

DILIGENCIA

DON PEDRO LASSO NAVARRO, SECRETARIO DELEGADO DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA.

DILIGENCIA para hacer constar que en el expediente número 2019002740 relativo a Proyecto de Modificación Menor del Plan General de Ordenación para la protección del inmueble sito en la Avenida Lucas Vega nº 100, obra la siguiente documentación:

- **DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL_octubre2024**
- **RESUMEN EJECUTIVO_AI_octubre 2024**

Y para que así conste y surta los efectos procedentes para la publicación en la sede electrónica de la Gerencia, del acuerdo de aprobación inicial, se expide la presenta diligencia, en San Cristóbal de La Laguna, a la fecha de la firma.



TOMO II

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA



INDICE

TÍTULO I. INTRODUCCIÓN

1.1 ANTECEDENTES, OPORTUNIDAD E INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN

1.2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

1.3 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

1.4 PROCEDIMIENTO APLICABLE

1.4.1 Naturaleza de la modificación

1.4.2 Procedimiento de la modificación menor

TÍTULO II. OBJETIVOS, CRITERIOS Y PRINCIPIOS QUE RIGEN LA ORDENACIÓN

2.1 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

2.2 CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

2.3 PRINCIPIOS QUE RIGEN LA ORDENACIÓN

TÍTULO III. EXAMEN DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN EXISTENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

3.1 ALTERNATIVA 0

3.2 ALTERNATIVA 1

3.3 ALTERNATIVA 2

3.4 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

TÍTULO IV. ORDENACIÓN PROPUESTA

4.1 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

4.2 CAMBIOS REALIZADOS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

4.2.1 En la ordenación urbanística estructural

4.2.2 En la ordenación urbanística pormenorizada



4.3 CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES DE LA POTESTAD DE PLANEAMIENTO Y A LAS POTESTADES DE MODIFICACIÓN

4.4 JUSTIFICACIÓN DEL RÉGIMEN JURÍDICO PARA LA PROTECCIÓN DEL INMUEBLE

- 4.4.1 Contenido del Catálogo municipal
- 4.4.2 Grado de protección del inmueble
- 4.4.3 Propuesta y alcance de la intervención desde el punto de vista teórico y técnico.
- 4.4.4 Delimitación del entorno de protección

TÍTULO V. MODIFICACIONES INCORPORADAS A LAS DISPOSICIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

5.1 EN LA NORMATIVA Y ANEXOS

- 5.1.1 Incorporación del artículo 69 bis) en las NNUU
- 5.1.2 Modificación del artículo 37 apartado 5) del Anexo 2 de las NNUU
- 5.1.3 Incorporación del artículo 37 bis) del Anexo 2 de las NNUU

5.2 EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

- 5.2.1 Catálogo de Protección Periferia
- 5.2.2 Ficha del catálogo número 849

5.3 EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN

5.4 AJUSTES NECESARIOS PARA EL MANTENIMIENTO DE LA COHERENCIA DEL PGO-2004.



ABREVIATURAS Y SIGLAS UTILIZADAS

ACDS 2030	Agenda Canaria de Desarrollo Sostenible 2030
AUE	Agenda Urbana Española
DAE	Documento Ambiental Estratégico
FULL	Fundación Universidad de La Laguna
LPHC	Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias
LPCC	Ley 6/2019, de 25 de abril de Patrimonio Cultural de Canarias
LSENPC	Ley 4/2017, de 13 de julio de Suelo y Espacios Naturales Protegidos de Canarias
LEA	Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental
NNUU	Normas urbanísticas del PGO-2004
O.A.	Organismo Autónomo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de La Laguna
ODS	Objetivos de Desarrollo Sostenible
PEPCH	Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de San Cristóbal de La Laguna
PGO-2000	Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna publicado en el BOC núm. 579 de 8 de mayo y en el BOP núm. 60, de 19 de mayo de 2000, entrando en vigor el 6 de junio del mismo año.
PGO-2004	Vigente Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, adaptado básicamente al TRLOTENC, aprobado por acuerdo de la COTMAC de 7 de octubre de 2004, publicado en el B.O.C de 6 de abril de 2005
RPC	Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre
TRLSRU	Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre



TÍTULO I. INTRODUCCIÓN

1.1 ANTECEDENTES, OPORTUNIDAD E INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓN

1. El vigente Plan General de Ordenación de San Cristóbal de La Laguna, adaptado básicamente al TRLOTENC (PGO-2004) –que integra el catálogo de Protección del Patrimonio Histórico del municipio– fue aprobado por acuerdo de la COTMAC de 7 de octubre de 2004, publicado en el B.O.C de 6 de abril de 2005, entrando en vigor, el 14 de mayo siguiente, tras la publicación de sus determinaciones normativas en el B.O.P. núm. 64 del 25 de abril de 2005.

2. El vigente catálogo de Protección del Patrimonio Histórico del municipio –coincidente con el catálogo del PGO del año 2000– fue elaborado conforme a la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias (LPHC), entonces vigente.

3. En el marco de los trabajos de la Revisión del Plan General de Ordenación fue adjudicado a la Fundación General de la Universidad de La Laguna (FULL) –en virtud de Resolución número 3736/2017, del 31 de julio de 2017– el “*Proyecto de revisión del Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico*”. Dicho trabajo, presentado con fecha 14 de agosto de 2018, propone catalogar, entre otros, el inmueble sito en la Avenida Lucas Vega nº 100; elaborándose una propuesta de ficha del inmueble bajo el código de identificación nº 08.0036, conforme a la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias (entonces vigente).

4. En la referida propuesta de ficha del inmueble se consideran dignos de protección en este inmueble: la fachada, volumen, tipología y cubierta. Además, se constata que su construcción data del siglo XVIII y se clasifica culturalmente como un ejemplo de arquitectura vernácula de tradición mudéjar, presentando muros de tapial o mampostería ordinaria o calicostrado con cubierta de armadura a cuatro aguas revestida en teja árabe, fachada perimetral con alero, vanos adintelados, puertas y ventanas de doble hoja con cuarterón liso, contraventanas, óculos ovalados ciegos, balcón cubierto sobre canes con parapeto y balaustres, todo ello sin perjuicio del resto de referencias que constan en la ficha.

Se remite al **Anexo 1 del Borrador de la Modificación Menor**, integrado en el **TOMO III “DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL”**.

5. Con fecha 7 de noviembre de 2018, se solicitó la concesión de licencia municipal para llevar cabo la demolición del inmueble sito en la Avenida Lucas Vega 100; por lo que, ante la evidente presencia de elementos que pudieran ser integrantes del Patrimonio Cultural de Canarias –al identificarse por la Fundación General de la Universidad de La Laguna como un ejemplo de arquitectura vernácula tradicional– se acordó mediante Resoluciones número 673/2019, de 18 de febrero de 2019 y número 1576/2019, de 9 de abril, de la Consejera Directora de la Gerencia Municipal de Urbanismo, adoptar como medida cautelar la suspensión del procedimiento para evitar su destrucción o la posible pérdida de los valores patrimoniales presentes en dicha edificación y la remisión del expediente al Servicio de Planeamiento y Planificación de la Gerencia Municipal de Urbanismo para que se dictasen los acuerdos necesarios para incluir el inmueble afectado en el Catálogo Municipal y, en su caso,



modificar el planeamiento municipal aplicable con objeto de adecuar su normativa a la finalidad protectora que justifica la medida cautelar. Se remite a los **Anexos 2 y 3 del Borrador de la Modificación Menor**, integrado en el **TOMO III “DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL”**.

6. El Área de Planificación del Territorio, Patrimonio Histórico y Turismo del Cabildo Insular –a quien se le dio traslado en el procedimiento abierto para la toma de medidas cautelares sobre este inmueble– emitió informe con fecha 8 de marzo de 2019, que señala:

*<<Vista la documentación presentada en este Servicio Administrativo de Patrimonio Histórico por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo de La Laguna, de fecha 20 de febrero de 2019, mediante la que se informa de la suspensión de la licencia de demolición solicitada en relación con el inmueble nº 100 de la Av. Lucas Vega, en aplicación del art. 48 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, se establecen las siguientes consideraciones: El informe municipal señala que el inmueble ha sido propuesto para su catalogación en la Revisión del PGO atendiendo a la descripción y valoración que se adjuntan y con las que se coincide plenamente. En consecuencia, se propone dirigirse a la Gerencia Municipal de Urbanismo de La Laguna **reconociendo el valor patrimonial del inmueble de referencia y apoyando la propuesta de incluirlo en el Catálogo municipal**. Este informe se emite a los efectos oportunos, desde el punto de vista de los criterios técnicos vinculados a la protección del patrimonio histórico, y sin perjuicio de que se efectúe, en su caso, el correspondiente análisis jurídico del mismo>>*. Se remite al **Anexo 4 del Borrador de la Modificación Menor**, integrado en el **TOMO III “DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL”**.

7. El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 12 de diciembre de 2019, acordó aprobar, en el punto 3 del orden del día, el dictamen emitido por la Comisión Plenaria de Ordenación del Territorio y Patrimonio Histórico que dictaminaba favorablemente iniciar el procedimiento de modificación menor del Catálogo del vigente Plan General de Ordenación, para la protección del inmueble sito en la Avenida Lucas Vega nº 100 así como ordenar la suspensión del otorgamiento de licencias de 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. Se remite al **Anexo 5 del Borrador de la Modificación Menor**, integrado en el **TOMO III “DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL”**.

8. El acuerdo de suspensión fue publicado mediante Anuncio de fecha 9 de marzo de 2020, relativo a la modificación menor del Catálogo del Plan General de Ordenación para la protección del inmueble sito en la Avenida Lucas Vega nº 100, insertándose en el Boletín Oficial de Canarias nº 63, de fecha 30 de marzo de 2020.

9. Además, dicho acuerdo de suspensión fue publicado en dos de los diarios de mayor difusión de la isla: “Diario de Avisos” de fecha 4 de abril de 2020 y en el periódico “El Día” de fecha 4 de abril de 2020; y notificado a los propietarios con fecha 8 de abril de 2020.

10. El Servicio de Gestión del Casco Histórico, competente en este O.A. en materia de patrimonio cultural, tras visitar y estudiar los valores patrimoniales del inmueble, elaboró el



borrador de la ficha del inmueble a partir de la propuesta de catalogación elaborada por la FULL, donde se justifican los valores patrimoniales del inmueble, con el contenido mínimo exigido en el artículo 52 de la LPCC.

Se remite al **Anexo 6 del Borrador de la Modificación Menor** y al **Apéndice 1 del Documento Ambiental Estratégico (DAE)**, integrado en el **TOMO III “DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL”**.

