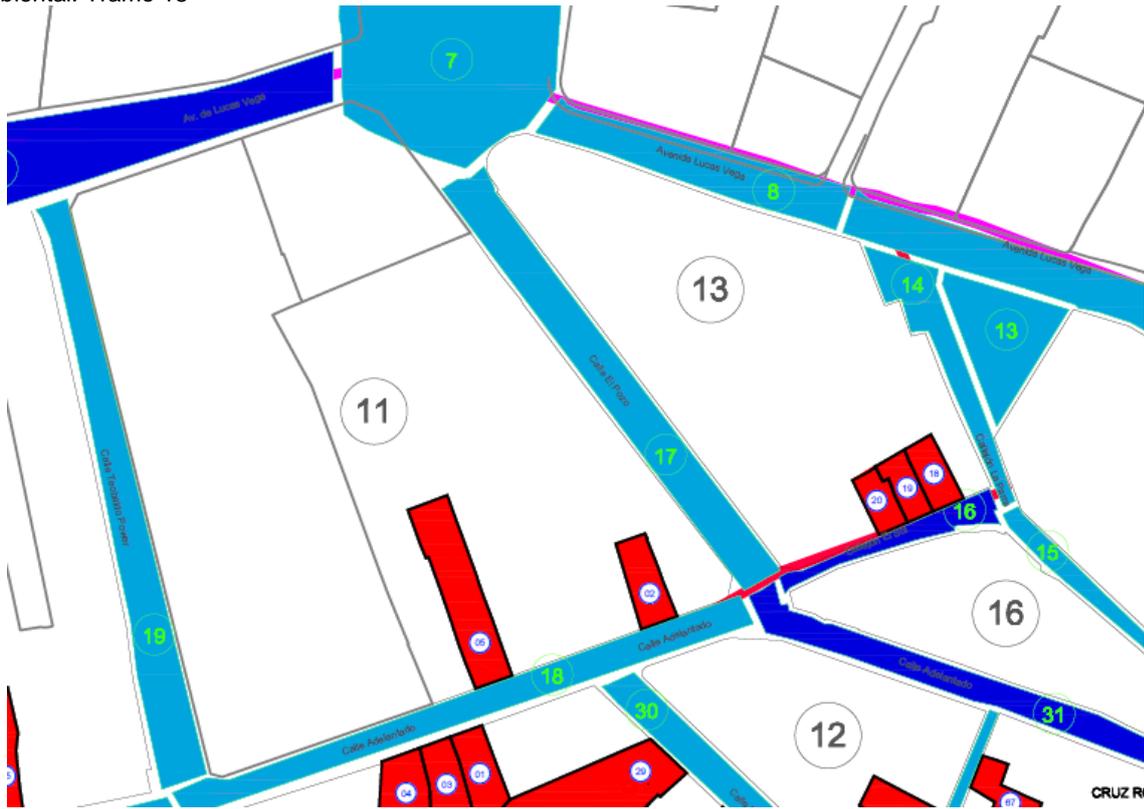
Relación Inmuebles:	Catalogación Propuesta	Nº ficha catálogo
C/Adelantado nº 22	Ambiental. No visitada	(2)
C/Adelantado nº 32	Ambiental	(5)

Ambos inmuebles mantienen el modelo de ocupación de parcela atribuido a la casa terrera, donde destacan los espacios libres de edificación ocupados por huertos y jardines. La propuesta de catalogación ambiental además de ayudar a compensar el bajo nivel de conservación atribuido a su imagen urbana con la conservación de fachadas, consolida con el mantenimiento como espacio libre de edificación los jardines y huertos existentes, los valores ambientales del significativo espacio no edificado en el interior de la manzana. Cabe señalar el actual estado de ruina del nº 22.



Manzana 11. PEP C.H. La Laguna. Ortofoto I.A. Vuelo 31/01/2001 al 31/08/2021.IDECanarias

Plano de Información I-04. Superposición de inmuebles analizados y plano D-22 del PEP de clasificación del valor ambiental. Tramo 18



Valor Ambiental Medio (VM) Conservación imagen urbana. Baja (CB)

 Edificio analizado

C/Adelantado. Diciembre 2021



DIAGNÓSTICO AMBIENTAL PEP.C.H. de La Laguna	PROPUESTA AMPLIACIÓN DE CATÁLOGO Modificación Menor PEP.C.H. de La Laguna
---	---

MANZANA Nº 12

TRAMO Nº 32 C/San José

Conservación imagen urbana (C.I.U.): Baja -Alterada + del 50 % (C.B.)
 Valor Ambiental: Medio (V.M.)

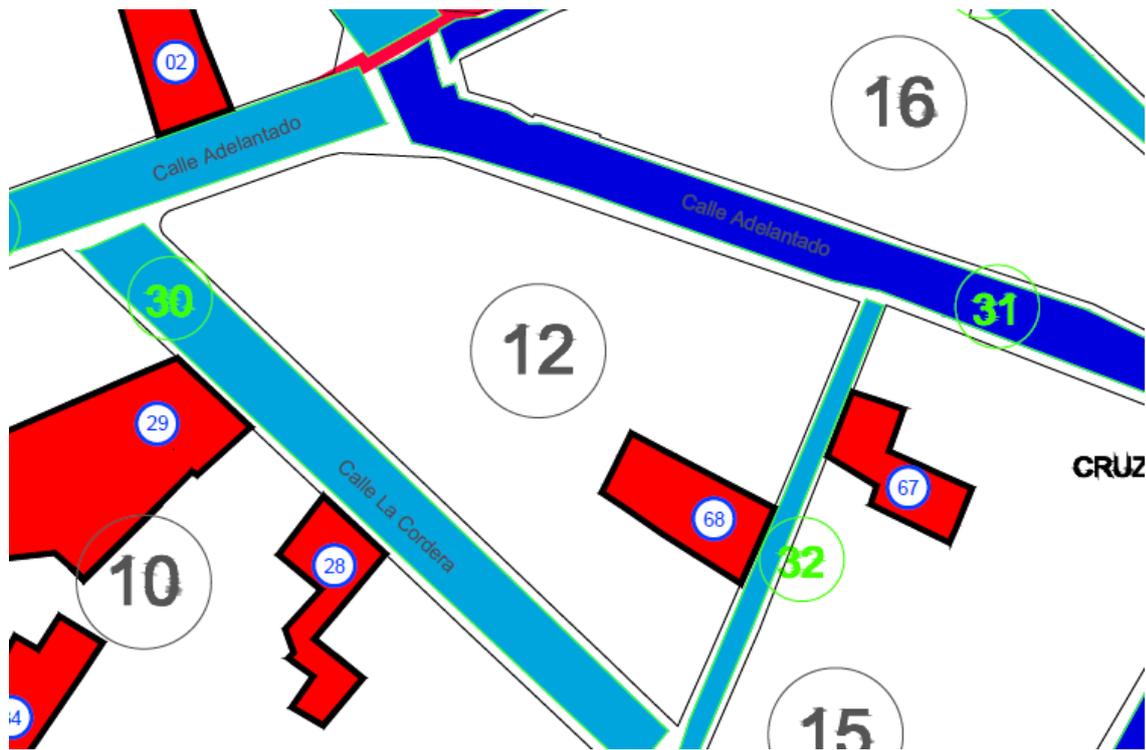
Relación Inmuebles:	Catalogación Propuesta	Nº ficha catálogo
C/San José nº 6	Ambiental	(68)

Si prospera su propuesta de catalogación, se constituiría en el único inmueble catalogado existente en toda la manzana, contribuyendo junto a la propuesta de catalogación del inmueble situado al otro lado de la calle (manzana 15) a mejorar el bajo estado de conservación de la imagen urbana atribuida a este corto tramo ya próximo a la Iglesia de la Concepción y su entorno.



Manzana 12. PEP C.H. La Laguna. Ortofoto I.A. Vuelo 31/01/2001 al 31/08/2021 .IDECanarias

Plano de Información I-04. Superposición de inmuebles analizados y plano D-22 del PEP de clasificación del valor ambiental. Tramo 32



Valor Ambiental Medio (VM) Conservación imagen urbana. Baja (CB)
Edificio analizado

C/San José. Diciembre 2021



DIAGNÓSTICO AMBIENTAL **PROPUESTA AMPLIACIÓN DE CATÁLOGO**
PEP.C.H. de La Laguna **Modificación Menor PEP.C.H. de La Laguna**

MANZANA Nº 13

TRAMO Nº 16 C/EI Sol

Conservación imagen urbana (C.I.U.): BAJA. -Alterada + del 50 % (C.B.)
 Valor Ambiental: Alto (V.A.)

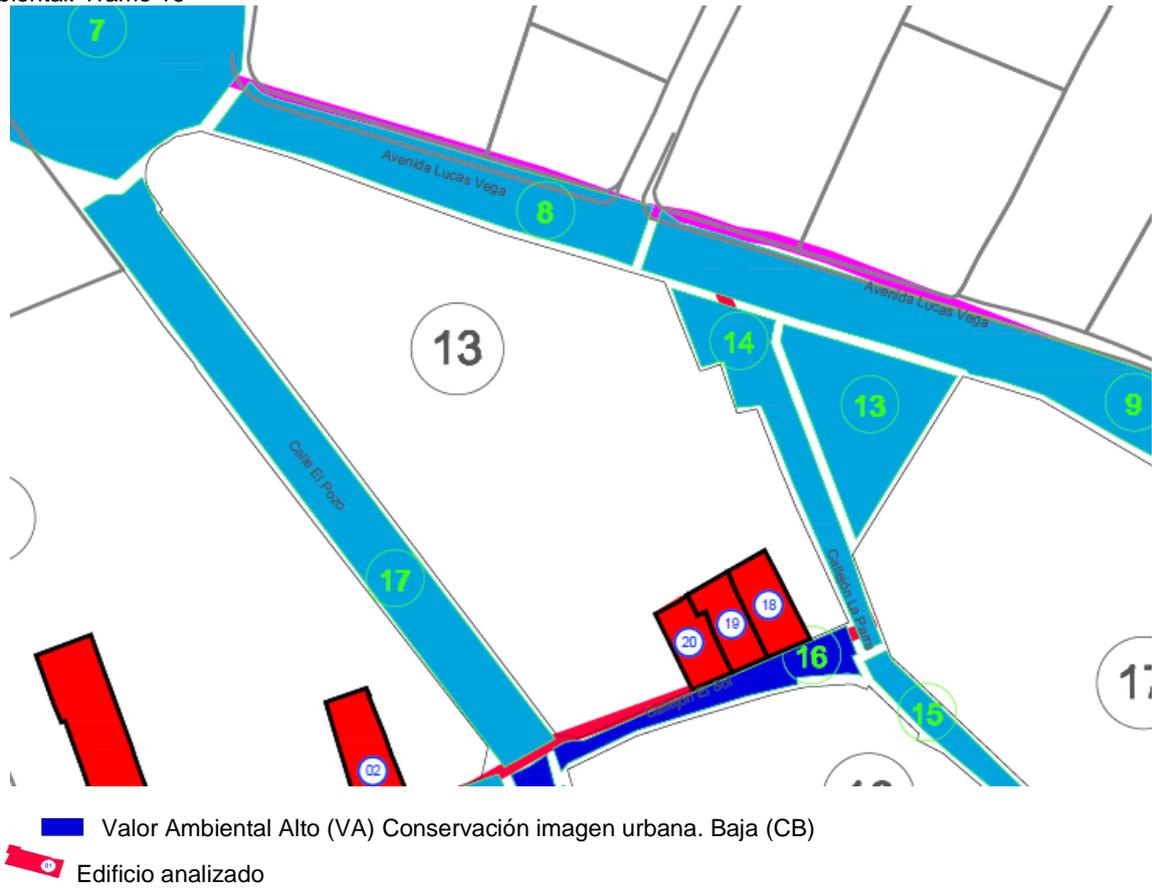
Relación Inmuebles:	Catalogación Propuesta	Nº ficha catálogo
C/EI Sol nº 4	Ambiental	(18)
C/EI Sol nº 6	Ambiental No visitada	(19)
C/EI Sol nº 8	Ambiental No visitada	(20)

La conservación del frente de fachada constituido por los tres inmuebles propuestos, configura el único elemento positivo de un emplazamiento de clara secuencia negativa de su imagen urbana. Los valores ambientales atribuidos por el PEP y aparentemente asociados a una vegetación (arboleda) existente y vinculada a las parcelas respectivas, han desaparecido.



Manzana 13. PEP C.H. La Laguna. Ortofoto I.A. Vuelo 31/01/2001 al 31/08/2021. IDECanarias

Plano de Información I-04. Superposición de inmuebles analizados y plano D-22 del PEP de clasificación del valor ambiental. Tramo 16



C/EI Sol. Diciembre 2021



DIAGNÓSTICO AMBIENTAL PEP.C.H. de La Laguna	PROPUESTA AMPLIACIÓN DE CATÁLOGO Modificación Menor PEP.C.H. de La Laguna
---	---

MANZANA N.º 14

TRAMO N.º 37 C/Candilas

Conservación imagen urbana (C.I.U.): Media -Alteraciones puntuales (C.M.)
 Valor Ambiental: Alto (V.A.)

Relación Inmuebles:	Catalogación Propuesta	Nº ficha catálogo
C/Candilas nº 10	Ambiental	(16)
C/Candilas nº 12	Ambiental	(17)

La catalogación ambiental propuesta para ambos inmuebles contribuirá a la mejora del nivel de conservación de la imagen urbana diagnosticada, consolidando los valores ambientales atribuidos y presentes en su entorno inmediato.



Manzana 14. PEP C.H. La Laguna. Ortofoto I.A. Vuelo 31/01/2001 al 31/08/2021. IDECanarias

Plano de Información I-04. Superposición de inmuebles analizados y plano D-22 del PEP de clasificación del valor ambiental. Tramo 37



■ Valor Ambiental Alto (VA) Conservación imagen urbana. Media (CM)

■ Edificio analizado

C/Candilas. Diciembre 2021



DIAGNÓSTICO AMBIENTAL. PEP.C.H. de La Laguna **PROPUESTA AMPLIACIÓN CATÁLOGO Modificación Menor PEP.C.H. de La Laguna**

MANZANA Nº 15

TRAMO Nº 32 C/San José

Conservación imagen urbana (C.I.U.): Baja. Alterada + del 50 % (C.B.)
 Valor Ambiental: Medio (V.M.)

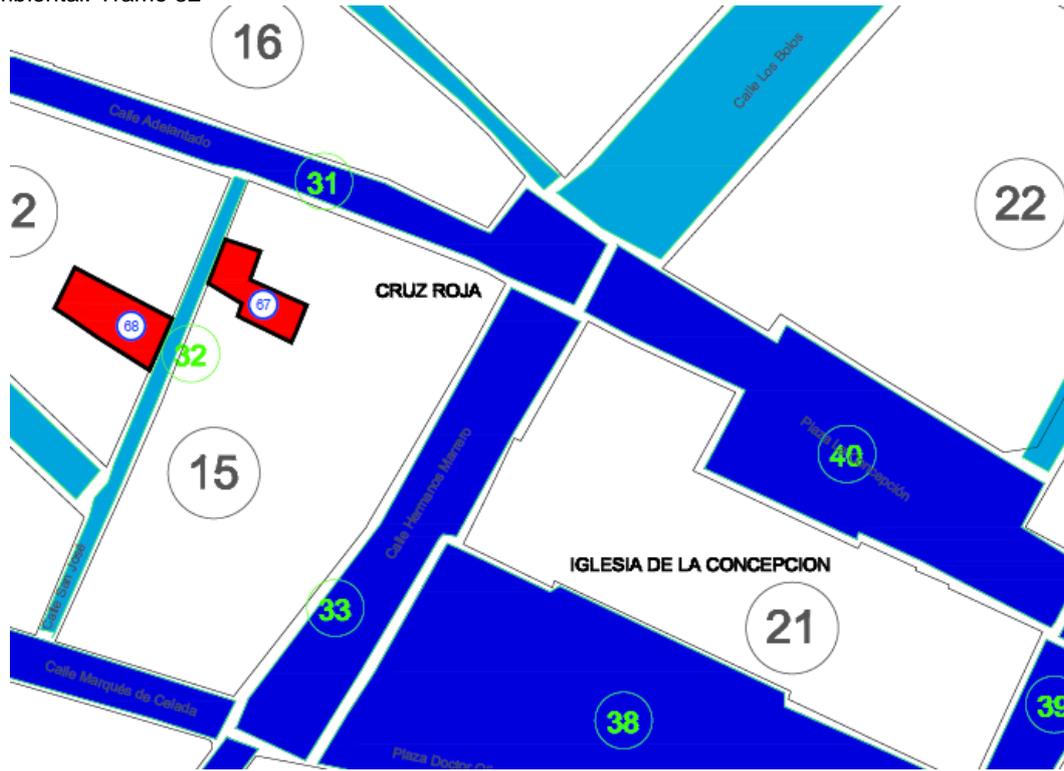
Relación Inmuebles:	Catalogación Propuesta	Nº ficha catálogo
C/San José nº 3	Ambiental	(67)

Si prospera su propuesta de catalogación, se constituiría junto al nº 9 en los dos inmuebles catalogados en este tramo, contribuyendo junto a la propuesta de catalogación del inmueble situado al otro lado de la calle (manzana 12) a mejorar el bajo estado de conservación de la imagen urbana atribuida a este corto tramo, ya próximo a la Iglesia de la Concepción y su entorno.



Manzana 15. PEP C.H. La Laguna. Ortofoto I.A. Vuelo 31/01/2001 al 31/08/2021. IDECanarias

Plano de Información I-04. Superposición de inmuebles analizados y plano D-22 del PEP de clasificación del valor ambiental. Tramo 32



Valor Ambiental Medio (VM) Conservación imagen urbana. Baja (CB)



Edificio analizado

C/San José. Diciembre 2021



DIAGNÓSTICO AMBIENTAL PEP.C.H. de La Laguna	PROPUESTA AMPLIACIÓN DE CATÁLOGO Modificación Menor PEP.C.H. de La Laguna
---	---

MANZANA Nº 20

TRAMO Nº 38 Plaza Doctor Olivera

Conservación imagen urbana (C.I.U.): Media. -Alteración puntual (C.M.)
Valor Ambiental: Alto (V.A.)

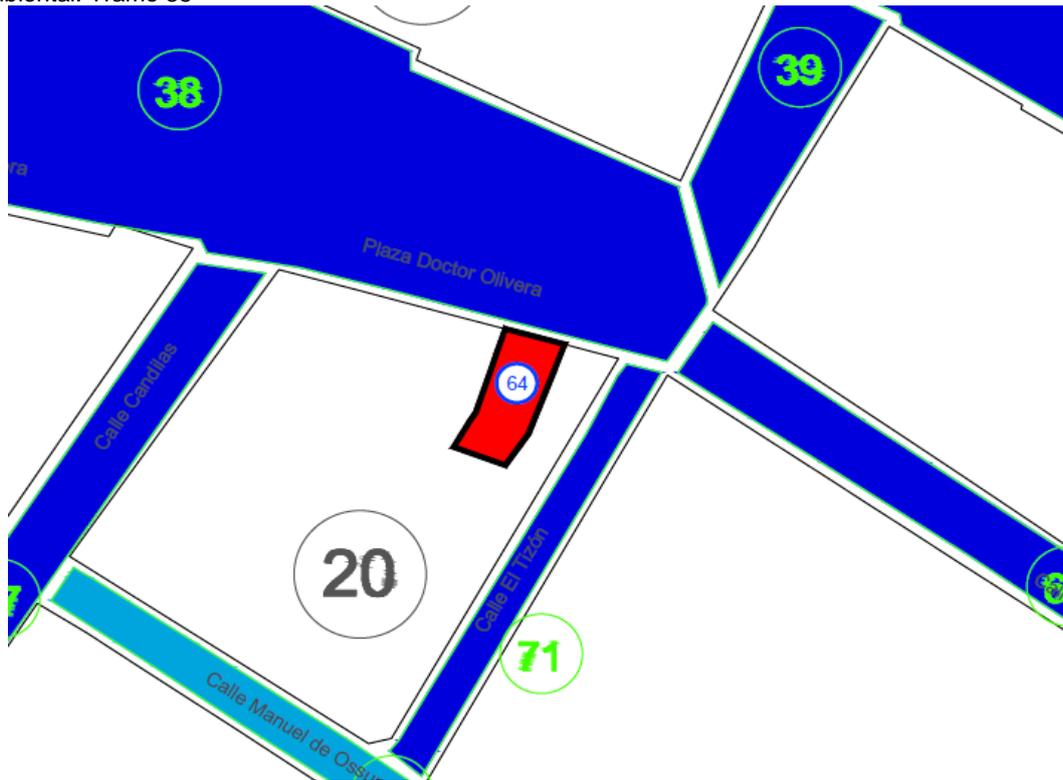
Relación Inmuebles:	Catalogación Propuesta	Nº ficha catálogo
Plaza Doctor Olivera nº 5	Ambiental .No visitada	(64)

Formando parte del frente edificado que conforma el flanco sur de la plaza, su propuesta de catalogación en medio de dos inmuebles ya catalogados configura la única secuencia positiva de la imagen urbana de esta parte de la plaza con alto valor ambiental, donde las medianeras expuestas de la nueva edificación son el principal elemento discordante.



