

# CONSULTA PÚBLICA PREVIA SOBRE LA MODIFICACIÓN MENOR DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE LA LAGUNA, PARA LA PROTECCIÓN DE LOS INMUEBLES SITUADOS EN LA CALLE CANDILAS Nº 4, 6 y 8, PROMOVIDO POR EL SERVICIO DE GESTIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO.

## INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

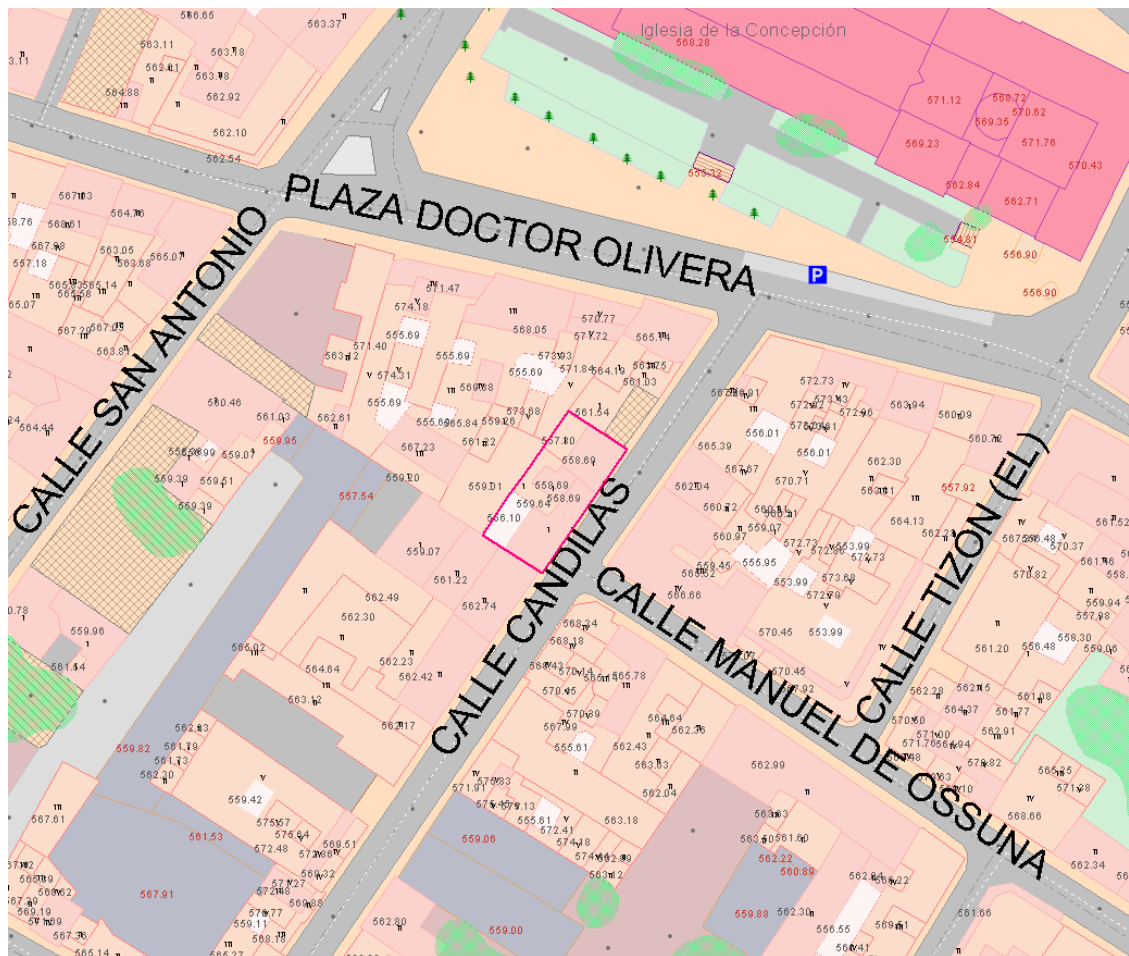
Por su parte, el artículo 6 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (LSENPC), refuerza la participación ciudadana como uno de los pilares de la regulación y ordenación del suelo y de los espacios protegidos, en particular en la elaboración de los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