11. Mediante acto de trámite del Consejero Director de fecha 9 de diciembre de 2020 se resolvió abrir un periodo de Consulta Pública por plazo de un mes, para recabar la opinión de los sujetos y de las organizaciones interesadas y/o potencialmente afectadas por la futura disposición normativa relativa a la “Modificación del Catálogo de Protección del vigente Plan General de Ordenación, Adaptación básica 2004, para la protección patrimonial del inmueble situado en la Avenida Lucas Vega, 100”; y publicar, durante el periodo de Consulta Pública, en el portal web de la Gerencia Municipal de Urbanismo, una Memoria explicativa de la Consulta Pública.

12. Los trámites relativos al procedimiento de Evacuación Ambiental se justifican en la “**Memoria del Procedimiento de Evaluación Ambiental**”, integrada en el **TOMO III “DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL”**. No obstante, resaltar por su especial incidencia en la ordenación que, durante el trámite de consulta establecido en el artículo 30 de la LEA, la Unidad Técnica de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife emitió informe de fecha 27 de abril de 2022, informando en sentido favorable, aunque condicionado a la conservación de una serie de elementos del inmueble por su valor histórico, que deberán incorporarse en la ficha definitiva del Catálogo del inmueble.

13. El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 13 de abril de 2023, acordó aprobar, en el punto 13 del orden del día, el dictamen emitido por la Comisión Plenaria de Ordenación del Territorio y Patrimonio Histórico, por el que se aprueba seleccionar la alternativa 2, entre las propuestas en el Borrador del Plan de la Modificación Menor del PGO de San Cristóbal de La Laguna para la protección del inmueble sito en la Avenida Lucas Vega nº 100, elaborado por los técnicos del Servicio de Planeamiento y Planificación del O.A. de la Gerencia Municipal de Urbanismo de San Cristóbal de La Laguna, con fecha 26 de agosto de 2021, por ser la más más equilibrada desde la perspectiva del desarrollo sostenible así como ordenar al Servicio de Planeamiento y Planificación del O.A. de la Gerencia Municipal de Urbanismo de San Cristóbal de La Laguna el desarrollo de dicha alternativa 2 y la elaboración del documento del plan que vaya a someterse a la aprobación inicial. Se remite al **Anexo 1 de la “Memoria del Procedimiento de Evaluación ambiental”**, integrada en el **TOMO III “DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL”**.

1.2 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

1. El objeto de la modificación es la protección del inmueble sito en la Avenida Lucas Vega nº 100 –que se traduce en la protección del patrimonio cultural– estableciendo, dentro del marco legal aplicable, un régimen jurídico que garantice su protección, conservación, acrecentamiento, difusión y fomento así como su investigación, valorización y transmisión a



generaciones futuras, de forma que sirva a la ciudadanía como una herramienta de cohesión social, desarrollo sostenible y fundamento de identidad cultural.

2. Además, se persigue una ordenación del ámbito congruente con la finalidad de protección del inmueble y con otros objetivos directamente relacionados para lograr un desarrollo integrado y sostenible –ambientales, económicos o sociales–, en coherencia con el principio de desarrollo sostenible enunciado en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLRU) y en la LSENPC; y con los compromisos adquiridos en el marco internacional, europeo, estatal y autonómico para la consecución de un desarrollo urbanístico sostenible.

1.3 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de la alteración de la modificación del plan forma parte de la parcela catastral **00222A2CS7502S0001OL** y está constituido por la edificación que se quiere proteger, sita en la Avenida Lucas Vega nº 100, y su entorno de protección (anexo a la fachada nordeste de 3,93 metros en el punto más estrecho y 4,50 metros en el punto más ancho; y una franja de 5 metros respecto a la fachada noroeste).



Imagen 1. Localización del ámbito

1.4 PROCEDIMIENTO APLICABLE

1.4.1 Naturaleza de la modificación menor



1. El artículo 164 de la LSENPC, que regula las causas de modificación menor, dice en su apartado primero:

“Se entiende por modificación menor cualquier otra alteración de los instrumentos de ordenación que no tenga la consideración de sustancial conforme a lo previsto en el artículo anterior. Las modificaciones menores del planeamiento podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo”.

2. Por consiguiente, se analiza previamente si el proyecto de modificación propuesto tiene la consideración de “sustancial” en los términos señalados en el artículo 163.1 de la LSENPC y el artículo 107 del RPC.

3. El artículo 163.1 de la LSENPC, que regula las causas de modificación sustancial, dispone:

“Se entiende por modificación sustancial de los instrumentos de ordenación:

- a) La reconsideración integral del modelo de ordenación establecido en los mismos mediante la elaboración y aprobación de un nuevo plan.*
- b) El cumplimiento de criterios de sostenibilidad, cuando las actuaciones de urbanización, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, conlleven un incremento superior al 25% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.*
- c) La alteración de los siguientes elementos estructurales: la creación de nuevos sistemas generales o equipamientos estructurantes, en el caso de los planes insulares; y la reclasificación de suelos rústicos como urbanizables, en el caso del planeamiento urbanístico”.*

Y el citado artículo 107 aclara y puntualiza con relación al apartado c) del artículo 163.1, en los siguientes términos:

“2. Se considera modificación sustancial por alteración de elementos estructurales, la creación de nuevos sistemas generales o de equipamientos estructurantes insulares que requiera la ocupación de nuevo suelo. No tiene esa consideración la renovación, aun completa, de los sistemas generales o de los equipamientos estructurante existentes, ni tampoco cuando para llevarla a cabo sean precisos pequeños ajustes espaciales debidamente justificados.

3. El régimen previsto en el apartado anterior se aplicará igualmente al plan general de ordenación cuando se trate de nuevos sistemas generales”.

4. Esta modificación no está comprendida en ninguno de los supuestos de modificación sustancial establecidos en el artículo 163.1 de la LSENPC o el citado artículo 107 del RPC, teniendo en cuenta que:



- a) No implica la reconsideración integral del modelo de ordenación al tratarse únicamente de incorporar un inmueble al catálogo,
- b) No se trata de una actuación de urbanización, al no tratarse de una modificación que suponga el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado, ni tiene por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado; en la que haya de comprobarse el incremento de la población o la superficie de suelo urbanizado.
- c) Ni se trata de una modificación en donde se pretenda reclasificar suelos rústicos como urbanizables ya que el suelo del ámbito de la alteración de planeamiento está clasificado como suelo urbano consolidado por el plan vigente y se mantendrá dicha clase de suelo;
- d) No se crean nuevos sistemas generales.

5. Además, la ordenación propuesta no se puede realizar con un plan parcial, un plan especial, un estudio de detalle o una rectificación de error material; siendo necesario alterar el planeamiento general vigente para la protección del inmueble, ya que el catálogo forma parte del documento del plan general y su alteración persigue la inclusión del inmueble sito en la Avenida Lucas Vega nº 100 dentro del Catálogo de Protección.

1.4.2 Procedimiento de modificación menor

1. Tal y como establece artículo 165.1 de la LSENPC, la modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la LSENPC o en los propios instrumentos –es decir, el regulado en los artículos 143 y 144 de la LSENPC, con las especificidades señaladas en la LSENPC y en el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado por Decreto 181/2018, de 26 de diciembre (RPC) para las modificaciones menores–. Además, es necesario tramitar el procedimiento de modificación por no estar en ninguno de los supuestos excepcionados en el citado artículo 165.1.

2. Entre dichas especificidades, el apartado segundo del artículo 165 de la LSENPC dispone que la modificación menor no requiere, en ningún caso, la elaboración y tramitación previa de avance de planeamiento y que, en el caso del planeamiento urbanístico, la iniciativa podrá ser elaborada o propuesta por cualquier sujeto público o privado.

3. Por otra parte, el apartado tercero de dicho precepto señala que 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 medio ambiente, cuyo procedimiento y conclusiones se recogen en la **“Memoria del procedimiento de Evaluación ambiental”**, integrada en el **Tomo III “DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL”**.

4. Además, conforme señala el artículo 106.2 del RPC: *“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”. No obstante, en este caso, se ha realizado consulta pública previa en aras al fomento de la participación ciudadana 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. Se remite al **Título V del Volumen I “Memoria Informativa”**, integrada en el **TOMO I “DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA”**.*

1.4.3 Competencia para la aprobación de la Modificación

1. El artículo 143.1 de la LSENPC señala que la competencia para formular, elaborar y aprobar los planes generales de ordenación (y, por consiguiente, su modificación) corresponde a los ayuntamientos.

2. Los acuerdos que corresponda adoptar al Pleno de la Corporación en la tramitación de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística serán adoptados por el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros del Pleno conforme dispone el artículo 123.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LRBRL), y de acuerdo con lo previsto en el artículo 122.5 de la LRBRL se requiere informe previo del Secretario del Pleno.

3. Mediante Resolución nº 444/2016 de la Sra. Concejala Teniente de Alcalde de Presidencia y Planificación, corregida por la Resolución nº 484/2016, se encomendó al Secretario delegado de esta Gerencia, las funciones de fe pública y asesoramiento legal preceptivo en la Gerencia de Urbanismo y, en concreto, la emisión de los informes preceptivos del PGO o de cualquier otro planeamiento en que sea preceptivo.



TÍTULO II. OBJETIVOS, CRITERIOS Y PRINCIPIOS QUE RIGEN LA ORDENACIÓN

2.1 OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

1. El objetivo principal que se persigue es “*la protección y conservación del patrimonio cultural del municipio*”, concretamente el inmueble sito en la Avenida Lucas Vega núm. 100 y su entorno próximo.

2. La Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias (LPCC) es la norma específica de aplicación en materia de patrimonio cultural, conforme el artículo 137.1 del Estatuto de Autonomía de Canarias que atribuye a la Comunidad Autónoma de Canarias competencia exclusiva en materia de cultura, patrimonio histórico, artístico, monumental, arquitectónico, arqueológico y científico y en

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

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

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

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

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



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

(...)”

5. Y el artículo 87 del RPC dispone:

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

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

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

6. Conforme a la normativa expuesta, para la protección del inmueble sito en la Calle Lucas Vega núm. 100 debe ser necesariamente integrado en el Catálogo de Protección del PGO-2004, estableciendo a través de la Ficha un régimen normativo que garantice su protección.

7. Además, se persigue una ordenación del ámbito que sea congruente con la finalidad de protección del inmueble, con los criterios de ordenación de la LSENPC y con los principios de desarrollo sostenible.