Manzana 20. PEP C.H. La Laguna. Ortofoto I.A. Vuelo 31/01/2001 al 31/08/2021. IDECanarias

Plano de Información I-04. Superposición de inmuebles analizados y plano D-22 del PEP de clasificación del valor ambiental. Tramo 38



■ Valor Ambiental Alto (VA) Conservación imagen urbana. Media (CM)

■ Edificio analizado

Plaza Doctor Olivera. Diciembre 2021



DIAGNÓSTICO AMBIENTAL. PEP.C.H. de La Laguna **PROPUESTA AMPLIACIÓN CATÁLOGO Modificación Menor PEP.C.H. de La Laguna**

MANZANA Nº 24

TRAMO Nº 77 C/Núñez de la Peña

Conservación imagen urbana (C.I.U.): Media. Alteraciones puntuales (C.M.)
 Valor Ambiental: Medio (V.M.)

Relación Inmuebles:	Catalogación Propuesta	Nº ficha catálogo
C/Núñez de la Peña nº 32	Ambiental	(59)
C/Núñez de la Peña nº 34	Ambiental	(60)
C/Núñez de la Peña nº 36	Ambiental	(61)

La propuesta de catalogación de los tres inmuebles, conservando los elementos compositivos existentes en las actuales fachadas, contrarresta la secuencia negativa de la imagen urbana atribuido a este frente de fachada, ya próximo al límite sur del C.H. en un área residencial en transformación con pérdida paulatina de la edificación con valores patrimoniales.



Manzana 24. PEP C.H. La Laguna. Ortofoto I.A. Vuelo 31/01/2001 al 31/08/2021.IDECanarias

Plano de Información I-04. Superposición de inmuebles analizados y plano D-22 del PEP de clasificación del valor ambiental. Tramos 77 y 78

Valor Ambiental Medio (VM) Conservación imagen urbana. Baja (CB) Tramo 78 y Media (CM) tramo 77
 Edificio analizado

C/Núñez de la Peña. Diciembre 2021



TRAMO Nº 78 C/La Marina

Conservación imagen urbana (C.I.U.): Baja. Alterada + del 50 % (C.B.)
 Valor Ambiental: Medio (V.M.)

Relación Inmuebles:	Catalogación Propuesta	Nº ficha catálogo
C/La Marina nº 5	Ambiental. No visitada	(30)
C/La Marina nº 7	Ambiental. No visitada	(31)

De prosperar su catalogación, serían los dos únicos inmuebles protegidos en este corto tramo donde concurren numerosas variables que modelan una secuencia negativa de su imagen urbana: plantas bajas alteradas por comercio, pérdida de alineación, medianeras expuestas, edificios fuera de volumetría, y por último un edificio en ruina (La Marina 7) propuesto para su catalogación. Los valores ambientales atribuidos a este ámbito por el PEP se verían reforzados con la catalogación.

C/La Marina. Diciembre 2021



DIAGNÓSTICO AMBIENTAL PEP.C.H. de La Laguna	PROPUESTA AMPLIACIÓN DE CATÁLOGO Modificación Menor PEP.C.H. de La Laguna
---	---

MANZANA Nº 25

TRAMO Nº 70 Callejón Maquila

Conservación imagen urbana (C.I.U.): BAJA -Alterada + del 50 % (C.B.)
 Valor Ambiental: Medio (V.M.)

Relación Inmuebles: Callejón Maquila nº 2	Catalogación Propuesta Ambiental	Nº ficha catálogo (33)
--	-------------------------------------	---------------------------

La propuesta de catalogación además de ayudar a compensar el bajo nivel de conservación atribuido a la imagen urbana del callejón con la preservación de la fachada, también consolida, con el mantenimiento como espacio libre de edificación del patio ajardinado, los valores ambientales del importante- todavía- espacio no edificado en el interior de la manzana.



Manzana 25. PEP C.H. La Laguna. Ortofoto I.A. Vuelo 31/01/2001 al 31/08/2021. IDECanarias

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL PEP.C.H. de La Laguna **PROPUESTA AMPLIACIÓN DE CATÁLOGO Modificación Menor PEP.C.H. de La Laguna**

MANZANA Nº 27

TRAMO Nº 41 Plaza de la Junta Suprema

Conservación imagen urbana (C.I.U.): Alta. – Bien conservada (C.A.)
 Valor Ambiental: Alto (V.A.)

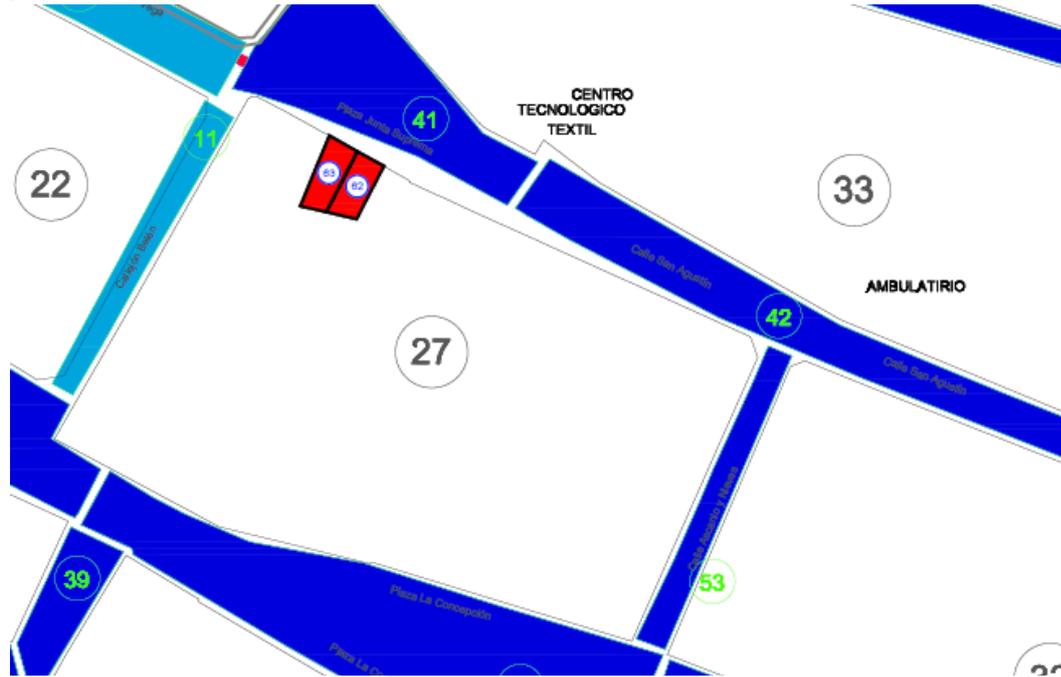
Relación Inmuebles:	Catalogación Propuesta	Nº ficha catálogo
Plaza de la Junta Suprema nº 8	Ambiental	(62)
Plaza de la Junta Suprema nº 9	Ambiental	(63)

La catalogación de ambos inmuebles es condición ineludible para el mantenimiento y consolidación del alto valor ambiental atribuido a la plaza y su entorno.



Manzana 27. PEP C.H. La Laguna. Ortofoto I.A. Vuelo 31/01/2001 al 31/08/2021. IDECanarias

Plano de Información I-04. Superposición de inmuebles analizados y plano D-22 del PEP de clasificación del valor ambiental. Tramo 41



Valor Ambiental Alto (VA) Conservación imagen urbana. Alta (CA)

Edificio analizado

Plaza de la Junta Suprema. Diciembre 2021



DIAGNÓSTICO AMBIENTAL **PROPUESTA AMPLIACIÓN DE CATÁLOGO**
PEP.C.H. de La Laguna **Modificación Menor PEP.C.H. de La Laguna**

MANZANA Nº 34

TRAMO Nº 48 C/Rodríguez Moure

Conservación imagen urbana (C.I.U.): Media -Alteraciones puntuales (C.M.)
 Valor Ambiental: Alto (V.A.)

Relación Inmuebles:	Catalogación Propuesta	Nº ficha catálogo
C/Rodríguez Moure nº 11	Ambiental	(66)

El inmueble propuesto para su catalogación inicia la secuencia positiva de imagen urbana de este frente edificado, donde la edificación fuera de volumetría con medianeras expuestas y un edificio en ruinas tapiado configuran en el mismo frente la otra mitad del tramo. El mantenimiento de sus características formales y compositivas se suman a la del conjunto de inmuebles catalogados en el tramo, ayudando a consolidar el alto valor ambiental atribuido por el PEP.



Manzana 34. PEP C.H. La Laguna. Ortofoto I.A. Vuelo 31/01/2001 al 31/08/2021. IDECanarias

Plano de Información I-04. Superposición de inmuebles analizados y plano D-22 del PEP de clasificación del valor ambiental. Tramo 48



Edificio analizado

C/Rodríguez Moure. Diciembre 2021



DIAGNÓSTICO AMBIENTAL. PEP.C.H. de La Laguna **PROPUESTA AMPLIACIÓN CATÁLOGO Modificación Menor PEP.C.H. de La Laguna**

MANZANA Nº 41

TRAMO Nº 75 C/Manuel de Ossuna

Conservación imagen urbana (C.I.U.): Baja. Alterada + del 50 % (C.B.)
 Valor Ambiental: Medio (V.M.)

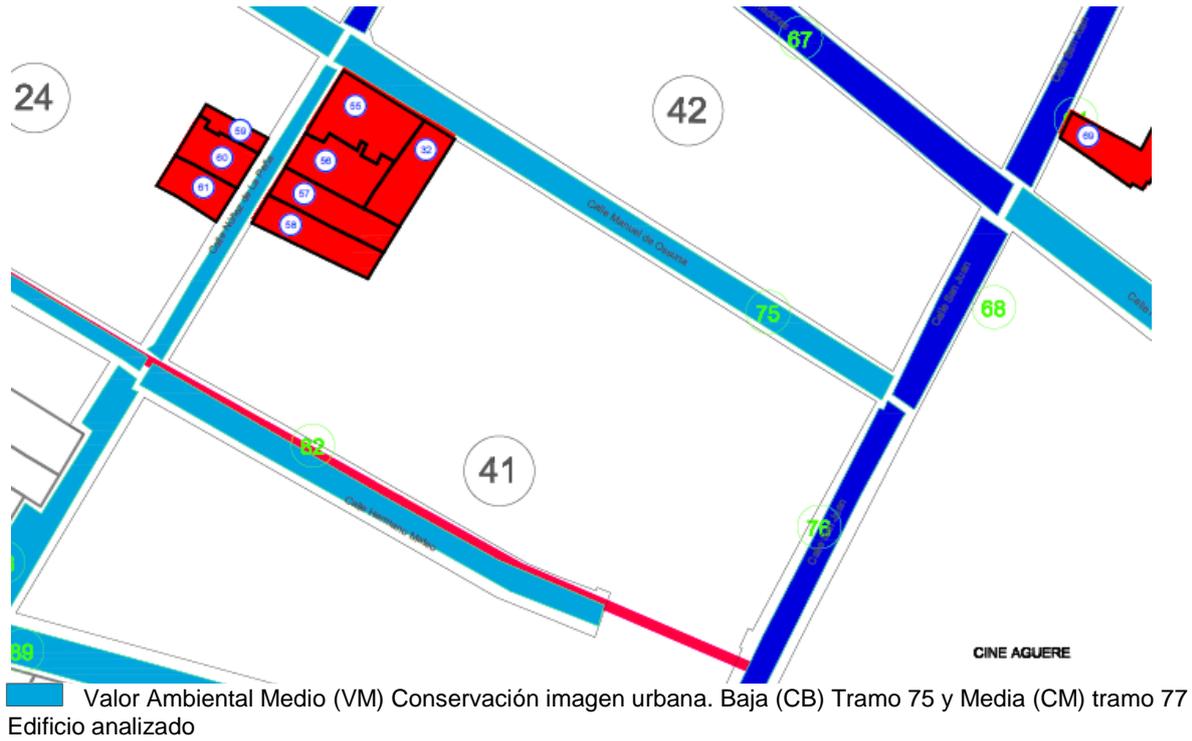
Relación Inmuebles:	Catalogación Propuesta	Nº ficha catálogo
C/Manuel de Ossuna nº 17	Ambiental.	(32)

La catalogación propuesta se incorpora al conjunto de inmuebles catalogados en ambos frentes edificados del tramo, ayudando a consolidar los valores ambientales que se le asignan, y contrarrestando el bajo nivel de conservación de su imagen urbana.



Manzana 41. PEP C.H. La Laguna. Ortofoto I.A. Vuelo 31/01/2001 al 31/08/2021. IDECanarias

Plano de Información I-04. Superposición de inmuebles analizados y plano D-22 del PEP de clasificación del valor ambiental. Tramos 75 y 77



C/Manuel de Ossuna. Diciembre 2021



TRAMO Nº 77 C/Núñez de la Peña

Conservación imagen urbana (C.I.U.): Media. Alteraciones puntuales (C.M.)
 Valor Ambiental: Medio (V.M.)

Relación Inmuebles:	Catalogación Propuesta	Nº ficha catálogo
C/Núñez de la Peña nº 17	Ambiental. No visitada	(55)
C/Núñez de la Peña nº 19	Ambiental	(56)
C/Núñez de la Peña nº 21	Ambiental. No visitada	(57)
C/Núñez de la Peña nº 23	Ambiental. No visitada	(58)

La propuesta de catalogación de los cuatro inmuebles, conservando los elementos compositivos existentes en las actuales fachadas, consolida la secuencia positiva de la imagen urbana atribuida a este frente edificado, ya próximo al límite sur del C.H. en un área residencial en transformación con pérdida paulatina de la edificación con valores patrimoniales.

C/Núñez de la Peña. Diciembre 2021



DIAGNÓSTICO AMBIENTAL PEP.C.H. de La Laguna	PROPUESTA AMPLIACIÓN DE CATÁLOGO Modificación Menor PEP.C.H. de La Laguna
---	---

MANZANA Nº 45

TRAMO Nº 54 C/Núñez de la Peña

Conservación imagen urbana (C.I.U.): Media. -Alteraciones puntuales (C.M.)
Valor Ambiental: Alto (V.A.)

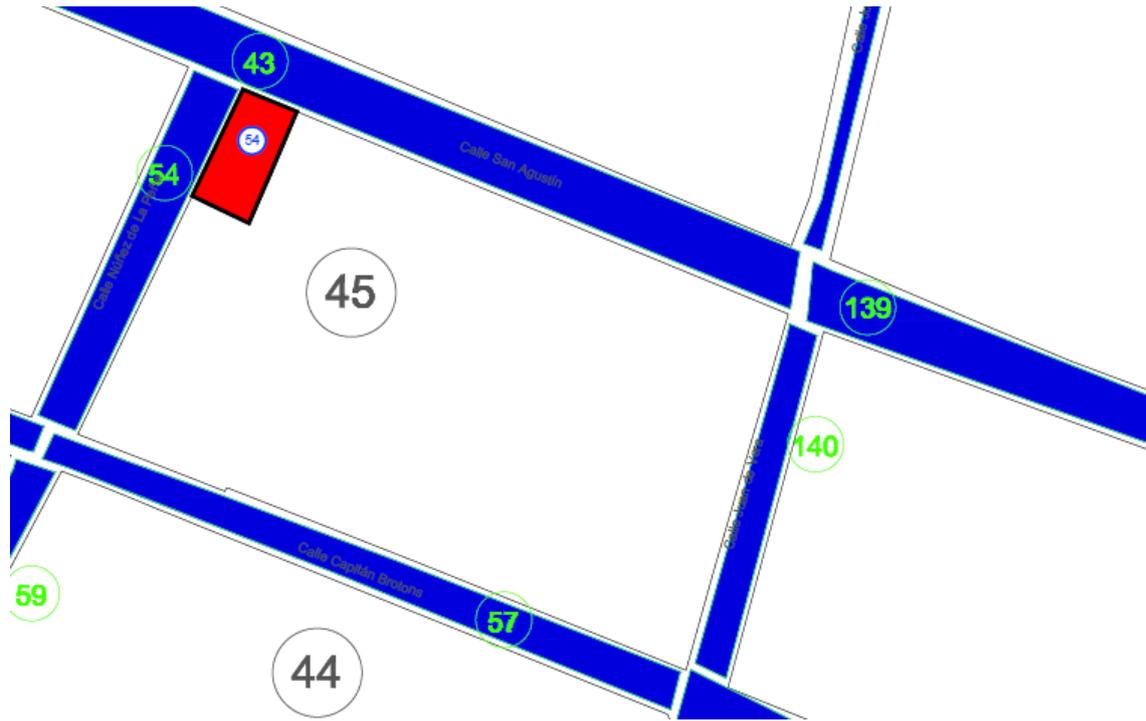
Relación Inmuebles:	Catalogación Propuesta	Nº ficha catálogo
C/Núñez de la Peña nº 1	Ambiental	(54)

A pesar de la alteración de la fachada para el uso comercial ya detectada en el análisis de la imagen urbana hecho por el PEP, su emplazamiento en la esquina que desemboca a la Iglesia de San Agustín (Integral 2) hace indispensable la protección de al menos su primera crujía al objeto de mantener el alto valor ambiental atribuido al tramo.



Manzana 45. PEP C.H. La Laguna. Ortofoto I.A. Vuelo 31/01/2001 al 31/08/2021.IDECanarias

Plano de Información I-04. Superposición de inmuebles analizados y plano D-22 del PEP de clasificación del valor ambiental. Tramo 54



■ Valor Ambiental Alto (VA) Conservación imagen urbana. Media (CM)

Edificio analizado

C/Núñez de la Peña. Diciembre 2021



DIAGNÓSTICO AMBIENTAL. PEP.C.H. de La Laguna **PROPUESTA AMPLIACIÓN CATÁLOGO Modificación Menor PEP.C.H. de La Laguna**

MANZANA Nº 47

TRAMO Nº 50 C/Cabrera Pinto

Conservación imagen urbana (C.I.U.): Media. Alteraciones puntuales (C.M.)
 Valor Ambiental: Medio (V.M.)