No obstante, el artículo 106.2 del Reglamento de Planeamiento de Canarias dispone que: "**En el caso de modificación menor se prescindirá de los trámites de consulta pública previa y de avance, elaborándose un borrador de la alteración que se pretenda realizar y el documento ambiental estratégico previsto en el artículo 114 de este Reglamento para la evaluación ambiental estratégica simplificada**". )

Sin perjuicio de no tratarse de un trámite de obligado cumplimiento, se ha ordenado por el Sr. Consejero Director de esta Gerencia, --con el objetivo de fomentar la participación ciudadana en el procedimiento de elaboración normativa que afecta al municipio, implicando a los ciudadanos como fin para mejorar su calidad de vida, la calidad física y ambiental local, proporcionar beneficios sociales y como mecanismo para incorporar el procedimiento de evaluación previa del impacto de género de los artículos 5 y 6 de la Ley 1/2010, de 26 de febrero, canaria de igualdad entre hombre y mujeres--, que se realicen las actuaciones necesarias para sustanciar una consulta pública, de carácter previo, a través del portal web de la Gerencia Municipal de Urbanismo, para recabar la opinión de los sujetos y de las organizaciones interesadas y/o potencialmente afectadas por la futura modificación del vigente Plan Especial de Protección del Casco Histórico de La Laguna, para la protección de los inmuebles situados en la calle Candilas nº 4, 6 y 8.



La citada modificación se identifica con el siguiente ámbito:



### A) LA NECESIDAD Y OPORTUNIDAD.

El pasado 19 de julio de 2018, se solicitó por la entidad Promociones Carrera 43 S.L., la concesión de licencia municipal para llevar cabo la demolición de dos edificaciones sitas en la calle Candilas números 4 y 6. Dicha solicitud dio lugar a la incoación de un expediente que se tramita bajo el número 2018-005080.

Asimismo se solicitó la concesión de licencia para desarrollar un proyecto básico de edificio destinado a viviendas y locales, incoándose expediente que se tramita bajo el número 2018-005077.

En concreto existen en la actualidad dos edificaciones de una planta.

Las referidas edificaciones son las que se pueden observar en la siguiente fotografía:



Encontrándose dentro de la delimitación del Conjunto Histórico de San Cristóbal de La Laguna – declarado Bien de Interés Cultural por Decreto 602/1985, de 20 de diciembre, no encontrándose ninguna de ellas incluida en el catálogo de edificaciones protegidas del vigente Plan Especial de Protección aprobado por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión del 21 de Julio de 2005 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife el 15 de Diciembre de 2005 y en el Boletín Oficial de Canarias el 12 de Enero de 2006. En cumplimiento de lo previsto por el artículo 201 de la Ordenanza del referido Plan Especial de Protección se requirió a la entidad promotora para que aportara un estudio histórico de los inmuebles, así como un inventario fotográfico y su relación con los colindantes, habiéndose aportado por el promotor la siguiente documentación:

- proyecto de demolición visado
- inventario fotográfico
- informe de las compañías distribuidoras de suministro
- estudio histórico
- informe suscrito por el arquitecto don Fernando Saavedra Martínez

A la vista de todo ello, el 15 de marzo de 2019 se dictó Resolución número 1213/2019 en virtud de la cual se dispuso, entre otros extremos *"Suspender por plazo de treinta días hábiles la tramitación de los procedimientos números 2018-005080 y 2017-005077 y que tienen por objeto la concesión de licencia para la demolición de las edificaciones existentes en la calle Candilas números 4 y 6 y la posterior construcción de un edificio destinado a viviendas y locales, como medida cautelar para evitar la posible destrucción o deterioro de bienes integrantes del patrimonio histórico de Canarias, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 48 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, disponiéndose asimismo que "Antes de que finalice el referido plazo, esta administración se deberá pronunciar sobre la procedencia del mantenimiento de esta medida cautelar, procediéndose entonces conforme dispone el referido artículo 48 de la citada Ley 4/1999, de 15 de marzo."*