2.2 CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

1. Atendiendo a los objetivos de esta modificación y considerando:

- Que no se presentaron sugerencias u observaciones a la consulta pública realizada.
- El trabajo realizado por la FULL.
- El análisis realizado por el el Servicio de Gestión del Casco Histórico de este O.A.
- Los informes emitidos por el Cabildo Insular de Tenerife.



2. Se establecen los siguientes criterios de ordenación:

- **La catalogación del inmueble** para la protección de aquellos elementos que aportan valor ambiental al entorno, según se desprende de los informes técnicos, como son: los muros de carga, cubierta de teja, forjados de madera, fachada, balcón y carpinterías originales ..., recogiendo en la ficha del catálogo los requisitos exigidos en la LPCC y los condicionantes señalados en el informe emitido por la Unidad Técnica de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife, de fecha 27 de abril de 2022; debiendo aplicarse el régimen jurídico establecido en las NNUU del PGO-2004 conforme el grado de protección asignado en función de sus valores.
- **Establecer un entorno de protección** que de apoyo ambiental al bien y que contribuya a reforzar los valores del inmueble; cuya delimitación se realizará a fin de prevenir, evitar o reducir la incidencia de obras, actividades o usos que repercutan en el bien a proteger, en sus perspectivas visuales, contemplación, o en la apreciación y comprensión de sus valores.
- **Ordenar el ámbito de la modificación** teniendo en cuenta las determinaciones establecidas en las NNUU del PGO-2004 para los inmuebles catalogados, así como dotar en el entorno de protección del máximo aprovechamiento urbanístico posible, sin poner en riesgo los valores a proteger del inmueble.

2.3 PRINCIPIOS QUE RIGEN LA ORDENACIÓN

1. A través de la inclusión del inmueble en el Catálogo de Protección del PGO-2004 estableciendo –dentro del marco legal aplicable– un régimen jurídico que garantice su protección y conservación, se daría cumplimiento al Objetivo Estratégico 1 de la Agenda Urbana Española (AUE): **“Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo”**.

Además, con la catalogación del inmueble se garantiza su **conservación y protección** de conformidad con el artículo 57.2 de la LPCC que dispone: *“Las administraciones públicas de Canarias, en el ámbito de sus respectivas competencias, garantizarán la protección y conservación de los bienes del patrimonio cultural de Canarias, con independencia de su titularidad o régimen jurídico de protección, con objeto de hacer compatible su protección con la finalidad del uso y disfrute por la ciudadanía y su preservación para las generaciones futuras”*.

Y conforme el artículo 57.1 de la LPCC: *“1. Las personas propietarias, poseedoras y titulares de derechos reales sobre los bienes integrantes del patrimonio cultural de Canarias estarán obligadas a conservarlos, mantenerlos, restaurarlos, custodiarlos y protegerlos adecuadamente para asegurar su integridad y evitar su pérdida, deterioro o destrucción (...)”*.



2. Otro principio específico en el que se inspira la ordenación viene regulado en el artículo 5.2 f) de la LSENPC: *“f) La puesta en valor del patrimonio edificado mediante el fomento de la conservación, restauración y rehabilitación, en particular de las edificaciones con valor histórico, arquitectónico, artístico, arqueológico, etnográfico, paleontológico, científico o técnico”*.

3. La ordenación también se atiene al **“principio de equidad intra e intergeneracional”** al que deben atenerse las administraciones públicas conforme dispone el artículo 3.4 e) de la LSENPC, según el cual deberán velar por que: *“la utilización del territorio se haga de forma sostenible, de modo que las posibilidades y oportunidades de su uso y sus beneficios se garanticen de manera justa para todos los sectores de la sociedad y para satisfacer las necesidades de las generaciones futuras. A la hora de valorar los recursos naturales deberán considerarse no solo las sociedades contemporáneas, sino también las generaciones futuras”*.

6. También se da cumplimiento al Objetivo Estratégico 6 de la AUE **“Fomentar la cohesión social y buscar la equidad”** y al Objetivo Estratégico 2 **“Garantizar la accesibilidad universal de los espacios públicos”**; considerando el género como elemento integrador para analizar la ciudad y el territorio colocando la vida de las personas en el centro de las decisiones urbanas, los aspectos de la vida cotidiana y de los colectivos más vulnerables como pueden ser la infancia, la juventud, las personas de la tercera edad, o las personas con algún tipo de discapacidad.

La ordenación propuesta no afecta a aspectos relacionados con la movilidad desde un análisis de género, ya que la edificación se dispone en la alineación y se completaría la urbanización del espacio público conforme a la ordenanza de urbanización municipal en los mismos términos de forma independiente a la alternativa elegida. Sin embargo, desde un análisis de la volumetría, la forma, el diseño, los materiales de las edificaciones influyen en la percepción física del espacio por lo que, en su caso, el cerramiento –que integraría la edificación y su entorno de protección– debe evitar elementos contruados o vegetación que dificulte la contemplación del inmueble catalogado y facilite la visión para favorecer el sentimiento de pertenencia y seguridad.

7. Otro de los principios que rige la ordenación viene enunciado en el artículo 5.1 c) de la LSENPC y está relacionado con la **mejora del paisaje urbano** justificado por su valor patrimonial: *“La mejora, la restauración y el mantenimiento de los aspectos característicos del paisaje, justificados por su valor patrimonial derivado de su configuración natural y/o la acción del hombre”*.

La ordenación propuesta cumple claramente con este principio al mejorarse y mantenerse aspectos característicos del paisaje derivados de la acción del hombre como son la mejora y mantenimiento del patrimonio cultural que conforman el paisaje, concretamente el inmueble sito en la Avenida Lucas Vega núm. 100. Además, se mejoran aspectos característicos del paisaje al ampliarse el espacio libre y delimitarse un entorno de protección que de apoyo visual y ambiental al bien.



TÍTULO III. EXAMEN DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN EXISTENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

3.1 ALTERNATIVA 0

Esta alternativa consiste en el mantenimiento de la situación actual, es decir, la no protección del inmueble sito en la Avenida Lucas Vega nº 100, con el consiguiente riesgo de su destrucción o pérdida de valores destacables del patrimonio cultural; al no estar incluido en el catálogo de protección del vigente PGO-2004 y estar calificado en el planeamiento vigente con uso residencial, tipología colectiva tres plantas EC(3)CO y espacio libre privado área ajardinada (ELpAJ) que afecta al inmueble y conllevaría la demolición del mismo. Se remite al **Epígrafe 1.1.1 de la “Memoria Informativa”**, integrada en el **TOMO I “DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA”**.

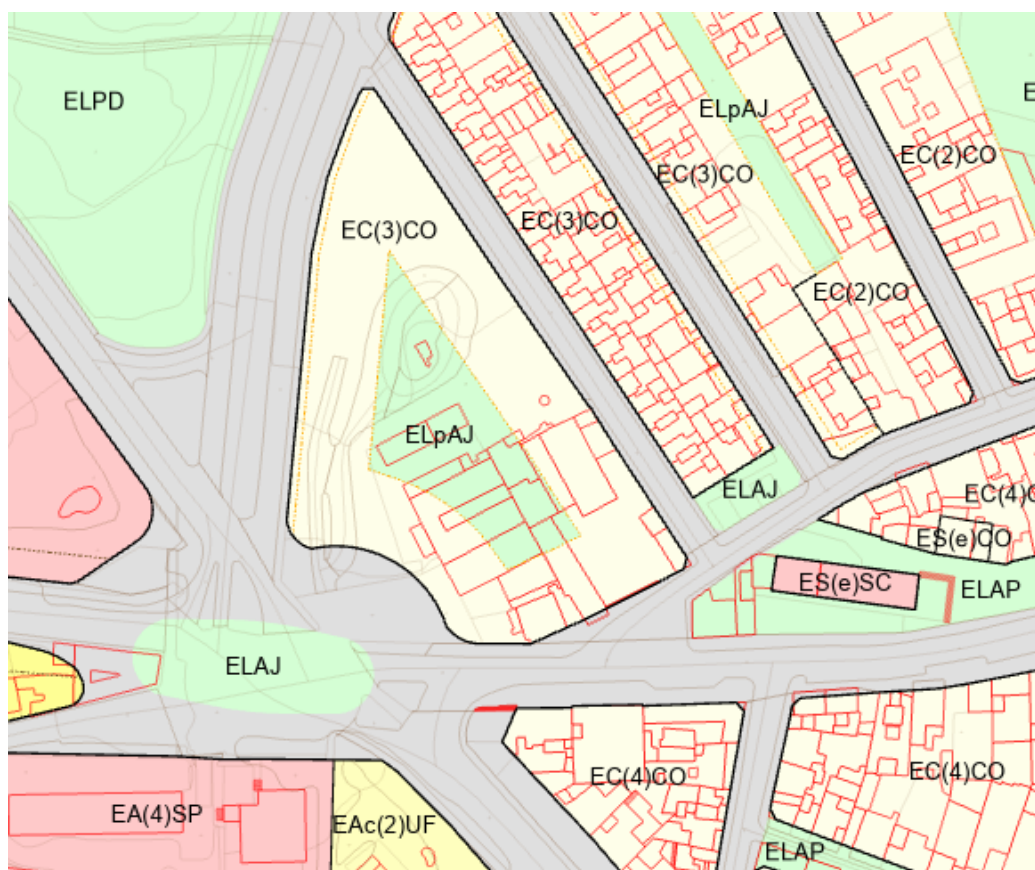


Imagen 2. Plano P1 del PGO reflejando la alternativa 0

3.2 ALTERNATIVA 1

1. Esta alternativa consiste en la inclusión del inmueble en el Catálogo de protección vigente PGO-2004, con el grado de protección Ambiental con nivel 2 y la delimitación de un entorno de protección que contribuya a dar apoyo ambiental al bien.



2. El inmueble a proteger se califica como Edificación Singular existente con uso residencial colectivo ES(e)CO.
3. Se delimita un entorno de protección entre la fachada de la edificación protegida y la nueva edificación localizada al este de la parcela, en el que se deberán cumplir las determinaciones establecidas en la Ficha del catálogo.
4. Este entorno de protección se calificaría, al igual que el resto de la manzana, como Edificación Cerrada con uso residencial colectivo con tres plantas de altura EC(3)CO; no siendo edificable al encontrarse fuera de la línea de disposición obligatoria de la nueva edificación. Esta línea es aplicable sobre y bajo rasante por lo que no se dota de aprovechamiento urbanístico en el subsuelo.