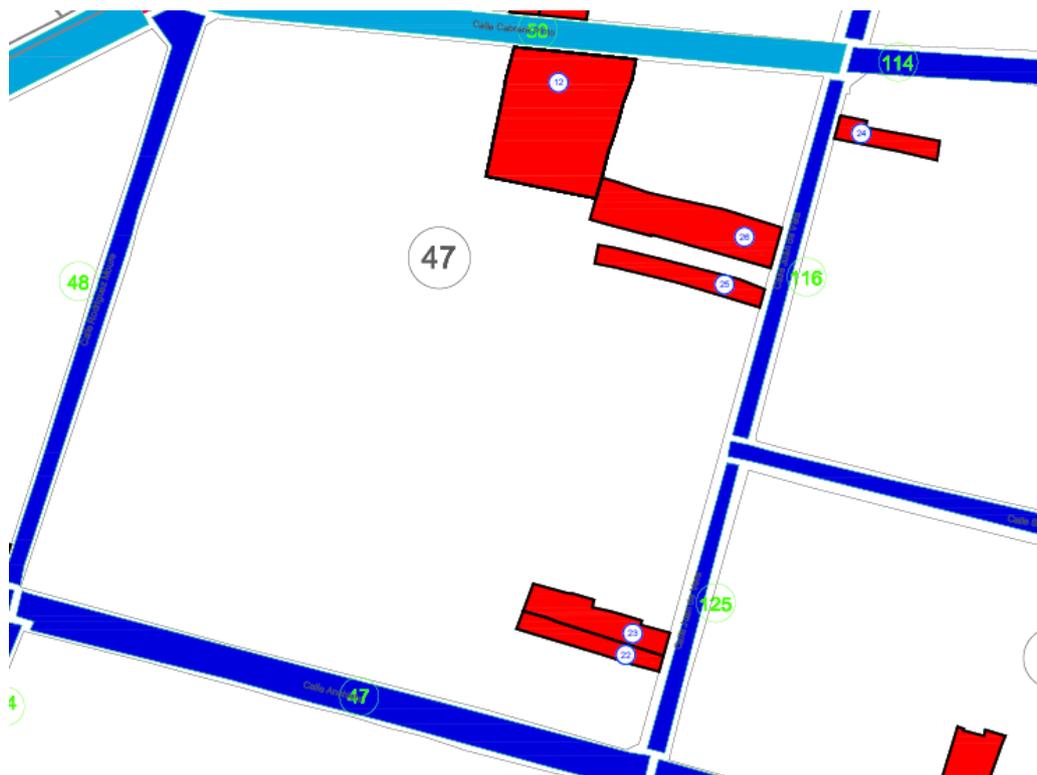
Relación Inmuebles:	Catalogación Propuesta	Nº ficha catálogo
C/Cabrera Pinto nº 37	Ambiental	(12)

Nos encontramos en la casa terrera con mayor superficie de parcela de las propuestas para su catalogación, siendo la nave de fachada con cubierta a dos aguas la única edificación que conserva características de su tipología originaria, aportando poco para corregir en su frente edificado la secuencia negativa de su imagen urbana. A pesar del abandono general del inmueble, el espacio ocupado por jardín y huerto se configura de facto como una reducida zona verde entre medianeras vistas y una amplia superficie de aparcamiento. Esta "función" se mantendrá en la medida en que se conserve la superficie libre de edificación en la propuesta de catalogación.



Manzana 47. PEP C.H. La Laguna. Ortofoto I.A. Vuelo 31/01/2001 al 31/08/2021.IDECanarias

Plano de Información I-04. Superposición de inmuebles analizados y plano D-22 del PEP de clasificación del valor ambiental. Tramos 50, 116 y 125



Valor Ambiental Medio (VM) Tramo 50 Conservación imagen urbana. Baja (CB) Tramo 50, 116 y 125
 ■ Valor Ambiental Alto (VA) Tramos 116 y 125
 ■ Edificio analizado

C/Cabrera Pinto. Diciembre 2021



TRAMO Nº 116 C/Juan de Vera

Conservación imagen urbana (C.I.U.): Baja. Alterada + del 50 % (C.B.)
 Valor Ambiental: Alto (V.A.)

Relación Inmuebles:	Catalogación Propuesta	Nº ficha catálogo
C/Juan de Vera nº 43	Ambiental	(25)
C/Juan de Vera nº 47	Ambiental	(26)

La incorporación de ambos inmuebles al conjunto de los ya catalogados en el tramo, consolida la protección de su frente de fachada en oposición a la secuencia negativa de la imagen urbana en el resto de su frente edificado, mientras que los espacios ocupados por los actuales huertos, a pesar de su mal estado de conservación se suman de facto a la amplia zona verde localizada entre las traseras de la manzana y una amplia superficie de aparcamiento.

La asignación de zonas libres de edificación a los recintos ocupados por los actuales huertos, potencia el alto valor ambiental asignado por el PEP a este ámbito.

C/Juan de Vera. Diciembre 2021



TRAMO Nº 125 C/Juan de Vera

Conservación imagen urbana (C.I.U.): Baja. Alterada + del 50 % (C.B.)
 Valor Ambiental: Alto (V.A.)

Relación Inmuebles:	Catalogación Propuesta	Nº ficha catálogo
C/Juan de Vera nº 21	Ambiental	(22)
C/Juan de Vera nº 23	Ambiental	(23)

Los dos inmuebles propuestos para su catalogación, serán los únicos protegidos de su frente edificado, contrarrestando la secuencia negativa de la imagen urbana diagnosticada por el PEP (edificios fuera de volumetría y con pérdida de alineación). En el reducido patio ajardinado del nº 21 destaca el ejemplar de naranjero por su porte y fisonomía, sumando calidad ambiental al inmueble y su entorno inmediato.

C/Juan de Vera. Diciembre 2021



DIAGNÓSTICO AMBIENTAL **PROPUESTA AMPLIACIÓN DE CATÁLOGO**
PEP.C.H. de La Laguna **Modificación Menor PEP.C.H. de La Laguna**

MANZANA Nº 48

TRAMO Nº 50 Cabrera Pinto

Conservación imagen urbana (C.I.U.): Baja -Alterada + del 50 % (C.B.)
 Valor Ambiental: Medio (V.M.)

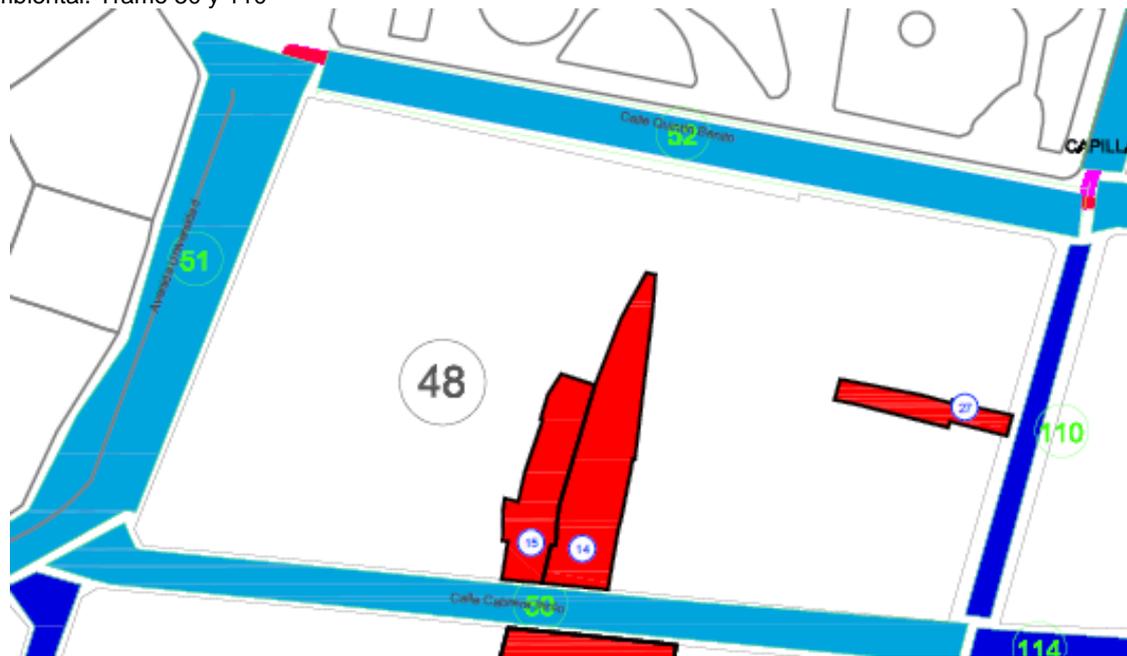
Relación Inmuebles:	Catalogación Propuesta	Nº ficha catálogo
C/Cabrera Pinto nº 64	Ambiental. No visitada	(14)
C/Cabrera Pinto nº 66	Ambiental. Visitada.	(15)
C/Cabrera Juan de Vera nº67	No catalogada. Visitada.	(27)

La incorporación de ambos inmuebles al conjunto de los ya catalogados en el tramo, consolida la protección de su frente de fachada, contrarrestando la secuencia negativa de la imagen urbana diagnosticada por PEP (persisten los edificios fuera de volumetría y las medianeras expuestas) Por la lectura de la ortofoto, los espacios ocupados por los actuales huertos, a pesar de su mal estado de conservación se suman de facto a la amplia zona verde localizada entre las traseras de la manzana . La asignación de zonas libres de edificación a los recintos ocupados por los actuales huertos, potencia los valores ambientales asignados al tramo.



Manzana 48. PEP C.H. La Laguna. Ortofoto I.A. Vuelo 31/01/2001 al 31/08/2021. IDECanarias

Plano de Información I-04. Superposición de inmuebles analizados y plano D-22 del PEP de clasificación del valor ambiental. Tramo 50 y 110



Valor Ambiental Medio (VM) Tramo 50 Conservación imagen urbana. Baja (CB) Tramo 50
 Valor Ambiental Alto (VA) Tramos 110 Conservación imagen urbana. Media (CM) Tramo 110
 Edificio analizado

C/Cabrera Pinto. Diciembre 2021



<p>TRAMO Nº 110 C/Juan de Vera</p> <p>Conservación imagen urbana (C.I.U.): Baja. Alteraciones puntuales (C.M.) Valor Ambiental: Alto (V.A.)</p>		
<p>Relación Inmuebles:</p> <p>C/Juan de Vera nº 67</p>	<p>Catalogación Propuesta</p> <p>No Catalogada. Visitada</p>	<p>Nº ficha catálogo</p> <p>(27)</p>



DIAGNÓSTICO AMBIENTAL PEP.C.H. de La Laguna	PROPUESTA AMPLIACIÓN DE CATÁLOGO Modificación Menor PEP.C.H. de La Laguna
---	---

MANZANA Nº 53

TRAMO Nº 64 C/San Juan

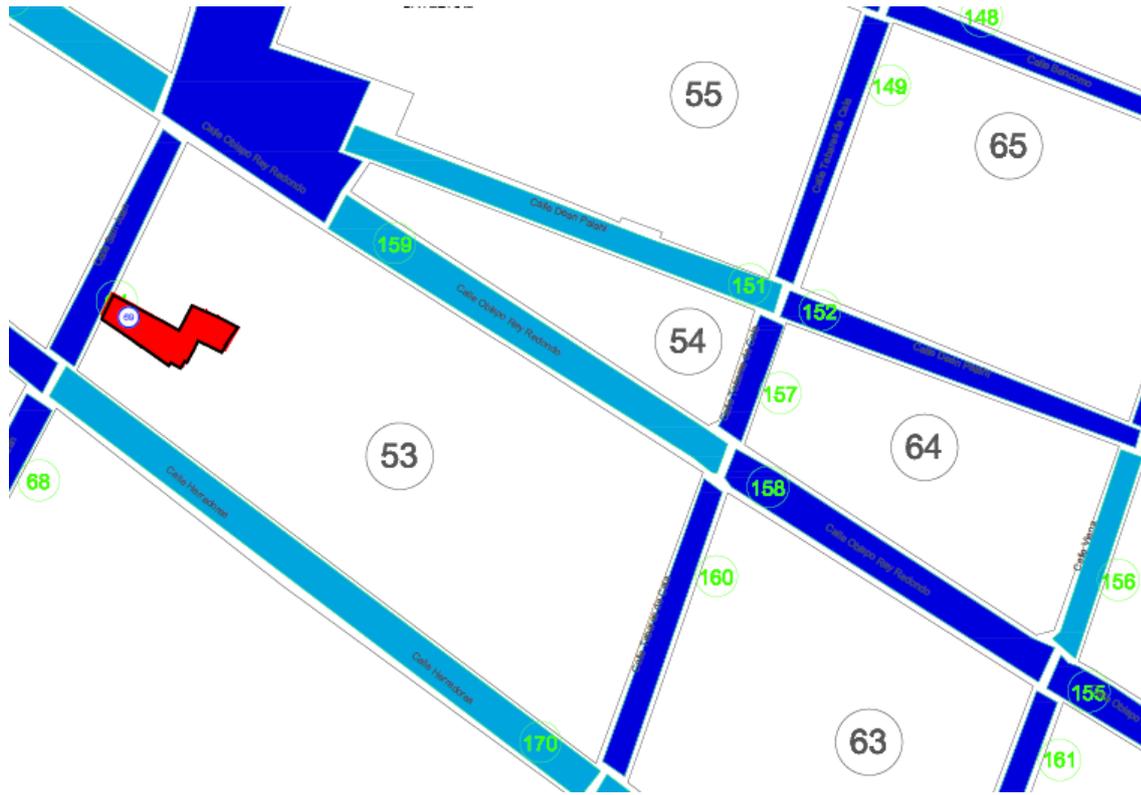
Conservación imagen urbana (C.I.U.): Media. – Alteraciones puntuales (C.M.)
 Valor Ambiental: Alto (V.A.)

Relación Inmuebles:	Catalogación Propuesta	Nº ficha catálogo
C/San Juan nº 7	No Catalogada -No visitada	(69)



Manzana 53. PEP C.H. La Laguna. Ortofoto I.A. Vuelo 31/01/2001 al 31/08/2021. IDECanarias

Plano de Información I-04. Superposición de inmuebles analizados y plano D-22 del PEP de clasificación del valor ambiental. Tramo 64



■ Valor Ambiental Alto (VA) Conservación imagen urbana. Media (CM)

■ Edificio analizado

C/San Juan. Diciembre 2021



DIAGNÓSTICO AMBIENTAL PEP.C.H. de La Laguna	PROPUESTA AMPLIACIÓN DE CATÁLOGO Modificación Menor PEP.C.H. de La Laguna
---	---

MANZANA Nº 56

TRAMO Nº 150 C/Bencomo

Conservación imagen urbana (C.I.U.): Media -Alteraciones puntuales (C.M.)
 Valor Ambiental: Alto (V.A.)

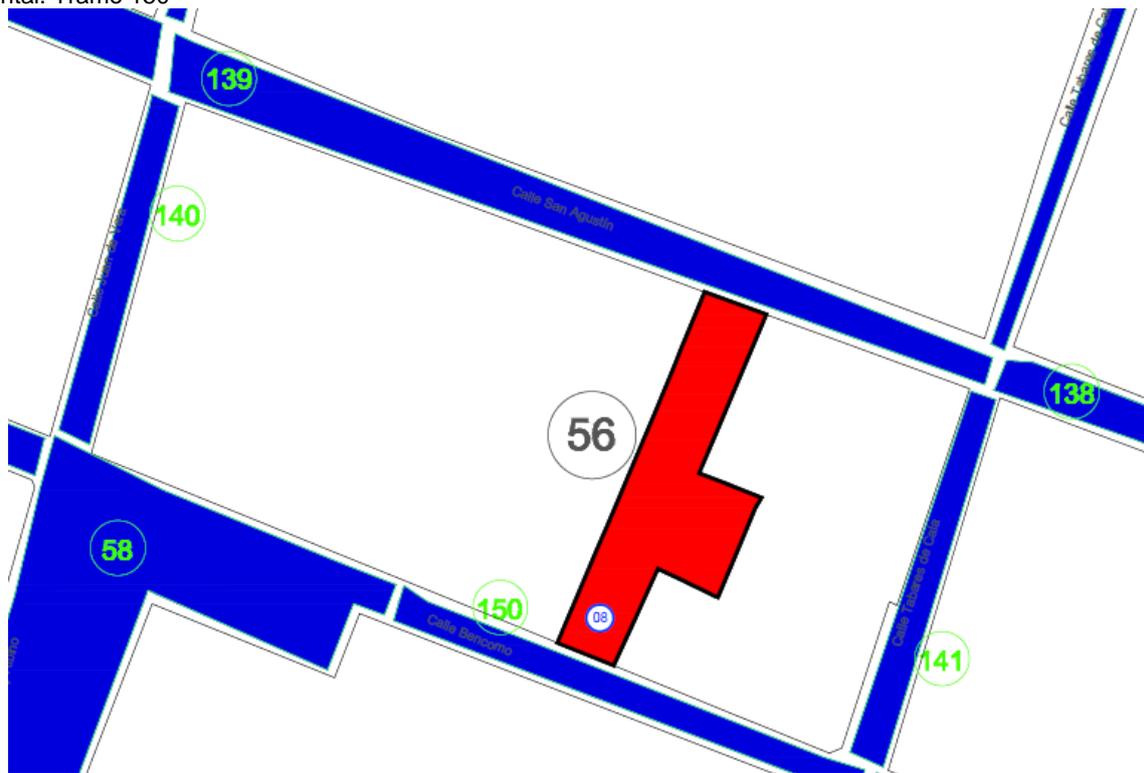
Relación Inmuebles:	Catalogación Propuesta	Nº ficha catálogo
C/Bencomo nº 26	Ambiental	(8)

La catalogación del inmueble es condición ineludible para el mantenimiento y consolidación del alto valor ambiental atribuido a su emplazamiento.



Manzana 56. PEP C.H. La Laguna. Ortofoto I.A. Vuelo 31/01/2001 al 31/08/2021. IDECanarias

Plano de Información I-04. Superposición de inmuebles analizados y plano D-22 del PEP de clasificación del valor ambiental. Tramo 150



■ Valor Ambiental Alto (VA) Conservación imagen urbana. Media (CM)

■ Edificio analizado

C/Bencomo. Diciembre 2021



DIAGNÓSTICO AMBIENTAL. PEP.C.H. de La Laguna **PROPUESTA AMPLIACIÓN CATÁLOGO Modificación Menor PEP.C.H. de La Laguna**

MANZANA Nº 58

TRAMO Nº 126 C/Anchieta

Conservación imagen urbana (C.I.U.): Media. Alteraciones puntuales (C.M.)
 Valor Ambiental: Alto (V.A.)

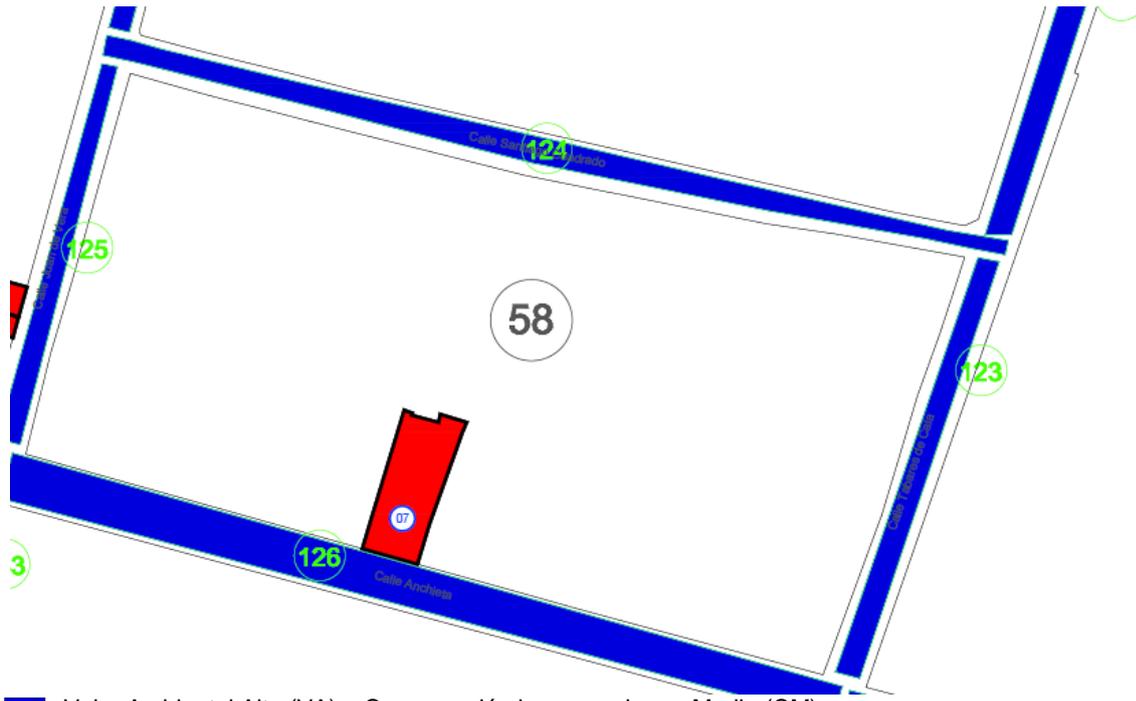
Relación Inmuebles:	Catalogación Propuesta	Nº ficha catálogo
C/Anchieta nº 40	Ambiental. No Visitada	(7)

La incorporación del inmueble al conjunto de los ya catalogados en el tramo, consolida la protección de su frente de fachada, ayudando al nivel de conservación de la imagen urbana. De la ortofoto se deduce que el espacio ocupado por el huerto trasero, se suma de facto a la amplia zona verde localizada en las traseras de la manzana. La asignación de zona libre de edificación al recinto ocupado por el actual huerto, potencia los valores ambientales asignados a este ámbito.