Por parte del Cabildo Insular de Tenerife, se emite dictamen por la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, en sesión celebrada el día 4 de abril de 2019, en el que se dictamina desfavorablemente la demolición planteada asumiendo el contenido de un informe emitido por la Unidad Técnica de Patrimonio Histórico cuyo tenor literal queda incorporado al referido dictamen.

**En dicho dictamen se concluye el valor patrimonial de los inmuebles situados en los números 4, 6 y 8 de la calle Candilas, como consecuencia de su importancia tipológica y formal desde una perspectiva histórica e incidiendo en las posibilidades de recuperación de elementos degradados o perdidos.**

Conforme a los citados antecedentes, mediante Resolución del Consejero Director de esta Gerencia nº 3887 de fecha 4 de septiembre de 2019, se dispuso, entre otros extremos, iniciar el procedimiento de modificación menor del catálogo del Plan Especial de Protección del Casco Histórico de La Laguna para la



protección de los inmuebles situados en la calle Candilas nº 4, 6 y 8, ordenar la suspensión en los inmuebles situados en la calle Candilas, nº 4, 6 y 8, referencias catastrales 0621813CS7502S0001SL, 0621814CS7502S0001ZL y 0621815CS7502S0001UL, del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y demolición que impliquen cualquier intervención que exceda de la conservación y el mantenimiento, con objeto de evitar la posible destrucción o deterioro de un bien integrante del patrimonio histórico de Canarias, y ordenar que se realicen las actuaciones necesarias para sustanciar una consulta pública, de carácter previo, a través del portal web de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

La necesidad y oportunidad de esta modificación del Catálogo del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna, se motiva en la Resolución del Consejero Director de esta Gerencia nº 3887 de 6 de septiembre de 2019, (expediente nº 3208/2019), de la que se extraen las siguientes consideraciones:

- Con fecha 19/07/2018 se solicitó la concesión de licencia municipal para llevar cabo la demolición de dos edificaciones sitas en la calle Candilas nº 4 y 6, lo que dio lugar a la incoación del expediente nº 2018005080. Asimismo se solicitó la concesión de licencia para desarrollar un proyecto básico de edificio destinado a viviendas y locales, incoándose expediente nº 2018005077.
- Las edificaciones destinadas a viviendas y locales, a que hace referencia el proyecto de demolición efectivamente se corresponde con lo que se observa en la siguientes fotografías::



- Estas edificaciones no se encuentran incluidas en el catálogo de protección del vigente Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna, aprobado con carácter definitivo, por Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 21 de julio de 2005, (BOC nº 8 de fecha 12 de enero de 2006 y BOP nº 202 de fecha 15 de septiembre de 2005)
- En el expediente de licencia de demolición anteriormente citado, obra dictamen de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico del Excmo. Cabildo Insular de Tenerife de fecha 4 de abril de 2019, en el que se pone de manifiesto la importancia patrimonial del papel histórico de la vivienda terrera en el Conjunto Histórico de La Laguna, sobre todo en esta zona concreta del conjunto lagunero. Se reconocen valores patrimoniales en su encaje en la trama urbana histórica de la zona y el contraste entre su estado de conservación actual y las posibilidades de recuperación de los valores transformados. También pone la Corporación Insular de manifiesto, que ya en 2004, con ocasión de la tramitación del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, se emitió informe aduciendo que muchas casas terreras quedaban desprotegidas por el citado Plan Especial, e indicando que la presencia de éstas en el Conjunto tiene un fundamento histórico al que no se alude en ningún lugar del referido Plan Especial de Protección, ni siquiera en su memoria histórica; la vivienda de una planta constituye un elemento tipológico consustancial a la configuración urbana del Conjunto, que