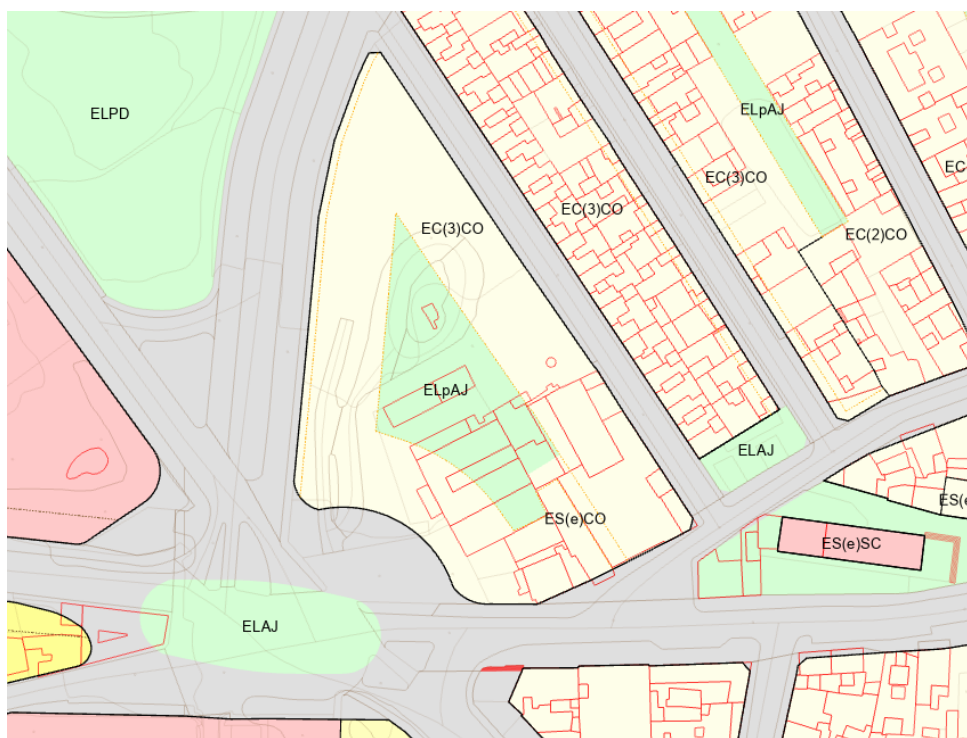


Imagen 3. Plano P1 del PGO-2004 reflejando la Alternativa 1

3.3 ALTERNATIVA 2

1. Esta alternativa consiste en la inclusión del inmueble en el Catálogo de protección vigente PGO-2004, con el grado de protección Ambiental con nivel 2 y la delimitación de un entorno de protección que contribuya a dar apoyo ambiental al bien.
2. El inmueble a proteger se califica como Edificación Singular existente con uso residencial colectivo ES(e)CO.
3. Se delimita un entorno de protección en el exterior del inmueble, en el que se deberán cumplir las determinaciones establecidas en la Ficha del catálogo.



4. La diferencia con la alternativa 1 es que el entorno de protección se calificaría como espacio libre privativo área ajardinada (AJ), permitiéndose, conforme a las NNUU del PGO-2004, dotar de cierto aprovechamiento bajo el subsuelo que podrá ser ocupado como garaje, conforme el artículo 25 del Anexo 4 del PGO-2004. Además, al tratarse este espacio de un patio de manzana definido expresamente en los planos de ordenación, puede ser considerado en el cómputo del frente mínimo de las viviendas según establece el artículo 3 del Anexo 3 Ordenanzas del vigente PGO.

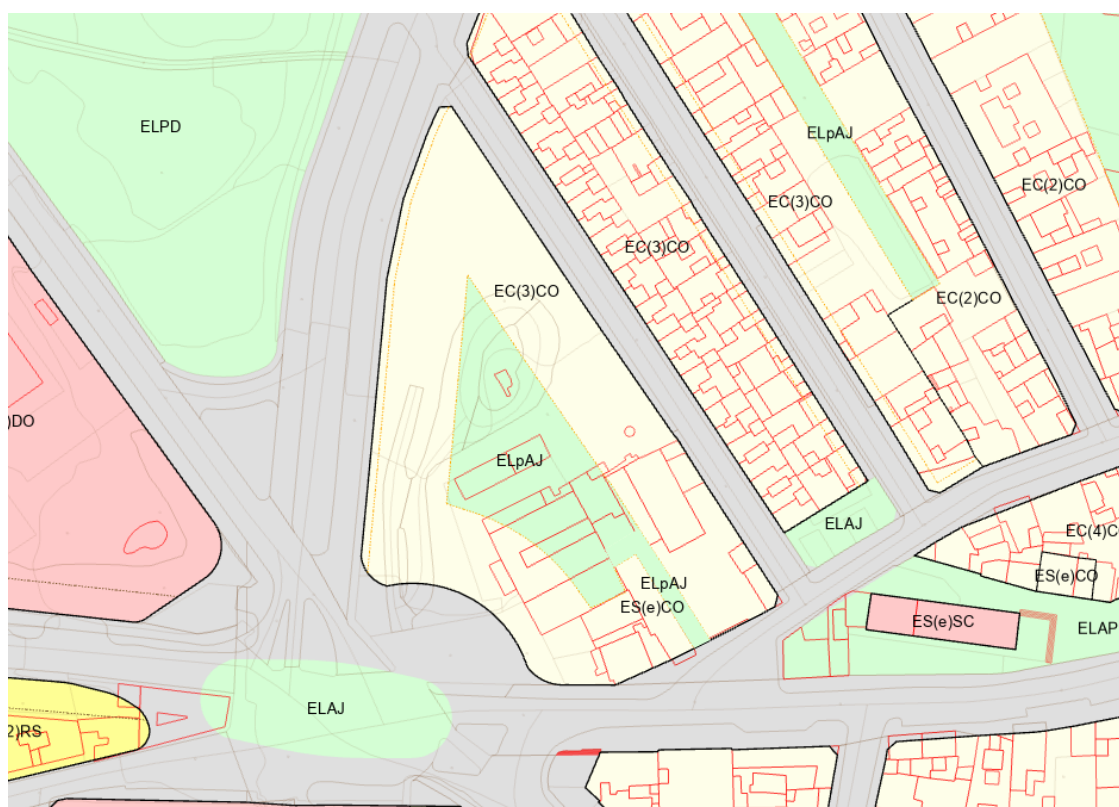


Imagen 4. Plano P1 del PGO-2004 reflejando la Alternativa 2

3.4 JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA

1. Tal y como establece el artículo 22 del RPC, el órgano competente elegirá la alternativa más adecuada a la vista de la propuesta que le formulen los servicios administrativos. Dice así:

“1. A la vista del resultado de los trámites anteriores, se elaborará el documento del plan que vaya a someterse a la aprobación inicial, seleccionándose aquellas alternativas que resulten más equilibradas desde la perspectiva del desarrollo sostenible, previa ponderación de los aspectos económicos, sociales, territoriales y ambientales; y, de ser preciso, se modificará el contenido del estudio ambiental estratégico.

2. Con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado anterior, el órgano competente elegirá la alternativa o alternativas más adecuadas a la vista de la propuesta que le formulen los servicios administrativos.



3. El documento resultante, que incorporará la alternativa o alternativas seleccionadas, se someterá a informe de los servicios técnicos y jurídicos, así como de las distintas áreas y organismos dependientes o adscritos a la Administración promotora que puedan resultar afectados por el plan en razón de las competencias que ejercen, en el plazo máximo de un mes. En el caso de que los informes internos se contradigan se elevará el conflicto al órgano correspondiente, para que resuelva la discrepancia mediante la emisión de un informe final”.

2. El Borrador del Plan de la Modificación Menor del Plan General de Ordenación para la protección del inmueble sito en la Avenida Lucas Vega, 100”, en su epígrafe 13.7 “Análisis y valoración de alternativas” concluye que la Alternativa 2 es la más adecuada desde la perspectiva del desarrollo sostenible y de los derechos de los propietarios, teniendo en cuenta que en esta alternativa –al calificarse el entorno de protección como espacio libre privativo área ajardinada (AJ), permitiéndose, conforme a las NNUU del PGO-2004, dotar de cierto aprovechamiento bajo el subsuelo que podrá ser ocupado como garaje conforme el artículo 25 del Anexo 4 del PGO-2004. Además, al tratarse este espacio de un patio de manzana definido expresamente en los planos de ordenación, puede ser considerado en el cómputo del frente mínimo de las viviendas según establece el artículo 3 del Anexo 3 Ordenanzas del vigente PGO. Se remite al **Borrador de la Modificación del Plan**, integrado en el **TOMO III “DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL”**.

3. Asimismo, desde el punto de vista ambiental, se concluye que la Alternativa 2 es la que menores impactos negativos generaría, además de ser la que mayores impactos positivos generaría sobre el medio ambiente, especialmente sobre las variables Calidad del Aire, Paisaje y Patrimonio. Se remite al **DAE**, integrado en el **TOMO III “DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL”**.

4. Teniendo en cuenta lo anterior, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 13 de abril de 2023, en el punto trece del orden día optó, por unanimidad de los veinticuatro miembros asistentes, seleccionar la Alternativa 2, entre las propuestas en el Borrador de la Modificación del Plan, por ser la más equilibrada desde la perspectiva del desarrollo sostenible y la mejor valorada desde el punto de vista de los derechos de los propietarios. Se remite al **Anexo 1 de esta “Memoria Justificativa”**, integrada en el **TOMO III “DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL”**.



TÍTULO IV. ORDENACIÓN PROPUESTA

4.1 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1. La ordenación propuesta consiste en la inclusión del inmueble sito en la Avenida Lucas Vega núm. 100 en el Catálogo de Protección del PGO-2004 con el grado de protección Ambiental nivel 2, siéndole de aplicación al inmueble las determinaciones establecidas en la Ficha del Catálogo, identificada con el código 849 y lo dispuesto en las NNUU del PGO-2004 para la protección del patrimonio histórico-cultural y las edificaciones catalogadas.

2. También se ha delimitado un entorno de protección, zona exterior que rodea la edificación a proteger, al que le serán de aplicación las determinaciones establecidas en la ficha del catálogo para este espacio, así como lo dispuesto en el artículo 10 de la LPCC y en el nuevo artículo 69 bis) de las NNUU del PGO-2004. Se remite al epígrafe 5.1.1 de esta Memoria.

3. El inmueble y el entorno de protección aparecen reflejados en los planos P3 “Catálogo de Protección”, identificados con el tipo de protección Ambiental nivel 2.