Manzana 58. PEP C.H. La Laguna. Ortofoto I.A. Vuelo 31/01/2001 al 31/08/2021. IDECanarias

Plano de Información I-04. Superposición de inmuebles analizados y plano D-22 del PEP de clasificación del valor ambiental. Tramo 126



Valor Ambiental Alto (VA) Conservación imagen urbana. Media (CM)

Edificio analizado

C/Anchieta. Diciembre 2021



DIAGNÓSTICO AMBIENTAL **PROPUESTA AMPLIACIÓN DE CATÁLOGO**
PEP.C.H. de La Laguna **Modificación Menor PEP.C.H. de La Laguna**

MANZANA Nº 59

TRAMO Nº 116 C/Juan de Vera

Conservación imagen urbana (C.I.U.): BAJA. Alterada + del 50 % (C.B.)
 Valor Ambiental: Alto (V.A.)

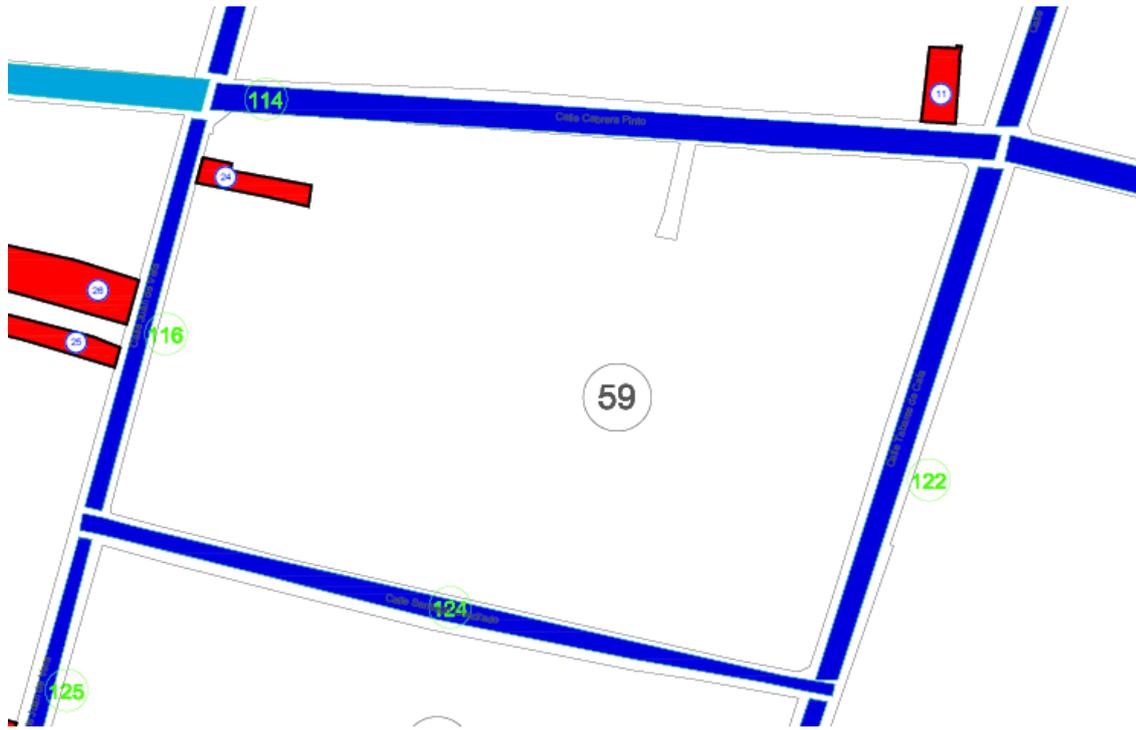
Relación Inmuebles:	Catalogación Propuesta	Nº ficha catálogo
C/Juan de Vera nº 40	Ambiental	(24)

La inclusión del inmueble al conjunto de los ya catalogados en el tramo consolida el buen nivel de conservación de imagen urbana asignado por el PEP, potenciando el alto valor ambiental diagnosticado.



Manzana 59. PEP C.H. La Laguna. Ortofoto I.A. Vuelo 31/01/2001 al 31/08/2021. IDE Canarias

Plano de Información I-04. Superposición de inmuebles analizados y plano D-22 del PEP de clasificación del valor ambiental. Tramo 116



■ Valor Ambiental Alto (VA) Conservación imagen urbana. Baja (CB)

■ Edificio analizado

C/Juan de Vera. Diciembre 2021



DIAGNÓSTICO AMBIENTAL **PROPUESTA AMPLIACIÓN DE CATÁLOGO**
PEP.C.H. de La Laguna **Modificación Menor PEP.C.H. de La Laguna**

MANZANA Nº 60

TRAMO Nº 114 C/Cabrera Pinto

Conservación imagen urbana (C.I.U.): Baja - Alterada + del 50 % (C.B.)
 Valor Ambiental: Alto (V.A.)

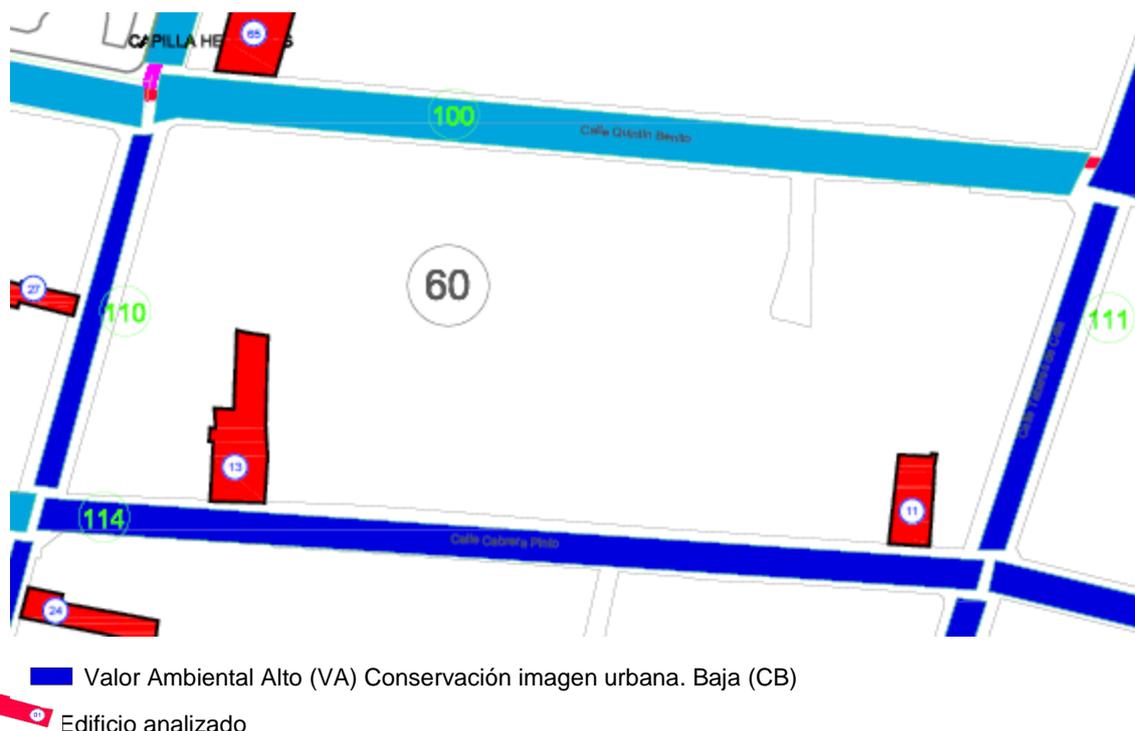
Relación Inmuebles:	Catalogación Propuesta	Nº ficha catálogo
C/Cabrera Pinto nº 24	Ambiental. Visitada	(11)
C/Cabrera Pinto nº 46	No catalogada. Visitada	(13)

La incorporación de Cabrera Pinto 24 al conjunto de los ya catalogados en el tramo, consolida la protección de su frente de fachada, contrarrestando la secuencia negativa de la imagen urbana diagnosticada por el PEP, donde persisten los edificios fuera de volumetría y las medianeras expuestas.



Manzana 60. PEP C.H. La Laguna. Ortofoto I.A. Vuelo 31/01/2001 al 31/08/2021. IDECanarias

Plano de Información I-04. Superposición de inmuebles analizados y plano D-22 del PEP de clasificación del valor ambiental. Tramo 114



C/Cabrera Pinto. Diciembre 2021



DIAGNÓSTICO AMBIENTAL PEP.C.H. de La Laguna **PROPUESTA AMPLIACIÓN DE CATÁLOGO Modificación Menor PEP.C.H. de La Laguna**

MANZANA Nº 61

TRAMO Nº 100 C/Quintín Benito

Conservación imagen urbana (C.I.U.): Baja. -Alterada + del 50 % (C.B.)

Valor Ambiental: Medio (V.M.)

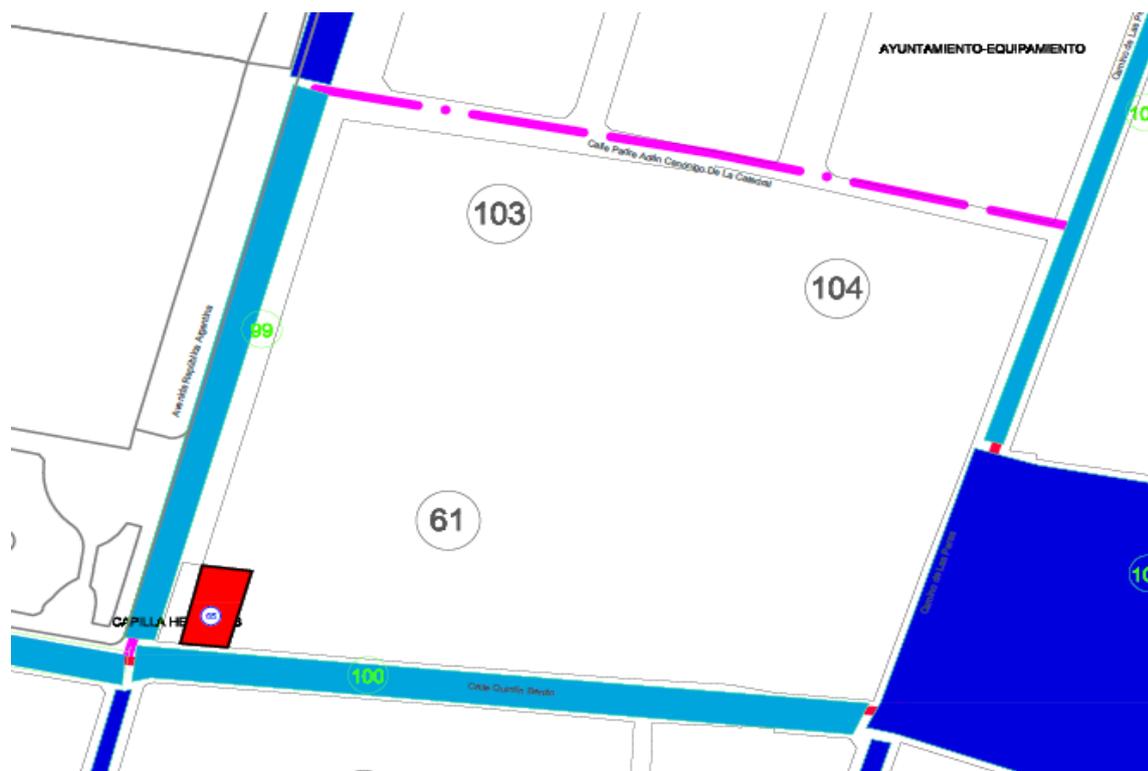
Relación Inmuebles:	Catalogación Propuesta	Nº ficha catálogo
C/Quintín Benito nº 18	Parcial	(65)

El inmueble se sitúa entre la Capilla Cruz de los Herreros (Integral 2) y dos casas terreras catalogadas (Ambiental 1). La propuesta de catalogación pretende adaptarse a este reducido emplazamiento protegido, contrarrestando el bajo nivel de conservación de la imagen urbana atribuido al tramo en contraste con el alto valor ambiental diagnosticado para este ámbito.



Manzana 61. PEP C.H. La Laguna. Ortofoto I.A. Vuelo 31/01/2001 al 31/08/2021. IDECanarias

Plano de Información I-04. Superposición de inmuebles analizados y plano D-22 del PEP de clasificación del valor ambiental. Tramo 100



 Valor Ambiental Medio (VM) Conservación imagen urbana. Baja (CB)
 Edificio analizado

C/Quintín Benito. Diciembre 2021



DIAGNÓSTICO AMBIENTAL **PROPUESTA AMPLIACIÓN DE CATÁLOGO**
PEP.C.H. de La Laguna **Modificación Menor PEP.C.H. de La Laguna**

MANZANA Nº 66

TRAMO Nº 142 C/Viana

Conservación imagen urbana (C.I.U.): Media -Alteraciones puntuales (C.M.)
 Valor Ambiental: Alto (V.A.)

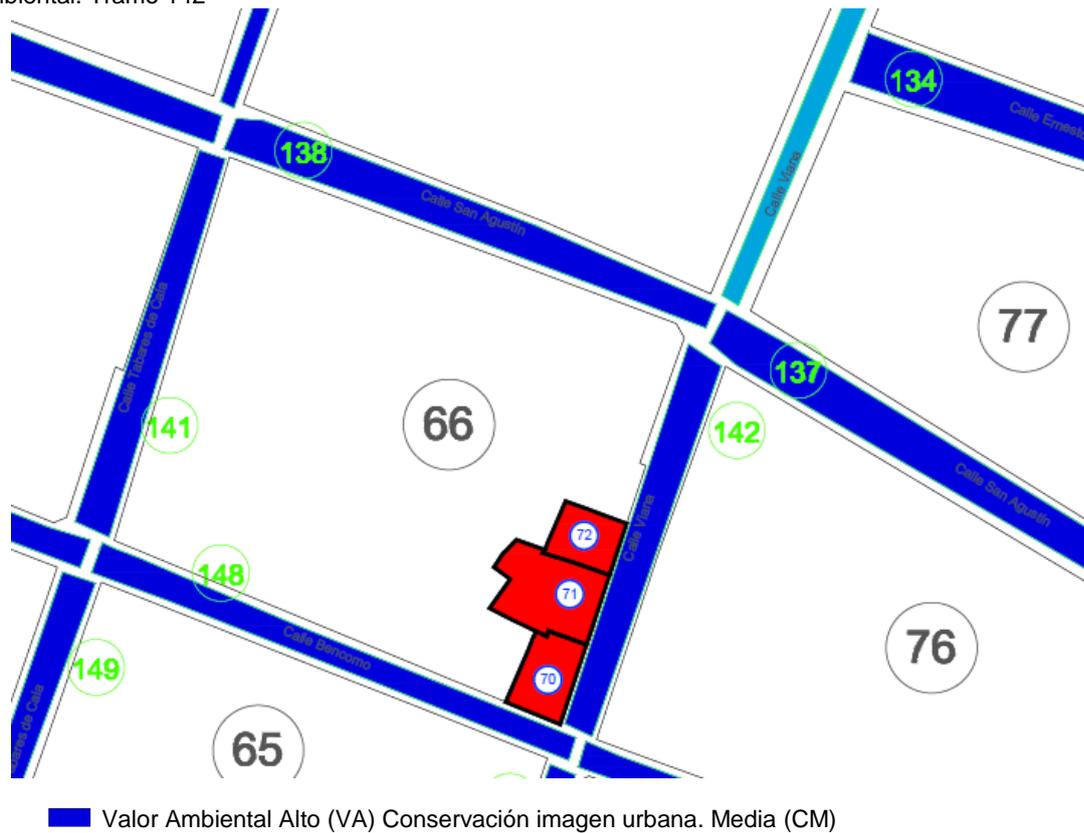
Relación Inmuebles:	Catalogación Propuesta	Nº ficha catálogo
C/Viana nº 27	Ambiental	(70)
C/Viana nº 29	Ambiental	(71)
C/Viana nº 31	Ambiental	(72)

La incorporación de los tres inmuebles al conjunto de los ya catalogados en el tramo, consolida la protección de su frente de fachada, contrarrestando la secuencia negativa de la imagen urbana diagnosticada por el PEP, donde persisten los edificios fuera de volumetría con pérdida de alineación, las medianeras expuestas y las plantas bajas alteradas para uso comercial o de servicios.



Manzana 66. PEP C.H. La Laguna. Ortofoto I.A. Vuelo 31/01/2001 al 31/08/2021.IDECanarias

Plano de Información I-04. Superposición de inmuebles analizados y plano D-22 del PEP de clasificación del valor ambiental. Tramo 142



C/Viana. Diciembre 2021



DIAGNÓSTICO AMBIENTAL. PEP.C.H. de La Laguna **PROPUESTA AMPLIACIÓN CATÁLOGO Modificación Menor PEP.C.H. de La Laguna**

MANZANA Nº 71

TRAMO Nº 172 C/Herradores

Conservación imagen urbana (C.I.U.): Baja. Alterada + del 50 % (C.B.)
 Valor Ambiental: Medio (V.M.)