ha llegado hasta nosotros en un complejo proceso de evolución histórica y que adquiere por ello un valor ambiental y documental representativo del espacio urbano que se protege. Sin embargo, el tratamiento que el PEP realiza de esta tipología constructiva demuestra una minusvaloración de la misma, dejando sin protección numerosos ejemplos que, desde una perspectiva histórica, patrimonial, documental y ambiental, que son merecedores de su inclusión en el Catálogo.

En el citado dictamen donde ya se apunta al valor patrimonial de los dos inmuebles de referencia, habría que sumar el nº 8 de la misma calle, indicando que se trata de tres edificaciones que responden a una fábrica común, tal como lo manifiesta el hecho de que los tres cuerpos comparten la misma cubierta, definida por su faldones con teja curva, en que la simplicidad de la fábrica hace que su interés patrimonial se concrete en su tipología y en sus carpinterías tradicionales, que se conservan en parte.

Además se indica por la Corporación Insular, que las alteraciones y pérdidas que se reconocen en las edificaciones no constituyen un problema que una correcta técnica de restauración y rehabilitación no pueda solucionar, concluyendo que sólo cabe afirmar el valor patrimonial de los inmuebles nº 4, 6 y 8 de la C/ Candilas, conforme a los argumentos expuestos, manifestando su singularidad dentro del Conjunto histórico de La Laguna, lo que también queda refrendado por el informe emitido en el procedimiento de inclusión en la Lista de Patrimonio Mundial del Casco de La Laguna.

- Se ordenó al servicio al Servicio de Gestión del casco histórico la elaboración de los borradores de las fichas de protección de los tres inmuebles citados.

Con objeto del cumplimiento de la resolución anteriormente citada, el Servicio de Gestión del Casco Histórico de esta Gerencia, ha elaborado los borradores de las fichas de protección de los tres inmuebles.

## B) PROBLEMAS QUE SE PRETENDEN SOLUCIONAR

Los inmuebles situados en calle Candilas 4, 6 y 8 son edificaciones de pequeña dimensión que responden a la tipología de casa terrera tradicional. Son inmuebles de una planta de altura con una primera crujía de muros de carga y cubierta de teja a dos aguas y construcciones de sucesivas ampliaciones han ido colmatando el fondo de la parcela. Tanto los huecos y carpinterías de fachada como las cubiertas han sufrido transformaciones.

### Imágenes de Candilas 4

<p><b>01</b> Fachada a la calle Candilas (nov. 2019)</p>	<p><b>02</b> Perspectiva de la calle Candilas.</p>	<p><b>03</b> Perspectiva sin datar de la calle Candilas.</p>

		
<p><b>04</b> Ventana de fachada.</p>	<p><b>05</b> Puerta centra.</p>	<p><b>06</b> Puerta lateral derecha.</p>
		
<p><b>07.</b> Inmueble y linderos.</p>		

**Imágenes de Candilas 6:**

		
<p><b>01.</b> Fachada a la calle Candilas (nov. 2019)</p>	<p><b>02.</b> Perspectiva de la calle Candilas.</p>	<p><b>03.</b> Perspectiva sin datar de la calle Candilas.</p>

<p><b>04.</b> Ventana izq. de fachada.</p>	<p><b>05.</b> Puerta centra.</p>	<p><b>06.</b> Puerta lateral derecha.</p>
<p><b>07.</b> Fotografía aérea.</p>		

**Imágenes de Candilas 8:**

<p><b>01.</b> Fachada a la calle Candilas (nov. 2019)</p>	<p><b>02.</b> Perspectiva de la calle Candilas.</p>	<p><b>03.</b> Perspectiva sin datar de la calle Candilas.</p>