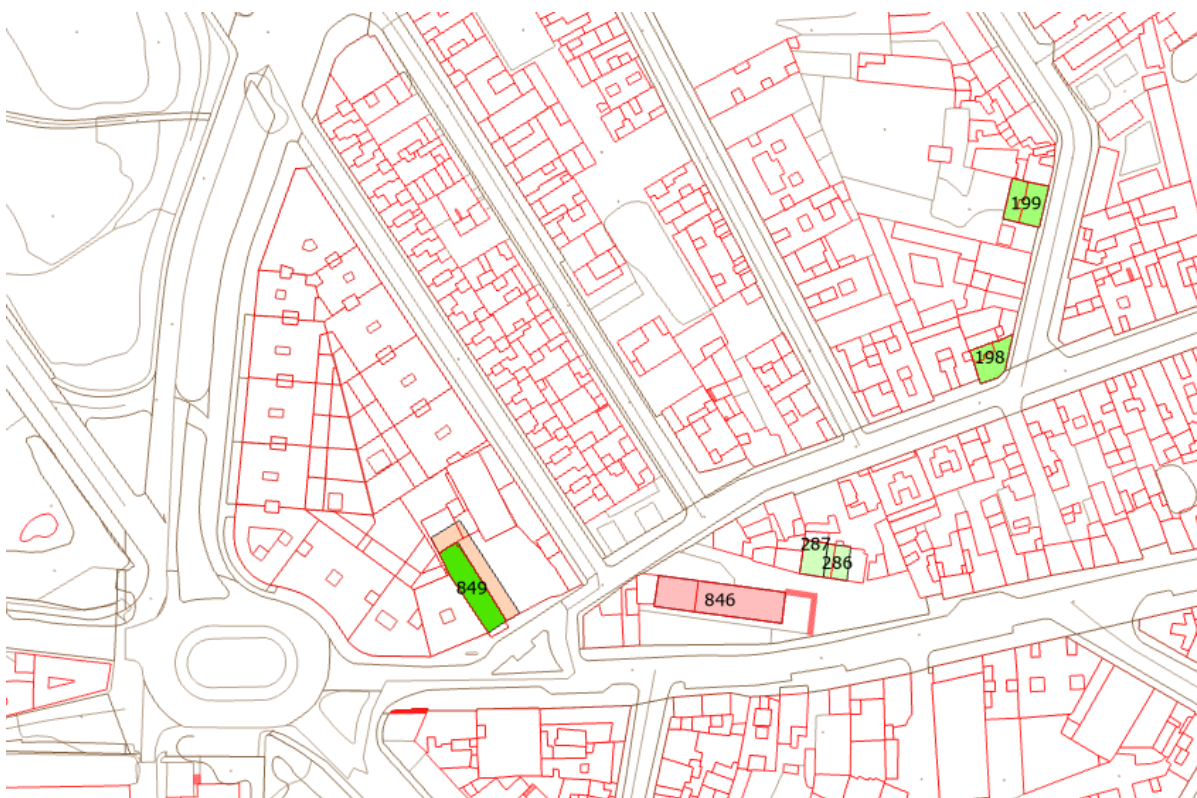


Imagen 5. Plano P3 “Catálogo de Protección” del PGO-2004. El edificio cuenta con la etiqueta Ambiental 2 y el espacio correspondiente al entorno de protección

4. En cuanto a la ordenación pormenorizada recogida en el Plano P1 “Condiciones de uso de la edificación”, se establecen dos recintos diferenciados en la parcela urbanística:



- El edificio protegido se incluye en el grupo de edificaciones singulares, correspondiéndole en el Plano P1 la etiqueta ES(e)CO, permitiéndose los usos compatibles con las edificaciones catalogadas conforme dispone el artículo 249 de las NNUU del PGO-2004:

“Los usos que se establezcan en los edificios catalogados no atentarán contra la seguridad o los valores de la edificación. Se acomodarán a sus características, no pudiendo ser destinados a fines incompatibles con su valor y significación arquitectónica o artística, que afecten de alguna manera a su conservación o comporten un peligro cierto de deterioro.

Se permitirán los siguientes usos: Residencial; Comercial de categorías 2ª y 3ª; Alojamiento turístico de categorías 1ª y 2ª; Oficinas; Salas de Reunión de categorías 1ª y 2ª; Garajes de categorías 1ª y 2ª con limitaciones; Docente; Administración y Servicios Públicos de categorías 1ª y 2ª; Sanitario y Asistencial de categorías 3ª y 4ª; Sociocultural de 1ª, 2ª y 3ª categorías”.

- El entorno de protección es el espacio libre obligatorio exterior a la edificación protegida, que se incluye en el Plano P1 “Condiciones de uso y de la edificación” dentro del grupo de espacios libres (EL), en concreto se le asigna la categoría de espacio libre privativo área de juegos infantiles y áreas ajardinadas (AJ), que es la que corresponde a los jardines en patios de manzana en el que se integra, siendo compatible con el uso de garaje en edificaciones autorizadas bajo los espacios libres conforme el artículo 25 del Anexo 4 del PGO-2004.

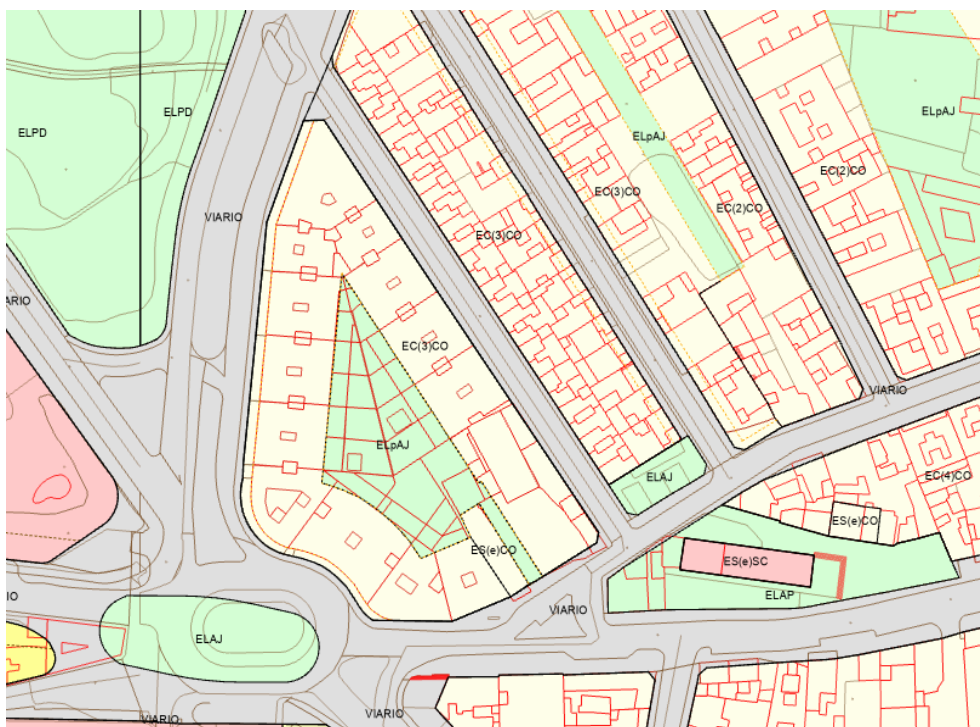


Imagen 6. Plano P1 “Condiciones de uso y de la edificación” de la nueva ordenación establecida en la Modificación del PGO



4.2 CAMBIOS REALIZADOS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

4.2.1 En la ordenación urbanística estructural

1. La modificación del catálogo del PGO-2004 y la incorporación de la ficha del catálogo que recoge las nuevas determinaciones de aplicación al inmueble que se protege se encuentra entre las determinaciones de la ordenación estructural, conforme a lo establecido en el artículo 136 A.f) de la LSENPC. Se remite al **Volumen VI. Catálogo** integrado en el **Tomo II “DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN”**, que contiene la ficha número 849.
2. Además, se realizan cambios en el Plano P3 Catálogo de Protección del PGO-2004, con la finalidad de incorporar la nueva edificación a proteger y su entorno de protección.

4.2.2 En la ordenación urbanística pormenorizada

1. Se modifican los usos pormenorizados y tipologías edificatorias de los suelos incluidos en el ámbito de esta modificación, con el establecimiento de las correspondientes nuevas condiciones urbanísticas que se encuentran entre las determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada conforme a lo establecido en el artículo 137 A.a) de la LSENPC.
2. El **Volumen III Normativa** integrado en el **Tomo II “DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN”**, contiene las siguientes normas urbanísticas pormenorizadas:
 - Artículo 1: que incorpora el artículo 69 bis) a las NNUU del PGO-2004 con la finalidad de regular la figura del entorno de protección en los términos de la LPCC.
 - Artículo 2: que modifica el apartado 5) al artículo 37 “Construcciones por encima de la altura de cornisa” del Anexo 2 “Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada. Términos” de las NNUU del PGO-2004.
 - Artículo 3: que incorpora el artículo 37 bis “Limitaciones de construcción y de alturas” del Anexo 2 “Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada. Términos” de las NNUU del PGO-2004.

3. Se realizan reajustes en las determinaciones de la manzana donde se localiza el ámbito objeto de esta modificación, con la finalidad adaptarlo a una cartografía más actualizada elaborada por Grafcan para el municipio, que no es coincidente con la del PGO-2004. Se remite al **Epígrafe 5.2** de esta **Memoria Justificativa**.