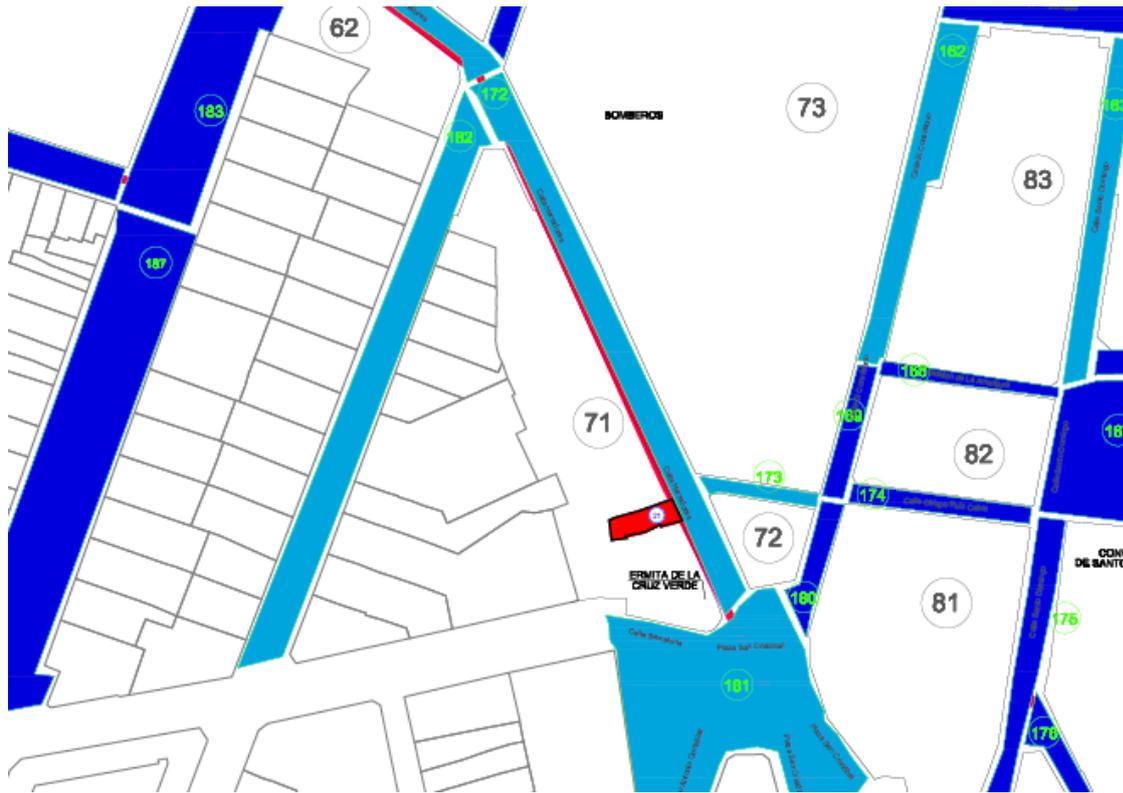
Relación Inmuebles:	Catalogación Propuesta	Nº ficha catálogo
C/Herradores nº 3	Parcial	(21)

Configurando el límite sureste del C.H. el inmueble limita con el conjunto edificado de la Ermita de la Cruz Verde (Integral 2 y Ambiental 1)). La propuesta de catalogación pretende adaptarse a este reducido emplazamiento protegido, contrarrestando el bajo nivel de conservación de la imagen urbana atribuido al tramo.



Manzana 71. PEP C.H. La Laguna. Ortofoto I.A. Vuelo 31/01/2001 al 31/08/2021. IDECanarias

Plano de Información I-04. Superposición de inmuebles analizados y plano D-22 del PEP de clasificación del valor ambiental. Tramo 172



Valor Ambiental Medio (VM) Conservación imagen urbana. Baja (CB)

 Edificio analizado

C/Herradores. Diciembre 2021



DIAGNÓSTICO AMBIENTAL. PEP.C.H. de La Laguna **PROPUESTA AMPLIACIÓN CATÁLOGO Modificación Menor PEP.C.H. de La Laguna**

MANZANA Nº 75

TRAMO Nº 146 C/Bencomo

Conservación imagen urbana (C.I.U.): Baja. Alterada + del 50 % (C.B.)
 Valor Ambiental: Alto (V.A.)

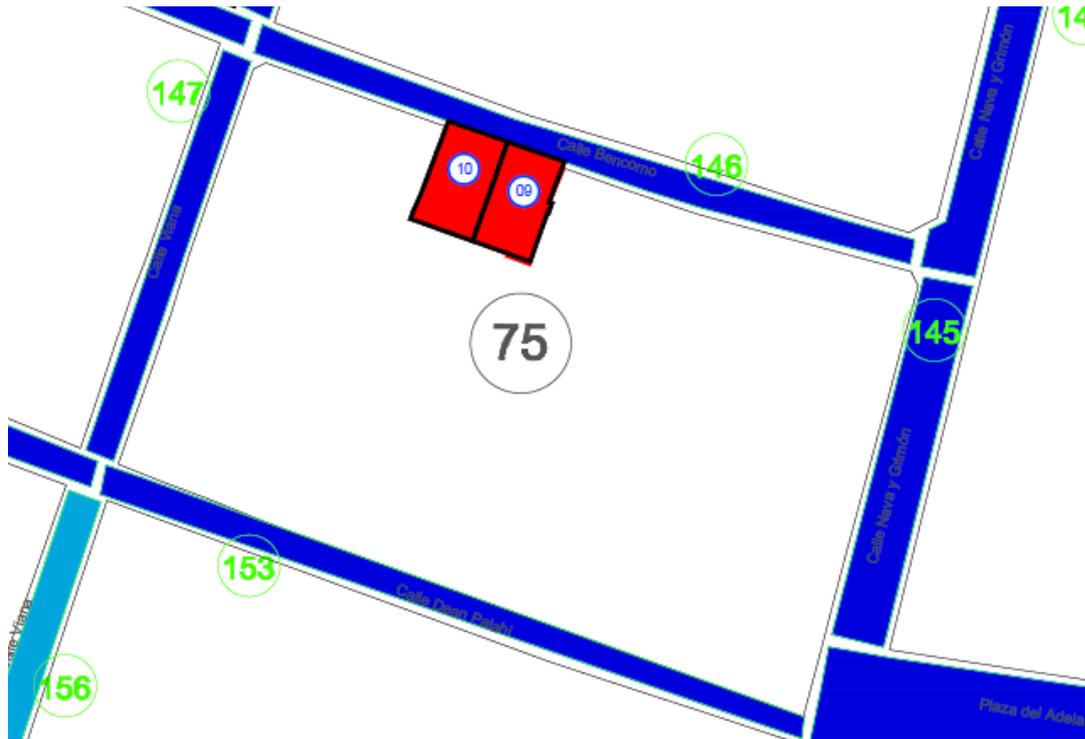
Relación Inmuebles:	Catalogación Propuesta	Nº ficha catálogo
C/Bencomo nº 5	Ambiental	(9)
C/Bencomo nº 7	Ambiental	(10)

A pesar de las transformaciones sufridas en su factura originaria, la incorporación al catálogo de estas dos casas sobradas es condición ineludible para el mantenimiento y consolidación del alto valor ambiental atribuido a su emplazamiento.



Manzana 75. PEP C.H. La Laguna. Ortofoto I.A. Vuelo 31/01/2001 al 31/08/2021. IDECanarias

Plano de Información I-04. Superposición de inmuebles analizados y plano D-22 del PEP de clasificación del valor ambiental. Tramo 146

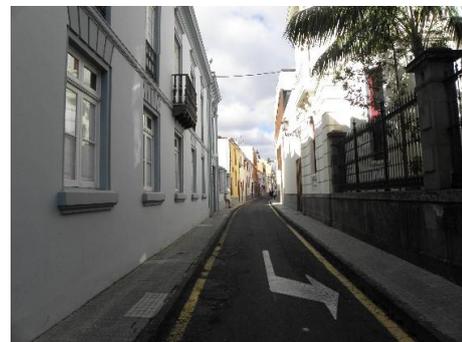


■ Valor Ambiental Alto (VA) Conservación imagen urbana. Baja (CB)



Edificio analizado

C/Bencomo. Diciembre 2021



DIAGNÓSTICO AMBIENTAL. PEP.C.H. de La Laguna **PROPUESTA AMPLIACIÓN CATÁLOGO Modificación Menor PEP.C.H. de La Laguna**

MANZANA Nº 80

TRAMO Nº 128 C/Anchieta

Conservación imagen urbana (C.I.U.): Baja. Alterada + del 50 % (C.B.)
 Valor Ambiental: Medio (V.M.)

Relación Inmuebles:	Catalogación Propuesta	Nº ficha catálogo
C/Anchieta nº 12	Ambiental. No visitada	(6)

La incorporación del inmueble al conjunto de los ya catalogados en el tramo, consolida la protección de su frente de fachada, contrarrestando la secuencia negativa de la imagen urbana diagnosticada por PEP, donde persisten los edificios fuera de volumetría con pérdida de alineación, en contraste con el muro de cerramiento del Convento de Santa Clara (Integral 1)



Manzana 80. PEP C.H. La Laguna. Ortofoto I.A. Vuelo 31/01/2001 al 31/08/2021. IDECanarias

Plano de Información I-04. Superposición de inmuebles analizados y plano D-22 del PEP de clasificación del valor ambiental. Tramo 128



Valor Ambiental Medio (VM) Conservación imagen urbana. Baja (CB)

 Edificio analizado

C/Anchieta. Diciembre 2021



Valoración según el PEP de la imagen urbana y el valor ambiental en los inmuebles propuestos para su catalogación

Nº	IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE	Nº MANZANA	Nº TRAMO	CONSERVACIÓN IMAGEN URBANA CIU	VALOR AMBIENTAL VA	CATALOGACIÓN PROPUESTA
1	ADELANTADO Nº 21	10	18	BAJO -CB ALTERADO + 50%	MEDIO	AMBIENTAL
2	ADELANTADO Nº 22	11	18	BAJO - CB alterado + 50%	MEDIO	AMBIENTAL
3	ADELANTADO Nº 23	10	18	BAJO - CB alterado + 50%	MEDIO	AMBIENTAL
4	ADELANTADO Nº 25	10	18	BAJO - CB alterado + 50%	MEDIO	AMBIENTAL
5	ADELANTADO Nº 32	11	18	BAJO - CB alterado + 50%	MEDIO	AMBIENTAL
6	ANCHIETA Nº 12	80	128	BAJO - CB alterado + 50%	MEDIO	AMBIENTAL
7	ANCHIETA Nº 40	58	126	MEDIO-CM -alteraciones puntuales	ALTO	AMBIENTAL
8	BENCOMO Nº 26	56	150	MEDIO-CM -alteraciones puntuales	ALTO	AMBIENTAL
9	BENCOMO Nº5	75	146	BAJO-CB alterado + 50%	ALTO	AMBIENTAL
10	BENCOMO Nº7	75	146	BAJO-CB alterado + 50%	ALTO	AMBIENTAL
11	CABRERA PINTO Nº 24	60	114	BAJO-CB alterado + 50%	ALTO	AMBIENTAL
12	CABRERA PINTO Nº 37	47	50	BAJO-CB alterado + 50%	MEDIO	AMBIENTAL
13	CABRERA PINTO Nº 46	60	114	BAJO-CB alterado + 50%	ALTO	NO CATALOGADA
14	CABRERA PINTO Nº 64	48	50	BAJO-CB alterado + 50%	MEDIO	AMBIENTAL
15	CABRERA PINTO Nº 66	48	50	BAJO -CB alterado + 50%	MEDIO	AMBIENTAL
16	CANDILAS Nº 10	14	37	MEDIO-CM -alteraciones puntuales	ALTO	AMBIENTAL
17	CANDILAS Nº12	14	37	MEDIO-CM -alteraciones puntuales	ALTO	AMBIENTAL
18	EL SOL Nº 4	13	16	BAJO-CB alterado + 50%	ALTO	AMBIENTAL
19	EL SOL Nº 6	13	16	BAJO-CB alterado + 50%	ALTO	AMBIENTAL
20	EL SOL Nº 8	13	16	BAJO-CB alterado + 50%	ALTO	AMBIENTAL
21	HERRADORES Nº 3	71	172	BAJO-CB alterado + 50%	MEDIO	PARCIAL
22	JUAN DE VERA Nº 21	47	125	BAJO-CB alterado + 50%	ALTO	AMBIENTAL
23	JUAN DE VERA Nº 23	47	125	BAJO-CB alterado + 50%	ALTO	AMBIENTAL
24	JUAN DE VERA Nº 40	59	116	BAJO-CB alterado + 50%	ALTO	AMBIENTAL
25	JUAN DE VERA Nº 43	47	116	BAJO-CB alterado + 50%	ALTO	AMBIENTAL
26	JUAN DE VERA Nº 47	47	116	BAJO -CB alterado + 50%	ALTO	AMBIENTAL
27	JUAN DE VERA Nº 67	48	110	MEDIO-CM-alteraciones puntuales	ALTO	NO CATALOGADA
28	LA CORDERA Nº 13	10	30	BAJO -CB alterado + 50%	MEDIO	AMBIENTAL
29	LA CORDERA Nº 17	10	30	BAJO-CB alterado + 50%	MEDIO	AMBIENTAL
30	LA MARINA Nº 5	24	78	BAJO-CB alterado + 50%	MEDIO	AMBIENTAL
31	LA MARINA Nº 7	24	78	BAJO-CB alterado + 50%	MEDIO	AMBIENTAL
32	MANUEL DE OSSUNA Nº 17	41	75	BAJO-CB alterado + 50%	MEDIO	AMBIENTAL
33	MAQUILA Nº 2	25	70	BAJO-CB alterado + 50%	MEDIO	AMBIENTAL
34	MARQUÉS DE CELADA Nº 28	10	29	MEDIO-CM-alteraciones puntuales	ALTO	AMBIENTAL
35	MARQUÉS DE CELADA Nº 60	7	20	BAJO-CB alterado + 50%	MEDIO	AMBIENTAL
36	MARQUÉS DE CELADA Nº 78	4	21	BAJO-CB alterado + 50%	MEDIO	AMBIENTAL
37	MARQUÉS DE CELADA Nº 82	4	21	BAJO-CB alterado + 50%	MEDIO	AMBIENTAL
38	MARQUÉS DE CELADA Nº 84	4	21	BAJO-CB alterado + 50%	MEDIO	AMBIENTAL
39	MARQUÉS DE CELADA Nº 90	4	21	BAJO-CB alterado + 50%	MEDIO	AMBIENTAL
40	MARQUÉS DE CELADA Nº 92	4	21	BAJO-CB alterado + 50%	MEDIO	AMBIENTAL
41	MARQUÉS DE CELADA Nº 94	4	21	BAJO-CB alterado + 50%	MEDIO	AMBIENTAL

Nº	IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE	Nº MANZANA	Nº TRAMO	CONSERVACIÓN IMAGEN URBANA CIU	VALOR AMBIENTAL VA	CATALOGACIÓN PROPUESTA
42	MARQUÉS DE CELADA Nº 98	4	21	BAJO-CB alterado + 50%	MEDIO	PARCIAL
43	MARQUÉS DE CELADA Nº 100	4	21	BAJO-CB alterado + 50%	MEDIO	AMBIENTAL
44	MARQUÉS DE CELADA Nº 101	3	24	MEDIO-CM-alteraciones puntuales	ALTO	AMBIENTAL
45	MARQUÉS DE CELADA Nº 102	4	21	BAJO-CB alterado + 50%	MEDIO	AMBIENTAL
46	MARQUÉS DE CELADA Nº 103	3	24	MEDIO-CM-alteraciones puntuales	ALTO	AMBIENTAL
47	MARQUÉS DE CELADA Nº 104	4	21	BAJO -CB ALTERADO + 50%	MEDIO	AMBIENTAL
48	MARQUÉS DE CELADA Nº 108	4	21	BAJO-CB ALTERADO + 50%	MEDIO	AMBIENTAL
49	MARQUÉS DE CELADA Nº 110	4	21	BAJO-CB ALTERADO + 50%	MEDIO	AMBIENTAL
50	MARQUÉS DE CELADA Nº 114	4	21	BAJO-CB ALTERADO + 50%	MEDIO	AMBIENTAL
51	MARQUÉS DE CELADA Nº 118	4	21	BAJO-CB ALTERADO + 50%	MEDIO	AMBIENTAL
52	MARQUÉS DE CELADA Nº 122	2	1	BAJO-CB ALTERADO + 50%	MEDIO	AMBIENTAL
53	MARQUÉS DE CELADA Nº 124	2	1	BAJO-CB ALTERADO + 50%	MEDIO	AMBIENTAL
54	NUÑEZ DE LA PEÑA Nº 1	45	54	MEDIO-CM-alteraciones puntuales	ALTO	AMBIENTAL
55	NUÑEZ DE LA PEÑA Nº 17	41	77	MEDIO-CM-alteraciones puntuales	MEDIO	AMBIENTAL
56	NUÑEZ DE LA PEÑA Nº 19	41	77	MEDIO-CM-alteraciones puntuales	MEDIO	AMBIENTAL
57	NUÑEZ DE LA PEÑA Nº 21	41	77	MEDIO-CM-alteraciones puntuales	MEDIO	AMBIENTAL
58	NUÑEZ DE LA PEÑA Nº 23	41	77	MEDIO-CM-alteraciones puntuales	MEDIO	AMBIENTAL
59	NUÑEZ DE LA PEÑA Nº 32	24	77	MEDIO-CM-alteraciones puntuales	MEDIO	AMBIENTAL
60	NUÑEZ DE LA PEÑA Nº 34	24	77	MEDIO-CM-alteraciones puntuales	MEDIO	AMBIENTAL
61	NUÑEZ DE LA PEÑA Nº 36	24	77	MEDIO-CM-alteraciones puntuales	MEDIO	AMBIENTAL
62	PLAZA DE LA JUNTA SUPREMA Nº 8	27	41	ALTA -CA bien conservada	ALTO	AMBIENTAL
63	PLAZA DE LA JUNTA SUPREMA Nº 9	27	41	ALTA -CA bien conservada	ALTO	AMBIENTAL
64	PLAZA DE DR. OLIVERA Nº 5	20	38	MEDIO-CM-alteraciones puntuales	ALTO	AMBIENTAL
65	QUNTÍN BENITO Nº 18	61	100	BAJO-CB ALTERADO + 50%	MEDIO	PARCIAL
66	RODRÍGUEZ MOURE Nº 11	34	48	MEDIO-CM-alteraciones puntuales	ALTO	AMBIENTAL
67	SAN JOSÉ Nº 3	15	32	BAJO-CB ALTERADO + 50%	MEDIO	AMBIENTAL
68	SAN JOSÉ Nº 6	12	32	BAJO-CB ALTERADO + 50%	MEDIO	AMBIENTAL
69	SAN JUAN Nº 7	53	64	MEDIO-CM-alteraciones puntuales	ALTO	NO CATALOGADA
70	VIANA Nº 27	66	142	MEDIO-CM-alteraciones puntuales	ALTO	AMBIENTAL
71	VIANA Nº 29	66	142	MEDIO-CM-alteraciones puntuales	ALTO	AMBIENTAL
72	VIANA Nº 31	66	142	MEDIO-CM -alteraciones puntuales	ALTO	AMBIENTAL

5 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

De la relación entre la caracterización ambiental realizada 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.

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

La incorporación del análisis por Manzana,- donde se recoge la información en conjunto que afecta a todas las edificaciones catalogadas de cada manzana-, tanto del diagnóstico ambiental como de la evaluación de la alternativa elegida, nos proporciona un marco de referencia territorial para el desarrollo y concreción de las determinaciones de protección y fomento de los inmuebles a incluir en la Ampliación del Catálogo y la consiguiente evaluación de los efectos previsibles derivados de su aplicación.

Recogiendo la regulación de contenidos para el Documento Ambiental Estratégico establecida en el artículo 29 de La Ley 21/2013, el Anexo de Contenido, Criterios y Metodología de la Evaluación Ambiental Estratégica dice en su apartado 2e del Capítulo II:

“e) Los efectos ambientales previsibles, y si procede, su cuantificación: de la superposición de las propuestas y determinaciones del instrumento de ordenación con los factores ambientales descritos en el apartado anterior (en nuestro caso Apartado 4 del DAE), resultan las afecciones ambientales a tener en cuenta en la evaluación ambiental.

Ahondando en los Criterios para la Evaluación de Impactos, una vez identificadas las posibles discrepancias entre los valores existentes y la propuesta de ordenación, estas deben ser traducidas a impactos. Se trata de valorar el grado y forma en que un factor ambiental es alterado, realizando una valoración de cada uno de los impactos previstos.

Para la valoración de impacto se tienen en cuenta tres parámetros: incidencia, magnitud y calificación final o valoración de impacto.

-Incidencia

Para establecer el nivel de incidencia analizamos las afecciones previstas en función de los siguientes atributos:

Signo (positivo o negativo: según el impacto sea beneficioso o perjudicial).

Inmediatez (directo o indirecto: según el impacto sea inmediato o derivado de un efecto primario).

Acumulación (efecto simple, cuando se manifiesta en un solo factor y no induce efectos secundarios ni acumulativos ni sinérgicos; efecto acumulativo es el que incrementa su gravedad cuando se prolonga la acción que lo genera).