		
<p><b>04.</b> Ventana izq. tapiada.</p>	<p><b>05.</b> Puerta centra.</p>	<p><b>06.</b> Puerta lateral derecha.</p>
		
<p><b>07.</b> Fotografía aérea.</p>	<p><b>08.</b> fotografía aérea año1964</p>	<p><b>09.</b></p>

Tras el análisis del levantamiento, los antecedentes históricos y la volumetría de las edificaciones, el Servicio de Gestión del Casco Histórico reconoce en el conjunto formado por los inmuebles, número 4, 6 y 8 de la calle Candilas, el valor ambiental que la volumetría de estos inmuebles genera en la calidad del entorno, y en el Conjunto Histórico y por este motivo se considera que deben ser incluidos en el Catálogo de Protección del Plan Especial del Casco Histórico.

### C) OBJETIVOS QUE SE PERSIGUEN

El principal objetivo que se persigue es analizar la posible inclusión de los inmuebles sitos en la Calle Candilas 4, 6 y 8 en el Catálogo de Protección del Conjunto Histórico de La Laguna, visto el Dictamen de la Comisión de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife de fecha 4 de abril de 2019, en el que se concluye el valor patrimonial de los citados, como consecuencia de su importancia tipológica y formal desde una perspectiva histórica e incidiendo en las posibilidades de recuperación de elementos degradados o perdidos.

Con el fin de dar cumplimiento a tales objetivos, resulta necesario tramitar la modificación del Catálogo del vigente Plan Especial de Protección del Conjunto Histórica de La Laguna (Aprobación definitiva 2005), para la inclusión en el inventario y catálogo de la edificación los inmuebles sitos en la Calle Candilas nº





4, 6 y 8, debiendo elaborarse las correspondientes fichas con el contenido mínimo exigido en la LPCC (artículo 52 de la LPCC), que al menos deberá contener:

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

Como objetivo específico, se busca asignar a los inmuebles el grado de protección que sea acorde con sus valores; pudiendo asignarse alguno de los grados de protección regulados en el artículo 9.2 de la Ley 11/2019, de Patrimonio Cultural de Canarias, que son:

- a) Integral: protege la totalidad de los elementos del inmueble y de sus espacios libres vinculados, dentro de los límites de los criterios de intervención establecidos en la ley.
- b) Ambiental: protege los elementos del inmueble que conforman su particular ambiente exterior, en tanto que contribuyen al entorno urbano o rural en el que radica: volumen, alturas generales y de forjados, cubiertas, fachadas, muros que conforman su tipología, patios, espacios no edificados y elementos interiores.
- c) Parcial: protege uno o más elementos específicos, que habrán de detallarse.

#### **D) POSIBLES SOLUCIONES ALTERNATIVAS REGULATORIAS**

Las posibles soluciones podrían consistir en la valoración de las siguientes opciones:

- Opción 0. El mantenimiento de la situación actual, es decir, los inmuebles sitos en la Calle Candilas nº 4, 6 y 8, no estarían catalogados y por tanto podrían ser objeto de demolición, y de



nueva edificación, conforme a la ordenación establecida por el PECH conforme a las determinaciones recogidas en el Polígono 12 de Parcelas con Ordenanza Especial.

- Opción 1ª. La inclusión de los inmuebles sitios en Calle Candilas nº 4, 6 y 8 en el Catálogo de Protección del vigente Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, con el grado de protección adecuado a los valores de los inmuebles, introduciendo medidas de fomento que generen un incentivo para la rehabilitación de los inmuebles.
- Opción 2ª. La inclusión de los inmuebles sitios en Calle Candilas nº 4, 6 y 8 en el Catálogo de Protección del vigente Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, con el grado de protección adecuado a los valores de los inmuebles, introduciendo medidas de fomento que generen un incentivo para la rehabilitación de los inmuebles, teniendo en cuenta las construcciones más recientes colindantes en la manzana y su integración con el paisaje urbano.

## **E) FORMAS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

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

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

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