4.3 CUMPLIMIENTO DE LOS LÍMITES DE LA POTESTAD DE PLANEAMIENTO Y A LAS POTESTADES DE MODIFICACIÓN

1. El artículo 139 de la LSENPC, que regula los límites a las potestades de planeamiento urbanístico, dispone:

“Los instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán:



- a) *Reclasificar terrenos que, siendo rústicos, hayan sufrido un incendio forestal o un proceso irregular de parcelación urbanística, mientras no hayan transcurrido treinta y veinte años, respectivamente, desde que se hubieran producido tales hechos. Cualquier reclasificación de tales terrenos antes del cumplimiento de estos plazos deberá realizarse mediante ley.*
- b) *Reclasificar suelo rústico que hubiera sido clasificado como suelo rústico de protección hidrológica o forestal, de conformidad con lo previsto en el artículo 34 de esta ley.*
- c) *Establecer, al ordenar suelo urbano consolidado, determinaciones que posibiliten o tengan como efecto el incremento de la edificabilidad media y de la densidad global permitidas por el planeamiento general anterior en zonas o áreas en las que existan más de 400 habitantes o 12.000 metros cuadrados de edificación predominantemente residencial o turística de alojamiento por hectárea de superficie, que podrá incrementarse hasta 500 habitantes o 15.000 metros cuadrados de edificación residencial de alojamiento turístico, por hectárea, en el caso de suelos urbanos de renovación o rehabilitación y en las áreas urbanas consolidadas por la edificación, concretamente delimitadas, cuando no esté prevista la sustitución de la edificación preexistente por determinación expresa durante el plazo de vigencia del plan general. En el caso de que las densidades existentes sean superiores a las señaladas en este apartado, esta limitación se establecerá en la realidad preexistente, sin que esta restricción afecte a las parcelas vacantes.*
- d) *Establecer modificaciones en las rasantes y alineaciones tradicionales en los conjuntos históricos de Canarias, declarados con base en la Ley del patrimonio histórico de Canarias, excepto cuando estas modificaciones se contemplen específicamente en los planes especiales de protección por contribuir positivamente a conservar el carácter del conjunto. Tampoco podrán dictar normas sobre la obligatoriedad de garajes en edificios de nueva planta o rehabilitados, instalaciones de servicios en fachadas u otras que pudieran alterar la calidad histórica del conjunto, debiendo en todo caso atenerse a las previsiones de los planes especiales de protección correspondientes”.*

Y el artículo 166.1 y 2 de la LSENPC, que regula los límites a las potestades de modificación, establece:

“1. Cuando la alteración afecte a zonas verdes o espacios libres, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares.

2. Cuando la alteración incremente el volumen edificable de una zona, se deberá prever en la propia modificación el incremento proporcional de los espacios libres y de las dotaciones públicas para cumplir con los estándares establecidos en la presente ley, salvo que los existentes permitan absorber todo o parte de ese incremento.”

2. La modificación menor cumple con los límites de la potestad de planeamiento señalados en el artículo 139 de la LSENPC, ya que su objeto no se encuentra entre los recogidos en este artículo por las siguientes razones:

- a) No se reclasifican terrenos que, siendo rústicos, hayan sufrido un incendio forestal o un proceso irregular de parcelación urbanística, al tratarse de un suelo clasificado como



urbano consolidado por el planeamiento vigente, Plan General de Ordenación adaptación básica a la LOTCEN aprobado definitivamente y de forma parcial con fecha 7 de octubre de 2004 entrando en vigor el 14 de mayo de 2005.

- b) No se reclasifica suelo rústico de protección hidrológica o forestal, por los mismos motivos expuestos en el apartado a).
- c) Con las determinaciones que se pretenden establecer en la modificación, este suelo urbano consolidado no aumenta la edificabilidad media o la densidad global ya que al catalogarse el inmueble para su protección conforme a la ficha propuesta, el inmueble tendría edificabilidad 2 mc²/m² siendo menor a la máxima dada por el PGO para la tipología edificatoria de la manzana donde se localiza el inmueble, EC(3)CO que es de 2,7mc²/m².
- d) Al no encontrarse este inmueble dentro del Conjunto Histórico de la Laguna también se cumple con lo establecido en el apartado d) del citado artículo 139.

3. Asimismo, cumple con los límites a las potestades de modificación señalados en el artículo 166 de la LSENPC dado que la alteración no afecta a zonas verdes o espacios libres, ya que el ELpAJ que tiene el PGO en el ámbito de esta modificación no se encuentra dentro de las zonas verdes o espacios libres a considerar del apartado 1 de este artículo, al tratarse de un espacio privativo (patio de manzana) conforme a lo establecido en el artículo 96 del PGO; ni incrementa el volumen edificable de la zona, ya que como se ha puesto de manifiesto en el apartado c) anterior se vería reducido el volumen edificable de la manzana donde se localiza el inmueble no sólo por la reducción de la edificabilidad sino también por el número de plantas permitidas que pasa de tres (3) a dos (2) para el inmueble.

4.4 JUSTIFICACIÓN DEL RÉGIMEN JURÍDICO PARA LA PROTECCIÓN DEL INMUEBLE

4.4.1 Contenido de los Catálogos municipales

1. Los catálogos municipales deberán contener, por aplicación del artículo 52 de la LPCC, la identificación precisa del bien o espacios que por sus valores requieren de un régimen específico de conservación, estableciendo el grado de protección que les corresponda y los tipos de intervención permitidos en cada caso. Además, el citado precepto detalla el contenido mínimo que debe incluir la memoria, normativa y las fichas de los catálogos.

2. La identificación precisa del bien a proteger se recoge en el Epígrafe 1 de la Ficha 849. Se remite a la Ficha incorporada en el **Volumen VI. Catálogo**, integrado en el **TOMO II “DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN”**.



MODIFICACIÓN MENOR DEL P.G.O. LA LAGUNA (ADAPTACIÓN BASICA 2004) PARA LA PROTECCIÓN DEL INMUEBLE SITO EN AVENIDA DE LUCAS VEGA Nº 100.

1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE (artículo 52.4, apartado a) de la LPCC

Número de ficha	Dirección Postal	Referencia catastral
849	Avenida Lucas Vega núm. 100	00222A2CS7502S
Coordenadas geográficas UTM	Cota	Propietario
0 370106.02 3152212.34 1 370091.55 3152236.34 2 370096.62 3152239.18	568	Privado



Imagen 7. Identificación del inmueble

2. Tal y como se expone en el **Epígrafe 1.1.1 de la “Memoria Informativa”**, integrada en el **TOMO I “DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA”**, el PGO-2004 contiene un catálogo de Protección del Patrimonio Histórico del municipio; teniendo por objeto esta modificación la incorporación del inmueble sito en la Avenida Lucas Vega núm. 100 a dicho Catálogo.

3. Se incluye en los siguientes documentos el contenido mínimo señalado en el apartado 2 del artículo 52 de la LPCC:

a) En la **Memoria informativa**, integrada en el **TOMO I**:

- Un estudio previo de carácter histórico, artístico y cultural de los bienes.
- El análisis, diagnóstico y pronóstico del estado de conservación de los bienes.



- Control legal y normativo.

b) En la **Memoria Justificativa**, integrada en el **TOMO II**:

- Criterios de catalogación.
- Criterios generales sobre el contenido de las fichas.
- Propuesta y alcance de la intervención desde el punto de vista teórico, técnico

c) En el **Estudio Económico financiero**, integrado en el **TOMO II**:

- Valoración sobre la incidencia en los valores protegidos y medidas preventivas, en su caso.
- Propuesta y alcance de la intervención desde el punto de vista económico.
- Plan de medidas de fomento, mantenimiento, gestión, economía y plazos.

4. Respecto a la **normativa** de aplicación nos remitimos al régimen jurídico de aplicación para la protección del patrimonio histórico regulado en los siguientes artículos de las NNUU del PGO-2004:

- **Capítulo VII “Condiciones de protección del patrimonio histórico”, del Título Segundo.**

Artículo 66 Patrimonio histórico

Artículo 67 Protección del patrimonio histórico

Artículo 68 Planes y Normas Especiales para la Protección

Artículo 69 Área de Influencia del Patrimonio Histórico

Artículo 69 b) Entorno de Protección del inmueble catalogado **(de nueva incorporación con esta modificación)**

Artículo 70 Documentación mínima para la solicitud de licencias de obras

Artículo 71 Ámbitos de Protección

- **Sección 28 “Condiciones para el grupo de edificaciones singulares”, del Capítulo II del Título Cuarto.**

Artículo 223 Edificación singular

- **Capítulo I “Condiciones de protección del Patrimonio Arquitectónico” del Título Quinto.**

Artículo 238 Condiciones de los tipos de obras

Artículo 239 Obras de consolidación

Artículo 240 Obras de mantenimiento

Artículo 241 Obras de restauración

Artículo 242 Obras de reforma

Artículo 243 Obras de reestructuración

Artículo 244 Categorías de protección

Artículo 245 Protección Monumental

Artículo 246 Protección Estructural

Artículo 247 Protección Ambiental



Artículo 248 Alcance la catalogación

Artículo 249 Usos compatibles en edificios catalogados

Artículo 250 Protección de la parcela

Artículo 251 Supresión de elementos añadidos

Artículo 252 Tratamiento de las plantas bajas

Artículo 253 Documentación para la solicitud de licencias

Artículo 254 Mantenimiento del patrimonio e intervención en los edificios catalogados

5. Además, **la ficha del catálogo** identificada con el código 849, incluye el contenido mínimo exigido en el apartado 4 del artículo 52 de la LPCC, que se describe en el epígrafe 5.2.2.

4.4.2 Grado de protección del inmueble

1. Una de las determinaciones que debe incluir la ficha del catálogo es la asignación al inmueble de un 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 LPCC:

- 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 edificadas y elementos interiores.*
- c. Parcial:** *protege uno o más elementos específicos, que habrán de detallarse.*

2. Además, para la asignación del grado de protección se han considerado los niveles de protección regulados en las NNUU del PGO-2004, redactada conforme a la anterior LPHC, que distingue tres niveles de protección:

a. Monumental (artículo 245 de las NNUU): *“Están comprendidos en este nivel de protección todos aquellos edificios que tienen el más alto grado de interés patrimonial y que por sus valores arquitectónicos, morfológicos e históricos quedan sujetos al máximo nivel de protección. Son los hitos representativos de la historia de la Ciudad y colaboran a la definición de su identidad urbana. En general esta categoría de protección se refiere a aquellos edificios religiosos, institucionales o palaciegos del mayor relieve. Se establecen dos niveles:*

- a. Nivel 1.** *Inmuebles declarados Bien de Interés Cultural como monumentos histórico-artístico.*
- b. Nivel 2.** *Inmuebles monumentales no declarados monumentos histórico-artísticos”.*

b. Estructural (artículo 246 de las NNUU): *“Se incluyen en esta categoría aquellos inmuebles de gran valor histórico y arquitectónico que, sin alcanzar el máximo grado de significación*



de las anteriores, deben conservarse en todas sus características, por representar importantes ejemplos de la arquitectura local y mantener en gran medida su configuración formal y tipológica. Se distinguen tres niveles de Protección Estructural:

- a. Nivel 1.** Inmuebles antiguos de interés tipológico, con un alto grado de conservación y con escasas disfunciones formales o intervenciones posteriores. Se permiten obras de consolidación, mantenimiento, restauración y reforma interior.*
 - b. Nivel 2.** Inmuebles con modificaciones y partes transformadas que podrían reformarse o sustituirse, incluyendo superficies ocupables por nueva edificación. Se permiten obras de consolidación, mantenimiento, restauración, reforma y reestructuración puntual en las partes consideradas como elemento de distorsión.*
 - c. Nivel 3.** Inmuebles en los que, conservándose determinados elementos característicos, principalmente la configuración tipológica de los cuerpos que conforman el edificio y sus cubiertas, se permiten obras de consolidación, mantenimiento, restauración, reforma y reestructuración”.*
- c. Ambiental** (artículo 247 de las NNUU): Están comprendidas en esta categoría de protección las edificaciones cuyo valor reside principalmente en su interés urbano, conformador de un paisaje característico y limitado a su relación con el espacio público a través de la fachada y, en especial, de la primera crujía del edificio. Se distinguen los siguientes niveles de Protección Ambiental:*
- a. Nivel 1.** Edificios que presentan un alto nivel de coherencia formal en su fachada y primera crujía, sin añadidos ni cambios significativos en sus carpinterías y distribución de huecos. Se permiten en el ámbito de la crujía de fachada protegida, obras de consolidación, mantenimiento, restauración, reforma interior y reestructuración puntual en su caso, dirigida a armonizar la obra nueva con la parte catalogada.*
 - b. Nivel 2.** Edificios con reformas significativas y añadidos en su fachada y/o primera crujía. Se permiten obras de consolidación, mantenimiento, restauración reforma y reestructuraciones dirigidas a imprimirle, en el ámbito protegido de la fachada, su coherencia formal y eliminación de los elementos de distorsión.*
 - c. Nivel 3.** Edificios donde se admiten obras de consolidación, mantenimiento, restauración, reforma y reestructuración.*

3. El Servicio de Gestión del Casco Histórico de este O.A., tras visitar y estudiar los valores patrimoniales del inmueble, elaboró el borrador de la ficha del catálogo que destaca que se trata de una construcción de finales del siglo XVII o principios del XVIII, de dos plantas de altura dispuesta en un volumen rectangular de unos 5,78 metros de fachada por 27,75 m. de profundidad, localizada de forma perpendicular a la avenida y rematada con cubierta a cuatro aguas de teja curva. Se considera que el elemento más característico del inmueble es el balcón de madera en la fachada principal. Originalmente fue una construcción ligada posiblemente a una explotación agrícola. Responde a una arquitectura humilde de



carpinterías y acabados sencillos, propios de los inmuebles de la Villa de Arriba, con una disposición respecto del trazado urbano y una configuración de espacios interiores infrecuente en la Ciudad Histórica y no asociada al uso doméstico. Entre otras consideraciones, señala el borrador de la ficha que se trata de un edificio con reformas significativas y como elementos destacables a proteger: la estructura de muros de carga de piedra y barro, la cubierta a cuatro aguas de teja, el forjado de madera, el balcón y las carpinterías y huecos originales.

4. En conclusión, teniendo en cuenta que el valor del inmueble reside principalmente en su interés urbano y que cuenta con reformas significativas y añadidos en su fachada y/o primera crujía; es por lo que, atendiendo a la definición sobre los distintos niveles de protección contenida en la LPCC y en las NNUU del PGO-2004, se le asigna al inmueble el **grado de protección Ambiental con el nivel 2**.

5. En el **Epígrafe 8 de la Ficha 849**, incorporada en el **Volumen VI. Catálogo**, se recoge el grado de protección del inmueble, su justificación y los elementos a proteger, que son:

- La estructura de muros de carga de piedra y barro
- La cubierta a cuatro aguas de teja
- El forjado de madera
- El balcón
- Las carpinterías y huecos originales
- La fachada
- Cubierta de teja

4.4.3 Propuesta y alcance de la intervención desde el punto de vista teórico y técnico.

1. Tal y como se recoge en el Epígrafe 9 “Tipos de intervenciones permitidas” de la Ficha 849, se permiten los tipos de intervención establecidos en el artículo 247.2 b) de las NNUU del PGO-2004 para el grado de protección ambiental con nivel 2, consistentes en: *“obras de consolidación, mantenimiento, restauración, reforma y reestructuración dirigidas a imprimirle, en el ámbito protegido, su coherencia formal y eliminación de los elementos de distorsión”*.

2. Además, en el Epígrafe 10 “Criterios de intervención particular” de la Ficha 849, se recogen los criterios de intervención particular, incorporándose los propuestos en el informe de la Unidad Técnica de Patrimonio Histórico del Cabildo Insular de Tenerife, de fecha 27 de abril de 2022, que obra en el **Anexo 7** del **TOMO III “DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL”**.

4.4.4 Delimitación de un entorno de protección

1. El apartado 4 f) del artículo 52 de la LPCC señala que la ficha del catálogo deberá incluir “La delimitación del entorno de protección”.

2. El artículo 10 de la LPCC define el entorno de protección como sigue: *“A los efectos de esta ley, se entiende por entorno de protección la zona exterior al inmueble, continua o discontinua, que da apoyo ambiental al bien, con independencia de los valores patrimoniales que*



contenga, cuya delimitación se realizará a fin de prevenir, evitar o reducir la incidencia de obras, actividades o usos que repercutan en el bien a proteger, en sus perspectivas visuales, contemplación, estudio o en la apreciación y comprensión de sus valores. La delimitación del entorno de protección deberá considerar la relación del bien con el área territorial a la que pertenece y se amparará, entre otros, en aspectos geográficos, visuales, ambientales y en la presencia de otros bienes patrimoniales culturales que contribuyan a reforzar sus valores. El entorno será lo suficientemente amplio como para posibilitar el entendimiento y la comprensión del bien y permitir la continuidad espacial del mismo”.

3. Se delimita, siguiendo los criterios de la LPCC, el entorno de protección entre la fachada del inmueble que nos ocupa y la nueva edificación (anexa a la fachada nordeste de 3,93 metros en el punto más estrecho y 4,50 metros en el punto más ancho) y una franja de 5 metros respecto a la fachada noroeste.

4. El entorno de protección no podrá ser subdividido y en este espacio se evitará o reducirá la incidencia de obras, actividades o usos que repercutan en el bien a proteger, en sus perspectivas visuales, contemplación, estudio o en la apreciación y comprensión de sus valores, tal y como dispone el artículo 10 de la LPCC; con la excepción de que, de forma justificada –con el objeto de dar cumplimiento a la legislación sectorial en materia de Telecomunicaciones y subsanar los reparos señalados en el informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, emitido con fecha 20 de junio de 2024– podrán permitirse aquellas que resulten necesarias para garantizar el despliegue de redes públicas de telecomunicaciones, debiendo proponerse soluciones técnicas que ayuden a mimetizar el posible impacto visual de las instalaciones de las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

5. El entorno de protección se delimita en el Plano P3 “Catálogo de Protección” y en el Epígrafe 6 de la Ficha 849 del Catálogo.

6. También se tiene en cuenta el informe emitido con fecha 5 de febrero de 2020 por el Área de Planificación del Territorio, Patrimonio Histórico y Turismo del Cabildo Insular que señala que debe respetarse un retranqueo mínimo que garantice la servidumbre de vistas y minimice la afección a la fachada lateral del inmueble. Por consiguiente, con la delimitación del entorno de protección se cumple con este condicionante.

7. En el “Entorno de Protección” resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 1 de las NNUU de esta Modificación, que incorpora el artículo 69 bis a las NNUU del PGO-2004. Se remite al **Epígrafe 5.1.1 de esta Memoria Justificativa**.



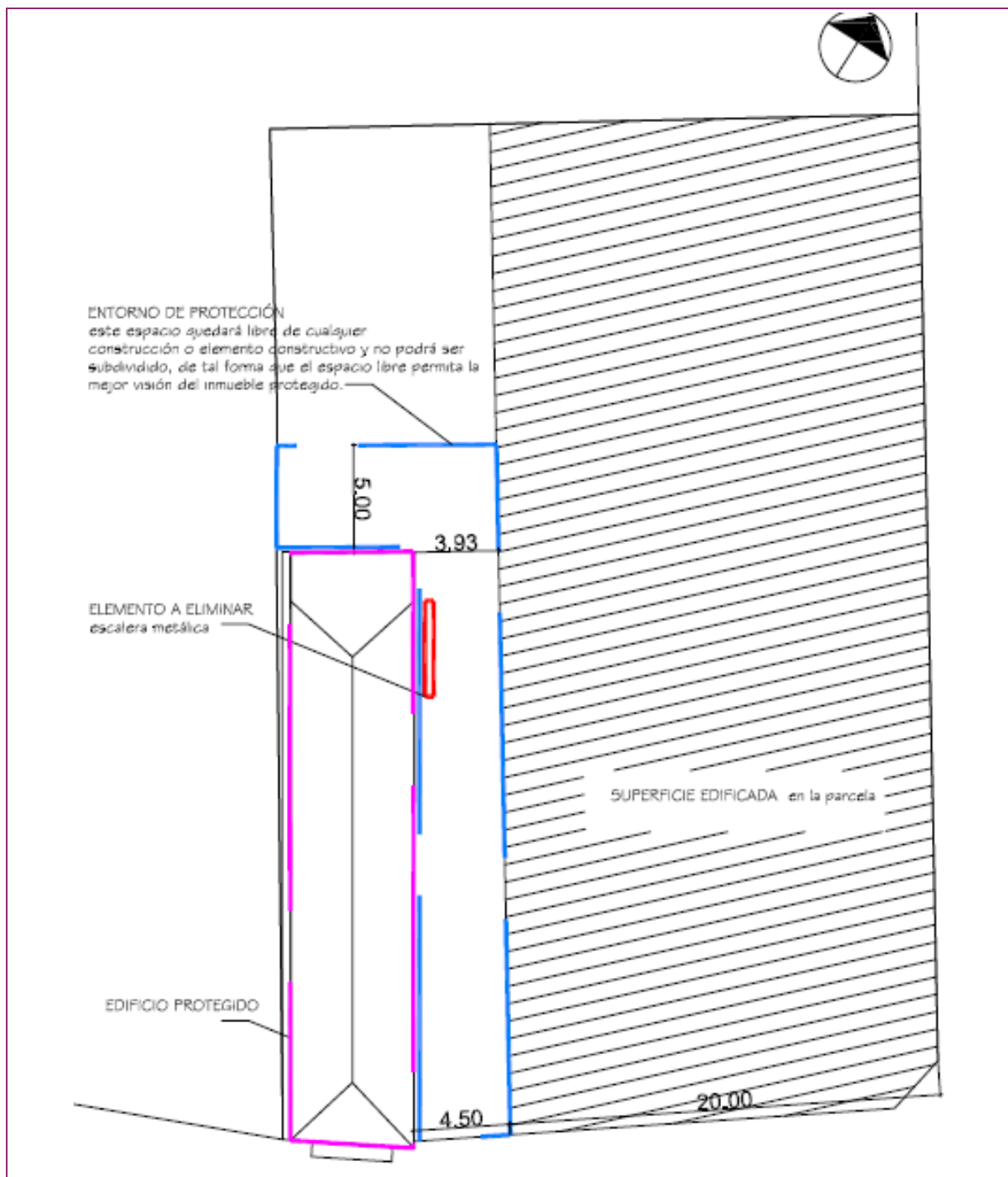


Imagen 8. Delimitación del entorno de protección



TÍTULO V. MODIFICACIONES INCORPORADAS A LAS DISPOSICIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN

5.1 EN LA NORMATIVA Y ANEXOS DEL PGO-2004

5.1.1 Incorporación del artículo 69 bis “Entorno de protección del inmueble catalogado”

1. El artículo 69 de las NNUU del PGO-2004 regula el “Área de Influencia del Patrimonio Histórico” del siguiente tenor literal:

“1.- Constituye el Área de Influencia o de Respeto la Zona próxima a los elementos naturales o culturales catalogados, que asegura la implantación del objeto en su entorno libre o edificado, manteniendo o potenciando los efectos visuales, perfiles, estructura, ambientación, etc., y todo aquello que constituye su interés histórico y cultural.