Sinergia (se produce cuando la coexistencia de varios efectos simples supone un impacto mayor que la suma simple de ellos).

Momento en que se produce: (efectos a corto, medio o largo plazo son los que se manifiestan en un ciclo anual, antes de cinco años o en un periodo mayor respectivamente).

Persistencia (temporal o permanente): el efecto permanente supone una alteración de duración indefinida, mientras el temporal permanece un tiempo determinado).

Posibilidad de recuperación (recuperable o irrecuperable: efecto recuperable es el que puede eliminarse o reemplazarse por medio de la acción natural o humana, mientras que el irrecuperable no admite tal reposición).

Continuidad (continuo o discontinuo: efecto continuo es el que produce una alteración constante en el tiempo, mientras el discontinuo se manifiesta de forma intermitente o irregular).

-Magnitud

La magnitud indica la dimensión espacial de la afección originada por una determinada propuesta de ordenación. En nuestro caso la superficie de parcela que engloba tanto la edificación existente como los espacios libres se convierte en el ámbito particular de afección directa de la ordenación propuesta, concretando su nivel de incidencia en el grado de protección asignado para cada inmueble incluido. La superficie total ocupada por las parcelas del conjunto de inmuebles catalogados y su proporción con respecto a la superficie del ámbito de ordenación del PEP, nos indica la dimensión espacial de la afección originada.

De las 64,54 hectáreas que abarca el ámbito de ordenación del PEP, 1,34 hectáreas configuran la superficie del conjunto de inmuebles propuestos para su catalogación, lo que viene a significar el 2,07% del ámbito de protección del Conjunto Histórico de la Ciudad.

-Calificación final o Valoración de Impacto.

Con carácter general y siguiendo la metodología al uso, se distinguen tres niveles de valoración de impacto sobre los efectos inducidos en aplicación del instrumento de planeamiento: *compatible, moderado y severo*

Compatible: *aquel cuya recuperación es inmediata y no precisa prácticas protectoras o correctoras*

Moderado: *aquel cuya recuperación precisa prácticas protectoras o correctoras intensivas, y en el que la consecución de las condiciones ambientales iniciales requiere cierto tiempo.*

Severo: *aquel en el que la recuperación de las condiciones del medio exige medidas protectoras o correctoras muy intensivas, y en el que, aun con esas medidas, aquella recuperación precisa un periodo de tiempo dilatado sin que se asegure su recuperación.*

En nuestro caso, para cada inmueble se habrá de indicar una valoración final de impacto generado por las potenciales afecciones derivadas de la propuesta de catalogación. El nivel de alteración sobre los factores ambientales derivado de dicha propuesta, conlleva siempre el efecto beneficioso de la protección de los valores patrimoniales detectados en cada inmueble incluido, junto a la consolidación o mejora del nivel de conservación de la imagen urbana y del valor ambiental de su emplazamiento, por lo que la valoración de impacto para el conjunto de inmuebles catalogados es caracterizada como **Compatible**.

Entendemos como Valoración de Impacto Compatible en esta Modificación Menor, aquel cuyo efecto es beneficioso por aplicación del grado de catalogación propuesto, consolidando los valores patrimoniales y ambientales del inmueble catalogado.

La incidencia de esta valoración tiene los siguientes atributos:

- Signo: Positivo. Protege y conserva los valores patrimoniales y ambientales del inmueble incluido
- Directa, una vez entra en vigor la ordenanza correspondiente.
- Acumulativa: Incrementa su carácter beneficioso en el tiempo de su vigencia
- Sinérgica: Induce a la mejora de la imagen urbana y el valor ambiental de su emplazamiento.
- Largo Plazo: Si su vigencia supera los cinco años
- Persistencia: Permanente
- Recuperable: La catalogación induce y regula la restauración del inmueble catalogado
- Continuidad: Continua

Del conjunto de inmuebles propuestos 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 propuestos 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 el PEP 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 propuestos en la ampliación del catálogo.

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

Partiendo del diagnóstico ambiental articulado, la catalogación propuesta da respuesta a la urgente necesidad de protección de los inmuebles incluidos, evitando, en muchos casos, su potencial desaparición en aplicación de la ordenación pormenorizada del PEP vigente, 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.

La inclusión de los inmuebles analizados en el Catálogo de Protección del PEP, garantiza que, con la delimitación en las fichas correspondientes de "áreas libres obligatorias," los espacios de huertos y jardines significativos queden protegidos, mejorándose la calidad ambiental del tejido urbano con aplicación a dichos espacios de las medidas preventivas adecuadas.

Con respecto a la potencialidad arqueológica, en la mayoría de los inmuebles es inexistente ya que la propia edificación ocupa y altera la totalidad del subsuelo. No obstante, en el Casco Histórico, algunos inmuebles, disponen de huertos o jardines, 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.

La valoración *a priori* y de forma cautelar de estos espacios libres significativos (huertos y jardines) de los inmuebles catalogados, de potencialidad arqueológica Baja, garantiza que en cualquier intervención en ellos que conlleven remociones del subsuelo, se proceda a un control o seguimiento arqueológico, con objeto de valorar su verdadera potencialidad de contener evidencias de actividad humana de interés histórico.

En la tabla siguiente se relacionan, para cada uno de los inmuebles propuestos para su inclusión en el Catálogo de Protección del PEP, el nivel de conservación de la imagen urbana (CIU), el valor ambiental (VA), el grado de protección propuesto y la valoración final de impacto (VF)

Valoración de Impacto de la Catalogación Propuesta

nº	Identificación del Inmueble	Nº Manzana	Nº Tramo	Conservación Imagen Urbana CIU	Valor Ambiental VA	Catalogación Propuesta	Valoración de Impacto
1	Adelantado nº 21	10	18	Bajo -cb alterado + 50%	Medio	Ambiental	Compatible
2	Adelantado nº 22	11	18	Bajo - cb alterado + 50%	Medio	Ambiental	Compatible
3	Adelantado nº 23	10	18	Bajo - cb alterado + 50%	Medio	Ambiental	Compatible
4	Adelantado nº 25	10	18	Bajo - cb alterado + 50%	Medio	Ambiental	Compatible
5	Adelantado nº 32	11	18	Bajo - cb alterado + 50%	Medio	Ambiental	Compatible
6	Anchieta nº 12	80	128	Bajo - cb alterado + 50%	Medio	Ambiental	Compatible
7	Anchieta nº 40	58	126	Medio-cm -alteraciones puntuales	Alto	Ambiental	Compatible
8	Bencomo nº 26	56	150	Medio-cm -alteraciones puntuales	Alto	Ambiental	Compatible
9	Bencomo nº5	75	146	Bajo-cb alterado + 50%	Alto	Ambiental	Compatible
10	Bencomo nº7	75	146	Bajo-cb alterado + 50%	Alto	Ambiental	Compatible
11	Cabrera Pinto nº 24	60	114	Bajo-cb alterado + 50%	Alto	Ambiental	Compatible
12	Cabrera Pinto nº 37	47	50	Bajo-cb alterado + 50%	Medio	Ambiental	Compatible
13	Cabrera Pinto nº 46	60	114	Bajo-cb alterado + 50%	Alto	No Catalogada	No Catalogada
14	Cabrera Pinto nº 64	48	50	Bajo-cb alterado + 50%	Medio	Ambiental	Compatible
15	Cabrera Pinto nº 66	48	50	Bajo -cb alterado + 50%	Medio	Ambiental	Compatible
16	Candilas nº 10	14	37	Medio-cm -alteraciones puntuales	Alto	Ambiental	Compatible
17	Candilas nº12	14	37	Medio-cm -alteraciones puntuales	Alto	Ambiental	Compatible
18	El sol nº 4	13	16	Bajo-cb alterado + 50%	Alto	Ambiental	Compatible
19	El sol nº 6	13	16	Bajo-cb alterado + 50%	Alto	Ambiental	Compatible
20	El sol nº 8	13	16	Bajo-cb alterado + 50%	Alto	Ambiental	Compatible
21	Herradores nº 3	71	172	Bajo-cb alterado + 50%	Medio	Parcial	Compatible
22	Juan de Vera nº 21	47	125	Bajo-cb alterado + 50%	Alto	Ambiental	Compatible
23	Juan de Vera nº 23	47	125	Bajo-cb alterado + 50%	Alto	Ambiental	Compatible
24	Juan de Vera nº 40	59	116	Bajo-cb alterado + 50%	Alto	Ambiental	Compatible
25	Juan de Vera nº 43	47	116	Bajo-cb alterado + 50%	Alto	Ambiental	Compatible
26	Juan de Vera nº 47	47	116	Bajo -cb alterado + 50%	Alto	Ambiental	Compatible
27	Juan de Vera nº 67	48	110	Medio-cm-alteraciones puntuales	Alto	No Catalogada	No Catalogada
28	La cordera nº 13	10	30	Bajo -cb alterado + 50%	Medio	Ambiental	Compatible
29	La cordera nº 17	10	30	Bajo-cb alterado + 50%	Medio	Ambiental	Compatible
30	La marina nº 5	24	78	Bajo-cb alterado + 50%	Medio	Ambiental	Compatible
31	La marina nº 7	24	78	Bajo-cb alterado + 50%	Medio	Ambiental	Compatible

nº	Identificación del Inmueble	Nº Manzana	Nº Tramo	Conservación Imagen Urbana CIU	Valor Ambiental VA	Catalogación Propuesta	Valoración de Impacto
32	Manuel de Ossuna nº 17	41	75	Bajo-cb alterado + 50%	Medio	Ambiental	Compatible
33	Maquila nº 2	25	70	Bajo-cb alterado + 50%	Medio	Ambiental	Compatible
34	Marqués de Celada nº 28	10	29	Medio-cm-alteraciones puntuales	Alto	Ambiental	Compatible
35	Marqués de Celada nº 60	7	20	Bajo-cb alterado + 50%	Medio	Ambiental	Compatible
36	Marqués de Celada nº 78	4	21	Bajo-cb alterado + 50%	Medio	Ambiental	Compatible
37	Marqués de Celada nº 82	4	21	Bajo-cb alterado + 50%	Medio	Ambiental	Compatible
38	Marqués de Celada nº 84	4	21	Bajo-cb alterado + 50%	Medio	Ambiental	Compatible
39	Marqués de Celada nº 90	4	21	Bajo-cb alterado + 50%	Medio	Ambiental	Compatible
40	Marqués de Celada nº 92	4	21	Bajo-cb alterado + 50%	Medio	Ambiental	Compatible
41	Marqués de Celada nº 94	4	21	Bajo-cb alterado + 50%	Medio	Ambiental	Compatible
42	Marqués de Celada nº 98	4	21	Bajo-cb alterado + 50%	Medio	Parcial	Compatible
43	Marqués de Celada nº100	4	21	Bajo-cb alterado + 50%	Medio	Ambiental	Compatible
44	Marqués de Celada nº101	3	24	Medio-cm-alteraciones puntuales	Alto	Ambiental	Compatible
45	Marqués de Celada nº 102	4	21	Bajo-cb alterado + 50%	Medio	Ambiental	Compatible
46	Marqués de Celada nº 103	3	24	Medio-cm-alteraciones puntuales	Alto	Ambiental	Compatible
47	Marqués de Celada nº 104	4	21	Bajo -cb alterado + 50%	Medio	Ambiental	Compatible
48	Marqués de Celada nº 108	4	21	Bajo-cb alterado + 50%	Medio	Ambiental	Compatible
49	Marqués de Celada nº 110	4	21	Bajo-cb alterado + 50%	Medio	Ambiental	Compatible
50	Marqués de Celada nº 114	4	21	Bajo-cb alterado + 50%	Medio	Ambiental	Compatible
51	Marqués de Celada nº 118	4	21	Bajo-cb alterado + 50%	Medio	Ambiental	Compatible
52	Marqués de Celada nº 122	2	1	Bajo-cb alterado + 50%	Medio	Ambiental	Compatible
53	Marqués de Celada nº 124	2	1	Bajo-cb alterado + 50%	Medio	Ambiental	Compatible
54	Núñez de la Peña nº 1	45	54	Medio-cm-alteraciones puntuales	Alto	Ambiental	Compatible
55	Núñez de la Peña nº 17	41	77	Medio-cm-alteraciones puntuales	Medio	Ambiental	Compatible
56	Núñez de la Peña nº 19	41	77	Medio-cm-alteraciones puntuales	Medio	Ambiental	Compatible
57	Núñez de la Peña nº 21	41	77	Medio-cm-alteraciones puntuales	Medio	Ambiental	Compatible
58	Núñez de la Peña nº 23	41	77	Medio-cm-alteraciones puntuales	Medio	Ambiental	Compatible
59	Núñez de la Peña nº 32	24	77	Medio-cm-alteraciones puntuales	Medio	Ambiental	Compatible
60	Núñez de la Peña nº 34	24	77	Medio-cm-alteraciones puntuales	Medio	Ambiental	Compatible
61	Núñez de la Peña nº 36	24	77	Medio-cm-alteraciones puntuales	Medio	Ambiental	Compatible
62	Plaza de la Junta Suprema nº 8	27	41	Alta -ca bien conservada	Alto	Ambiental	Compatible
63	Plaza de la Junta Suprema nº 9	27	41	Alta -ca bien conservada	Alto	Ambiental	Compatible

nº	Identificación del Inmueble	Nº Manzana	Nº Tramo	Conservación Imagen Urbana CIU	Valor Ambiental VA	Catalogación Propuesta	Valoración de Impacto
64	Plaza de Dr. Olivera nº 5	20	38	Medio-cm-alteraciones puntuales	Alto	Ambiental	Compatible
65	Quntín Benito nº 18	61	100	Bajo-cb alterado + 50%	Medio	Parcial	Compatible
66	Rodríguez Moure nº 11	34	48	Medio-cm-alteraciones puntuales	Alto	Ambiental	Compatible
67	San José nº 3	15	32	Bajo-cb alterado + 50%	Medio	Ambiental	Compatible
68	San José nº 6	12	32	Bajo-cb alterado + 50%	Medio	Ambiental	Compatible
69	San Juan nº 7	53	64	Medio-cm-alteraciones puntuales	Alto	No Catalogada	No Catalogada
70	Viana nº 27	66	142	Medio-cm-alteraciones puntuales	Alto	Ambiental	Compatible
71	Viana nº 29	66	142	Medio-cm-alteraciones puntuales	Alto	Ambiental	Compatible
72	Viana nº 31	66	142	Medio-cm -alteraciones puntuales	Alto	Ambiental	Compatible

6 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

6.1 PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y PLANES SECTORIALES

Como ya hemos manifestado esta Modificación Menor se justifica en la necesidad de salvaguardar los valores patrimoniales existentes en el conjunto de inmuebles a incluir en el Catálogo del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna.

Tal ampliación no implica una modificación sustancial del modelo de ordenación establecido ni quedan afectados los elementos básicos de la estructura urbana prevista. No incrementa edificabilidad o su densidad respecto de las permitidas por el planeamiento vigente, ni modifica los usos del suelo previstos quedando sus previsibles efectos reducidos a los derivados de su ordenanza de protección edificatoria en el marco estricto y alcance que le habilita como instrumento complementario de la ordenación urbanística prevista en el planeamiento de desarrollo (PEP) del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

Sobre los instrumentos urbanísticos de ordenación sectorial (planes de modernización, mejora e incremento de la competitividad, programas de actuación sobre el medio urbano...), la Ampliación del Catálogo no hará más que potenciar la protección de los valores culturales y ambientales del Conjunto Histórico, incorporándose como un elemento más de su gestión (Declaración de Zona Comercial Abierta, Plan de peatonalización, Plan de rehabilitación de fachadas, Estrategia de Desarrollo Sostenible e Integrado/DUSI La Laguna.....)



Plan de peatonalización. Noviembre 2021

6.2 PLANES TERRITORIALES

6.2.1 El Plan Insular de Ordenación de Tenerife. PIOT

La entrada en vigor del Plan Insular de Ordenación de Tenerife - en adelante PIOT- , aprobado por Decreto 150/2002 de 16 de Octubre, implicó la exigencia (art. 1.3.1.1 PIOT) de adaptación de todos los instrumentos de ordenación y ejecución vigentes, así como a las líneas de actuación que afecten al territorio o a los recursos naturales y patrimoniales de la isla, para adecuarlos al modelo de ordenación que establecía el PIOT.

Con posterioridad el Decreto 56/2011, de 4 de marzo, (BOC núm 58, de 21/03/2011) aprueba la Revisión Parcial del PIOT para su adaptación a las Directrices de Ordenación General, para la racionalización del planeamiento territorial de desarrollo del PIOT y para la puesta de manifiesto de la complementariedad de las infraestructuras portuarias insulares.

La promulgación de la Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC) obligaba a su vez, a matizar el alcance y eficacia de las normas del PIOT a este nuevo marco. De este modo, el Cabildo Insular en sesión celebrada el 27 de abril de 2018 aprobaba el Acuerdo interpretativo relativo a la vigencia del PIOT tras la entrada en vigor de la LSENPC (BOC núm 102, de 28 de mayo 2018).

La propuesta de *ordenación de los usos* establecida en el PIOT se fundamenta en la división de la isla en ámbitos territoriales que presentan cierta uniformidad en cuanto a sus características geográficas y morfológicas, y en cuanto a las actividades que sustentan o pueden sustentar. A éstos se les asigna un uso o destino principal y un régimen complementario de usos e intervenciones. Aquéllos ámbitos que presentan cierta uniformidad son agrupados en categorías de igual régimen de ordenación que se denominan Áreas de Regulación Homogénea (ARH).

El ámbito de actuación de la Modificación Menor del PEP se encuentra en un *área de regulación homogénea urbana* de las delimitadas por el PIOT. Sin embargo, la LSENPC no habilita al planeamiento insular para condicionar la delimitación de los terrenos que han de ser urbanos o urbanizables, ni establecer instrucciones que los planes urbanísticos deban observar, que es, al fin y al cabo, el objeto de estas ARH. Así pues, ha de concluirse que esta categoría de ARH –la delimitación de los ámbitos adscritos y la regulación normativa vinculada – no resulta compatible con la LSENPC y, por lo tanto ha de tenerse por inaplicable.

Por otro lado, la mayoría de las disposiciones de la Sección sobre la protección del patrimonio cultural de la normativa del PIOT son incompatibles con la LSENPC, según el mencionado Acuerdo interpretativo relativo a la vigencia del PIOT, por lo que quedan derogadas las disposiciones que regulan los criterios para la catalogación de los bienes inmuebles por el planeamiento, el establecimiento de las categorías de protección con las que deben clasificar los planes urbanísticos los elementos que incluyan en sus catálogos, la delimitación de áreas de influencia de los bienes inmuebles catalogados a efectos de su protección, o la regulación de obras e intervenciones en los elementos catalogados.

El ámbito urbano de actuación y el objeto de la Modificación Menor del PEP no se encuentra afectado por la regulación vigente del PIOT

6.2.2 El Plan Territorial Especial de Ordenación de Infraestructuras y Dotaciones del Sistema Tranviario en el Área Metropolitana de Tenerife. PTESTT

Aprobado definitivamente por el Cabildo Insular el 1 de Octubre de 2003 (BOP nº 145 de 19 de noviembre de 2003), parte de su trazado propuesto en el PTESTT, discurre por la Zona Tampón, Ámbito de Influencia del área declarada Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO y más concretamente siguiendo el eje central de la Calle Marqués de Celada desde la Ermita de San

Benito, para seguir en dirección suroeste por los ejes de las calles Juana la Blanca, Seis de Diciembre y El Juego, hasta desembocar en la Avenida de La Trinidad

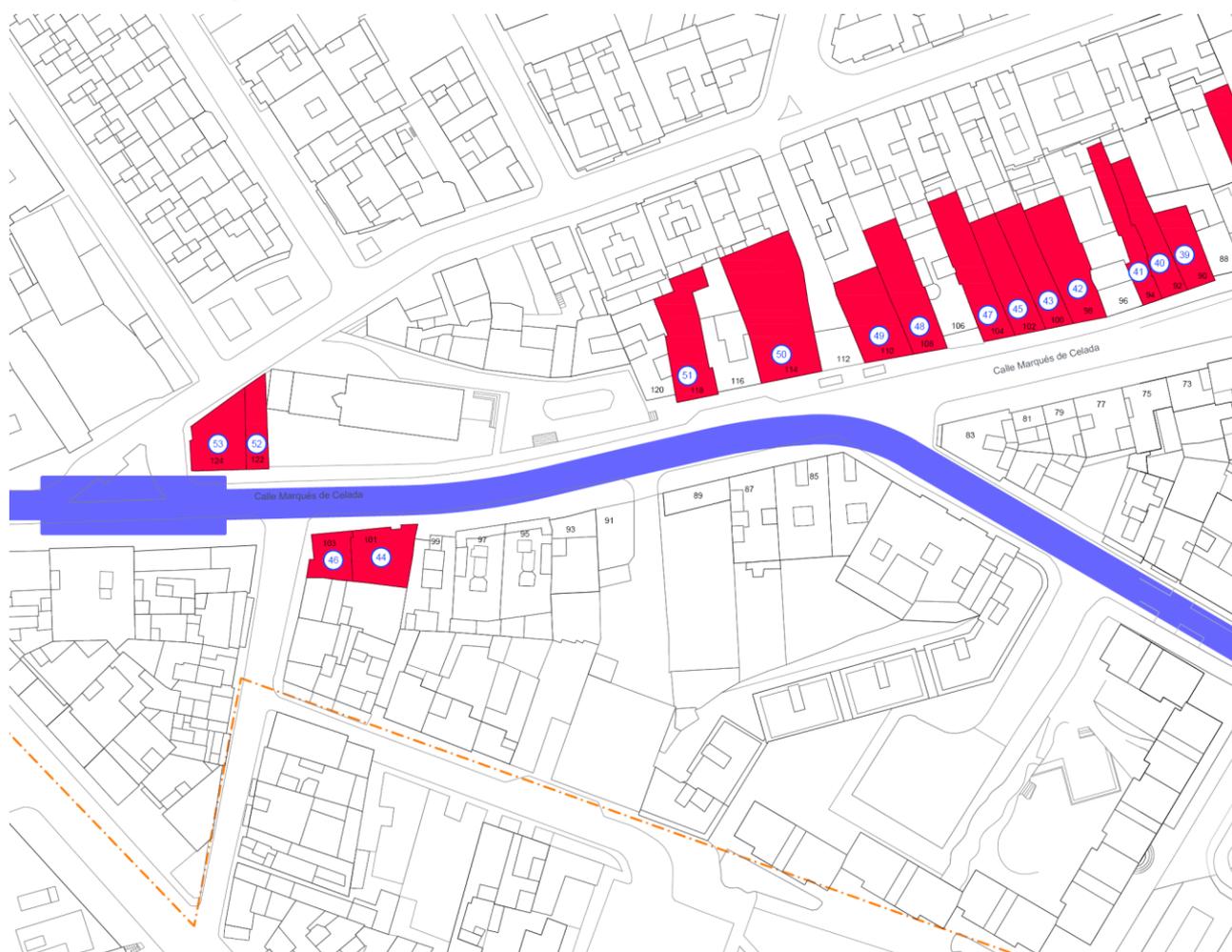
En sentido estricto, su trazado se aproxima a 6 inmuebles propuestos (nº 44, 46, 50, 51, 52 y 53) en la ampliación del Catálogo, todos localizados en Marqués de Celada.

No existe afección directa ni sobre las parcelas ni sobre los edificios propuestos para su protección. La futura ordenanza de protección de éstos no tiene ninguna incidencia previsible sobre el trazado propuesto en el Plan Territorial, no pasando las determinaciones de estas del estricto límite de las parcelas asociadas a los edificios propuestos para su catalogación.

De la documentación analizada del PEP llama la atención la total ausencia de referencias a este Plan Territorial que afecta en su trazado a la práctica totalidad del flanco sur de la Zona Tampón, entendiéndose que es el PEP el instrumento de planeamiento que ha de integrar en su modelo de ordenación el ámbito territorial definido por el trazado de este Plan Territorial de Ordenación.

En lo que a contenido ambiental toca, toda la documentación del Plan Territorial se refiere en el apartado 10 de la Memoria del PTESTT, que en su íntegra reproducción dice:

“10. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL. Como resultado de este Plan Territorial Especial se desarrollarán los Proyectos Básicos y Constructivos de las líneas aquí desarrolladas. Dichos proyectos se someterán a la tramitación de aprobación medioambiental, según la normativa vigente.”



Relación del trazado del tranvía con los inmuebles propuestos para su inclusión en el Catálogo de Protección del PEP

7 MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

De una parte la doble consideración de instrumento de planeamiento complementario e instrumento de protección del patrimonio cultural, y de otra, su condición de Modificación Menor del instrumento de planeamiento del que forma parte, explicitan la motivación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada para esta Ampliación del Catálogo del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 165.3 de la Ley 4/2017 del Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias, la presente Modificación Menor del PEP se someterá a la evaluación ambiental estratégica simplificada:

“3. Las modificaciones menores se someterán al procedimiento simplificado de evaluación ambiental estratégica, a efectos de que por parte del órgano ambiental se determine si tiene efectos significativos sobre el medioambiente.”

En el mismo sentido lo dispone el artículo 106.2 del Reglamento de Planeamiento de Canarias (Decreto 181/2018):

“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.”

Asimismo, el artículo 6.2 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental contempla la evaluación ambiental estratégica simplificada para las modificaciones menores de los planes:

“2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.”

Por otro lado, las determinaciones de ordenación contenidas en las fichas de los inmuebles de la ampliación del Catálogo de PEP, de acuerdo a los criterios establecidos en Anexo V de la Ley 21/2013 (*criterios para determinar si un plan debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria*), no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente que obliguen a una evaluación ambiental estratégica ordinaria.

8 RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Como se ha señalado en el apartado 1 es objeto principal de esta Modificación Menor del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de San Cristóbal de La Laguna la ampliación de su catálogo de protección.

El objetivo fundamental de esta ampliación persigue, en el marco de las determinaciones establecidas por el catálogo vigente, la protección de los valores patrimoniales contenidos en el conjunto de inmuebles seleccionados, sumando a los criterios de catalogación los objetivos y criterios ambientales referenciados y diagnosticados en su Plan Especial de Protección.

Hemos incorporado al criterio de evaluación el nivel de incidencia de la catalogación propuesta sobre el nivel de Conservación de la Imagen Urbana y la Clasificación del Valor Ambiental, dados como variables de síntesis del diagnóstico ambiental realizado por el PEP al conjunto de tramos (calles) que delimitan las manzanas donde se localizan los inmuebles propuestos para su catalogación.

Los 72 inmuebles seleccionados para su inclusión en la ampliación del catálogo parten del estudio previo realizado por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento en base a tres criterios también señalados y que recordamos para este resumen :

“- 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.”

El nivel de adecuación de los inmuebles propuestos a los criterios de protección establecidos por el PEP y actualizados en nuestra ampliación con base en las determinaciones de la Ley de Patrimonio Cultural de Canarias (Memoria Justificativa. Apartado 6.2. Criterios de Catalogación), junto a los criterios de selección explicitados por la Gerencia de Urbanismo (DAE. Apartado 1 Objetivos de la Ampliación del Catálogo), configuran y determinan los motivos de la selección de las alternativas contempladas y evaluadas (DAE. Apartado 2 Alcance y contenido de la Ampliación Propuesta y de sus alternativas...) en función de los efectos previsibles derivados de la catalogación.

Con recursos técnicos adecuados y suficiencia informativa en gran medida suministrada por el Servicio de Gestión del Casco Histórico de la Gerencia Municipal de Urbanismo, la dificultad a salvar se ha centrado como ya suponíamos, en la adecuada adaptación de los contenidos, criterios y metodología de la Evaluación Ambiental Estratégica en su actual marco normativo y reglamentario, a una peculiar Modificación Menor que tiene por objetivo la Ampliación del Catálogo del vigente Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna.

Disposición y fluidez definen la relación profesional mantenida en esta fase del trabajo entre el personal técnico asignado por el Ayuntamiento y nuestro equipo redactor.

De igual modo cabe destacar y agradecer la colaboración vecinal autorizando y atendiendo a las visitas hechas por nuestro equipo. De los 72 inmuebles propuestos hemos visitado 54, un 75 % de las previstas

- La Alternativa O, 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. Como consecuencia de ello, dichos inmuebles irán paulatinamente desapareciendo, siendo sustituidos por nueva edificación de mayor edificabilidad, contribuyendo así a la progresiva desaparición de elementos de interés patrimonial y de la imagen urbana y calidad ambiental que caracteriza al centro histórico de la ciudad.

-La Alternativa 1(Ampliación del Catálogo con mantenimiento de la edificabilidad existente)

Esta alternativa contempla la incorporación de los inmuebles analizados 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 las partes 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.

Se protegen los espacios libres interiores que presentan valores significativos como elementos característicos de la edificación: patios, huertos y jardines.

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.

La protección de valores patrimoniales a conservar garantiza el nivel de conservación de la imagen urbana y el valor ambiental diagnosticado en los emplazamientos de los inmuebles a incluir, determinando a priori una valoración de impacto compatible al descartarse efectos ambientales significativos sobre los valores culturales concurrentes en el inmueble catalogado y consolidando o mejorando las condiciones ambientales de su emplazamiento.

-La 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

La Alternativa 2 añade como motivo para ser la alternativa elegida el esfuerzo de equilibrio entre los derechos de los propietarios y los objetivos y criterios de protección de esta Modificación Menor del Plan Especial.

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, actuando como incentivo a intervenciones que fomenten la conservación de los espacios protegidos y la mejora de las condiciones de habitabilidad.

Al igual que en la Alternativa 1, la protección de valores patrimoniales a conservar garantiza el nivel de conservación de la imagen urbana y el valor ambiental diagnosticado en los emplazamientos de los inmuebles a incluir, determinando a priori una valoración de impacto compatible al descartarse efectos ambientales significativos sobre los valores culturales concurrentes en el inmueble catalogado y consolidando o mejorando las condiciones ambientales de su emplazamiento.

La inmensa mayoría de los inmuebles propuestos para esta ampliación del Catálogo (66, el 91,66 %) se inscriben con la categoría de Protección Ambiental a esta alternativa.

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), y total transformación interior y transformación parcial de la fachada (Quintín Benito 18).

9 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 MODIFICACIÓN MENOR

“El objetivo de las medidas de carácter ambiental es establecer una herramienta que permita prevenir, reducir y en la medida de lo posible compensar, los efectos ambientales producidos por las propuestas del instrumento de ordenación. Estas medidas ambientales deben estar en consonancia, de forma particular, con las afecciones detectadas en el proceso de evaluación. Es decir, de la misma manera que cada afección/discrepancia tiene un análisis específico, también debe contar con las medidas ambientales pertinentes que prevean, reduzcan y en la medida de lo posible compensen dicha afección” (Anexo de Contenido, Criterios y Metodología de la Evaluación Ambiental Estratégica)

Detectado y valorado el estado de conservación en cada inmueble incluido en la Ampliación del Catálogo, diagnosticado el valor ambiental de su emplazamiento y atendiendo a los objetivos y criterios ambientales propuestos por el 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.

9.1 MEDIDAS PREVENTIVAS DE CARÁCTER GENERAL

La conservación de los inmuebles catalogados en condiciones adecuadas de integridad y habitabilidad es uno de los factores esenciales para la protección del patrimonio. Como medidas preventivas de carácter general que ya se señalan en la Memoria (Apartado 6.4 Medidas Preventivas) las obras de mantenimiento permanente de los inmuebles como garantía de su protección, evitando el progresivo deterioro de los mismos, sugiriendo el seguimiento y control de medidas de fomento en esta dirección.

Según 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...”*

En esa misma línea de actuación, el art. 67.1 de la Ley 11/2019 de Patrimonio Cultural de Canarias, dispone que las personas propietarias de los inmuebles incluidos en el Catálogo de Protección han de cumplir con el deber de protección del bien catalogado, con la obligación de realizar las inspecciones técnicas periódicas que garanticen el buen estado de los inmuebles, programándose las obras de conservación, restauración o rehabilitación que fueran precisas para mantenerlos en un estado compatible con la preservación de sus valores.

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 y ambientales, hasta tanto se apruebe la Modificación Menor, 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”*.

9.2 MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS EN LOS INMUEBLES CATALOGADOS

El conjunto de medidas preventivas, correctoras y compensatorias de esta Modificación Menor se explicita en el grado de protección aplicable a los inmuebles incluidos en la Ampliación de Catálogo propuesta.

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”*.

En nuestro caso los grados de protección definidos son dos: Protección Ambiental y Protección Parcial.

Protección Ambiental

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.

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

Medidas Preventivas:

-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.

- En los espacios de inmuebles (huertos y jardines) diagnosticados con potencialidad arqueológica baja, ante el supuesto de intervenciones que conlleven remociones del subsuelo se procederá a un control o seguimiento que valore con metodología arqueológica su verdadero potencial.

-Serán de aplicación las medidas preventivas señaladas en el apartado de vegetación existente en cada una de las fichas de los inmuebles catalogados.

Medidas Correctoras

- 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.

Medidas Compensatorias

- Se permiten y fomentan obras de consolidación, conservación, restauración, rehabilitación y reestructuración funcional definidas por las Ordenanzas de Protección.

- En el caso de que se permita la incorporación de nueva edificación, deberá atenerse a los parámetros previstos para cada caso en las fichas de ordenanza específica elaboradas para cada edificación catalogada del Conjunto Histórico”.

Protección Parcial

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

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).

Medidas Preventivas:

- Deberán conservarse los elementos originales y las característica generales que le dan valor al conjunto urbano.

- En los espacios de inmuebles (huertos y jardines) diagnosticados con potencialidad arqueológica baja, ante el supuesto de intervenciones que conlleven remociones del subsuelo se procederá a un control o seguimiento que valore con metodología arqueológica su verdadero potencial.

-Serán de aplicación las medidas preventivas señaladas en el apartado de vegetación existente en cada una de las fichas de los inmuebles catalogados.

Medidas Correctoras:

- 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.

Medidas Compensatorias:

- Se permiten y fomentan obras de consolidación, conservación, restauración, rehabilitación y reestructuración funcional definidas por la ordenanza de protección.

- Se permiten obras de consolidación, conservación y restauración de las fachadas a mantener.

- La nueva edificación que se incorpore deberá atenerse a los parámetros previstos para cada caso en las fichas de ordenanzas específicas elaboradas para cada edificación catalogada del Conjunto Histórico.

9.3 MEDIDAS AMBIENTALES INCLUIDAS EN PLANES JERÁRQUICAMENTE SUPERIORES

El Plan Especial de Protección (PEP)

Teniendo en cuenta la condición de instrumento complementario del Catálogo de Protección, 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 Plan Especial de Protección vigente, y explicitadas en los apartados 9.2 y 9.3

El Plan General de Ordenación (PGO)

El PGO vigente, cuya adaptación Básica fue aprobada definitivamente y de forma parcial por Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 29 de marzo de 2005, en su Anexo de Contenido Ambiental (Texto Refundido marzo de 2002), establece en su apartado 5 (Orden de Prioridad en la Ejecución de las Medidas Ambientales):

"Las medidas ambientales están comprendidas en los diferentes planes especiales y sectoriales que se indican en el Fichero de Planeamiento Remitido, así como las dispuestas en la Normativa urbanística"

Identificada la ficha con el nº 11 (Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de La Laguna-PEPRI) en su apartado 2 establece en lo referente a contenidos y alcance del Catálogo de Protección:

2.- Objeto: El objeto principal del Plan Especial es el de articular las medidas necesarias para la protección y mejora de las condiciones urbanas y edificatorias del patrimonio histórico y arquitectónico del Casco Histórico de la Ciudad de La Laguna. Los objetivos particulares se ajustarán a los que figuran en el Avance del PEPRI y aprobados por Ayuntamiento, entre los que se destacan los siguientes:

- Establecer una ordenación pormenorizada adecuada a las distintas partes y, en su caso, inmuebles del Casco Histórico.*
- Eliminar las condiciones que favorecen la sustitución de los edificios antiguos. Para ello es fundamental la reducción de los aprovechamientos volumétricos para que éstos sean similares a los existentes. También es importante para la permanencia de la estructura morfológica del Casco el mantenimiento de los espacios libres interiores de parcela, sobre todo al norte de la calle San Agustín.*
- Estudiar y proponer alternativas de uso para la edificación histórica.*
- Proponer sistemas para la canalización de recursos para la financiación de la conservación y mejora del patrimonio.*
- Profundizar en el conocimiento de la historia y arquitectura de la ciudad y contribuir a la divulgación de sus valores patrimoniales.*
- Realizar un estudio pormenorizado de los inmuebles del Casco y ampliar el Catálogo con los edificios susceptibles de ser incorporados.*
- El PEPRI podrá variar la catalogación provisional prevista en el Plan incorporando nuevos elementos o prescindiendo justificadamente de algunos de ellos.*
- El Plan Especial establecerá las categorías y niveles de protección adecuados al objeto de la misma y a las condiciones arquitectónicas concretas de la edificación catalogada en su ámbito. También fijará los tipos de obras admisibles según nivel de protección.*
- El PEPRI determinará las medidas para el mantenimiento del carácter del Casco Histórico, recuperando su homogeneidad y continuidad morfológica. Por ello, ha de considerar como fundamental la relación entre edificación y parcela y la conservación de los espacios libres interiores de las parcelas ocupadas por vegetación.*

El Plan Insular de Ordenación de Tenerife (PIOT)

El Anuncio de 15 de mayo de 2018, relativo a la modificación del Acuerdo Plenario de 2 de marzo de 2018, sobre contenido vigente del Plan Insular de Ordenación de Tenerife, tras la derogación producida por la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en su Título III Disposiciones Sectoriales, Sección 7 del Capítulo 1: Sobre la Protección del Patrimonio Cultural, deroga los Artículos 3.1.7.4. *Criterios para la catalogación de los bienes inmuebles por el planeamiento*, 3.1.7.5. *Área de influencia de los*

bienes inmuebles y 3.1.7.6. Obras e intervenciones en los elementos catalogados, quedando excluidas el conjunto de determinaciones derivadas del PIOT del alcance de esta Modificación Menor.

9.4 MEDIDAS DIRIGIDAS A LOS PROYECTOS DE INTERVENCIÓN EN LOS INMUEBLES INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

Se describen a continuación una serie de medidas protectoras y correctoras, con el objeto de reducir los potenciales impactos que pudieran producirse durante el desarrollo de las actuaciones en los inmuebles incluidos en esta Ampliación del Catálogo de Protección.

9.4.1 Medidas para el control de los movimientos de tierras

Los movimientos de tierra atenderán a los siguientes condicionantes:

- Se ajustarán al mínimo volumen previsto en el proyecto
- Se tenderá a la compensación de desmontes y rellenos, con el objetivo de reducir la cantidad de tierras que deba ser trasladada a vertedero de inertes autorizado.
- Aparte de la obligada necesidad en el aprovechamiento de los recursos tanto desde el punto de vista económico como medio ambiental, debe tenerse especial cuidado de evitar los riesgos de contaminación con el aprovechamiento del suelo existente y su correcto tratamiento y manipulación a lo largo de las diferentes fases de la obra, cuestión que será fundamental y se considerará prioritario en toda la actuación.