2.- Se considera Área de influencia de elementos urbanos o arquitectónicos los edificios y espacios libres adyacentes y opuestos.

3.- Cuando se trate de espacios naturales, sitios históricos, ámbitos y espacios libres urbanizados el Área de Influencia estará constituida por los terrenos, paisajes y visuales que puedan afectar a la importancia e interés por el que fueron catalogados.

4.- El Ayuntamiento instrumentará actuaciones integradas en dichas Áreas. En tanto no se realicen actuaciones en ellas, se mantendrán en las debidas condiciones higiénicas y estéticas que contribuyan a su dignidad y decoro. Por ello, no se permitirá la acumulación de basuras, anuncios publicitarios y elementos distorsionadores de su carácter. Los solares en zonas urbanas deberán estar debidamente vallados y pintados”.

2. El “Área de Influencia del Patrimonio Histórico”, delimitada en algunos inmuebles del Catálogo del PGO-2004, no puede equipararse a la figura del “Entorno de Protección” en los términos del artículo 10 de la LPCC, teniendo en cuenta que busca fundamentalmente que no se afecte o deteriore la zona próxima del bien a proteger. Sin embargo, el “Entorno de Protección” busca además dar apoyo ambiental al bien, es decir, potenciar el entendimiento del bien en su entorno, sus perspectivas visuales, contemplación, estudio o en la apreciación y comprensión de sus valores.

3. El entorno de protección debe formar parte del contenido mínimo exigido en la ficha del catálogo conforme el apartado 4 del artículo 52 de la LPCC. Por esta razón, con la finalidad de adaptar las NNUU del PGO-2004 a la LPCC, el artículo 1 del **Volumen III Normativa**, integrado en el **TOMO II “DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN”**, incorpora el artículo 69 bis “Entorno de Protección del inmueble catalogado”, que queda redactado en los siguientes términos:



Artículo 69 bis “Entorno de Protección del inmueble catalogado”

“1.- El entorno de protección, definido en la Ley de Patrimonio Cultural de Canarias, es el espacio libre exterior al inmueble, delimitado en la ficha del Catálogo y en el Plano P3 “Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico”.

2.- En estos espacios se evitará o reducirá la incidencia de obras, actividades o usos que repercutan en el bien a proteger, en sus perspectivas visuales, contemplación, estudio o en la apreciación y comprensión de sus valores; con la excepción de que, de forma justificada, podrán permitirse aquellas que resulten necesarias para garantizar el despliegue de redes públicas de telecomunicaciones, proponiéndose soluciones técnicas que ayuden a mimetizar el posible impacto visual de las instalaciones de las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

3. Estos espacios deberán mantenerse en las debidas condiciones higiénicas y estéticas, no permitiéndose la acumulación de basuras, anuncios publicitarios y elementos distorsionadores de su carácter.

4. Los usos permitidos en este espacio serán los establecidos en la ficha del catálogo y en el plano P1 “Condiciones de uso y de la edificación”.

5. La ficha del catálogo podrá establecer determinaciones particulares de aplicación en el entorno de protección”.

5.1.2 Modificación del artículo 37 apartado 5) del Anexo 2 de las NNUU

1. El artículo 37.5) del Anexo 2 “Determinaciones de la ordenación pormenorizada. Términos” de las NNUU del PGO-2004 dispone en su apartado 5:

“5. Con respecto a las antenas, se estará a lo dispuesto en la correspondiente ordenanza que apruebe el propio Ayuntamiento”.

2. El artículo 2 del **Volumen III Normativa**, integrado en el **TOMO II “DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN”**, modifica el apartado 5 del citado artículo 37 del Anexo 2 de las NNUU del PGO-2004 con el fin de dar cumplimiento al artículo 12 y 27 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de navegación aérea (publicado en el BOE núm. 131, de 2 de junio de 2023), que queda redactado de la siguiente manera:

“5. Con respecto a las antenas, se estará a lo dispuesto en la correspondiente ordenanza que apruebe el propio Ayuntamiento.

Toda edificación o construcción que incluya cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no



vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización en materia de servidumbres aeronáuticas conforme a la legislación sectorial aplicable”.

5.1.3 Incorporación del artículo 37 bis) al Anexo 2 de las NNUU

Con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 12 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de navegación aérea, el artículo 3 del **Volumen III Normativa**, integrado en el **TOMO II “DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN”**, añade un apartado bis al artículo 37 del Anexo 2 “Determinaciones de la ordenación pormenorizada. Términos” de las NNUU del PGO-2004, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 37 bis. Limitaciones de construcciones y de alturas.

Ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etcétera), modificación del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etcétera), así como el gálibo de viario o vía férrea, podrá sobrepasar las alturas determinadas por las zonas de servidumbres aeronáuticas legales, salvo que a juicio de la Agencia Española de Seguridad Aérea (AESA) se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves de acuerdo a la legislación sectorial aplicable”.

5.2 EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

5.2.1 Catálogo de Protección de la Periferia

Se integra al Catálogo de protección la ficha número 849, para la protección del inmueble sito en la Avenida Lucas Vega núm. 100.

5.2.2 Ficha del inmueble a catalogar

1. El artículo 4 del **Volumen III Normativa** del **TOMO II “DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN”**, establece que se incorpora al Catálogo de Protección de la Periferia la Ficha 849, integrada en el **Volumen VI. Catálogo** del **TOMO II**.

2. La ficha 849 cuenta con el contenido mínimo exigido en el apartado 4 del artículo 52 de la LPCC:

- a. Su identificación precisa: dirección postal, propietario, referencia catastral, coordenadas geográficas UTM, cota, plano de situación y una fotografía de cada fachada o alzado (Epígrafe 1 de la ficha)



- b. Descripción general y de detalles, tipología, uso, orientación, composición, número de plantas, superficie ocupada, superficie construida y edificabilidad actual, clase y categoría de suelo. (Epígrafe 2 de la ficha)*
- c. Planos de planta, alzados y secciones. (Epígrafe 3 de la ficha)*
- d. Datos históricos pertinentes, edad, autor, propietarios, bibliografía. (Epígrafe 4 de la ficha)*
- e. Criterios de valoración del conjunto y de sus partes, incluso de elementos discordantes o perdidos, valor o potencialidad informativa de la construcción y valor o potencialidad arqueológica del subsuelo. (Epígrafe 5 de la ficha)*
- f. Delimitación del bien y de su entorno, en su caso, justificadamente (Epígrafe 6 de la ficha)*
- g. Estado de conservación, patologías, riesgos y medidas a adoptar (Epígrafe 7 de la ficha)*
- h. Grado de protección asignado al conjunto, o a cada una de sus partes, y su justificación (Epígrafe 8 de la ficha)*
- i. Tipos de intervenciones permitidas. (Epígrafe 9 de la ficha)*
- j. Criterios de intervención particular, en su caso. (Epígrafe 10 de la ficha)*
- k. Edificabilidad permitida. (Epígrafe 11 de la ficha)*
- l. Usos compatibles. (Epígrafe 12 de la ficha)*
- m. Medidas de fomento. (Epígrafe 13 de la ficha)*

5.3 EN LOS PLANOS

1. Se modifican los siguientes planos que se incorporan en el **TOMO II “DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN”**:

Plano O.1. P1_39 Condiciones de uso y de la edificación (Escala 1:2000)

Plano O.2. P3_39-D Catálogo de Patrimonio (Escala 1:1000)

Plano O.3. E2_14 Usos Globales y Elementos Estructurantes (Escala 1:5000)

2. En los citados planos se realizan ajustes de las determinaciones urbanísticas de la manzana –donde se localiza el ámbito de la modificación– a la cartografía más actualizada elaborada por Grafcán para el municipio (cartografía integrada 1:1.000 – 1:5.000 de Tenerife correspondiente al proyecto 224 de la campaña 2018-219) y que no es coincidente con la utilizada en el PGO-2004 Proyecto 068, 057 y 065 de las campañas del 2000, 96 y 98).

3. Se ha restituido exclusivamente la cartografía de la manzana, lo que conlleva el reajuste de los planos citados anteriormente para cumplir con lo recogido en el artículo 62.2 del RPC “incorporar elementos de georeferencia que permitan una mejor identificación”.



5.4 AJUSTES NECESARIOS PARA EL MANTENIMIENTO DE LA COHERENCIA DEL PGO-2004.

1. Se deberán llevar a cabo, con anterioridad a la aprobación definitiva de esta modificación, ajustes al documento del PGO-2004, con el fin de mantener la coherencia del propio documento una vez se integre esta modificación en el mismo. Además, de esta forma se consigue una mayor seguridad jurídica.

2. Dichos ajustes consisten en:

a) Portada del Catálogo de Protección.

Donde dice:

*“Catálogo de Protección Periferia
Fichas 1 – 285”*

Debe decir:

*“Catálogo de Protección Periferia
Fichas 1 – 285 y 849”*

b) Índice del Catálogo Periferia

Debe incluir al final de los inmuebles catalogados cuya dirección comienza con la letra A, la siguiente:

A

Dirección

Nº ficha

Avda. Lucas Vega, nº 100

849

c) Índice de la Normativa

Deberá incluir los siguientes artículos:

- artículo 69 bis “Entorno de Protección del inmueble catalogado”
- artículo 37 bis “Limitaciones a las alturas”.