9.4.2 Medidas para la conservación de la tierra vegetal

- La jardinería que, en su caso, se contemple en el proyecto de intervención en las áreas libres de la parcela, ha de prever la retirada de la tierra vegetal en las zonas edificables antes del comienzo de las obras de edificación (movimiento de tierras) y su almacenamiento temporal con la finalidad de que se mantengan en buenas condiciones agronómicas hasta su reutilización en los espacios libres ajardinados de la parcela.
- Deberá evitarse en todo momento la compactación del suelo previsto en el proyecto como espacio libre destinado a huerto o jardín, por lo que en los lugares donde exista tierra vegetal no podrá emplearse maquinaria pesada o ligera que pueda compactar el suelo, evitándose el tránsito o aparcamientos sobre su superficie. Para el almacenamiento de los materiales necesarios para la obra se recomienda que se utilicen los diversos espacios desprovistos de vegetación y suelo que exista en la parcela.

9.4.3 Medidas de conservación y mejora de la vegetación existente

- 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
- En aquellos inmuebles donde el desarrollo excesivo de la vegetación puede provocar daños en su edificación o en las colindantes, se recomienda como inicio de obra la poda y limpieza general en huertos y jardines preexistentes.

9.4.4 Medidas de protección del patrimonio arqueológico

En los espacios de inmuebles (huertos y jardines) diagnosticados con potencialidad arqueológica baja, ante el supuesto de intervenciones que conlleven remociones del subsuelo se procederá a un control o seguimiento que valore con metodología arqueológica su verdadero potencial.

9.4.5 Medidas para evitar la contaminación del suelo y el agua

- La maquinaria pesada y camiones utilizados durante las obras, deberán estar en buenas condiciones mecánicas con el fin de evitar pérdidas de combustible y aceites sobre el terreno.
- Los cambios de aceite, reparaciones y el suministro de combustible, se harán en la medida de lo posible en taller externo. En su defecto se hará en obra sobre las soleras impermeables y se depositarán en cubetas de recogida.

Posteriormente, los aceites usados serán recogidos por agentes autorizados para su reciclado. En caso de vertido accidental, se restaurará inmediatamente el área afectada.

9.4.6 Medidas para el control de la calidad del aire

- Para reducir y controlar la emisión de partículas sedimentables y volátiles (polvo) a la atmósfera derivada de los movimientos de tierra y derribo de construcciones no protegidas del inmueble, deberá regarse periódicamente las superficies afectadas por las obras.
- Con la misma finalidad, la caja de los camiones que transporte material suelto que pudiera dispersarse en la atmósfera, será cubierta con toldos para reducir la dispersión de polvo que se genera por el viento.

9.4.7 Medidas para el control de la contaminación acústica

Para garantizar la calidad del medio ambiente sonoro durante la fase de obras se tomarán las medidas siguientes:

- Realizar un correcto mantenimiento de la maquinaria según las especificaciones del fabricante.
- Los niveles de emisión de las máquinas deberán cumplir con el *RD 212/2002, de 28 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre*, y su modificación de 28 de abril de 2006 (RD 524/2006)
- Mantener desconectada la maquinaria y los vehículos cuando no se estén utilizando.
- Comprobar visualmente que no se producen ruidos y vibraciones anormales procedentes de la maquinaria.
- En caso de ruidos elevados, se instalarán silenciadores en los equipos móviles
- Asimismo en lo que respecta al ruido al que están sometidos los operarios de la obra, se estará a lo dispuesto en el *RD 286/2006, de 10 de marzo, sobre la protección de la salud y la seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición al ruido*.
- La maquinaria de obra sólo podrá trabajar en horario diurno (8-18 horas).

9.4.8 Medidas para el control de generación de residuos

- En cumplimiento de la legislación vigente (Real Decreto 105/2008) el proyecto deberá contener un anejo de gestión de residuos de la construcción y demolición que cuantifique el volumen de las

diferentes clases de residuos generados durante las obras y determine sus fórmulas de gestión. Entre otros: hormigón, ladrillos, tejas, cerámicos, metal, madera, vidrio, plásticos, papel y cartón

- El Contratista será el responsable de la gestión de los residuos originados durante las obras y que deberá presentar un Plan de Gestión de los Residuos basado en el Anejo de Gestión de Residuos que incluye el proyecto.
- El Contratista está obligado a la limpieza final de la obra, debiendo llevar todos los escombros, acopios de material y basuras a vertedero autorizado.
- El proyecto deberá delimitar una zona para el acopio temporal de materiales procedentes de los desmontes y derribos y clasificación de residuos de la construcción hasta el momento de su reutilización en la propia obra o su traslado a vertedero autorizado.
- De igual modo los residuos vegetales generados por el desbroce de la vegetación no protegida se trasladarán a vertedero autorizado.
- Para los residuos asimilables a domésticos se dispondrán de contenedores retornables de polietileno que permitan su separación en origen y se ubicarán en la zona habilitada para tal fin en el proyecto. Cada uno de ellos contará con una capacidad suficiente para atender a la producción y dispondrán de tapas vaivén además de asas y ruedas para facilitar su transporte.
- Para los residuos peligrosos, deberán separarse y guardarse en contenedor seguro o en una zona reservada dentro de la zona de depósitos de residuos sólidos que se delimite. Permanecerá cerrada cuando no se utilice y debidamente protegido de las lluvias e impermeabilizado mediante solera de hormigón. Posteriormente se retirarán de la obra a medida que se vayan generando por Gestor Autorizado.

Dentro de esa zona delimitada también se depositarán los residuos sólidos especiales que pudieran generarse (restos o piezas de maquinaria de obra, neumáticos usados, materiales de construcción defectuosos, materiales metálicos, etc.) hasta su traslado a vertedero autorizado.

- La gestión (tanto documental como operativa) de los residuos peligrosos que se hallen en una obra de derribo o se generen en una obra de nueva planta se regirá conforme a la legislación nacional vigente, la legislación autonómica y los requisitos de las ordenanzas locales. Asimismo los residuos de carácter urbano generados en las obras (restos de comidas, envases, lodos de fosas sépticas...), serán gestionados acorde con los preceptos marcados por la legislación y autoridad municipales
- El depósito temporal para RCDs valorizables (maderas, plásticos, chatarra, etc), que se realice en contenedores o en acopios, se deberá señalar y segregar del resto de residuos de un modo adecuado.
- Los restos de lavado de canaletas/cubas de hormigón, serán tratados como residuos "escombros".

10 DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA PROPUESTA DE AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO

El Anexo de Contenido, Criterios y Metodología del Reglamento de Planeamiento remite, para el contenido del DAE (Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada/Sección única) en su último apartado el j (*Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan*), al "Programa de Vigilancia Ambiental" cuyo contenido, criterios y metodología se desarrolla en el apartado j de la Sección 1ª/Estudio Ambiental Estratégico de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, que dice:

“El programa de vigilancia ambiental está compuesto por el conjunto de medidas que garantizan, una vez que el instrumento de planeamiento ha entrado en vigor, que las medidas correctoras propuestas en el procedimiento de Evaluación Ambiental se cumplen. El otro objetivo del programa de vigilancia ambiental es verificar la eficacia de tales medidas, a la vez que se comprueba el grado de ajuste de nivel de afección previsto al nivel de afección que finalmente se produce.”

El establecimiento de medidas preventivas, correctoras y compensatorias capaces de eliminar o, en su defecto, minimizar los efectos negativos previsibles, que como consecuencia de la aplicación de las determinaciones del grado de protección de esta Ampliación de Catálogo, puedan producirse sobre las variables ambientales de los inmuebles incluidos y su entorno, no garantiza por sí misma la aparición y multiplicación de dichos efectos a partir de su entrada en vigor.

El Programa de Vigilancia Ambiental (PVA) es el instrumento que ayuda a determinar los aspectos sobre los cuales deba efectuarse un control en el seguimiento de los proyectos de intervención y ejecución en los inmuebles catalogados. Esta circunstancia exige el registro de los datos que se incluirán en los diferentes informes de dicho Programa.

10.1 OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL (PVA)

Son objetivos del Programa de Vigilancia Ambiental los siguientes:

- Supervisar la ejecución de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias señaladas en el apartado 9 y determinar su efectividad. Conocida ésta es posible determinar los impactos residuales, analizando su adecuación a las previsiones de esta Solicitud de Inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada y a las que surjan de las indicaciones y sugerencias resultantes de los informes sectoriales y alegaciones y sugerencias de la ciudadanía tras el período de información pública.
- Realizar un seguimiento a medio plazo para determinar las afecciones a los valores patrimoniales y ambientales en la ejecución de obras, al objeto de conocer con exactitud la evolución y eficacia de las medidas establecidas.
- Detectar los impactos no previstos y articular las medidas de prevención y corrección necesarias para solventarlos.
- Verificar el cumplimiento de las limitaciones o restricciones establecidas en las ordenanzas y particularizadas y desarrolladas en el grado de protección propuesto.

10.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL PROGRAMA

El ámbito de aplicación del programa es el conjunto de inmuebles incluidos en la presente Ampliación del Catálogo de Protección del PEP.

10.3 RESPONSABILIDAD DEL SEGUIMIENTO

El cumplimiento, control y seguimiento del PVA, al igual que sus costes será responsabilidad de la contrata que ejecute las obras del proyecto de intervención del inmueble catalogado.

La contrata se responsabilizará de la adopción de las medidas preventivas y correctoras previstas, y de la emisión de informes técnicos periódicos sobre el cumplimiento de dichas medidas. Los citados informes serán entregados a la Dirección Facultativa de la obra, que procederá a su verificación.

10.4 FASES DEL PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL

Hemos distinguido dos fases en el PVA:

Fase de Verificación: En esta se comprobará que se han integrado en él cada proyecto de intervención presentado de los nuevos inmuebles catalogados, junto a las disposiciones derivadas de su grado de protección, las medidas preventivas, correctoras y compensatorias señaladas en el Documento Ambiental Estratégico y las que puedan presentarse en el Informe Ambiental Estratégico.

Fase de Seguimiento y Control: En esta fase se procederá a la comprobación en la ejecución de obras, del funcionamiento de las medidas correctoras en relación con los impactos previstos y detectados. Se considerarán indicadores de impactos los asociados con cambios significativos que afecten al conjunto de variables inventariadas, diagnosticadas y particularizadas en la ficha-catálogo.

La vigilancia se realizará sobre aquellos elementos y características del inmueble, para los que se hayan identificado impactos. Para ello, se utilizarán aquellos parámetros que actúen como indicadores de los niveles de impacto alcanzados y de los factores ambientales condicionantes. Se realizará en la edificación existente y en la parcela asociada a la misma, y en el momento en que actúen las acciones causantes de los mismos.

La vigilancia se organizará, en lo posible, según las siguientes tareas:

- Recopilación y comprobación de datos tomando como referente básico y solvente la ficha de catalogación
- Evaluación de la significación de los niveles de impacto, atendiendo a sus tendencias y a la superación de niveles críticos, así como a la eficacia, en su caso, de las medidas correctoras y a la exactitud y corrección de la evaluación de impactos realizada.
- Planificación y diseño de la respuesta ante las tendencias detectadas.
- Preparación de informes periódicos sobre el seguimiento de la obra
- Planeamiento de modificaciones de ajuste y adaptación del Programa.

10.5 REDEFINICIÓN DEL PROGRAMA

Se asegurará la adopción de nuevas medidas correctoras y/o modificación de las previstas en función de los resultados del seguimiento de los impactos residuales, de aquellos que se hayan detectado con datos de dudosa fiabilidad y de los impactos no previstos que aparezcan, tanto en fase de verificación como en la fase de seguimiento y control. Pudiéndose modificar la periodicidad, incluso eliminar la necesidad de efectuar las mediciones propuestas en función de los resultados que se vayan obteniendo, se hayan adoptado o no medidas correctoras.

10.6 SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA EN LA FASE DE CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN

Una vez haya comenzado la obra, el Programa de Vigilancia Ambiental se desarrollará en los términos que se exponen a continuación.

Atendiendo a la metodología general del programa, se establecerá en primer lugar por parte de la contrata un sistema de vigilancia que permita verificar la correcta ejecución de las medidas correctoras o protectoras definitivas que estén relacionadas con esta fase.

Asimismo, se establecerá un sistema de vigilancia y seguimiento para comprobar que los efectos generados por las obras son los contemplados en este Documento Ambiental Estratégico y, en su caso, en el Informe del Órgano Ambiental, y que su magnitud se ajusta a las previsiones de dichos documentos, además de vigilar la aparición de impactos no previstos.

De esta forma se podrá cuantificar de forma precisa las afecciones derivadas de las obras, pudiendo además estimar la eficiencia de las medidas correctoras y protectoras implantadas que garanticen la conservación de los valores patrimoniales del inmueble que se protege y la calidad ambiental de su entorno inmediato.

Por tanto, la contrata establecerá el sistema de vigilancia y seguimiento propuesto para esta fase asegurando la aplicación de las medidas que se indican en el apartado 9.3 (Medidas dirigidas a los proyectos de intervención incluidos en el Catálogo de Protección) del presente DAE.

Esquema de Seguimiento y Control de Objetivos del Programa de Vigilancia Ambiental en la fase de obras (construcción e instalación)

Seguimiento y control de los movimientos de tierras	Objetivo: Evitar movimientos de tierras desproporcionados y fomentar su correcto tratamiento y manipulación
Verificación técnica	Comprobación de que los movimientos de tierra que se efectúen se ajustan a las indicaciones previstas en el proyecto de ejecución aprobado
Verificación cumplimiento de medidas	Comprobación de que se adoptan las medidas preventivas y correctoras previstas en el DAE (apartados 9.3.1 y 9.3.2) y en la ficha del inmueble catalogado
Impactos previstos	Pérdida de suelos productivos y movimientos de tierra que impidan la verificación de la potencialidad arqueológica del subsuelo.
Medidas complementarias	Control y cuantificación del contenido de los vehículos salientes de la obra.
Seguimiento y control de la conservación de la vegetación	Objetivo: Evitar la pérdida de la vegetación de interés y de especies protegidas existentes en huertos y jardines
Verificación técnica	Comprobación de que las previsiones de protección de la vegetación de interés y especies protegidas inventariada y diagnosticada en la ficha de catalogación, se incluyen en el proyecto de ejecución aprobado.
Verificación cumplimiento de medidas	Comprobación de que se adoptan las medidas preventivas y correctoras previstas en el DAE (apartado 9.3.3) y en la ficha del inmueble catalogado
Impactos previstos	Pérdida de la vegetación de interés y de especies protegidas existentes en huertos y jardines
Medidas complementarias	Las previstas para la conservación de tierra vegetal (DAE., apartado 9.3.2)
Seguimiento y control de la potencialidad arqueológica	Objetivo: Evitar movimientos de tierra inadecuados que impidan la verificación de la potencialidad arqueológica en los huertos y jardines existentes en el interior de parcelas.
Verificación técnica	Comprobar que los movimientos de tierra previstos en el proyecto de ejecución se ajustan a las previsiones indicadas para la protección del Patrimonio arqueológico
Verificación cumplimiento de medidas	Comprobación de que se adoptan las medidas preventivas y correctoras previstas en el DAE (apartado 9.3.4) y en la ficha del inmueble catalogado
Impactos previstos	Potencial destrucción de material de interés arqueológico en los huertos y jardines existentes
Medidas complementarias	En el caso de hallazgo de estructuras o elementos edificados preexistentes, deberán ser notificados a la dirección de obra
Seguimiento y control de la contaminación del suelo y el agua	Objetivo: Asegurar el mantenimiento de la calidad de las aguas y la conservación de la tierra vegetal existente en huertos y jardines durante toda la obra
Verificación técnica	Comprobación de que las previsiones contra la contaminación de agua y suelos, se incluyen en el proyecto de ejecución aprobado
Verificación cumplimiento de medidas	Comprobación de que se adoptan las medidas preventivas y correctoras previstas en el DAE (apartados 9.3.1, 9.3.2 y 9.3.5)
Impactos previstos	Potencial alteración de aguas y tierra vegetal por vertidos contaminantes indeseados.
Medidas complementarias	En caso de detectarse concentraciones de contaminantes elevadas en el terreno, se informará a la Dirección de Obra y se procederá a la restauración del área afectada mediante la limpieza y retirada de suelos contaminados.

Seguimiento y control de la calidad del aire	Objetivo: Reducir la emisión de partículas en suspensión generadas fundamentalmente por los movimientos de tierra, maquinaria de combustión contaminante y circulación de vehículos, evitando, prevenir y reducir los efectos nocivos sobre la salud y la calidad ambiental en el entorno inmediato a la obra.
Verificación técnica	Comprobación de que las previsiones en emisiones contaminantes, se incluyen en el proyecto de ejecución aprobado
Verificación cumplimiento de medidas	Comprobación de que se adoptan las medidas preventivas y correctoras previstas en el DAE (apartados 9.3.1, 9.3.2 y 9.3.5)
Impactos previstos	Emisiones contaminantes derivadas de las actividades propias de la ejecución de obra.
Medidas complementarias	Restringir o limitar el paso de maquinaria pesada sólo a lo estrictamente necesario, prestando atención a criterios de eficiencia y ahorro.
Seguimiento y control de la contaminación acústica	Objetivo: Reducir la emisión de ruidos en la ejecución de obras
Verificación técnica	Comprobación de que las previsiones contra la contaminación acústica, se incluyen en el proyecto de ejecución aprobado
Verificación cumplimiento de medidas	Comprobación de que se adoptan todas las medidas preventivas y correctoras previstas en el DAE (apartado 9.3.7)
Impactos previstos	Los derivados por la generación de ruido provocado por la ejecución de obras
Medidas complementarias	Exigencia del certificado de marcado CE de la maquinaria utilizada en la obra y del certificado de idoneidad de la maquinaria pesada
Seguimiento y control de la generación de residuos	Objetivo: Evitar los potenciales impactos de los residuos generados en la ejecución de obras
Verificación técnica	Comprobación de que las previsiones y manipulación de los residuos contaminantes generados, se incluyen en el proyecto de ejecución aprobado
Verificación cumplimiento de medidas	Comprobación de que se adoptan todas las medidas preventivas y correctoras previstas en el DAE (apartado 9.3.8)
Impactos previstos	Los derivados por la generación de residuos contaminantes en la ejecución de obras
Medidas complementarias	Aumentar el número de contenedores diferenciados de residuos, su volumen o incrementar la frecuencia de retirada por gestor autorizado
Seguimiento y control del cumplimiento de las actuaciones contempladas en la ficha del Catálogo	Objetivo: Cumplimiento de las determinaciones contempladas en la ficha del Catálogo del inmueble objeto de protección
Verificación técnica	Comprobación de la inclusión en el proyecto de todas las actuaciones previstas en la ficha, así como de las medidas correctoras de los elementos distorsionadores
Verificación cumplimiento de medidas	Comprobación técnica y visual de la realización de todas las medidas protección y correctoras previstas en la ficha del Catálogo y en el proyecto
Impactos previstos	Incumplimiento de las medidas de protección previstas
Medidas complementarias	En caso de detección de incumplimiento de la aplicación de medidas incluidas en la ficha del Catálogo, adopción de las órdenes oportunas para su reparación. Se realizarán las modificaciones de proyecto que sean necesarias que resuelvan los imprevistos aparecidos en la obra y que tengan por finalidad la protección de los elementos de interés.

Fase operativa

Conservación de los inmuebles	Objetivo: Verificación de la correcta conservación de los inmuebles protegidos
Verificación técnica	Comprobación por parte del Servicio de Gestión del Casco Histórico de la presentación por la propiedad de los informes técnicos periódicos sobre el estado del inmueble
Verificación cumplimiento de medidas	Comprobación técnica y visual por parte del Servicio de Gestión del Casco Histórico del cumplimiento de las medidas de conservación del inmueble contenidas en los informes técnicos periódicos sobre el estado del inmueble
Impactos previstos	Mala conservación del inmueble y deterioro progresivo del mismo por incumplimiento de las medidas de conservación
Medidas complementarias	Órdenes administrativas de ejecución subsidiarias en el supuesto de incumplimientos graves que supongan pérdidas importantes de elementos protegidos.

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